

Falta de cuidados pode anular venda de imóvel

Ao comprar um imóvel, muitas vezes nos deparamos com uma série de problemas que passaram imperceptíveis à hora da compra, como má iluminação, ventilação, barulho e até mesmo surpresas como infiltrações, vazamentos etc. Mas além desses dilemas notoriamente conhecidos, também pode ocorrer a **anulação da venda** do imóvel se não forem tomadas algumas medidas antes da compra.

Mister se faz ter o máximo de cautela antes de realizar a compra de um bem. Além de analisar toda a documentação relativa ao imóvel, como eventuais débitos de **IPTU** e se o vendedor tem **escritura em seu nome**, é preciso também pesquisar a **vida progressa do vendedor** do bem, ou seja, verificar se ele possui dívidas em seu nome, as quais possam ter o imóvel como garantia. Não o bastante, é necessário analisar a existência de ações judiciais que **envolvam o imóvel**, propriamente dito. Nesses casos, a venda pode de ser anulada.

Nesse sentido, recentemente a ministra Nancy Andrighi, da 3ª Turma do Tribunal Superior de Justiça, decidiu **anular a venda de um imóvel** ocorrida em um leilão de uma instituição financeira. O banco entrou com uma ação de execução hipotecária e providenciou o leilão do imóvel para a quitação da dívida, mas os devedores simultaneamente entraram com uma ação pedindo a nulidade do leilão realizado. A anulação foi concedida 06 (seis) anos após a conclusão da venda, **obrigando os adquirentes a devolverem** o bem aos antigos proprietários.

A ministra se posicionou quanto à responsabilidade do comprador de **verificar todas as condições do imóvel**, bem como de seu vendedor antes da compra do bem:

“O adquirente de qualquer imóvel deve acautelar-se, obtendo certidões dos cartórios distribuidores judiciais que lhe permitam verificar a existência de processos envolvendo o vendedor, dos quais possam decorrer ônus (ainda que potenciais) sobre o imóvel negociado (...) Não é crível que a pessoa que adquire imóvel desconheça a existência da ação distribuída em nome do proprietário, sobretudo se o processo envolve o próprio bem”.

Assim, cabe ao comprador demonstrar que **agiu de boa-fé** tomando todas as medidas necessárias antes da compra do bem, caso contrário poderá sofrer as conseqüências da nulidade da venda.

Nesses casos, sofrendo o comprador a perda do bem, poderá como no caso referido, **reivindicar daquele que lhe vendeu o valor da compra**, bem como o das benfeitorias que tiver realizado no imóvel, como troca de telhado, encanamento, construção de piscina, churrasqueira etc. Mas, é preciso ressaltar que essa ação poderá depender de certo tempo, além de muitas vezes restar infrutífera, pois quando encontrado o vendedor este já não tem bens para reembolsar o comprador.