

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.854.120 - PR (2019/0377679-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS PARAISO LTDA  
ADVOGADOS : SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES - PR021305  
NEWCLER RODRIGO VANNUCCI - PR077359  
RECORRIDO : JOAO DIAS DE OLIVEIRA  
AGRAVANTE : JOAO DIAS DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : JULIANA CARLA DE OLIVEIRA FREITAS - PR063857  
SOL TCHARLO HELENO - PR084375  
AGRAVADO : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS PARAISO LTDA  
ADVOGADOS : SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES - PR021305  
NEWCLER RODRIGO VANNUCCI - PR077359

## EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSÃO. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTOS. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. INÉPCIA. SÚMULA 182/STJ.

1. Não deve ser conhecido o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, todos os fundamentos da decisão agravada, conforme disposto na Súmula 182/STJ.
2. Agravo em recurso especial de JOÃO DIAS DE OLIVEIRA não conhecido.

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESOLUTÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. BENFEITORIAS. DIREITO DE RETENÇÃO. ART. 1.029 DO CC/02. LIMITE. VALOR DA INDENIZAÇÃO DEVIDA. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. VEDAÇÃO. ART. 884 CC/02. ALUGUÉIS. TAXA DE OCUPAÇÃO. UTILIZAÇÃO DE IMÓVEL ALHEIO. INCIDÊNCIA. PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. INTEGRALIDADE. INDENIZAÇÕES. VALORES. COMPENSAÇÃO. PROVIMENTO.

1. Cuida-se de ação de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, fundada no inadimplemento do comprador, na qual a obrigação de pagar aluguéis pela ocupação do imóvel foi suspensa durante o período de exercício do direito de retenção por benfeitorias.
2. Recurso especial interposto em: 17/05/2019; conclusos ao gabinete em: 27/12/2020; aplicação do CPC/15.
3. O propósito recursal consiste em determinar se: *a/* ocorreu negativa de prestação jurisdicional; e *b/* na resolução de contrato de compra e venda de imóvel, existindo o direito à retenção por benfeitorias, deve-se, durante seu exercício, isentar o adquirente do pagamento de aluguéis ou taxa de ocupação.
4. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação do art. 1.022, I e II, do

# *Superior Tribunal de Justiça*

CPC/15.

5. Pelo princípio da gravação jurídica, as benfeitorias, bens acessórios, acompanham o bem imóvel, bem principal, de forma que, em algumas hipóteses, esses melhoramentos introduzidos no imóvel pelo possuidor direto entram para o patrimônio do proprietário, possuidor indireto, quando o bem principal retorna à sua posse.

6. Na forma do art. 1.029 do CC/02, o possuidor de boa-fé tem o direito de reter o imóvel alheio até que lhe seja paga a indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis por ele introduzidas no bem.

7. A utilização do imóvel objeto do contrato de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação pela integralidade do tempo de permanência, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio e da boa ou má-fé da posse exercida pelo adquirente, pois se trata de meio de evitar o enriquecimento ilícito do possuidor pelo uso de propriedade alheia. Precedentes.

8. Ainda que o adquirente possua direito de retenção por benfeitorias, não pode ser isento, no período de exercício desse direito, da obrigação de pagar ao vendedor aluguéis ou taxa de ocupação pelo tempo que usou imóvel alheio.

9. O direito de retenção não é absoluto e deve ser exercido nos limites dos valores da correspondente indenização pelas benfeitorias, que devem ser compensados com o montante devido pela ocupação do imóvel alheio – aluguéis ou taxa de ocupação.

10. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido isentou o recorrido (adquirente) do pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação no período em que estivesse exercendo o direito de retenção pelas benfeitorias por ele inseridas no citado bem, desviando-se, assim, da jurisprudência desta Corte sobre o tema.

