



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 664.523 - CE (2004/0076418-3) (f)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : ASSOCIAÇÃO PRÓ-ENSINO S/C LTDA - APEL  
**ADVOGADO** : SCHUBERT DE FARIAS MACHADO E OUTRO(S)  
**RECORRIDO** : MITRA ARQUIDIOCESANA DE FORTALEZA  
**ADVOGADO** : JOSÉ ANCHIETA SANTOS SOBREIRA E OUTRO(S)  
**INTERES.** : CONSTRUTORA CALDAS LTDA E OUTRO  
**ADVOGADO** : CARLOS EFREN PINHEIRO FREITAS E OUTRO  
**INTERES.** : HABITEC ENGENHARIA S/A  
**ADVOGADO** : JORGE ALOÍSIO PIRES E OUTRO

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CÓDIGO CIVIL DE 1916. CONTRATO PARTICULAR DE PERMUTA DE IMÓVEL. PACTO COMISSÓRIO. CLÁUSULA RESOLUTIVA NÃO CONSTANTE DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. INADIMPLENTO. PARALISAÇÃO DA CONSTRUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA POSTERIORMENTE CELEBRADO PELA CONSTRUTORA. TERCEIRO QUE CONHECIA AS PENDÊNCIAS REFERENTES AO IMÓVEL. PRESUNÇÃO RELATIVA DO DOMÍNIO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Tem-se ação ajuizada com o escopo principal de: (I) resolver o contrato particular de permuta de imóvel celebrado entre as construtoras e a promovente, então proprietária, tendo em vista as consequências do inadimplemento contratual previstas em cláusula do próprio contrato particular; e (II) anular a compra e venda posterior, celebrada entre aquelas construtoras e terceiro, a ora recorrente, tendo em vista dolo das partes, além dos consequentes pedidos de embargo da obra e de sua demolição e de condenação ao pagamento de multa contratual, perdas e danos e lucros cessantes.

2. O lapso decadencial do § 8º do art. 178 do CC/1916 não é aplicável à espécie, porquanto tal prazo trienal está vinculado à retrovenda (art. 1.141 do mesmo *Codex*), do que não cuida a hipótese em exame.

3. É aplicável o prazo também decadencial previsto na alínea *b* do inciso V do § 9º do art. 178 do CC/1916, cujo termo inicial é a data de caracterização do dolo, sendo irrelevante, no caso dos autos, se este se deu com a celebração do contrato de compra e venda a ser anulado ou com o registro imobiliário dessa escritura, pois, em qualquer dessas hipóteses, não houve o transcurso de quatro anos.

4. As instâncias ordinárias concluíram que a recorrente tinha conhecimento das pendências que tocavam ao imóvel, com base na análise tanto do acervo fático-probatório dos autos como das circunstâncias do caso concreto e das afirmações feitas nas contestações apresentadas pelas construtoras-rés. Então, ainda que acolhida eventual ofensa ao art. 302, III, do CPC, o exame do recurso especial esbarraria no óbice da Súmula 7/STJ.

5. O pacto comissório (CC/1916, art. 1.163) assegura ao vendedor o desfazimento da venda, quando o comprador deixar de efetuar o



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pagamento na data convencionada. Entretanto, se a condição resolutiva não constar do registro imobiliário, a resolução do contrato não opera efeitos em relação a terceiros de boa-fé.

6. Todavia, se terceiro adquirente de imóvel vinculado à condição resolutiva em outro contrato, conhecia, de alguma forma, a restrição imposta pelo pacto comissório, adjeto ao anterior contrato de compra e venda ou de permuta, agindo, assim, de maneira temerária ou de má-fé na aquisição do bem, não poderá alegar em seu favor haver presunção absoluta do domínio constante de registro imobiliário.

7. A presunção de veracidade dos registros imobiliários não é absoluta, mas *juris tantum*, admitindo prova em contrário.

8. Recurso especial a que se nega provimento.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro relator.

Brasília, 21 de junho de 2012 (Data do Julgamento).

**MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 664.523 - CE (2004/0076418-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : ASSOCIAÇÃO PRÓ-ENSINO S/C LTDA - APEL  
**ADVOGADO** : SCHUBERT DE FARIAS MACHADO E OUTRO(S)  
**RECORRIDO** : MITRA ARQUIDIOCESANA DE FORTALEZA  
**ADVOGADO** : JOSÉ ANCHIETA SANTOS SOBREIRA E OUTRO(S)  
**INTERES.** : CONSTRUTORA CALDAS LTDA E OUTRO  
**ADVOGADO** : CARLOS EFREN PINHEIRO FREITAS E OUTRO  
**INTERES.** : HABITEC ENGENHARIA S/A  
**ADVOGADO** : JORGE ALOÍSIO PIRES E OUTRO

### RELATÓRIO

#### O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO PRÓ-ENSINO S/C LTDA - APEL-, tendo, na origem, Ação Ordinária movida por MITRA ARQUIDIOCESANA DE FORTALEZA contra o consórcio formado pelas sociedades empresárias CONSTRUTORA BANDEIRA DE MELO LTDA e CONSTRUTORA CALDAS LTDA, e contra a ora recorrente, objetivando a resolução de contrato particular de permuta de imóvel, a anulação da escritura pública de compra e venda de imóvel à ora recorrente, com embargo da respectiva obra em edificação, demolição das construções existentes e condenação das promovidas em perdas e danos e lucros cessantes.

Os pedidos formulados na exordial foram julgados procedentes, "*para o fim de restaurar o status quo ante, anulando a venda feita à APEL - ASSOCIAÇÃO PRÓ-ENSINO S/C LTDA, por ter sido feito a non domino. Uma vez ocorrida a inadimplência, resolvida estava a avença, nascendo a obrigação do consórcio réu de devolver o imóvel. Situação esta que era de conhecimento da APEL - ASSOCIAÇÃO PRÓ-ENSINO S/C LTDA, quando da feitura do negócio, importando dizer que sabia dos riscos que estava correndo. Devida também a condenação em perdas e danos e lucros cessantes, estes calculados de acordo com o que a autora poderia ter auferido com a ultimização do negócio e aqueles com o que efetivamente perdeu*" (fl. 146).

Acolhendo embargos declaratórios opostos pela parte autora, o d. Juízo a quo determinou, ademais, "*o embargo imediato da obra no terreno permutado e de qualquer atividade a ela relacionada, a completa demolição da edificação e a efetiva aplicação da multa prevista na cláusula décima, parágrafo primeiro do contrato de permuta, devendo as construtoras contratantes da avença de permuta suportarem as perdas e danos e lucros cessantes, além de ser declarado rescindido o contrato de permuta*" (fl. 152).



