



Bradesco perde ação por não checar endereço de terreno dado em pagamento

O Superior Tribunal de Justiça negou a anulação do contrato que transferiu ao Bradesco uma fazenda com localização diferente da que constava na escritura. O banco alegou que havia um erro substancial no contrato feito pelo devedor, mas a 4ª Turma do STJ afirmou que a instituição financeira cometeu um descuido indesculpável por não checar o local do terreno.

A transferência foi feita para quitar débito de particular com o banco, mas verificou-se depois que a área indicada pertencia a terceiros. O Bradesco sustentou, em seu recurso, que o negócio só foi realizado devido à aparência de legalidade da documentação, e que não caberia a ele questionar o registro do imóvel.

Por estar evidente a convicção do autor sobre a localização da fazenda, o banco alegou erro essencial, o que anularia a escritura de dação em pagamento, que resultou na transferência do imóvel. Na dação, substituiu-se a quitação de um débito por outra forma de pagamento.

O ministro Luis Felipe Salomão, relator do recurso, considerou que um erro essencial deve ser tão significativo que apenas uma pessoa com conhecimento especializado não o cometeria. Ele destacou que “não seria razoável entender que o banco, de sólida posição no mercado, não teria adotado cautelas ordinárias para a celebração de contratos corriqueiros, como o de dação em pagamento”. Logo, ou não houve a devida vistoria presencial do imóvel — o que demonstraria negligência por parte do banco —, ou o encarregado que aceitou a área vistoriada não possuía perícia suficiente à atribuição dada. Ambas as circunstâncias seriam insuficientes para a anulação do negócio por revelarem culpa imperdoável do banco.

O Bradesco conseguiu apenas reduzir o valor dos honorários devidos. A sentença de primeiro grau definiu em 10% a verba advocatícia, o que resultaria em mais de R\$ 200 mil. A 4ª Turma reduziu o valor para R\$ 50 mil, em razão da duração do processo, que se arrastava desde 1997, e da atuação da defesa, que se limitou a apresentar contestação. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 744.311

Date Created

21/09/2010