11. Recurso especial provido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, não conhecer do agravo em recurso especial interposto por João Dias de Oliveira e dar provimento ao recurso especial de Empreendimentos Imobiliários Paraíso Ltda, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 09 de fevereiro de 2021(Data do Julgamento)

*Superior Tribunal de Justiça*

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



RECURSO ESPECIAL Nº 1.854.120 - PR (2019/0377679-1)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS PARAISO LTDA  
ADVOGADOS : SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES - PR021305  
NEWCLER RODRIGO VANNUCCI - PR077359  
RECORRIDO : JOAO DIAS DE OLIVEIRA  
AGRAVANTE : JOAO DIAS DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : JULIANA CARLA DE OLIVEIRA FREITAS - PR063857  
SOL TCHARLO HELENO - PR084375  
AGRAVADO : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS PARAISO LTDA  
ADVOGADOS : SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES - PR021305  
NEWCLER RODRIGO VANNUCCI - PR077359

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARAÍSO LTDA., fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, e de agravo em recurso especial interposto por JOÃO DIAS DE OLIVEIRA, contra decisão interlocutória que negou seguimento a recurso especial fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, ajuizada por EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARAÍSO LTDA., em face de JOÃO DIAS DE OLIVEIRA, fundada no inadimplemento do comprador.

Sentença: julgou procedentes os pedidos para:

a) declarar rescindido o contrato de compromisso de compra e venda entabulado entre as partes, com base no art. 32 da Lei 6.766/79, pelo inadimplemento do requerido;

b) Determinar a reintegração de posse do imóvel objeto do canhoto de compromisso de compra e venda em favor do autor, com fundamento nos artigos 1.210, do CC e 926, do CPC, porém, respeitando-se o direito de retenção até a indenização prévia;

c) condenar o autor a restituir os valores recebidos em favor do réu, devidamente atualizados da data de cada pagamento (INPC) e com juros de mora desde a citação, todavia, autorizada a retenção de 10% do valor atualizado a título de perdas e danos (cláusula penal) pelo descumprimento culposo do réu,

# *Superior Tribunal de Justiça*

e eventuais valores referentes a despesas pendentes de água, luz, IPTU, que estejam em aberto;

d) condenar o réu ao pagamento de alugueres pelo uso do bem para evitar o enriquecimento ilícito, em valor atual de mercado, pelo número de meses transcorridos desde a imissão na posse até a desocupação por forçado cumprimento da reintegração de posse, valor este que deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença;

e) determinar que o autor indenize o réu no que se refere às benfeitorias úteis e necessárias por este construídas, na forma dos artigos 51, XVI, do Código de Defesa do Consumidor, e 34 da Lei nº 6.766/99, as quais deverão ser apuradas em futura liquidação de sentença autorizado o exercício de retenção até o prévio pagamento integral;

f) determinar que os valores das benfeitorias a serem indenizadas, alugueres e multa a serem pagos, bem como aquele a ser restituído ao ora requerido poderão ser compensados, porém, sofrerão correção monetária após apurados em liquidação de sentença (data do laudo) tendo por índice o INPC, incidindo ainda em face da rescisão, juros de mora de 1% ao mês, a partir da data da citação.

Acórdão: conheceu parcialmente da apelação interposta por JOÃO DIAS DE OLIVEIRA e, nesta parte, lhe deu parcial provimento, apenas para isentá-lo do pagamento de aluguéis durante o período em que exercer o direito de retenção por benfeitorias.

Embargos de declaração: opostos por EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARAÍSO LTDA., foram rejeitados.

Recurso especial de EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARAÍSO LTDA.: alega a violação do art. 1.022, I e II, do CPC/15 e dos arts. 402, 475 e 884, do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial.

Afirma haver omissão e contradição em relação à isenção de pagamento dos aluguéis até o pagamento da indenização das benfeitorias, em virtude do direito de retenção.

Sustenta que, sob pena de enriquecimento ilícito, o recorrido deveria indenizá-la por todo o período de ocupação do imóvel, e que o não pagamento dos aluguéis em virtude do direito de retenção seria incoerente com a ideia de retorno

# Superior Tribunal de Justiça

ao estado anterior à formalização do contrato e de indenização efetiva de todos os prejuízos.

Recurso especial de JOÃO DIAS DE OLIVEIRA: alega, essencialmente, que teria ocorrido: *a)* cerceamento de seu direito de defesa; *b)* prescrição das parcelas inadimplidas e perdas e danos; *c)* abusividade de cláusulas contratuais, que afastaria sua mora; *d)* previsão de cláusulas abusivas em contrato de adesão; *e)* condenação indevida ao pagamento de aluguéis; *f)* cumulação indevida de pedidos; *g)* indevida determinação de desocupação do imóvel antes do ressarcimento das benfeitorias; *h)* retenção ilegítima de 10% dos valores pagos; e *i)* indeferimento ilegal da assistência judiciária gratuita.