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em sede de apelação, foi confirmada a r. sentença, em acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, assim ementado:

*"Apelação Cível. Rescisão de negócio de permuta de imóvel por descumprimento de cláusula acordada. Nulidade da alienação outorgada como pré-condição das edificações, objeto de contraprestação contratual. Reconhecimento e aplicação das conseqüências do pacto comissório tácito. Inocorrência de prescrição e de ilegitimidade passiva. A presunção do Registro de Imóveis no Direito brasileiro é juris tantum, admite prova em contrário. Prevalência do princípio da boa-fé na avaliação daquilo que, razoavelmente, se espera de cada uma das partes, considerando suas condições subjetivas in concreto. Recurso conhecido, mas improvido." (fl. 228).*

Na sequência, vieram embargos de declaração opostos pela ora recorrente, por Construtora Caldas Ltda, pela Construtora Bandeira de Mello Ltda e por Habitec Engenharia S/A, todos rejeitados (fls. 261 a 267, 294 a 297 e 311 a 317).

Houve também recursos especiais interpostos por Construtora Caldas Ltda e Construtora Bandeira de Melo (fls. 321 a 334) e por Habitec Engenharia S/A (fls. 400 a 412), os quais não foram admitidos (fls. 494 a 496 e 498 a 500), sendo admitido na origem (fls. 490 a 492) apenas o recurso especial ora em julgamento.

No presente Recurso Especial, de fls. 336 a 360, a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial:

a) violação ao artigo 178, §§ 8º e 9º, V, do Código Civil de 1916, considerando que o prazo prescricional de 4 (quatro) anos começou a correr a partir do descumprimento contratual, ocorrido com o término do prazo de 18 (dezoito) meses estabelecido contratualmente para que as primeiras adquirentes do imóvel concluíssem a edificação e não a partir da venda do imóvel;

b) contrariedade ao artigo 302, III, do CPC, pois o fundamento do v. acórdão recorrido de que seria incontroverso o fato de que a recorrente sabia dos impedimentos existentes sobre o imóvel está em flagrante contradição com o conjunto da defesa apresentado;

c) ofensa aos artigos 172 da Lei 6.015/73 - Lei de Registros Públicos - e 530 do Código Civil de 1916, tendo em vista que o imóvel foi regularmente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, sem nenhuma ressalva quanto ao pretendido efeito constitutivo de direitos reais ao contrato de promessa de compra e venda firmado pela recorrida MITRA ARQUIDIOCESANA DE FORTALEZA com as duas construtoras recorridas;



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

d) malferimento ao art. 589 do Código Civil de 1916, arguindo que não ocorreu nenhuma das causas de extinção da propriedade imóvel previstas nesse dispositivo legal. Por isso, as construtoras que venderam o imóvel à recorrente eram, à época, legítimas proprietárias, nos termos da transcrição, no competente registro imobiliário, da escritura pública de compra e venda;

e) vulneração ao art. 1.092, parágrafo único, do Código Civil de 1916, na medida em que: *"a) a rescisão do contrato, ao fundamento de que este era sujeito a condição resolutória, implica reconhecer que dito contrato foi celebrado validamente e estava até então a produzir plenamente os seus efeitos, que só findaram com o advento da sentença, vale dizer, em maio de 2000; b) em sendo assim, é forçoso admitir-se que as construtoras, ao venderem para a ora recorrente o imóvel em questão, no dia 18 de junho de 1999, mediante escritura pública de compra e venda devidamente registrada no competente cartório de imóveis no dia 22 do mesmo mês e ano, eram legítimas proprietárias do questionado imóvel"* (fl. 352);

As contrarrazões ao presente Recurso Especial acham-se às fls. 434 a 456.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 664.523 - CE (2004/0076418-3)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : ASSOCIAÇÃO PRÓ-ENSINO S/C LTDA - APEL  
**ADVOGADO** : SCHUBERT DE FARIAS MACHADO E OUTRO(S)  
**RECORRIDO** : MITRA ARQUIDIOCESANA DE FORTALEZA  
**ADVOGADO** : JOSÉ ANCHIETA SANTOS SOBREIRA E OUTRO(S)  
**INTERES.** : CONSTRUTORA CALDAS LTDA E OUTRO  
**ADVOGADO** : CARLOS EFREN PINHEIRO FREITAS E OUTRO  
**INTERES.** : HABITEC ENGENHARIA S/A  
**ADVOGADO** : JORGE ALOÍSIO PIRES E OUTRO

### VOTO

#### **O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):**

As premissas fáticas aferidas nas instâncias ordinárias denotam que MITRA ARQUIDIOCESANA DE FORTALEZA celebrou com CONSTRUTORA CALDAS LTDA e CONSTRUTORA BANDEIRA DE MELLO LTDA, em consórcio, contrato particular de permuta de imóveis, datado de 28 de janeiro de 1993, no qual ficou acordado que a primeira daria terreno e, em contrapartida, receberia do consórcio formado pelas segundas, após a construção de edifício, dezesseis lojas e quatro apartamentos, com as respectivas vagas de garagem, e um quarto para zelador. No referido contrato particular foi estipulada condição resolutiva (cláusula décima), com a determinação de que em caso de inadimplemento deveria ser restabelecido o *status quo ante*. Em cumprimento de cláusula (segunda) do mencionado contrato particular de permuta, houve a posterior outorga de escritura pública de compra e venda do aludido terreno destinado à construção, em 8 de junho de 1994, em favor do mencionado consórcio, sem nenhuma referência à citada cláusula resolutiva, sendo a escritura pública levada a registro na respectiva matrícula do registro de imóveis competente (em 20 de junho de 1994), passando o imóvel a figurar em nome das adquirentes, como se proprietárias fossem de pleno direito.

Sucedeu que o consórcio formado pelas construtoras, embora tenha iniciado as obras do edifício não as concluiu, com o que houve o inadimplemento da avença. A despeito do inadimplemento, inclusive seguido de notificação por parte de MITRA ARQUIDIOCESANA DE FORTALEZA, as construtoras, em 18 de junho de 1999, alienaram o imóvel com as edificações inconclusas, para a ASSOCIAÇÃO PRÓ-ENSINO S/C LTDA - APEL. O registro dessa nova alienação, por escritura pública de compra e venda, na matrícula do imóvel foi efetivado em 22 de junho de 1999.

