

Casal que comprou imóvel arrematado em leilão será ressarcido

30/05/2021

É regra da compra e venda que se o comprador sofre a perda da coisa vendida por sentença que a atribua a outra pessoa, tem direito à restituição do preço que pagou, salvo estipulação em contrário.

Reprodução



Reprodução Para a 4ª Câmara, os compradores não sabiam que havia o risco de perder o imóvel

Com esse entendimento, a 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo determinou a devolução dos valores pagos por um casal que adquiriu um imóvel sem saber que ele já havia sido leiloado por causa de dívidas trabalhistas do antigo proprietário. Os valores foram fixados em R\$ 300 mil (pela compra), R\$ 280 mil (pelo pagamento ao preposto do banco), R\$ 19,2 mil (ITBI) e R\$ 94,9 mil (IPTU).

Os autores adquiriram o apartamento adjudicado em execução hipotecária pagando R\$ 300 mil pelo bem e outros R\$ 280 mil para que um representante do Banco Santander intermediasse a formalização. Porém, no momento do registro do imóvel, o casal descobriu que ele havia sido arrematado em leilão por causa de uma reclamação trabalhista contra a empresa do antigo proprietário.

De acordo com o relator do acórdão, desembargador Ênio Santarelli Zuliani, se o comprador sabe do risco de estar adquirindo coisa litigiosa ou reivindicada por terceiro que se diz dono, não há direito de buscar evicção (garantia que o comprador possui de reaver o que pagou por um negócio que se frustra por reconhecimento de que um terceiro possui direito preponderante sobre a coisa adquirida).

Porém, no caso em questão, conforme o desembargador, os fatos não autorizam a concluir ou presumir que os compradores abriram mão do direito de reembolso do que pagaram em caso de perda, tanto que os autores se dispuseram a pagar um valor significativo para a quitação das dívidas do imóvel.



"Cláusulas de exclusão de responsabilidade (em geral) comportam interpretação restritiva porque estão na contramão dos princípios gerais do Direito. Em verdade inexistente cláusula, mas, sim, interpretação de que houve renúncia tácita e não há, data vênua, razão para, diante de cláusulas dúbias e vagas, julgar contra os compradores, cuja boa-fé é indiscutível", escreveu o magistrado.

Ele observou que o contrato celebrado com a instituição financeira possui uma cláusula em que os cessionários assumiam as dívidas da unidade, e não da empresa do devedor: "A dívida trabalhista que fez com que os autores perdessem a coisa era de responsabilidade da empresa do antigo proprietário e não propriamente dele".

Assim, afirmou Zuliani, os autores contrataram na confiança de que as dívidas trabalhistas do antigo proprietário do apartamento seriam eliminadas, porque isso constou do documento assinado pelo preposto do banco. "Os autores não assumiram risco algum", concluiu o relator.

Divergência

A decisão se deu por maioria de votos, em julgamento estendido. O relator sorteado, desembargador Mauricio Campos da Silva Velho, votou para manter a sentença de improcedência. Para ele, não seria possível buscar a evicção quando se tem efetivo conhecimento do risco da aquisição que termina frustrada (artigo 457 do CC).

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
1037805-68.2017.8.26.0100**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-mai-30/casal-comprou-imovel-arrematado-leilao-ressarcido/>