Admissibilidade: o recurso especial de EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARAÍSO LTDA. foi admitido na origem pelo TJ/PR.

O recurso especial de JOÃO DIAS DE OLIVEIRA foi, por sua vez, inadmitido, ante a incidência da Súmula 284/STF – por falta de indicação precisa dos dispositivos tidos por violados e genérica fundamentação recursal –, e à consideração de que a suposta divergência jurisprudencial não teria sido adequadamente demonstrada.

Agravo em recurso especial de JOÃO DIAS DE OLIVEIRA: sustenta que ao "*citar o art. 105 e seu inciso III da Constituição Federal, bem como a Lei 4595/64, a legitimar a apresentação do Recurso Especial, implícito está, em maior dimensão, o acatamento pleno da fundamentação jurídica do presente apelo, sobretudo em exaltação ao princípio romano do Juiz aplicar o Direito, através, tão-só, do relato dos fatos que a ele são expostos pelos litigantes*" (e-STJ, fl. 813).

É O RELATÓRIO.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.854.120 - PR (2019/0377679-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS PARAISO LTDA  
ADVOGADOS : SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES - PR021305  
NEWCLER RODRIGO VANNUCCI - PR077359  
RECORRIDO : JOAO DIAS DE OLIVEIRA  
AGRAVANTE : JOAO DIAS DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : JULIANA CARLA DE OLIVEIRA FREITAS - PR063857  
SOL TCHARLO HELENO - PR084375  
AGRAVADO : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS PARAISO LTDA  
ADVOGADOS : SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES - PR021305  
NEWCLER RODRIGO VANNUCCI - PR077359

## EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSÃO. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTOS. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. INÉPCIA. SÚMULA 182/STJ.

1. Não deve ser conhecido o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, todos os fundamentos da decisão agravada, conforme disposto na Súmula 182/STJ.
2. Agravo em recurso especial de JOÃO DIAS DE OLIVEIRA não conhecido.

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESOLUTÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. BENFEITORIAS. DIREITO DE RETENÇÃO. ART. 1.029 DO CC/02. LIMITE. VALOR DA INDENIZAÇÃO DEVIDA. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. VEDAÇÃO. ART. 884 CC/02. ALUGUÉIS. TAXA DE OCUPAÇÃO. UTILIZAÇÃO DE IMÓVEL ALHEIO. INCIDÊNCIA. PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. INTEGRALIDADE. INDENIZAÇÕES. VALORES. COMPENSAÇÃO. PROVIMENTO.

1. Cuida-se de ação de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, fundada no inadimplemento do comprador, na qual a obrigação de pagar aluguéis pela ocupação do imóvel foi suspensa durante o período de exercício do direito de retenção por benfeitorias.
2. Recurso especial interposto em: 17/05/2019; conclusos ao gabinete em: 27/12/2020; aplicação do CPC/15.
3. O propósito recursal consiste em determinar se: *a/* ocorreu negativa de prestação jurisdicional; e *b/* na resolução de contrato de compra e venda de imóvel, existindo o direito à retenção por benfeitorias, deve-se, durante seu exercício, isentar o adquirente do pagamento de aluguéis ou taxa de ocupação.
4. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação do art. 1.022, I e II, do CPC/15.

5. Pelo princípio da gravação jurídica, as benfeitorias, bens acessórios, acompanham o bem imóvel, bem principal, de forma que, em algumas hipóteses, esses melhoramentos introduzidos no imóvel pelo possuidor direto entram para o patrimônio do proprietário, possuidor indireto, quando o bem principal retorna à sua posse.

6. Na forma do art. 1.029 do CC/02, o possuidor de boa-fé tem o direito de reter o imóvel alheio até que lhe seja paga a indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis por ele introduzidas no bem.

7. A utilização do imóvel objeto do contrato de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação pela integralidade do tempo de permanência, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio e da boa ou má-fé da posse exercida pelo adquirente, pois se trata de meio de evitar o enriquecimento ilícito do possuidor pelo uso de propriedade alheia. Precedentes.