Nesse contexto, MITRA ARQUIDIOCESANA DE FORTALEZA ajuizou, em setembro de 1999, a presente ação ordinária, com pedido de antecipação da tutela, contra as



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

construtoras consorciadas, requerendo, ademais, a citação da compradora do imóvel - APEL - para integrar a lide na condição de litisconsorte passiva. Pleiteou, na exordial: I) a resolução do contrato particular de permuta; II) a anulação da escritura pública de compra e venda do imóvel à APEL; III) o embargo imediato das obras e de qualquer atividade a elas relacionadas; IV) a demolição da edificação inconclusa; V) a aplicação da multa prevista na cláusula décima, parágrafo primeiro, do contrato particular de permuta; VI) a condenação das rés nas perdas e danos e nos lucros cessantes, "*estes últimos resultantes da frustrada expectativa da autora de auferir a renda proveniente da locação das unidades que lhe competiam na edificação*" (fl. 5).

A partir dessa análise do pedido e da *causa petendi* é que se pode aferir o prazo prescricional (decadencial) alegado pela ora recorrente, sem perder de vista, é claro, que os negócios jurídicos tratados nesta ação e o inadimplemento do contrato particular de permuta, inclusive a celebração do contrato de compra e venda entre as construtoras e a ora recorrente, ocorreram ainda sob a égide do Código Civil de 1916, assim como a ação foi ajuizada também na vigência daquele diploma.

Os prazos do CC/1916 questionados no processo, trazidos neste recurso, são os seguintes:

*"Art. 178. Prescreve:*

*(...)*

*§ 8º Em três anos:*

***A ação do vendedor para resgatar o imóvel vendido; contado o prazo da data da escritura, quando se não fixou no contrato prazo menor (art. 1.141).***

*§ 9º Em quatro anos:*

*(...)*

***V. A ação de anular ou rescindir os contratos, para a qual se não tenha estabelecido menor prazo; contado este:***

*a) no caso de coação, do dia em que ela cessar;*

*b) no de erro, dolo, simulação ou fraude, do dia em que se realizar o ato ou o contrato;*

*c) quanto aos atos dos incapazes, do dia em que cessar a incapacidade."*

O prazo do transcrito § 8º do art. 178 do CC/1916, invocado em todas as contestações e apelações das rés, foi afastado pela r. sentença, sob o fundamento de que esse lapso trienal "*diz respeito ao resgate de imóvel vendido sob a cláusula especial de compra e venda, que permite ao alienante retratar-se da venda, no prazo de três anos, restituindo o preço e as despesas ocorridas*" (fl. 144).





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Correta a conclusão. O prazo trienal a que se refere o mencionado dispositivo legal está relacionado ao direito do vendedor de resgatar o imóvel vendido. Trata-se, pois, de prazo decadencial - embora o Codex de 1916 refira-o como prescricional - vinculado à cláusula de retrovenda, conforme expressa remissão feita naquela disposição ao art. 1.141 do Código Civil de 1916, o qual trata de retrovenda. O mesmo prazo decadencial está previsto no art. 505 do Codex de 2002.

Nesse sentido:

*"RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS DE MEAÇÃO. PRESCRIÇÃO TRIENAL (ART. 178, § 8º, DO CÓDIGO CIVIL DE 1916). INAPLICAÇÃO AO CASO.*

*- Consoante a remissão feita ao art. 1.141 do antigo Código Civil, a regra do art. 178, § 8º, do mesmo Codex, aplica-se apenas aos casos de retrovenda, de que não se cuida na espécie.*

*- Prevalência do prazo ordinário de vinte anos.*

*Recurso especial não conhecido."*

(REsp 128.806/SP, Quarta Turma, Rel. Min. **BARROS MONTEIRO**, DJ de 12/8/2003)

No caso *sub judice*, a ação foi ajuizada com objetivo principal de resolver o contrato de permuta e anular a compra e venda do imóvel realizada em favor de terceiro não participante da primeira avença, além dos consequentes pedidos de embargo da obra e de sua demolição e de condenação ao pagamento de multa contratual, perdas e danos e lucros cessantes. Não se cuida, portanto, de pedido de aplicação de cláusula especial de retrovenda, o que, inevitavelmente, afasta a incidência do mencionado prazo trienal do § 8º do art. 178 do CC/1916.

Por sua vez, o prazo de quatro anos previsto na citada alínea *b* do inciso V do § 9º do art. 178 do CC/1916, também de natureza decadencial - embora tenha sido tratado no Codex de 1916 como prescricional -, invocado nas contestações apresentadas por Construtora Caldas Ltda e por APEL e nas apelações, foi aplicado pelo colendo Tribunal de Justiça, considerando como termo inicial o momento de caracterização do dolo, ou seja, a data da venda do imóvel à APEL, com a caracterização, em definitivo, do inadimplemento do contrato de permuta anteriormente celebrado entre a autora e as construtoras consorciadas. Eis os fundamentos do v. acórdão recorrido nesse tópico:

*"Segunda preliminar - prescrição. Todos os litisconsortes asseveram que a Autora pretende resgatar o imóvel vendido. Seu direito de ação, em vista do disposto no art. 178, § 8º do Código Civil, estaria prescrito.*

*Afirma a APEL que, mesmo acolhendo-se o entendimento de que se trata de ação meramente rescisória de contrato, a prescrição*





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*estaria caracterizada pela previsão do inciso V, do § 9º, do art. 178, do CC.*

*Acontece que a letra 'b' do dispositivo acima do Código Civil manda contar-se o prazo 'a partir do dia em que se realizar o ato ou o contrato' na ocorrência de erro, dolo, simulação ou fraude.*

*Significa, em sistemática interpretação, que o prazo prescricional deve iniciar-se no momento em que se caracteriza o dolo das Construtoras. Isto é, no da venda do imóvel à APEL sem desincumbência da obrigação assumida (cláusula sétima do contrato de permuta - f. 12), acarretando a penalidade de devolução prevista na cláusula décima (f. 12-13).*

*A data do registro da alienação na matrícula do imóvel (f. 18v) é de 22.6.99. Somente a partir do momento em que ficou claro para a Apelada que as Construtoras, definitivamente, não cumpririam o contrato, com a prática, inclusive, de atos incompatíveis com as obrigações assumidas é que, de fato, há de ter início o prazo prescricional.*

*E isto, tendo em vista que, efetivamente, já tinham sido iniciadas as obras, gerando justa expectativa de que pudessem ser concluídas. Desacolhe-se, portanto, a preliminar prescricional." (fls. 229/230, grifou-se)*

Destarte, o v. acórdão recorrido entendeu aplicável ao caso o prazo quadrienal previsto no mencionado art. 178, § 9º, V, b, do Estatuto Civil de 1916, tendo como marco inicial a data em que se caracterizou o dolo com a efetivação da venda do imóvel à APEL.

