

VENDA A RETRO

Prof. EDUARDO HENRIQUE GIRÃO
(Catedrático de Direito Civil)

Foi-me pedido parecer sobre o caso seguinte:

J. comprou a M. e sua mulher o sítio “Chique-Chique”, no município de Milagres, sendo, porém, realizado o contrato sob a cláusula de *retrovenda*.

Na escritura estabeleceu-se o prazo de cinco anos para o resgate, sujeito ainda a outras estipulações, ali consignadas.

Foram pagos os impostos de transmissão e feita a transcrição do ato no competente Registro de Imóveis.

O resgate não se realizou até hoje; ao invés disso, os vendedores, sob a alegação de serem pecuaristas, no intuito de conseguirem os benefícios da lei n. 209, de 2 de janeiro de 1948, incluíram no pedido judicial de tais benefícios, entre os seus credores, J., adquirente daquele imóvel, pelo preço da venda.

Quer saber o consulente se é jurídico esse procedimento. Estudado o caso, respondo negativamente.

A lei civil é expressa no admitir o pacto de retrovenda na compra de imóveis.

Fixa, porém, para a sua execução o prazo máximo de três anos, dispondo ainda que não poderá ser maior esse prazo —

“sob pena de se reputar não escrito, presumindo-se estipulado o máximo do tempo, quando as partes o não determinarem (Cód. Civil, art. 1.141).

E dispõe mais que —

“vencido o prazo, extingue-se o direito ao resgate e torna-se *irretratável* a venda (cit. Cód., art. cit. § Unico).

Na espécie em apreço, foi estabelecido um quinquênio para o resgate. Como, entretanto, a lei só permite o prazo de três anos e outro maior não tolera, força é considerar a estipulação como *não escrita quanto ao excesso*, restringindo-se o mesmo prazo ao limite admitido.

Não afetaré isso á validade do contrato principal, sabido, como é, que a cláusula de retrovenda é meramente acessória e o vício do acessório não atinge o principal. Aliás, ainda que de nulidade se tratasse, é princípio legal que a nulidade parcial de um ato não o prejudica na parte válida, quando separável. (cit. Cód., art. 153).

Não é, porém, de nulidade a hipótese, senão de se haver, apenas, como não escrita aquela estipulação acessória, na parte excessiva.

Inteira razão tem Carvalho Santos, quando doutrina:

“O prazo máximo admitido pelo Código é de três anos. A cláusula que dispensa maior termo para o exercício do direito de resgate será inócua, pois, em qualquer hipótese fica ele reduzido ao prazo legal “(Cód. Civil Interpretado, com. n. 10 ao art. 1.141).

A conclusão inelutável que do exposto resulta é a de que o resgate se deveria realizar até o término dos três anos, contados da data do acto, e como não o foi — eis outra conclusão igualmente inelutável — a venda tornou-se de pleno direito *irretratável* (cit. Cod., art. 1.141, § Unico).

Acentua Clovis Bevilaqua:

“O prazo é improrrogável, produz o seu efeito desde que se extingue, independentemente de interposição judicial e prevalece contra qualquer pessoa, ainda que incapaz” (Cód. Civil Com., obs. ao art. 1.141).

Desse modo, irretratável e subsistente a venda, óbvio e insofismável é que J., adquirente por acto válido, do sítio “Chique-Chique”, é seu legítimo proprietário, desde o dia da transcrição desse acto (cit. Cod., art. 530 § 1º e art. 859).

Enquanto pelos meios competentes não fôr desfeita essa situação jurídica, *id est*, enquanto o acto da compra não for anulado e, em consequência, cancelada a sua transcrição no Registro de Imóveis, esse acto subsistirá para todos os seus jurídicos efeitos.

Essa anulação, entretanto, sómente seria possível mediante acção própria, em processo regular, se para tanto ocorresse justo motivo; nunca, porém, num processo estabelecido para fins outros, qual o destinado á consecução dos favores da supra citada lei n. 209, de Janeiro de 1948.

Envolve absurdo pretenderem os vendedores, por acto seu exclusivo — mera declaração unilateral — como o é a lista de seus credores — transformar uma situação de facto e de direito, definitivamente constituída, noutra diferente, tornando credor, por esse meio anómalo, a quem é proprietário e só proprietário.

Aberra do direito essa mágica forense.

Não se trata de acto nulo; e, em hipótese recusada, se de anulabilidade se cogitasse, a pretexto de suposta simulação, ainda assim, a venda só poderia ser atacada mediante ação competente, aliás, somente exercitável pelos terceiros, acaso prejudicados (cit. Cód., arts. 104, 147 e 148 § 9º n. V, letra b).

Apesar de anulável, um acto jurídico subsiste enquanto não for o vício reconhecido e declarado por sentença; tal o preceito da lei (cit. Cód., art. 162).

Realça-o, em clara síntese, o já citado Carvalho Santos:

“o acto anulável produz todos os efeitos e consequências até que a nulidade seja decretada pelo meio competente que é a sentença (Obs. cit., com. ao art. 147 — Planiol, Droit Civil, n. 308; concorda Clovis Bevilacqua, Obr. cit. Obs. àquele art.)

Refoge, pois, a toda possibilidade jurídica a pretensão dos vendedores do indicado imóvel, de torná-lo seu, ou readquirí-lo, fazendo do proprietário um credor, sem pleitear antes a anulação da venda, caso fosse ela anulável.

Nessa hipótese, já recusada, isto é, quando de dívida se tratasse, escaparia ao regimen da proteção concedida aos pecuaristas, pois a invocada lei n. 209 somente compreende os débitos anteriores a 19 de Dezembro de 1946, e, no caso, a pretendida dívida dataria de 9 de janeiro de 1947, dia em que se realizou a compra do sítio.

Este, o meu parecer, *sub censura*.

Fortaleza, 27 de Janeiro de 1950