8. Ainda que o adquirente possua direito de retenção por benfeitorias, não pode ser isento, no período de exercício desse direito, da obrigação de pagar ao vendedor aluguéis ou taxa de ocupação pelo tempo que usou imóvel alheio.

9. O direito de retenção não é absoluto e deve ser exercido nos limites dos valores da correspondente indenização pelas benfeitorias, que devem ser compensados com o montante devido pela ocupação do imóvel alheio – aluguéis ou taxa de ocupação.

10. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido isentou o recorrido (adquirente) do pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação no período em que estivesse exercendo o direito de retenção pelas benfeitorias por ele inseridas no citado bem, desviando-se, assim, da jurisprudência desta Corte sobre o tema.

11. Recurso especial provido.



# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.854.120 - PR (2019/0377679-1)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS PARAISO LTDA  
ADVOGADOS : SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES - PR021305  
NEWCLER RODRIGO VANNUCCI - PR077359  
RECORRIDO : JOAO DIAS DE OLIVEIRA  
AGRAVANTE : JOAO DIAS DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : JULIANA CARLA DE OLIVEIRA FREITAS - PR063857  
SOL TCHARLO HELENO - PR084375  
AGRAVADO : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS PARAISO LTDA  
ADVOGADOS : SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES - PR021305  
NEWCLER RODRIGO VANNUCCI - PR077359

## VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

O propósito recursal consiste em determinar se: *a)* o agravo em recurso especial merece conhecimento; *b)* ocorreu negativa de prestação jurisdicional; e *c)* na resolução de contrato de compra e venda de imóvel, existindo o direito à retenção por benfeitorias, deve-se, durante seu exercício, isentar o adquirente do pagamento de aluguéis ou taxa de ocupação.

Recurso especial interposto em: 17/05/2019;

Agravo em recurso especial interposto em: 20/09/2019

Conclusos ao gabinete em: 27/12/2019;

Aplicação do CPC/15.

DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DE JOÃO DIAS DE OLIVEIRA

Da análise dos autos, constata-se que a decisão agravada inadmitiu o recurso especial interposto por JOÃO DIAS DE OLIVEIRA com base nos seguintes fundamentos: *∕* incidência da Súmula 284/STF; *∕∕* inadequada demonstração do

suposto dissídio jurisprudencial.

Da leitura do agravo em recurso especial interposto pelo agravante, observa-se, no entanto, que não houve impugnação objetiva, consistente e específica aos fundamentos da decisão agravada.

Isso porque, quanto à incidência da Súmula 284/STF, limita-se o agravante a aduzir que caberia ao juiz aplicar o direito aos fatos por ela expostos (*iura novit curia*) e que teria citado o art. 105, III, da CF/88 e a Lei 4.595/64; argumentos que, todavia, não combatem a decisão agravada e não demonstram a inocorrência de deficiência de fundamentação de seu recurso especial.

Quanto à divergência jurisprudencial, também não se observa a devida impugnação, haja vista que o agravante sequer deduz qualquer argumento para subsidiar o conhecimento de seu recurso pelo aventado dissídio pretoriano.

Desse modo, deixando o recorrente de impugnar os fundamentos da decisão recorrida, aplicável se torna a Súmula 182 desta Corte.

DO RECURSO ESPECIAL DE EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS PARAÍSO LTDA.

#### 1. DA ALEGADA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

A recorrente aponta negativa de prestação jurisdicional, por contradição e ausência de fundamentação do acórdão recorrido, porquanto, apesar de ter suscitado a tese de que a isenção do pagamento de aluguéis durante o período em que exercido o direito de retenção por benfeitorias contraria a jurisprudência do STJ e é incoerente com o princípio do ressarcimento integral, reconhecido pelo próprio acórdão embargado, referida argumentação não teria sido enfrentada pelo Tribunal de origem.

Contudo, ainda que a recorrente alegue a existência de contradição e de omissão no exame de referida tese, tem-se que a questão de mérito relacionada a esse tema foi devidamente analisada e discutida pelo TJ/PR, que fundamentou adequada e suficientemente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a matéria em debate, apesar de ter concluído em sentido oposto ao pretendido pela recorrente, o que não configura negativa de prestação jurisdicional ou contradição interna do julgado.

Destarte, não há falar em violação do art. 1.022, I e II, do CPC/15.

## 2. DO DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS

Benfeitorias são bens acessórios introduzidos no bem imóvel, 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.

