

Possuidor paga por uso de imóvel enquanto exerce direito de retenção

No caso de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que o comprador possua o direito de retenção por benfeitorias, ele não está dispensado da obrigação de pagar aluguel ou taxa de ocupação ao vendedor pelo tempo em que usou o bem, enquanto exercia tal direito. Esse entendimento foi adotado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça para reformar acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná que isentou o comprador do pagamento de aluguéis pelo período em que exerceu o direito de retenção.

Nattawut Thammasak



O direito de retenção por benfeitorias em imóvel esteve em debate na 3ª Turma do STJ
Nattawut Thammasak

Ao STJ, o vendedor alegou que, sob pena de enriquecimento ilícito, o comprador deveria indenizá-lo por todo o período de ocupação do imóvel. Ele sustentou ainda que o não pagamento dos aluguéis em virtude do direito de retenção seria incoerente com a ideia de retorno ao estado anterior à formalização do contrato e de indenização efetiva de todos os prejuízos.

A relatora do caso, ministra Nancy Andrighi, explicou que benfeitorias são bens acessórios acrescentados ao imóvel (bem principal) pela pessoa que detém sua posse, com a finalidade de aperfeiçoar seu uso, evitar que se deteriore ou se destrua, ou, ainda, de embelezá-lo ou torná-lo mais agradável.

A ministra ressaltou que, pelo princípio da gravitação jurídica, as benfeitorias acompanham o imóvel, de forma que esses melhoramentos introduzidos pelo possuidor direto, em algumas situações, passam para o patrimônio do proprietário (possuidor indireto) quando o bem principal retorna à sua posse.

Segundo Andrighi, o possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis que fez e de retenção do bem principal, não sendo obrigado a devolvê-lo até que seu crédito, referente a tais benfeitorias, seja satisfeito (artigo 1.219 do Código Civil).

Jurisprudência

Nancy Andrighi observou que, com fundamento na vedação do enriquecimento sem causa, a jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que a utilização do imóvel objeto do contrato de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação pelo tempo de permanência, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio.

"Por impedir o enriquecimento sem causa, vedado pelo ordenamento, o pagamento de taxa de ocupação ou de aluguéis não depende sequer da aferição da boa-fé ou não do adquirente na posse do imóvel, sendo, pois, devido em relação à integralidade do período em que a citada posse foi exercida", afirmou ela.

A relatora lembrou precedente no qual a 4ª Turma concluiu que a investigação sobre a boa-fé do possuidor pode ser importante para aferir a possibilidade de retenção e de indenização por benfeitorias, mas nada disso dispensa o pagamento



pelo uso do imóvel.

Para a ministra, como a contraprestação pelo uso do bem decorre da vedação ao enriquecimento sem causa, e como o direito de retenção não é absoluto, o crédito que o comprador possui pelas benfeitorias deve ser compensado com os valores referentes aos aluguéis ou à taxa de ocupação — por aplicação analógica do artigo 1.221 do Código Civil, que informa que "as benfeitorias compensam-se com os danos". *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.854.120**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-mai-18/possuidor-paga-uso-imovel-enquanto-exerce-direito-retencao/>