



# Prescrição para desfazer venda é nula se cartório não consultou dono

07/06/2019

O prazo de quatro anos de prescrição para desconstituir registro de venda de imóvel não se aplica se o cartório fez o procedimento sem consultar os donos da propriedade.

Com este entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento ao recurso de um cartório que buscava limitar o exercício da pretensão de anulação de registro de venda feito por quem não era dono (*a non domino*) ao prazo dos vícios de consentimento.

"Não há que aplicar o prazo prescricional de quatro anos, consubstanciado em fato que torna o ato jurídico anulável, àquele que não participou do referido ato jurídico que deseja ver desconstituído, isso com base em evidente fraude a torná-lo nulo e não anulável" – explicou o ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator do recurso especial.

## Situação grave

Em seu voto, o ministro destacou que a doutrina considera a situação grave o suficiente para dar ensejo à nulidade absoluta e insanável do ato ou torná-lo ineficaz em face do verdadeiro proprietário. O ministro mencionou que o STJ, pelo menos desde 1994, já se pronunciou pela nulidade absoluta desse tipo de ato e também por sua ineficácia e por não se tratar de vício de vontade.

"Não fossem esses argumentos suficientes, é de se ressaltar que os verdadeiros proprietários não tiveram o seu consentimento viciado. Na realidade, não consentiram, pois não participaram do negócio em questão, não se podendo pautar a prescrição da pretensão em vício de vontade", frisou Sanseverino ao mencionar detalhes do caso analisado.

O relator explicou que o imóvel em questão foi alienado mediante escritura lavrada pelo cartório por terceiros e para terceiros.

"Os terceiros que atuaram como vendedores o fizeram mediante procuração pública também fraudada e, inclusive, com dados errôneos na qualificação dos outorgantes, efetivos proprietários, como reconheceu a instância de origem."

Segundo o ministro, a vingar a tese jurídica defendida pelo cartório, não haveria mais segurança jurídica no mercado de imóveis, já que no diminuto prazo de quatro anos seria possível concretizar inúmeras fraudes sem que os reais proprietários tivessem ciência.

## Responsabilidade

O ministro rejeitou também o afastamento da responsabilização do cartório pelo erro. Ele ressaltou que, embora a ação tenha sido ajuizada contra o cartório – ente juridicamente despersonalizado que não poderia figurar no polo passivo –, desde a petição inicial houve a devida indicação do notário responsável pela serventia.

Sanseverino disse que o cartório foi efetivamente responsável pelo pouco cuidado com os dados pessoais dos proprietários. "A aceitação de documentos em que constam dados errôneos na qualificação dos contratantes é fato grave, respondendo os notários e oficiais de registro pelos danos causados na prática de atos próprios da serventia", resumiu. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

## REsp 1748504

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2019-jun-07/prescricao-desfazer-venda-nula-cartorio-nao-consultou-dono/>