

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.434.491 - MG (2012/0121695-4)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : LAPA INCORPORAÇÕES EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS E SERVIÇOS S/A
ADVOGADO : RAIMUNDO FREITAS DE ALCÂNTARA FILHO E OUTRO(S)
RECORRIDO : NIRSON GERALDO DA SILVA
ADVOGADO : CARLOS ROBERTO RIBEIRO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por LAPA INCORPORAÇÕES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E SERVIÇOS S/A em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - BENFEITORIAS - POSSE DE MÁ-FÉ - NÃO PROVADA - ÔNUS PROBATÓRIO DO AUTOR - EMPRESA RÉ - DIREITO À INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS INTRODUZIDAS NO IMÓVEL. Presume-se a posse de boa-fé; porém a de má-fé deverá ser devidamente comprovada; não havendo tal prova nos autos, cabe ao possuidor o direito à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 546-560 e-STJ).

No recurso especial, interposto com fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional, a recorrente aponta, além do dissídio jurisprudencial, ofensa aos seguintes dispositivos: (a) art. 9º da Lei n. 4.380/64, art. 9º da Lei n. 5.741/71 e arts. 1.220, 1.225 do CC e art. 3º da LINDB, afirmando que o SFH obedece a um regime próprio, não podendo haver presunção de boa-fé na aquisição e na ocupação do imóvel hipotecado e adjudicado; (b) art. 1.255 do CC, alegando que houve confusão conceitual no que diz respeito às benfeitorias e às acessões; (c) art. 125, I, do CPC e art. 413 do CC, asseverando que não foi dado tratamento igualitário às partes, uma vez que não lhe foi reconhecido o direito de receber a indenização pela fruição, mediante

compensação (fls. 563-583 e-STJ).

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 597-600 e-STJ.

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.434.491 - MG (2012/0121695-4)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes Colegas, merece provimento o presente recurso especial.

Quanto à apontada violação do art. 9º da Lei n. 4.380/64, do art. 9º da Lei n. 5.741/70, dos arts. 413 e 1.225 do CC, do art. 3º da LINDB e do art. 125, I, do CPC, o recurso especial não pode ser conhecido, pois, sobre a matéria de que tratam essas normas, não houve emissão de juízo pelo acórdão recorrido, mesmo com a oposição dos embargos de declaração, fazendo incidir a orientação disposta na Súmula 211/STJ.

O recurso especial não pode ser conhecido quanto à interposição pela alínea c do permissivo constitucional, pois o dissídio jurisprudencial não foi comprovado conforme estabelecido nos arts. 541, parágrafo único, do CPC, e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

A divergência jurisprudencial deve ser demonstrada com a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, sendo que, no caso concreto, o recorrente não comprovou a existência de similitude fática entre o acórdão recorrido e o julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Minas Gerais.

No que diz respeito à alegada violação dos arts. 1.220 e 1.255 do CC, o recurso especial deve ser conhecido, uma vez que devidamente prequestionada a matéria.

O Tribunal de origem concluiu que as benfeitorias realizadas no imóvel adjudicado no curso da execução hipotecária devem ser indenizadas, uma vez que a ré não comprovou que a posse do autor no imóvel era de má-fé, já que não haveria provas de que, antes de realizar as benfeitorias, o autor tinha

Superior Tribunal de Justiça

ciência do gravame.

Assiste razão à recorrente, merecendo reforma o acórdão recorrido, porquanto as premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal de origem levam a conclusão distinta daquela a que se chegou no acórdão recorrido.

Nos termos do art. 1.201 do Código Civil, a posse de boa-fé é aquela em que o possuidor ignora o vício ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa, *verbis*:

Art. 1.201. *É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.*

Essa ignorância, como é cediço, não pode resultar de uma atitude passiva ou mesmo inocente do possuidor, que deve se cercar das cautelas mínimas necessárias a verificar se sua posse não interfere no direito de outrem.

