

STJ considera imóvel não sujeito a decadência e permite cancelamento de venda

18/12/2024

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça manteve o cancelamento da venda de um imóvel localizado em Campinas (SP) que seria utilizado para a construção de um empreendimento imobiliário. O colegiado entendeu que o cancelamento não está sujeito à decadência, pois o contrato original trazia cláusula resolutiva em caso de frustração do negócio — o que, de fato, aconteceu devido à impossibilidade de regularização de outros dois imóveis.

O acordo inicial previa a venda de três terrenos para uma incorporadora pelo valor de R\$ 72 milhões e o ingresso de seus proprietários no quadro societário da empresa criada para levar adiante o empreendimento. Diante dos problemas enfrentados nos demais terrenos, o dono do único imóvel transferido à incorporadora ajuizou ação para desfazer a venda.

As instâncias ordinárias decidiram pela extinção do instrumento particular de ajuste de intenções que originou o negócio, e pelo cancelamento do registro de compra e venda do imóvel.

Em recurso especial, a incorporadora argumentou que a possibilidade de pedir a anulação do acordo teria sido atingida pela decadência, pois já haviam passado mais de quatro anos de sua celebração. Além disso, sustentou que o imóvel transferido não estaria vinculado ao ajuste de intenções original, mas, sim, a outro contrato, cujas obrigações foram integralmente cumpridas.



Sem hipótese de decadência

Relator do processo no STJ, o ministro Moura Ribeiro lembrou que a decadência decorre de lei ou convenção entre as partes, mas nenhum desses instrumentos são aplicáveis ao caso analisado. Isso porque, segundo o ministro, a demanda foi nomeada como ação anulatória de escritura pública de compra e venda de imóvel, porém o que se pede, na verdade, é a extinção do contrato firmado entre as partes, com a consequente anulação da escritura.

Portanto, para o relator, não se trata propriamente de pretensão de anular o negócio devido a vício ou defeito, nos termos do [artigo 178 do Código Civil](#), “mas sim de pleito visando à extinção do contrato, porque operada cláusula resolutiva expressa”.

De acordo com Moura Ribeiro, a pretensão anulatória da escritura se baseia na alegação de ineficácia do ajuste de intenções ao qual ela estaria vinculada, e não em algum vício de consentimento. Por esse motivo, não se aplica à hipótese o prazo decadencial de quatro anos contados da celebração do acordo.

“A compra e venda se deu com fundamento numa causa específica que servia de base do negócio, qual seja, o futuro empreendimento que seria construído nas três glebas de terreno e que geraria, por certo, outros lucros ou benefícios, tanto que a cláusula 7.2 do contrato previa até que os vendedores viriam a integrar a sociedade de propósito específico”, detalhou.

Quanto à alegação de que a venda do imóvel decorreu de outro contrato, o ministro citou trechos do acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, que descrevem o instrumento como uma extensão do acordo inicial, em um esforço para concretizar o negócio. Contudo, o relator afirmou que a análise desse ponto exigiria reexame de provas, o que é vedado pela [Súmula 7 do STJ](#). *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.987.253**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-dez-18/stj-considera-imovel-nao-sujeito-a-decadencia-e-permite-cancelamento-de-venda-2/>