



Contrato de terceiros de boa fé é mantido pelo STJ

O cancelamento de um contrato de compra e venda de um imóvel não deve prejudicar terceiros compradores de boa-fé. O entendimento é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça. O STJ deu provimento ao recurso de Júlio César Pileggi no recurso especial contra o espólio de Amin Boaianin.

Em fevereiro de 1974, Boaianin e sua esposa, Linda Adri Boaianain, venderam uma área de 27 mil metros quadrados, em Poços de Caldas (MG), a Amadeu Mamud. O contrato foi feito com pacto comissório.

Em 1975, antes mesmo de quitar a dívida, Amadeu fez um loteamento na área e vendeu os lotes “livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas e litígios”. A escritura estava sub judice.

Das 13 parcelas acertadas, apenas duas foram pagas. Os antigos proprietários entraram com uma ação ordinária para rescindir o contrato por inadimplência. Em 1983, o contrato de compra e venda foi anulado por sentença judicial, transitada em julgado, por falta de pagamento.

Em 1989, Júlio César Pileggi comprou dois lotes de Mamud. Em 1990, os herdeiros de Boainain entraram com uma ação ordinária de cancelamento de matrícula de registro imobiliário, cumulada com reintegração de posse, contra Mamud e terceiros adquirentes.

O juiz da 3ª Vara Cível de Poços de Caldas, Márcio Silva Cunha, julgou a ação procedente e ordenou o cancelamento das matrículas dos terrenos. Mamud foi condenado a pagar as custas do processo e honorários advocatícios.

O relator do processo, ministro Ruy Rosado de Aguiar, entendeu que “o desfazimento da relação negocial só produz efeitos nesse plano pessoal, sem atingir a relação de direito real constituída em favor de terceiro de boa-fé”.

Pileggi apelou. Alegou que foi conduzido a erro porque não constava a existência do pacto comissório no registro imobiliário e os bens estavam inscritos sem qualquer ônus, o que caracterizaria a boa-fé. O Tribunal de Justiça de Minas Gerais rejeitou a apelação. Pileggi recorreu ao STJ e pediu ainda a cassação do acórdão do TJ. O STJ negou o cancelamento de matrícula de registro dos lotes e condenou Boainain a pagar os honorários advocatícios.

Processo: Resp 101.571

Date Created

31/05/2002