A ora recorrente, por seu turno, pretende seja considerado que esse prazo decadencial começou muito antes, desde o inadimplemento do contrato particular de permuta, ocorrido com o término do prazo de trinta meses estabelecido contratualmente para que as construtoras consorciadas concluíssem a edificação e entregassem as unidades autônomas avençadas para a autora da ação.

Cabe registrar, porém, que no caso presente, a ação foi ajuizada com o escopo principal de: (I) resolver o contrato particular de permuta realizado entre as construtoras e a promovente MITRA, tendo em vista as consequências do inadimplemento contratual previstas em cláusula (décima) do próprio contrato particular; e de (II) anular a compra e venda posterior, celebrada em 18 de junho de 1999 (registrada quatro dias depois) entre aquelas construtoras e a ora recorrente APEL, tendo em vista dolo das partes.

Portanto, em relação ao primeiro contrato não há pretensão de anulação, mas sim de seu desfazimento com base em cláusula resolutiva do próprio contrato. A promovente não quer anular esse contrato, mas justamente prevalecer-se de cláusula dele constante para



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

resolvê-lo. A pretensão de anulação não se refere ao contrato particular de permuta, mas sim à escritura pública de compra e venda, tendo em vista alegado dolo das construtoras consorciadas na realização desse segundo negócio jurídico, quando não haviam essas vendedoras adimplido a obrigação assumida na primeira avença, vinculada à condição resolutiva.

A pretensão anulatória, então, diz respeito apenas à escritura pública de compra e venda, firmada em 18 de junho de 1999, estando atrelada ao alegado dolo das construtoras, na celebração do segundo contrato de compra e venda, do qual a autora da ação - MITRA - não fazia parte.

Com isso, perde valor saber se o prazo decadencial do transcrito art. 178, § 9º, V, *b*, deve ter por marco inicial a data da celebração do contrato, do qual não fez parte a promotente, como literalmente parece dizer a lei, ou a data do registro imobiliário dessa escritura, como entendeu o eg. Tribunal de Justiça, pois a presente ação foi ajuizada em setembro de 1999, dentro do mesmo ano do contrato que se pretende anular.

No mais, fica evidente que não se pode ter como marco inicial de contagem de prazo para anular um contrato por vício de dolo, uma data anterior à própria celebração do ajuste, pois não se poderia anular negócio que sequer existia.

Assim, também não se verifica essa prescrição ou decadência quadrienal, não merecendo reforma o v. acórdão recorrido, nesse ponto.

Examine-se agora a alegada ofensa ao art. 302, III, do Código de Processo Civil - CPC, que tem a seguinte redação:

*Art. 302. Cabe também ao réu manifestar-se precisamente sobre os fatos narrados na petição inicial. Presumem-se verdadeiros os fatos não impugnados, salvo:*

*I - se não for admissível, a seu respeito, a confissão;*

*II - se a petição inicial não estiver acompanhada do instrumento público que a lei considerar da substância do ato;*

*III - se estiverem em contradição com a defesa, considerada em seu conjunto.*

*Parágrafo único. Esta regra, quanto ao ônus da impugnação especificada dos fatos, não se aplica ao advogado dativo, ao curador especial e ao órgão do Ministério Público.*

Alega-se no recurso violação ao dispositivo legal, no tocante à eventual contradição entre os fatos tidos por incontroversos pelas instâncias ordinárias e a defesa apresentada pela ora recorrente, em seu conjunto (contestação de fls. 106/131). Sustenta-se que o v. acórdão recorrido não poderia ter considerado como fato incontroverso o conhecimento pela



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ora recorrente - APEL -, quando celebrou a compra e venda com as construtoras, das pendências que afetavam o imóvel.

Da análise das peças contestatórias apresentadas pelas rés, tem-se que, em suas contestações (fls. 38 e 76), as construtoras Bandeira de Mello Ltda e Caldas Ltda afirmaram que *"firmaram a venda do imóvel à APEL - Associação Pró-Ensino S/C Ltda., que também foi cientificada das condições mantidas entre Construtora Caldas Ltda, Habitec Engenharia S/A e Mitra"* (grifou-se).

Por sua vez, em sua contestação (fls. 106/131), APEL não faz referência expressa ao assunto. Alega, preliminarmente, a inépcia da inicial e sua ilegitimidade passiva *ad causam*, nesse ponto arguindo que *"não participou de nenhuma negociação com a contestada"* - MITRA (fl. 125/126). No mérito, além do implemento de prescrição, sustenta que *"ex vi do inciso I do artigo 530 do Código Civil, a Construtora Caldas Ltda. e Habitec Engenharia S/A eram os proprietários do imóvel, objeto da demanda, quando a ora contestante efetuou a compra do terreno por ato celebrado entre vivos através de Escritura de compra e venda de imóvel cumprindo assim o preceito contido no artigo 531 do Cãnone Civil, daí a partir da transcrição passou a ter domínio da coisa (CCiv., artigo 533) (...). Ora, se a transmissão da propriedade imóvel no Brasil, como se sabe, só se opera com o registro do título de transferência no registro imobiliário competente, se houve outro negócio jurídico celebrado entre a autora e as outras litisconsortes porque então não averbaram junto ao Cartório de Imóvel a escritura da negociata, que seria o próprio contrato ou ainda a incorporação do empreendimento que seria construído, para fins e efeitos legais. O simples contrato, entre nós, não basta para a transferência da propriedade"* (fls. 127/128).

Por estar relacionado com o ponto em discussão, cabe consignar que quanto ao inadimplemento no âmbito do contrato particular de permuta por parte das construtoras consorciadas, as quais não concluíram as edificações e, assim, não entregaram à autora da ação os apartamentos, lojas e garagens avençadas, o v. acórdão recorrido transitou em julgado, não cabendo mais discussão a respeito.

No que tange ao conhecimento pela ora recorrente - APEL - das pendências que afetavam o imóvel, na r. sentença afirmou-se que a APEL *"efetuou uma compra a non domino, uma vez que era conhecedora e ciente (e isto não negou) de todas as transações ocorridas entre o consórcio e a Mitra (...). Uma vez ocorrida a inadimplência, resolvida estava a avença, nascendo a obrigação do consórcio réu de devolver o imóvel. Situação esta que era de conhecimento da APEL - Associação Pró-Ensino S/C Ltda, quando da feitura do negócio, importando dizer que sabia dos riscos que estava correndo"* (v. fls.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

145/146, grifou-se).

