

Cabe rescisão por inadimplemento mesmo após registro da escritura, diz STJ

O registro da escritura de compra e venda, embora transfira a propriedade do bem, não exime o vendedor do cumprimento das demais obrigações pactuadas no contrato. Em caso de descumprimento, é possível a rescisão contratual.

A conclusão é da 3ª Turma do **Superior Tribunal de Justiça**, que deu provimento ao recurso especial para autorizar a rescisão de um contrato de compra e venda de um lote em um condomínio em Rio Acima (MG).

A rescisão foi solicitada pelo comprador porque o vendedor não cumpriu as obrigações contratuais de fazer obras de infraestrutura no local.

O juízo de primeiro grau julgou a ação procedente, mas o Tribunal de Justiça de Minas Gerais afastou a rescisão porque ela foi solicitada após o registro da escritura de compra e venda do imóvel.

Para o TJ-MG, isso significa que o negócio se tornou irrevogável, devido à transferência definitiva da propriedade ao adquirente. Só seria possível a anulação da escritura se contaminada por vício ou fraude.

Rescisão por inadimplemento

O comprador recorreu ao STJ, onde conseguiu decisão favorável por unanimidade de votos, conforme a posição da relatora do recurso especial, ministra Nancy Andrichi.

Ela explicou que o descumprimento da obrigação de construir e disponibilizar as infraestruturas básicas do loteamento estabelecida em contrato caracteriza falha na prestação do serviço e inadimplemento do contrato.

Já a transferência da propriedade representa apenas parte do adimplemento. Se as demais obrigações não forem cumpridas, o contrato permanece incompleto e caracterizando o inadimplemento.

“Nessa situação, surge para a parte lesada o direito de resolver o negócio jurídico, com o retorno das partes à situação que existia antes da celebração do contrato”, apontou a relatora.

Com o provimento do recurso, volta a valer a sentença que condenou o vendedor a devolver todos os valores pagos pelo comprador, além de fazer a retificação do registro imobiliário sobre a propriedade.

REsp 2.172.231

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jun-23/cabe-rescisao-por-inadimplemento-mesmo-apos-registro-da-escritura-3/>