Pelo princípio da gravitação jurídica, as benfeitorias, bens acessórios, acompanham o bem imóvel, bem principal, de forma que esses melhoramentos introduzidos no imóvel pelo possuidor direto, em algumas oportunidades, entram para o patrimônio do proprietário, possuidor indireto, quando o bem principal retorna à sua posse.

O possuidor que introduz benfeitorias tem, pois, nos termos dos arts. 1.219 e 1.220 do CC/02, o direito de levantar as benfeitorias ou de ser indenizado, conforme sua natureza e de acordo a presença ou não de boa-fé, e até mesmo, eventualmente, o direito de reter o bem principal até que o valor correspondente às vantagens que a ele foram acrescidas e não podem ser levantadas lhe seja restituído.

De fato, segundo o art. 1.219 do CC/02, o possuidor de boa-fé tem

# Superior Tribunal de Justiça

direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis que introduziu no imóvel e de retenção sobre o bem principal, não sendo obrigado a devolvê-lo até que seu crédito, referente a tais benfeitorias, seja satisfeito.

Nessa linha, destaca a doutrina que "*se o possuidor fez benfeitorias necessárias e úteis, tendo exercido a posse de boa-fé, lhe assiste o direito de indenização e de retenção, esta incidente na própria coisa, a perdurar enquanto não efetuado o pagamento do valor das mesmas*" (RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas, 6ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2013. p. 123).

ORLANDO GOMES classifica, assim, o direito de retenção como um efeito da posse, que "*consiste na faculdade de não restituir a coisa enquanto não for indenizado do seu valor*", razão pela qual referido direito "*assegura a conservação do bem alheio a quem é credor de dívida relativa a esse bem*", de forma que "*o jus retentionis é remédio defensivo de ação pronta e decisiva, para compelir o devedor ao cumprimento da obrigação prevista na lei*" (GOMES, Orlando. Direitos Reais, 21ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 83, sem destaque no original).

VENOSA acrescenta que o direito de retenção por benfeitorias configura uma "*modalidade de garantia no cumprimento de obrigação [eis que] com a retenção, o possuidor exerce coerção sobre o retomante para efetuar o pagamento [razão pela qual] o direito de retenção é oposto como modalidade de defesa do possuidor, que inibe a entrega do bem até que seja satisfeita a obrigação*" (VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: direitos reais, 13ª ed., São Paulo: Atlas, 2013, p. 109, sem destaque no original).

Cessada a boa-fé, toda e qualquer benfeitoria acrescentada à coisa sujeitar-se-á ao art. 1.220 do CC/02, seguindo, assim, a regra das benfeitorias introduzidas pelo possuidor de má-fé, sendo, nessa hipótese, ressarcidas somente

as benfeitorias necessárias e não assistindo o direito de retenção pela importância destas.

### 3. DOS ALUGUÉIS OU DA TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDOS PELA RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA-E-VENDA DE IMÓVEL E A VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

Nos termos da jurisprudência desta Corte, 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.

Isso porque, segundo o entendimento prevalente das Turmas da Segunda Seção a respeito do tema, o pagamento de taxa de ocupação ou aluguéis tem fundamento jurídico na vedação ao enriquecimento sem causa do adquirente, retribuindo ao proprietário os valores correspondentes ao tempo que o possuidor utilizou bem alheio.

Por essa razão, os aluguéis ou a taxa de ocupação devidos pela resolução do contrato de imóvel não se enquadram na categoria perdas e danos, para cuja indenização se faz necessária a constatação de ato ilícito.

Realmente, 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.

É essa a orientação da jurisprudência desta Corte, ao consignar que "*o pagamento da verba consubstancia simples retribuição pelo usufruto do imóvel durante determinado interregno temporal, rubrica que não se relaciona diretamente com danos decorrentes do rompimento da avença, mas com*

*a utilização de bem alheio [de forma que] se mostra desimportante indagar quem deu causa à rescisão do contrato, se o suporte jurídico da condenação é a vedação do enriquecimento sem causa'* (REsp 955.134/SC, Quarta Turma, DJe 29/08/2012, sem destaque no original).

Na mesma linha, essa e. Terceira Turma acrescenta que "*o pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante [porquanto] o ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação'* (REsp 1613613/RJ, Terceira Turma, DJe 18/06/2018, sem destaque no original).