Por sua vez, no v. acórdão recorrido ficou consignado:

*"Destarte, depreendendo-se da documentação anexada e dos fatos incontroversos revelados nos presentes autos que, também a APEL tinha conhecimento das pendências que afetavam o imóvel. Em momento algum, negou esse conhecimento. Tal fato é declarado pela Construtora Bandeira de Melo às f. 38. Assumiu todos os riscos. Cabe reconhecer, sem medo, como corolário da inteligência acima, que não pode se valer da mera ausência de averbação no RI, para alegar desconhecimento injustificado do litígio manifesto que qualificava o imóvel.*

*Um dos princípios gerais de direito, que deve orientar a interpretação e a aplicação da lei, é o da relevância da boa-fé, sendo, sempre prestigiada. Outro, o de que o julgador deve considerar, razoavelmente, as condições do caso concreto, as circunstâncias de natureza subjetiva a revelar aquilo que seria exigível de cada uma das partes.*

*Com um mínimo de diligência, indispensável para quem adquire imóvel de tão alto valor apresentando edificações inconclusas, descobriria a APEL a litigiosidade latente do negócio.*

*Se não cuidou de precaver-se ao adquirir o bem, deixando de identificar fatos facilmente verificáveis no mercado, deve recompor-se junto às Construtoras vendedoras.*

*Não se pode prestigiar o descumprimento afrontoso das obrigações contratuais, prenhe indícios de má-fé e com injustificado prejuízo material para quem, reconhecidamente, foi ludibriado." (v. fl. 234, grifou-se)*

Nos embargos declaratórios opostos por APEL, salientou a col. Corte de origem:

*"O questionamento da embargante APEL - Associação Pró-Ensino S/C Ltda., sobre a inserção no julgado da assertiva segundo a qual tinha a mesma conhecimento das pendências que afetavam o imóvel, não caracteriza qualquer omissão.*

*É que, do confronto entre as contestações da Construtora Bandeira de Mello Ltda., em f. 38 e da APEL - Associação Pró-Ensino S/C Ltda., (f. 125-126), constata-se que, esta, quando da aquisição do imóvel, tomara conhecimento das negociações já existentes entre as vendedoras e a ora embargada Mitra Arquidiocesana de Fortaleza.*

*Ademais, infere-se da contestação da APEL - Associação Pró-Ensino S/C Ltda em f. 126, haver se limitado a negar sua legitimidade para figurar no polo passivo da demanda, não tendo nesta oportunidade manifestado seu desconhecimento do negócio jurídico que envolvera o imóvel objeto da aquisição.*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*Assim, têm-se como fatos incontroversos aqueles afirmados por uma parte e admitidos pela outra, mesmo que pelo silêncio, ou seja, não contestados especificamente.*" (fls. 263/264, grifou-se)

Nota-se, pois, que as instâncias ordinárias concluíram que a ora recorrente tinha conhecimento dos impedimentos que tocavam ao imóvel, com base na análise tanto do acervo fático-probatório dos autos como das circunstâncias do caso concreto e das afirmações feitas nas contestações apresentadas pelas construtoras. Apoiaram-se nos documentos trazidos aos autos e na asserção feita nas contestações das construtoras e concluíram, levando em conta também as circunstâncias do caso concreto, que a APEL tinha conhecimento das pendências relativas ao imóvel ou, pelo menos, poderia ter tido esse conhecimento, pois com *"um mínimo de diligência, indispensável para quem adquire imóvel de tão alto valor apresentando edificações inconclusas, descobriria a APEL a litigiosidade latente do negócio"*.

Então o emprego da expressão "fatos incontroversos" no v. acórdão recorrido não parece ter o conteúdo técnico que a ora recorrente sustenta para caracterizar violação ao inciso III do art. 302 do CPC. Ao que tudo indica, foi empregado, sem refinada técnica, é certo, como um mero reforço de linguagem para expressar a forte convicção do julgador em torno do fato, obtida do exame de todo o acervo fático-probatório existente nos autos.

E ainda que se pudesse ver violação ao art. 302, III, do Estatuto Processual Civil, nem por isso se concluiria aqui inexistentes nos autos outras provas de que a APEL tivesse conhecimento de embaraços envolvendo o negócio jurídico.

Assim, mesmo em face de eventual reconhecimento de violação ao art. 302, III, do CPC, não se chegaria ao resultado pretendido pela recorrente, pois, no máximo, poder-se-ia anular o v. acórdão recorrido, para que novo julgado integrativo fosse proferido pela Corte Estadual, caso tivesse o recurso especial trazido violação ao art. 535 do CPC, o que, no entanto, não ocorreu.

Então, o que se depreende das conclusões das instâncias ordinárias é que estas se convenceram, pelo conjunto fático-probatório constante dos autos, de que a APEL tinha ou podia facilmente ter tido conhecimento dos problemas envolvidos na alienação do imóvel e mesmo assim assumiu os riscos ali envolvidos.

Em tal contexto, ultrapassar esse entendimento do v. acórdão e acolher a tese recursal de que a ora recorrente não teria conhecimento dos problemas relacionados ao bem, demandaria o reexame dos fatos e das provas trazidas aos autos, o que, contudo, é vedado na via estreita do recurso especial, por incidência da vedação do enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse sentido: AgRg no Ag 1.185.241/RJ, Terceira Turma, Rel. **Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, DJe de 17/5/2012; AgRg no Ag 1163297/RS, Rel. **Min. MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 04/08/2011, DJe 15/08/2011.

No tocante à vulneração do art. 172 da Lei 6.015/73 - Lei de Registros Públicos - e dos arts. 530, 589 e 1.092 do Código Civil de 1916, a tese recursal consiste no fato de que as construtoras eram legítimas proprietárias do imóvel, por aquisição que fora regularmente registrada no registro imobiliário competente, sem nenhuma ressalva quanto ao pretendido efeito constitutivo de direitos reais decorrentes do contrato de permuta firmado pela recorrida com as construtoras.

Relativamente à possibilidade de resolução do contrato de permuta, ficou firmado nas instâncias ordinárias que, na avença, havia cláusula autorizativa de sua resolução, em caso de inadimplemento por parte das construtoras (cláusula décima). Essa cláusula resolutiva, no entanto, não foi mencionada no título de transmissão da propriedade do imóvel para as construtoras, tampouco averbada no registro competente, a fim de garantir e prevenir terceiros quanto à evicção.

