



Erro ou desconhecimento das partes pode anular atos jurídicos

O erro ou a ignorância é causa de anulação dos negócios jurídicos. Esse foi o entendimento da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao anular transação na qual um homem estava pagando pela compra de um imóvel mesmo já tendo direito ao bem por meio do usucapião. O colegiado entendeu que, apesar de o direito ainda não ter sido reconhecido em sentença, o negócio poderia ser anulado por erro essencial do contratante.

O comprador alegou ter sido pressionado por uma imobiliária a adquirir um imóvel em que morou por 16 anos sem que ninguém reclamasse. Embora tenha pagado 216 parcelas do contrato, tanto o juízo de primeira instância quanto o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul entenderam que ele foi induzido a adquirir um bem que já lhe pertencia pelo decurso de prazo.

A corte avaliou que o comprador era pessoa simples, sem conhecimento de seu direito à declaração de domínio pela prescrição aquisitiva. Em recurso ao STJ, o vendedor do imóvel alegou que as partes pactuaram livremente as condições do contrato e que não teria havido coação, pois o objetivo era apenas regularizar a situação do invasor do imóvel.

Para o relator, ministro Luis Felipe Salomão, não parece crível que uma pessoa faria negócio para adquirir uma propriedade que já é do seu domínio. “Parece ter havido também um induzimento malicioso com o propósito de obter uma declaração de vontade que não seria emitida se o declarante não tivesse sido ludibriado”, afirmou o ministro.

Segundo ele, a jurisprudência do STJ é no sentido de que o erro que motiva a anulação de negócio jurídico, além de essencial, deve ser perdoável em razão do desconhecimento natural das particularidades do negócio jurídico pelo homem. Para ser desculpável, o erro deve ser de tal monta que qualquer pessoa de inteligência mediana o cometeria.

Direito automático

O relator observou ainda que, “preenchidos os requisitos da usucapião, há, de forma automática, o direito à transferência do domínio, não sendo a sentença requisito formal à aquisição da propriedade”. Decorrido o prazo previsto em lei, o possuidor passa a deter o domínio sobre o imóvel, pois a sentença no processo de usucapião é meramente declaratória, servindo como título para ser levado ao registro de imóveis. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão.

REsp 1.163.118

Date Created

19/07/2014