



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000347897

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2273600-02.2024.8.26.0000, da Comarca de Araçatuba, em que é agravante HELAINE GARCIA DOS SANTOS MIGLIORANZA (JUSTIÇA GRATUITA), são agravados SILVIO JOSE TRINDADE e THAÍS CORRÊA TRINDADE.

ACORDAM, em 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Indeferiram os pedidos de sustentações orais. Deram provimento ao recurso, com determinação. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), ELÓI ESTEVÃO TROLY E RODOLFO PELLIZARI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

MENDES PEREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2273600-02.2024.8.26.0000

Agravante: Helaine Garcia dos Santos Miglioranza

Agravados: Silvio Jose Trindade e Thaís Corrêa Trindade

Comarca: Araçatuba

Voto nº 36978

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Ação de reintegração de posse - Alegação de agiotagem, a qual justificaria a simulação da venda do imóvel por valor muito abaixo do de mercado - Matéria que deverá ser objeto de verificação 7no curso da instrução processual - Indícios consistentes da prática de simulação - Verossimilhança das alegações da agravante - Inversão do ônus da prova, cabendo à parte recorrida demonstrar a higidez do contrato de compra e venda de imóvel e a origem de suposta dívida e os encargos que a compuseram - Recurso provido para esse fim, com determinação.

Trata-se de agravo de instrumento interposto diante da r. decisão de fls. 931/933 dos autos de origem que indeferiu a inversão do ônus da prova.

Inconformada, busca a agravante a reforma do “decisum”. Para tanto, aduz que os agravados seriam agiotas. Haveria juros extorsivos no empréstimo de R\$ 300.000,00, com simulação de compra e venda de imóvel avaliado em R\$ 1.490.000,00, cujos tributos foram quitados pelos vendedores. Seria hipótese de inversão do ônus da prova, como estabelece o artigo 3º da Medida Provisória 2.171-32, de 23/8/2001 e do artigo 373 do CPC.

Às fls. 404/405 foi deferido o efeito ativo.

A contraminuta veio às fls. 411/435, oportunidade em que a parte agravada sustentou que a escritura de compra e venda de imóvel derrubaria as alegações da recorrente. Aceitara a negociação porque o preço do imóvel estava barato. A recorrente deixara de pagar pela retrovenda. Nunca houve empréstimo de dinheiro com simulação de venda de imóvel e tampouco agiotagem.

É o relatório.

Trata-se na origem de ação de reintegração de posse ajuizada pelos agravados em face da recorrente.

Narra a parte autora que teria adquirido o imóvel da requerida pelo valor de R\$ 447.000,00 e que permitiu que a mesma nele permanecesse em comodato pelo prazo de 2 anos, época em que ela poderia, por retrovenda readquirir o bem mediante o pagamento do valor de R\$ 200.000,00 no primeiro ano e o valor de R\$ 247.000,00 no segundo ano, totalizando igual valor da compra.

Apresentou a requerida, ora agravante, contestação e reconvenção,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sustentando que teria obtido empréstimo de R\$ 300.000,00 junto aos autores, que exigiram sua residência em garantia, havendo, portanto, agiotagem com cobrança de juros abusivos e simulação de compra e venda de imóvel avaliado em R\$ 1.490.000,00, de maneira que a possessória deveria ser julgada improcedente e que a escritura pública deveria ser declarada nula.

Constou da r. decisão hostilizada: “Como controvertido, fixo o seguinte ponto: a) se a transação da qual se originou o registro “R-09” e a averbação “Av-10” na matrícula do imóvel é simulada, dissimulando um negócio jurídico de empréstimo no qual o imóvel foi dado em garantia de pagamento; b) havendo contrato de empréstimo dissimulado, se houve cobrança de juros acima do legalmente permitido por parte dos autores; c) em caso de existir empréstimo dissimulado, o valor já pago pela requerida por tal negócio jurídico. Na espécie, não é o caso de incidência da inversão do ônus de prova, com base no art. 3º da Medida Provisória nº 2.172-32/01, porque há controvérsia sobre a existência do alegado contrato de empréstimo - uma vez que a parte autora sustenta se tratar de contrato de compra e venda de imóvel - e esta tem em seu favor uma escritura pública de compra e venda. Logo, não há, por ora, verossimilhança nas afirmações da parte-ré que permita a inversão do ônus da prova. Destarte, incumbe a parte-ré o ônus de comprovar os pontos controvertidos. Para a elucidação do ponto controvertido defiro exclusivamente a produção de prova testemunhal, indeferindo-se as demais por serem totalmente impertinentes à solução da demanda (art. 357, V, CPC).”