Assim, se as circunstâncias indicarem que o possuidor, embora não saiba do vício que lhe impede a aquisição da coisa, dele poderia ter tido conhecimento se tivesse agido com um mínimo de diligência não se mostra possível o reconhecimento da posse de boa-fé.

Acerca do tema, merece lembrança lição de **Arnaldo Rizzardo** (In Direito das Coisas, 5. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2011, p. 44-45, grifo nosso):

A boa-fé exsurge do dispositivo transcrito, sendo definida no sentido negativo, ou como a ignorância de vício, ou de obstáculo que impede a aquisição da coisa. Deste modo, o possuidor tem consciência de que está amparado numa boa causa, que determina a legitimidade da posse. (...)

Ignora-se a existência de uma situação impeditiva da posse. É que o justo título faz gerar a presunção de boa-fé, a menos que haja prova em contrário. A pessoa vive um estado de espírito ou a perspectiva que torna ou faz aparentar jurídico certo ato.

A convicção interior, ou a crença de uma situação jurídica, no entanto, deve se fundar em uma série de fatos reais, como analisa

Superior Tribunal de Justiça

Miguel Maria Serpa Lopes: "A crença deve ser firmada em dados objetivos, calcada na investigação de todos os meios idôneos a indicar a lisura do ato aquisitivo.

Em relação aos bens imóveis, é o Registro imobiliário o elemento básico da boa-fé; em relação aos móveis, ou melhor, em relação a certos bens móveis, é a transcrição no Registro de Títulos e Documentos, a qual é obrigatória no caso de compra e venda com reserva de domínio, venda de automóveis etc.; em relação aos demais bens móveis, é a pessoa do transmitente, a coisa, o seu valor, tal qual se exige, no direito pena, no caso de delito de receptação.

O critério do reconhecimento da boa-fé não pode deixar de ser, no direito moderno, ao mesmo tempo que ético e psicológico, igualmente técnico".

O imóvel adquirido pelo autor, por ter sido objeto de contrato de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação, estava hipotecado, o que poderia ser facilmente verificado junto ao registro imobiliário.

Consoante apontado no acórdão recorrido, o imóvel foi adquirido pelo autor em 29/8/1995, sendo que a ação de execução hipotecária fora ajuizada em 24/11/1993.

Assim, desde que tomou posse do imóvel, o autor sabia - ou deveria saber - que sobre ele recaía hipoteca, a garantir contrato de financiamento que não estava sendo cumprido.

Portanto, ainda que não lhe seja exigível o conhecimento, à época da aquisição do bem, da propositura da execução hipotecária, é razoável exigir que soubesse da existência de gravame - porquanto registrado - e do inadimplemento contratual por parte do cedente.

O desconhecimento do autor acerca desses fatos traduz conduta, no mínimo, negligente, a afastar a presunção de boa-fé no caso em comento.

Ademais, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, a cessão de contrato sem a anuência do agente financeiro não é admitida, ensejando o

vencimento antecipado do contrato.

Assim, ainda que o autor não soubesse do inadimplemento e tivesse a intenção de dar prosseguimento ao contrato assumido pelo cedente, não se poderia considerar sua posse como de boa-fé.

Ressalto, por fim, que, conforme o disposto no art. 1.474 do CC, a hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos e construções do imóveis, não havendo, outrossim, provas de que todas as benfeitorias foram efetivamente realizadas pelo autor.

Portanto, não sendo de boa-fé a posse do autor, não devem ser indenizadas as benfeitorias úteis alegadamente realizadas no imóvel, e tampouco podem ser levantadas as voluptuárias, ficando seu direito restrito ao ressarcimento das benfeitorias necessárias, nos termos do art. 1.220 do Código Civil, *verbis*:

Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

Ante o exposto, conheço em parte e, nessa parte, dou provimento ao recurso especial para julgar improcedentes os pedidos veiculados na petição inicial.

Condeno o autor ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, que ora arbitro em R\$ 2.000,00, com fulcro no art. 20, § 4º, do CPC. Suspendo, porém, sua exigibilidade, em razão da concessão do benefício da gratuidade judiciária.

É o voto.