

Arrendatário com direito a indenização por benfeitorias não pode exercer retenção após despejo

23/05/2025

ªA 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu, por unanimidade, que o arrendatário rural que tem direito à indenização por benfeitorias úteis e necessárias não pode exercer o direito de retenção após ter sido despejado do imóvel por decisão judicial.

O entendimento foi firmado no julgamento de um caso em que, após o fim do contrato de arrendamento rural, os proprietários notificaram a empresa ocupante sobre a retomada do imóvel. Sem acordo sobre a indenização pelas benfeitorias feitas, foi ajuizada ação de despejo, e a empresa arrendatária, em resposta, propôs ação declaratória para garantir a posse até o pagamento das melhorias.

Liminar concedida aos proprietários em primeira instância determinou a desocupação do imóvel, medida que foi devidamente cumprida. Anos depois, o juízo reconheceu o direito da empresa à indenização pelas benfeitorias, mas negou o direito de retenção, sob o argumento de que a posse já havia sido perdida bastante tempo antes e que eventual reintegração causaria tumulto no uso regular da propriedade. O Tribunal de Justiça de Mato Grosso confirmou a decisão, sustentando que a restituição do imóvel era irreversível e que existiriam meios menos gravosos para assegurar o crédito da empresa.



Retenção é garantia da indenização

Ao recorrer ao STJ, a empresa alegou violação do [artigo 95, inciso VIII, do Estatuto da Terra \(Lei 4.504/1964\)](#) e do [artigo 1.219 do Código Civil \(CC\)](#), defendendo que o reconhecimento do direito à indenização implica, necessariamente, a possibilidade de exercício do direito de retenção.

A ministra Nancy Andrighi, relatora do caso, destacou que o artigo 1.219 do CC assegura ao possuidor de boa-fé o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, além de permitir o levantamento das voluptuárias que não lhe forem pagas, desde que possa fazê-lo sem causar danos.

A ministra ressaltou que o dispositivo também confere ao possuidor o direito de retenção pelo valor das benfeitorias, o que funciona como uma forma de garantia do cumprimento da obrigação.

Sem a posse, não há retenção

Contudo, a relatora enfatizou que o direito de retenção pressupõe a posse atual do imóvel, sendo prerrogativa exclusiva do possuidor de boa-fé. Ao citar os [artigos 1.196 e 1.223 do CC](#), Nancy Andrighi esclareceu que, mesmo quando a perda da posse ocorre por decisão judicial, há a cessação dos poderes inerentes à propriedade, o que afasta a possibilidade de exercer o direito de retenção. Segundo ela, sem a posse, falta o requisito essencial que fundamenta essa garantia.

Por fim, a ministra esclareceu que nem o Código Civil nem o Estatuto da Terra autorizam que o antigo arrendatário, já desalojado do imóvel, retome a posse para assegurar o pagamento das benfeitorias. Segundo afirmou, a legislação condiciona o direito de retenção à continuidade da posse, não prevendo qualquer hipótese de reintegração como meio de garantir o crédito indenizatório.

“Portanto, o direito de retenção somente pode ser exercido por quem é possuidor de boa-fé. Aquele que perde a posse, mesmo que contra a sua vontade, deixa de fazer jus a esta garantia legal. Isso, contudo, não obsta o direito do antigo possuidor de ser indenizado pelas benfeitorias necessárias e úteis”, conclui ao negar provimento ao recurso especial. *Com informações da assessoria de comunicação do STJ.*



**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 2.156.451**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mai-23/arrendatario-com-direito-a-indenizacao-por-benfeitorias-nao-pode-exercer-retencao-apos-despejo/>