

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

MORA DO PROMITENTE COMPRADOR

Julgado em 01/10/1980

QUANDO NÃO É O CREDOR HIPOTECÁRIO OBRIGADO A INDENIZÁ-LAS

RESUMO

- A sentença apelada merece ser mantida pelos seus próprios fundamentos que foram assim lançados pelo magistrado: "... Tenho para mim que, "in casu", o réu não está obrigado a indenizar as benfeitorias aludidas. Não se pode olvidar que a hipoteca foi inscrita com todos os requisitos legais, cerca de ano e meio antes da compra e venda a particular. Ora, quisessem os então compradores ora embargantes, se certificarem da situação do bem, muito seria fazê-lo porque uma das finalidades do registro público é justamente esta: dar publicidade dos ônus existentes sobre o imóvel a fim de que terceiro interessado não alegue, depois ignorância da sua existência. A boa fé dos embargantes encontra-se destarte, bastante, comprometida. - Não bastasse, embora acirrada divergência de alguns autores acerca da matéria em foco, entende a doutrina que o credor hipotecário não está obrigado a indenizar benfeitorias feitas depois da hipoteca, mesmo que o tenha sido por terceiros e não o proprietário. Dentre os entendimentos polêmicos, o de J. M. DE CARVALHO SANTOS, já citado nas articulações do requerido, me parece o que melhor dirime a questão: "Surge, então, a seguinte dúvida: se as benfeitorias, melhoramentos ou construções não são feitas pelo dono do imóvel hipotecado, mas, sim por terceiro, terão estes direito de exigir do credor hipotecário o pagamento do valor dessas acessões? Pela negativa opina AZEVEDO MARQUES, ao escrever: "Não se pode dizer que o credor hipotecário seja obrigado a descontar o valor das benfeitorias úteis e necessárias em favor dos autores dessas benfeitorias. O responsável será pessoalmente, o dono do imóvel como reconhece o próprio LAFAYETTE classificado, com acerto, de direito puramente pessoal o do autor das benfeitorias em solo alheio, a esse direito pessoal não pode corresponder uma obrigação real de quem quer que seja. Logo, o credor hipotecário, que a nada se obrigou pessoalmente e goza de um direito real "erga omnes", com preferência sobre qualquer direitos pessoais, não pode ser obrigado a coisa alguma perante terceiros não inscritos" (in "Código Civil Brasileiro Interpretado, 10ª ed., vol. X, pág. 306/307). - Isto posto e mais que consta, julgo improcedentes os presentes embargos de terceiros. - - Cumprido que se ressalte, ademais, que nem todas as benfeitorias foram feitas pelos apelantes, pois o perito, no seu laudo, esclareceu que uma das casas, como também o paiol foram construídos "há aproximadamente (9) anos: , isto é, anteriormente ao compromisso de compra e venda do terreno efetuado entre o executado e o apelante (...) e, portanto, não poderiam estes invocar o direito de retenção sobre tais benfeitorias. Julgado em 02-10-1980 Jurisprudência Catarinense. 1º Trimestre, 1981 - Nº XXXI - Pág. 89 EMFOR 396

EMENTA

O credor hipotecário não é obrigado a indenizar benfeitorias feitas por terceiro, após a hipoteca.

NOTA DA REDAÇÃO

Jurisprudência Catarinense