Desse modo, a questão a ser dirimida, nesse tópico do presente recurso especial, cinge-se em saber se a resolução do contrato de permuta poderá atingir o terceiro adquirente do imóvel, este já com registro imobiliário próprio, levando-se em contra que da matrícula respectiva não constava nenhuma averbação de pacto comissório.

A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito, independente de interpelação, caracterizando a mora *ex re*. Se a cláusula for implícita é necessária a interpelação judicial do devedor, configurando a mora *ex persona*. Na vigência do Código Civil de 1916 havia alusão à "condição resolutiva tácita" (art. 119, parágrafo único), enquanto o atual Codex adota a expressão "cláusula resolutiva tácita" (art. 474). Em qualquer caso, a parte lesada pelo inadimplemento tem o direito potestativo de requerer a resolução do contrato, se não preferir exigir o cumprimento da obrigação, e a indenização das perdas e danos (CC/1916, art. 1.092, parágrafo único; CC/2002, arts. 474 e 475).

Na vigência do Código Civil de 1916, havia previsão do pacto comissório, originário da *lex commissoria* romana. Tratava-se de condição resolutiva, adjeta ao contrato de compra e venda, prevista no art. 1.163 daquele Codex, *in verbis*:

*"Art. 1.163. Ajustado que se desfaça a venda, não se pagando o preço até certo dia, poderá o vendedor, não pago, desfazer o contrato, ou pedir o preço.*

*Parágrafo único. Se, em 10 (dez) dias de vencido o prazo, o vendedor, em tal caso, não reclamar o preço, ficará de pleno*





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*direito desfeita a venda."*

Esse dispositivo incidia também nos contratos de permuta, uma vez que a estes se aplicava o regime normativo da compra e venda, no que fosse cabível (CC/1916, art. 1.164, *caput*).

No Código Civil de 2002 não há previsão do mencionado pacto comissório, sendo eventual inadimplemento solucionado pela cláusula de resolução expressa ou tácita (CC/2002, arts. 121, 127, 128, 474 e 475).

Na hipótese, conforme delineado nos autos, de um lado, a autora da ação cumpriu sua obrigação com a entrega do terreno às construtoras e a outorga de escritura definitiva do imóvel (cláusula segunda). No entanto, as construtoras consorciadas não adimpliram a obrigação de entregar à autora os apartamentos, lojas e garagens acordadas, dando, portanto, causa à aplicação das consequências do pacto comissório. Nesse ínterim, o credor optou por ajuizar ação visando à resolução do contrato de permuta, além da percepção das perdas e danos e da multa contratual.

Ocorre que, antes do ajuizamento dessa ação, as construtoras venderam à ora recorrente - APEL - o imóvel que havia sido objeto de permuta naquele primeiro negócio jurídico, no qual foram inadimplentes.

Resta, então, aferir se o terceiro adquirente do imóvel, em cujo registro não estava averbado a cláusula resolutiva, pode responder pela evicção.

Em regra, a resolução dissolve o contrato, com efeitos *ex tunc*, retroagindo os contratantes ao *status quo*, como se o contrato jamais tivesse sido realizado. O efeito principal da resolução é retroagir a condição das partes ao estado inicial. Após o desfazimento do negócio, quando vinculado à imóvel, este volta a integrar o patrimônio do vendedor.

Contudo, em relação a terceiro que, de boa-fé, adquire direito real, vinculado à condição resolutiva firmada em outro contrato do qual não fez parte, não poderá ser prejudicado, podendo o credor apenas pedir, perante os responsáveis, indenização dos danos sofridos. Nesse caso, o desfazimento da relação negocial primitiva somente produziria efeitos no plano pessoal, sem atingir a relação de direito real constituída em favor de terceiro de boa-fé. Aplicar-se-ia a regra do art. 859 do Código Civil de 1916: "*Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu.*"

Sob essa ótica, cita-se:

***"RESOLUÇÃO. Alienação de imóvel a terceiro de boa-fé. Resolvido***





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*o negócio de compra e venda de imóvel, o terceiro adquirente de boa-fé, que confiou no registro e hoje é titular do domínio, não é atingido pelos efeitos da extinção da primitiva relação de direito obrigacional que existia entre o primeiro proprietário e o que vendeu o terreno aos réus. Art. 859 do CC.*

*Recurso conhecido e provido."*

(REsp 101.571/MG, Quarta Turma, Rel. **Min. RUY ROSADO DE AGUIAR**, DJ de 5/8/2002)

Com efeito, o pacto comissório assegura ao vendedor o desfazimento da venda, quando o comprador deixar de efetuar o pagamento na data convencionada. Entretanto, se a condição resolutive não constar do registro imobiliário, a rescisão do contrato não opera efeitos em relação a terceiros de boa-fé. Nesse caso, consoante salienta o eminente **RUY ROSADO DE AGUIAR**, no voto condutor do acórdão supracitado, "*a necessidade de serem restituídas as partes à situação anterior obriga o vendedor a restituir o preço, e o comprador a devolver a coisa. Porém, se esta foi regularmente alienada a terceiro de boa-fé, este não é atingido pela extinção do contrato originário, ficando com o vendedor o direito de ser indenizado pelo seu comprador, no valor equivalente*".

Todavia, se terceiro adquire imóvel, vinculado à condição resolutive em outro contrato, mas, de alguma forma, conhecia a restrição imposta pelo pacto comissório, adjeto ao anterior contrato de compra e venda ou de permuta, agindo de forma temerária ou de má-fé na aquisição do bem, não poderá alegar em seu favor haver presunção absoluta do domínio constante de registro imobiliário.

No caso em exame, a cláusula resolutive inserida no contrato particular de permuta previa o desfazimento do negócio caso as adquirentes incorressem em inadimplemento de sua obrigação correspondente ao pagamento, como veio a ocorrer, é incontroverso. Contudo, o pacto comissório convencionado pelas partes não fora transcrito no registro de imóveis. Dessa forma, não se revestiu da publicidade necessária para que tivesse efeito perante terceiros de boa-fé que não participaram do contrato primeiro. Entretanto, as consequências do pacto comissório podem ser impostas a terceiro que tenha agido com má-fé ou de modo temerário.

E conforme delineado nas instâncias ordinárias e transcrito linhas acima, na hipótese, entendeu-se que o terceiro conhecia a restrição imposta ao imóvel ou, ao menos, fora descurado de forma inescusável.

