



STJ anula contrato de compra e venda de imóvel por prejudicar herdeiros

A 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça manteve decisão do Tribunal de Justiça de Alagoas que anulou escritura de compra e venda de imóvel viabilizada em ação de suprimento de assinatura. O negócio foi feito um ano e sete meses após o falecimento do proprietário, quando já havia ocorrido a transferência dos bens aos herdeiros.

A relatora do caso, ministra Maria Isabel Gallotti, destacou que a jurisprudência do STJ entende que a coisa julgada material produz efeito entre as partes, de forma que não pode atingir os direitos de quem não fez parte da relação jurídica processual.

A ministra considerou que, de fato, a sentença que permitiu a lavratura da escritura de compra e venda deu-se em desfavor dos herdeiros. “Além disso, como se pode perceber pela análise dos fatos incontroversos trazidos aos autos, os recorrentes defendem a validade de ato judicial eivado de vícios que maculam a própria formação da relação processual”, afirmou no voto.

A relatora ressaltou que “no Direito Processual Civil brasileiro, cabe reconhecer a nulidade de sentença desfavorável ao réu em processo que correu à sua revelia, quer porque não fora citado ou porque o fora de maneira defeituosa”. Nesses casos, segundo a relatora, não é possível a ocorrência de trânsito em julgado.

O recurso foi parcialmente provido apenas para reduzir os honorários de sucumbência. O TJ-AL fixou os honorários em 15% sobre o valor da causa, que os réus calcularam ser de R\$ 150 mil, tendo em vista que o valor atribuído à causa foi de R\$ 1 milhão. No entanto, a ministra verificou que o valor do imóvel, segundo a escritura pública datada de 1996, era de R\$ 25 mil.

Por considerar os honorários fixados desproporcionais ao valor econômico do êxito obtido pelos autores, a relatora manteve os honorários de sucumbência em 15%, só que sobre o valor do imóvel atualizado desde a data da escritura invalidada.

De acordo com os autos, a ação de suprimento de assinatura foi proposta contra a empresa Lagus Imobiliária Incorporações, da qual o falecido era o único dono. Ele teve um sócio que se desligou da empresa em 1991, quatro anos antes do falecimento do ex-sócio. O processo correu à revelia do espólio.

O tribunal alagoano deu provimento à ação dos herdeiros, determinando a anulação da escritura. No recurso ao STJ, os compradores fizeram diversas alegações. Sustentaram ilegitimidade ativa do espólio, ofensa à coisa julgada e fixação de honorários advocatícios exorbitantes. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 695.879

Date Created

05/10/2010