



## Registro tira presunção de boa-fé do comprador de imóvel hipotecado

Para caracterizar a boa-fé na compra de um imóvel, a ignorância quanto ao vício que impedia essa aquisição não pode resultar de postura passiva ou inocente. O possuidor deve se cercar das cautelas mínimas necessárias para verificar se sua posse não interfere no direito de terceiro.

Esse foi o entendimento da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça em recurso que desobrigou uma incorporadora do pagamento de indenizações por benfeitorias em imóvel que estava hipotecado em seu favor.

No caso, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais concluiu que as benfeitorias no imóvel objeto de execução hipotecária deveriam ser indenizadas, uma vez que não ficou comprovado que a posse do autor da ação indenizatória era de má-fé. Não haveria provas de que, antes de fazer as benfeitorias, o autor tivesse ciência da hipoteca.

Para o tribunal estadual, a posse de boa-fé é presumida, enquanto a de má-fé deve ser comprovada. “Não havendo tal prova nos autos, cabe ao possuidor o direito à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel”, declarou o TJ-MG.

A empresa recorreu ao STJ. O ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator do caso, ao examinar os fatos tal como reconhecidos pelo tribunal de origem, explicou que não se configura boa-fé quando as circunstâncias indicam que o possuidor, embora não soubesse do vício que impedia a aquisição da coisa, dele poderia ter tido conhecimento se agisse com um mínimo de diligência.

### Negligência

O relator destacou que o registro imobiliário é elemento básico para a verificação da boa-fé. Na hipótese do recurso, o imóvel adquirido, por ter sido objeto de contrato de financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), estava hipotecado, o que poderia ser facilmente verificado junto ao registro imobiliário. A aquisição se deu em 1995, quase dois anos depois do ajuizamento da ação de execução hipotecária.

“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 — porque registrado — e do inadimplemento contratual por parte do cedente”, afirmou o relator.

Para o ministro, o desconhecimento desses fatos é conduta negligente por parte do adquirente, o que afasta a presunção de boa-fé. E, não havendo boa-fé, “não devem ser indenizadas as benfeitorias úteis alegadamente realizadas no imóvel, tampouco podem ser levantadas as voluptuárias [que não ampliam a utilidade do bem nem são realizadas por necessidade], ficando seu direito restrito ao ressarcimento das benfeitorias necessárias”, conforme estabelece o artigo 1.220 do [Código Civil](#). *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*



Clique [aqui](#) para ler a íntegra da decisão.

**REsp 1.434.491**

**Date Created**

07/05/2015