Portanto, não se aplica ao caso a regra de que ao terceiro de boa-fé não podem ser impostas as consequências de condição resolutive contratualmente estipulada, mas a exceção, segundo a qual o terceiro de má-fé, adquirente do imóvel, pode ser atingido pelos efeitos do pacto



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

comissório não transcrito no registro de imóveis.

Ademais, como bem ressaltado no v. acórdão recorrido, a presunção de veracidade dos registros imobiliários não é absoluta, mas *juris tantum*, admitindo-se prova em contrário.

A propósito:

*"ADMINISTRATIVO. BEM PÚBLICO. TERRENO DE MARINHA. MUNICÍPIO DE IMBÉ. RIO TRAMANDAÍ. NATUREZA JURÍDICA. IRRELEVÂNCIA. DECRETO-LEI 9.760/1946. LINHA DO PREAMAR MÉDIO DE 1831. BENS DA UNIÃO. REGISTRO IMOBILIÁRIO DE BEM PÚBLICO. ANULAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO ANTE A OMISSÃO QUANTO À REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO DEMARCATÓRIO DA SPU. DEVOLUÇÃO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM.*

(...)

*4. No Direito brasileiro, ao contrário de outros países, tanto o Código Civil de 1916 como o de 2002 adotaram o sistema de presunção relativa ou iuris tantum, segundo o qual a transcrição do título no Registro Imobiliário assegura o domínio, mas admite elisão por meio de prova em contrário.*

*5. Inoponíveis ao Estado títulos de propriedade referentes a bens que, pela Constituição ou lei, integram o seu domínio. Registrar em Cartório imóvel de terceiro (pior, se integrante do patrimônio público), em vez de assegurar direito incontestável, caracteriza violação frontal à legislação, ou mesmo má-fé, pois não se admite que à força imperativa e inafastável da norma jurídica se oponha ato registrário, que por isso mesmo deve ser tido por inválido e incapaz de produzir efeitos. Precedentes do STJ.*

*6. Cumpre salientar que o Recurso Especial 968.241/RS noticia que o Tribunal de origem considerou como terreno de marinha alguns imóveis localizados no 'braço morto' do Rio Tramandaí. Vê-se, assim, que há, ao menos, divergência na origem sobre a questão da existência ou não de terrenos de marinha nas margens do referido rio, a qual deve ser enfrentada pelo aresto impugnado.*

*7. Recurso Especial parcialmente provido para anular o acórdão recorrido e determinar a devolução dos autos ao Tribunal a quo, a fim de que, superado o tema acerca da natureza jurídica do Rio Tramandaí, o acórdão aprecie a matéria referente à regularidade do procedimento demarcatório efetuado pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU, a qual considerou que os bens estão situados em terreno de marinha."*

(REsp 982.039/RS, Segunda Turma, Rel. Min. **HERMAN BENJAMIN**, DJe de 28/2/2012)

*"ADMINISTRATIVO – TERRENOS DE MARINHA E ACRESCIDOS –*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ÁREA DO ANTIGO 'BRAÇO MORTO' DO RIO TRAMANDAÍ –  
IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA UNIÃO AFORADOS POR  
MUNICÍPIO A PARTICULARES – DECRETO-LEI 9.760/46 –  
EFEITOS DO PROCEDIMENTO DE DEMARCAÇÃO SOBRE  
TÍTULOS DE PROPRIEDADE E DE AFORAMENTO REGISTRADOS  
– TAXA DE OCUPAÇÃO – MEDIDA CAUTELAR.

(...)

4. Conflito aparente entre as normas do Decreto-lei 9.760/46, do Código Civil Brasileiro de 1916 e da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) que se resolve pela aplicação da regra do art. 2º, § 2º, da LICC.

5. Os terrenos de marinha, cuja origem que remonta à época do Brasil-Colônia, são bens públicos dominicais de propriedade da União e estão previstos no Decreto-lei 9.760/46.

6. O procedimento de demarcação dos terrenos de marinha produz efeito meramente declaratório da propriedade da União sobre as áreas demarcadas.

**7. Em relação ao direito de propriedade, tanto o Código Civil Brasileiro de 1916 como o novo Código de 2002 adotaram o sistema da presunção relativa (juris tantum) relativamente ao domínio, admitindo prova em contrário.**

8. Não tem validade qualquer título de propriedade outorgado a particular de bem imóvel situado em área considerada como terreno de marinha ou acrescido.

9. Desnecessidade de ajuizamento de ação própria, pela União, para a anulação dos registros de propriedade dos ocupantes de terrenos de marinha, em razão de o procedimento administrativo de demarcação gozar dos atributos comuns a todos os atos administrativos: presunção de legitimidade, imperatividade, exigibilidade e executoriedade.

10. A presunção de legitimidade do ato administrativo incumbe ao ocupante o ônus da prova de que o imóvel não se situa em área de terreno de marinha.

11. Legitimidade da cobrança de taxa de ocupação pela União mesmo em relação aos ocupantes sem título por ela outorgado.

12. Ausência de fumus boni juris.

13. Recurso especial parcialmente conhecido e, no mérito, improvido."

(REsp 624.746/RS, Segunda Turma, Rel. Min. **ELIANA CALMON**, DJ de 3/10/2005, grifo nosso)

**"ADMINISTRATIVO. TERRENO DE MARINHA. TAXA DE OCUPAÇÃO.**

1. Os terrenos de marinha, discriminados pelo Serviço de Patrimônio da União, com base em legislação específica, só podem ser descaracterizados pelo particular por meio de ação judicial própria.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. Cobrança de taxa de ocupação pela União.
  3. Ação de nulidade da exigência do pagamento da taxa sob alegação dos autores de serem proprietários do bem imóvel, em face de doação feita pelo Estado do Rio Grande do Sul.
  4. Reconhecimento pelo acórdão de que os bens estão situados em faixa considerada de terreno de marinha.
  5. Impossibilidade, em face do posicionamento do acórdão, de ser revertido esse convencimento. Matéria de prova.
  6. **Em nosso direito positivo, diferentemente do sistema alemão, a transcrição do título no registro de imóvel tem presunção 'juris tantum'.**
  7. *É sem qualquer validade título de propriedade outorgado a particular de bem imóvel situado em área considerada como terreno de marinha.*
  8. *Taxa de ocupação devida.*
  9. *Recurso especial improvido."*
- (REsp 409.303/RS, Primeira Turma, Rel. Min. **JOSÉ DELGADO**, DJ de 14/10/2002, grifo nosso)