#### 4. DA HARMONIZAÇÃO ENTRE OS INSTITUTOS JURÍDICOS EM EXAME

Em situação análoga à presente – ação reivindicatória julgada procedente em favor do proprietário, com sua condenação à indenização de benfeitorias introduzidas pelo possuidor direto e reconhecimento do direito de retenção – , esta e. Terceira Turma concluiu que "*o direito de retenção assegurado ao possuidor de boa-fé não é absoluto [haja vista que] pode ele ser limitado pelos princípios da vedação ao enriquecimento sem causa e da boa-fé objetiva, de forma que a retenção não se estenda por prazo indeterminado e interminável'* (REsp 613.387/MG, Terceira Turma, DJe 10/12/2008).

Verificou-se, na oportunidade, uma "*tensão que existe entre o direito de propriedade e o direito de retenção'*", a qual seria equacionada pela solução segundo a qual:

# Superior Tribunal de Justiça

[...] o recorrente deva pagar pelas acessões introduzidas, de boa-fé, no terreno e que, por outro lado, os recorridos sejam obrigados a pagar um valor, a ser arbitrado, a título de aluguel, pelo uso do imóvel. Os créditos recíprocos haverão de ser compensados de forma que o direito de retenção será exercido no limite do proveito que os recorridos tenham tido com o uso da propriedade alheia.

A retenção é reconduzida, dessa forma, à sua essência. Não é ela um direito absoluto ou ilimitado sobre a coisa, mas mera *retentio temporalis*. Os princípios da vedação ao enriquecimento sem causa e da boa-fé objetiva, ao mesmo tempo que impõem ao retentor o dever de não usar a coisa, fazem com que a retenção não se estenda por prazo indeterminado e interminável.

(REsp 613.387/MG, Terceira Turma, DJe 10/12/2008, sem destaque no original).

Transpondo essa solução para a hipótese da resolução do contrato de compra e venda de imóveis, deve-se concluir que, em relação ao direito de retenção por benfeitorias, embora, "*por ocasião da inversão da posse, a investigação acerca da boa-fé do possuidor pode ser relevante para aferir a possibilidade de retenção ou indenização por benfeitorias ou acessões realizadas no imóvel (artigo 1.219 do Código Civil)*", [essa retenção], *não o exime da contraprestação pelo uso do bem*" (AgInt no REsp 1216477/RS, Quarta Turma, DJe 07/06/2018).

Assim, em razão de a contraprestação pelo uso do bem – aluguéis ou taxa de ocupação – se referir à vedação ao enriquecimento sem causa do adquirente e, como o direito de retenção não é um direito absoluto, o crédito que o adquirente possui pelas benfeitorias deve ser compensado com os valores referentes aos aluguéis ou taxa de ocupação do bem, aliás, por aplicação analógica do art. 1.221 do CC/02, que informa que "*as benfeitorias compensam-se com os danos*" (sem destaque no original).

Como consequência, ainda que o adquirente possua direito de

retenção por benfeitorias, não pode ser isento, no período de exercício desse direito, da obrigação de pagar ao vendedor aluguéis ou taxa de ocupação pelo tempo que usou imóvel alheio.

## 5. DA HIPÓTESE CONCRETA

Na hipótese concreta, o Tribunal de origem reformou parcialmente a sentença de procedência do pedido de resolução de contrato de compra e venda de imóvel apenas para isentar o recorrido (adquirente) do pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação no período em que estivesse exercendo o direito de retenção pelas benfeitorias por ele inseridas no citado bem.

Declarou, no ponto, que, na retenção por benfeitorias, *"a coerção decorre justamente do prejuízo a que estará sujeito o proprietário devedor caso não pague a indenização o quanto logo, razão pela qual o decurso do tempo reverte, obviamente, em benefício ao possuidor [de forma que] a finalidade do instituto restaria totalmente esvaziada caso fosse atribuída ao possuidor a obrigação de pagamento de alugueres nesse período"* (e-STJ, fl. 583).

Ao assim decidir, o Tribunal de origem afastou-se do entendimento desta Corte a respeito do tema.

Com efeito, segundo a jurisprudência do STJ, o direito de retenção por benfeitorias, previsto no art. 1.029 do CC/02, não é absoluto, sendo exercido nos limites do crédito que o possuir detém pelas benfeitorias introduzidas no imóvel.

