



COMPRADOR DEVE COMPROVAR BOA-FÉ PARA NÃO PERDER IMÓVEL

Com a crescente procura no campo imobiliário é muito importante que o consumidor fique atento as mudanças no entendimento do Poder Judiciário com relação à compra e venda de imóveis no país, mais especificamente com relação aos documentos necessários que o consumidor deve verificar para garantir uma ótima compra e uma maior proteção com relação a fraudes do vendedor em dívidas junto a Justiça.

Em recente julgamento de recurso no Superior Tribunal de Justiça foi definido que para comprovar a boa-fé na compra do bem o comprador do imóvel deve demonstrar que fez uma pesquisa em fóruns judiciais do local do imóvel e da residência do vendedor referente aos últimos cinco anos para se certificar da inexistência de ações judiciais que colocassem em risco a venda.

Até então, o principal critério para definição de fraudes neste ramo imobiliário era a Súmula nº 375 do STJ, pela qual era reconhecida à fraude à execução de dívida quando comprovado o registro em cartório da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do adquirente.

Como a segunda parte da súmula, a prova da má-fé gerava interpretações diversas no Poder Judiciário, quando o credor entrava com uma ação anulatória da venda do imóvel que garantia o pagamento de sua dívida em uma ação judicial, grande parte dos magistrados considerava que era preciso demonstrar que houve um conluio entre o comprador e o vendedor do imóvel com o objetivo de escapar da condenação judicial.

Os ministros sugerem que a prova do desconhecimento quanto à existência de uma ação capaz de reduzir o devedor a desconstituição total de seus bens ou de constrição sobre o imóvel deve ser feita mediante a apresentação de pesquisas realizadas nos

fóruns judiciais abrangendo as comarcas de localização do bem e de residência do alienante nos últimos cinco anos, sob pena do comprador perder seu imóvel frente ao pagamento de dívidas do vendedor.

Em síntese, antes de qualquer negociação, além de ir ao cartório do imóvel verificar se existe alguma constrição, é necessária uma maior análise com relação à vida pregressa do vendedor junto aos fóruns da cidade, para se ter certeza que o bem não será penhorado após a venda.

Isabel Cristina de Almeida Jorge é advogada e atua especialmente na área cível.