*"Ação reivindicatória. Presunção de legitimidade do registro imobiliário. Súmula 7/STJ.*

***A presunção de legitimidade do registro público imobiliário não é absoluta, admitindo prova em contrário. Entendendo o tribunal de origem, com base na análise dos fatos, que o registro imobiliário apresentado está em desconformidade com a realidade e que não se pode ter certeza acerca da identidade do bem reivindicado, alterar tais conclusões importaria reexame do conjunto fático-probatório, vedado nos termos da Súmula 7/STJ."***

(REsp 205.452/SP, Terceira Turma, Rel. Min. **EDUARDO RIBEIRO**, DJ de 15/5/2000, grifo nosso)

***"CIVIL E PROCESSUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL RURAL. INVALIDADE DO TÍTULO TRANSLATIVO DA PROPRIEDADE.***

***1. Em nosso sistema de registro imobiliário, a presunção de disponibilidade é relativa, porquanto uma vez demonstrada a invalidade da inscrição, ainda que não cancelada, imprestável se torna para servir de base à transferência do domínio.***

***2. Pretensão recursal que propugna por vedada incursão ao conjunto probatório (Súmula 7/STJ).***

***3. Recurso especial não conhecido."***

(REsp 35.425/SP, Quarta Turma, Rel. Min. **BUENO DE SOUZA**, DJ de 5/10/1998)

Não se constata, assim, contrariedade ao art. 172 da Lei 6.015/73 - Lei de



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Registros Públicos - e aos arts. 530, 589 e 1.092 do Código Civil de 1916, bem como não está caracterizada a divergência jurisprudencial.

Diante do exposto, nega-se provimento ao recurso especial.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 664.523 - CE (2004/0076418-3) (f)

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : ASSOCIAÇÃO PRÓ-ENSINO S/C LTDA - APEL  
**ADVOGADO** : SCHUBERT DE FARIAS MACHADO E OUTRO(S)  
**RECORRIDO** : MITRA ARQUIDIOCESANA DE FORTALEZA  
**ADVOGADO** : JOSÉ ANCHIETA SANTOS SOBREIRA E OUTRO(S)  
**INTERES.** : CONSTRUTORA CALDAS LTDA E OUTRO  
**ADVOGADO** : CARLOS EFREN PINHEIRO FREITAS E OUTRO  
**INTERES.** : HABITEC ENGENHARIA S/A  
**ADVOGADO** : JORGE ALOÍSIO PIRES E OUTRO

### VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA:** Sr. Presidente, saúdo os senhores advogados que ocuparam a tribuna e agradeço pelos memoriais que me foram encaminhados. Cumprimentando também o eminente Ministro RAUL ARAÚJO, acompanho o voto de Sua Excelência NEGANDO PROVIMENTO ao recurso especial.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 664.523 - CE (2004/0076418-3) (f)

### VOTO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:** Sr. Presidente, o magnífico voto do Ministro Raul Araújo exauriu a questão sob todos os ângulos, seja mostrando que não há prescrição nem decadência, seja mostrando que a análise da prova foi exaustiva e evidenciou que o adquirente tinha conhecimento dessa cláusula resolutiva e que, portanto, assiste direito à recorrida, Mitra Arquidiocesana de Fortaleza, de obter a situação anterior ao inadimplemento das construtoras, não podendo a recorrente invocar esse registro imobiliário, cuja desconstituição foi um dos pedidos deduzidos nessa ação. Adiro, portanto, ao voto do Sr. Ministro Relator, negando provimento ao recurso especial.





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 664.523 - CE (2004/0076418-3) (f)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : ASSOCIAÇÃO PRÓ-ENSINO S/C LTDA - APEL  
**ADVOGADO** : SCHUBERT DE FARIAS MACHADO E OUTRO(S)  
**RECORRIDO** : MITRA ARQUIDIOCESANA DE FORTALEZA  
**ADVOGADO** : JOSÉ ANCHIETA SANTOS SOBREIRA E OUTRO(S)  
**INTERES.** : CONSTRUTORA CALDAS LTDA E OUTRO  
**ADVOGADO** : CARLOS EFREN PINHEIRO FREITAS E OUTRO  
**INTERES.** : HABITEC ENGENHARIA S/A  
**ADVOGADO** : JORGE ALOÍSIO PIRES E OUTRO

### VOTO

**O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO:** Srs. Ministros, cumprimento aos senhores advogados e agradeço pelos memoriais. Cumprimento também o Sr. Ministro Relator pelo voto claro, preciso. O terceiro, que ficou demonstrado pelo acórdão não possuir a boa-fé necessária para ver validado o seu negócio jurídico, não pode se valer do registro ou da presunção que dele decorre. De modo que S. Exa. demonstrou isso calcado na jurisprudência da Corte Especial e também na boa doutrina.

Adiro ao voto do Sr. Ministro Relator, negando provimento ao recurso especial.



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 664.523 - CE (2004/0076418-3) (f)**

### **VOTO**

**O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI:**

Sr. Presidente, cumprimento o Sr. Ministro Relator pelo seu voto muito circunstanciado e o acompanhamento, negando provimento ao recurso especial.

**PRESIDENTE O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO  
RELATOR O SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO  
QUARTA TURMA - SESSÃO DE JULGAMENTO 21/6/2012**

**MINISTRO MARCO BUZZI  
MINISTRO**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2004/0076418-3

**REsp 664.523 / CE**

Números Origem: 2000001539826      2000046440      9902387861

PAUTA: 21/06/2012

JULGADO: 21/06/2012

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO PRÓ-ENSINO S/C LTDA - APEL  
ADVOGADO : SCHUBERT DE FARIAS MACHADO E OUTRO(S)  
RECORRIDO : MITRA ARQUIDIOCESANA DE FORTALEZA  
ADVOGADO : JOSÉ ANCHIETA SANTOS SOBREIRA E OUTRO(S)  
INTERES. : CONSTRUTORA CALDAS LTDA E OUTRO  
ADVOGADO : CARLOS EFREN PINHEIRO FREITAS E OUTRO  
INTERES. : HABITEC ENGENHARIA S/A  
ADVOGADO : JORGE ALOÍSIO PIRES E OUTRO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos

#### **SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr(a). SCHUBERT DE FARIAS MACHADO, pela parte RECORRENTE: ASSOCIAÇÃO PRÓ-ENSINO S/C LTDA - APEL

Dr(a). JOSÉ ANCHIETA SANTOS SOBREIRA, pela parte RECORRIDA: MITRA ARQUIDIOCESANA DE FORTALEZA

#### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.