Dessa forma, o fator preponderante para o exercício do referido direito de retenção é o valor da indenização correspondente às benfeitorias, o qual, pois, pode ser compensação com os aluguéis ou taxa de ocupação pelo uso do imóvel alheio, por ele devidos ao vendedor, como forma de evitar o enriquecimento sem causa.

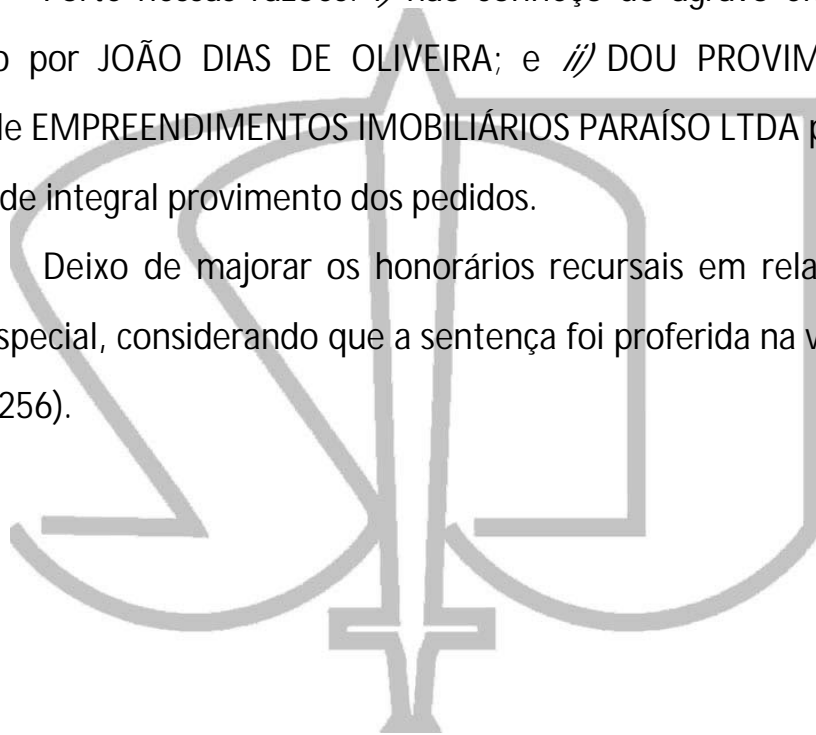


Assim, merece reforma, no ponto, o acórdão recorrido, para restabelecer a sentença que condenou o recorrido ao pagamento de aluguéis durante todo o período em que estiver na posse do imóvel até sua desocupação, independentemente do exercício do direito de retenção por benfeitorias.

## 6. CONCLUSÃO

Forte nessas razões: *///* não conheço do agravo em recurso especial interposto por JOÃO DIAS DE OLIVEIRA; e *///* DOU PROVIMENTO ao recurso especial de EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARAÍSO LTDA para restabelecer a sentença de integral provimento dos pedidos.

Deixo de majorar os honorários recursais em relação ao agravo em recurso especial, considerando que a sentença foi proferida na vigência do CPC/73 (e-STJ, fl. 256).



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2019/0377679-1      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.854.120 / PR**

Números Origem: 00030979020118160037 30979020118160037

PAUTA: 09/02/2021

JULGADO: 09/02/2021

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ONOFRE DE FARIA MARTINS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS PARAISO LTDA  
ADVOGADOS : SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES - PR021305  
NEWCLER RODRIGO VANNUCCI - PR077359  
RECORRIDO : JOAO DIAS DE OLIVEIRA  
AGRAVANTE : JOAO DIAS DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : JULIANA CARLA DE OLIVEIRA FREITAS - PR063857  
SOL TCHARLO HELENO - PR084375  
AGRAVADO : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS PARAISO LTDA  
ADVOGADOS : SÍLVIO ANDRÉ BRAMBILA RODRIGUES - PR021305  
NEWCLER RODRIGO VANNUCCI - PR077359

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Inadimplemento - Rescisão / Resolução

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, não conheceu do agravo em recurso especial interposto por João Dias de Oliveira e deu provimento ao recurso especial de Empreendimentos Imobiliários Paraíso Ltda, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.