

# Não há erro induzido em compra de terra que produziu abaixo do esperado

14/09/2017

Não é possível anular um contrato de compra alegando que a propriedade produz menos do que era esperado. Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça rejeitou pedido para anular cláusula de contrato de compra e venda que previa a entrega de sacas de café como parte do pagamento de uma fazenda que, depois de concluído o negócio, apresentou produtividade menor do que a esperada pelo comprador.

Istockphoto



Comprador afirma que tinha combinado de fazer parte do pagamento da propriedade com sacas de café.

De forma unânime, o colegiado afastou a alegação da existência de erro substancial e escusável capaz de gerar a anulação da compra.

“Não apenas falta substancialidade ao erro alegado, como ainda a anulação parcial pretendida na petição inicial se afigura juridicamente inviável e inconveniente para o equilíbrio do negócio jurídico em testilha”, afirmou o relator do recurso especial, ministro Moura Ribeiro.

O comprador ingressou com ação para anular parcialmente o contrato, sob a alegação de que só fechou o negócio porque foi convencido de que a propriedade tinha boa produção de café — inclusive uma parte do pagamento seria feita com a colheita.

Após a compra, o comprador afirmou que a propriedade apresentou diversas irregularidades que prejudicaram a produtividade. Para o autor da ação, o vício oculto foi gerado pela má condução técnica da lavoura pelos antigos proprietários.

## Arbítrio

Em primeira instância, o juiz julgou improcedente o pedido de anulação. De acordo com o magistrado, considerar que o pagamento do valor acordado entre as partes estivesse atrelado à existência de produção significaria deixar ao arbítrio do comprador a opção de simplesmente não produzir e, portanto, não pagar pelo imóvel.

A sentença foi mantida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, que concluiu não haver nos autos comprovação de que os réus tenham induzido o autor em erro ou agido com dolo no momento do negócio.

Por meio de recurso especial, o comprador alegou que, uma vez comprovado que a compra ocorreu mediante a falsa percepção de que se tratava de uma lavoura produtiva, o negócio deveria ser desfeito em razão do erro, conforme previsto nos artigos 138 e 139 do Código Civil.

## Benfeitorias

O ministro Moura Ribeiro destacou que, de acordo com a petição inicial do processo, a lavoura de café não era a única



qualidade da propriedade, que além da dimensão da terra (155 hectares), também possuía benfeitorias como casa-sede, piscina, tanques de criação de peixe e outras.

Dessa forma, segundo o relator, seria precipitado afirmar que o negócio não teria sido celebrado caso conhecidas antecipadamente as reais condições da lavoura de café.

“Não bastasse isso, ainda seria preciso considerar que a petição inicial jamais requereu o desfazimento do negócio jurídico com restituição das partes ao estado anterior, mas simplesmente a anulação da cláusula contratual que, supostamente, previa o pagamento do preço remanescente com a produção de café da própria fazenda”, apontou o ministro.

No voto que foi acompanhado de forma unânime pelo colegiado, o ministro considerou surpreendente que, apesar de alegar ter adquirido a fazenda por erro, o comprador tenha buscado apenas a anulação da cláusula de pagamento, e não a anulação de todo o negócio jurídico ou o abatimento do preço. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

## **REsp 1.492.611**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2017-set-14/nao-erro-induzido-compra-terra-produziu-abaixo-esperado/>