Já no Agravo de Instrumento nº 2345670-51.2023.8.26.0000, restou consignado que “De proêmio observa-se que a alegação de agiotagem não importa em desaparecimento da eventual dívida, mas sim ao decote aos limites legais, caso constatada.

“O reconhecimento da prática de agiotagem não resulta em extinção automática do processo executivo, pois, nesses casos, devem ser declaradas nulas apenas as estipulações usurárias, conservando-se o negócio jurídico estipulado pelas partes, mediante redução dos juros aos limites legais” (AgRg no Resp 925.907/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/06/2014, Dje de 04/08/2014)” (AgInt no AREsp n. 1.486.384/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/11/2019, Dje de 3/12/2019).

Se há ou não agiotagem, a questão deverá ser verificada no curso da instrução processual, implicando em demonstrar a origem de suposta dívida e os encargos que a compuseram, para legitimar o título que a representa.

E nestas hipóteses cabe ao dito credor o ônus da prova como já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça:

“A norma do art. 3º da Medida Provisória 2.171-32, de 23/8/2001, que estabelece a possibilidade de inversão do ônus da prova nas ações que visem à nulidade dos atos de usura, tem natureza processual, aplicando-se aos processos em curso, independentemente da anterioridade dos negócios jurídicos questionados. 2. A inversão do ônus da prova autorizada pelo art. 3º da MP nº 2.171-32 depende da prévia aferição da verossimilhança das alegações do devedor de prática de usura, cabendo ao juiz, com base nas circunstâncias da causa, decidir acerca da inversão ou não do onus probandi.” (Resp 1113536/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 4/5/2017, Dje 24/5/2017)” (AgInt nos Edcl no AREsp n. 1.906.980/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, Dje de 30/6/2022);

“A jurisprudência de ambas as Turmas da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça orienta no sentido de que, “havendo indícios suficientes da prática de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

agiotagem, nos termos da Medida Provisória n. 2.172-32, é possível a inversão do ônus da prova, imputando-se, assim, ao credor, a responsabilidade pela comprovação da regularidade jurídica da cobrança". Precedentes" (AgInt no AREsp n. 974.027/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/5/2020, DJe de 1/6/2020).

A narrativa é consistente e coerente, emprestando verossimilhança às alegações da agravante.

Os valores de R\$ 200.000,00 e R\$ 247.000,00 informados na inicial, a princípio, não se coadunam com o valor de mercado do imóvel, R\$ 1.490.000,00 (fls. 53/63), havendo relevantes indícios da prática de simulação, que cabe à parte agravada derruir."

Vale anotar que às fls. 07/08 constou o parecer técnico de avaliação mercadológica do imóvel objeto da ação, que lhe atribuiu preço para comercialização de R\$ 1.490.000,00, documento esse que os autores deixaram de impugnar especificamente, desrespeitando o disposto no artigo 341 do CPC.

Ademais, não merece guarida a alegação dos agravados de que a vendedora tenha se comprometido a pagar os tributos relacionados com a compra e venda do imóvel.

Não é crível que a autora se proponha a pagar por tais valores, quando bastaria abatê-los do preço e deixar o interessado no bem arcar com tais encargos, que decorrem de lei e também porque segundo as regras de costume quem paga é o comprador.

Note-se ainda que o preço de recompra é exatamente o mesmo da venda, sem acréscimo de qualquer atualização do poder de compra da moeda, por um período de dois anos.

Também não se pode emprestar credibilidade à alegação da parte recorrida de que tenha embutido juros e valor de aluguel mensal no preço da recompra, quando mais adequado seria, ao permitir a permanência da autora no imóvel após sua venda, fixar um aluguel mensal até efetiva desocupação ou intenção de recompra, notadamente porque não se sabe quando ocorrerá.

Tudo a evidenciar verossimilhança às alegações da agravante, havendo relevantes indícios da prática de simulação de contrato de compra e venda de imóvel para camuflar empréstimo de dinheiro, que cabe à parte agravada derruir, devendo ser invertido o ônus da prova com a transferência aos autores de referido encargo.

Diante do exposto, dá-se provimento ao recurso com determinação.

MENDES PEREIRA
Relator