



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2385856 - BA (2023/0183370-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : DIEGO DE OLIVEIRA LIMA MACHADO
AGRAVANTE : EDVALDO JESUS DOS SANTOS
ADVOGADOS : WAGNER CHAVES PHILADELPHO - BA011838
RAQUEL MAGALHAES DA SILVEIRA - DF041972
ANA CRISTINA SANTOS SILVA - BA028344
AGRAVANTE : SERGIO MIRANDA ALENCAR GONDIM
ADVOGADO : ANTONIO JORGE SANTOS OLIVEIRA - BA021450
AGRAVADO : SERGIO MIRANDA ALENCAR GONDIM
ADVOGADO : ANTONIO JORGE SANTOS OLIVEIRA - BA021450
AGRAVADO : DIEGO DE OLIVEIRA LIMA MACHADO
AGRAVADO : EDVALDO JESUS DOS SANTOS
ADVOGADOS : WAGNER CHAVES PHILADELPHO - BA011838
ANA CRISTINA SANTOS SILVA - BA028344
INTERES. : SALATIEL MACHADO DA SILVA
INTERES. : MARIA DE FÁTIMA SOUZA DE ALENCAR GONDIM

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. RESCISÃO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DIREITO DE RETENÇÃO. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O Tribunal de origem afastou a alegação de cerceamento de defesa, entendendo que a prova pericial poderia ser realizada na fase de liquidação de sentença, sem prejuízo às partes.

2. O direito de retenção, previsto no art. 1.219 do Código Civil, deve perdurar até a efetiva indenização ou a integral compensação dos valores apurados, e não apenas até a realização da perícia, conforme entendimento consolidado desta Corte.

3. O acórdão recorrido reconheceu o direito de retenção e indenização por benfeitorias ao possuidor de boa-fé, apenas pelo período em que essa qualidade se manteve, em conformidade com o art. 1.219 do Código Civil.

4. Alterar a premissa fática de que a posse foi de boa-fé em período inicial exigiria o reexame do conjunto probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme o óbice da Súmula 7/STJ.

5. Recurso especial não provido. Recurso especial parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025

a 16/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2385856 - BA (2023/0183370-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **DIEGO DE OLIVEIRA LIMA MACHADO**
AGRAVANTE : **EDVALDO JESUS DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **WAGNER CHAVES PHILADELPHO - BA011838**
: **RAQUEL MAGALHAES DA SILVEIRA - DF041972**
: **ANA CRISTINA SANTOS SILVA - BA028344**
AGRAVANTE : **SERGIO MIRANDA ALENCAR GONDIM**
ADVOGADO : **ANTONIO JORGE SANTOS OLIVEIRA - BA021450**
AGRAVADO : **SERGIO MIRANDA ALENCAR GONDIM**
ADVOGADO : **ANTONIO JORGE SANTOS OLIVEIRA - BA021450**
AGRAVADO : **DIEGO DE OLIVEIRA LIMA MACHADO**
AGRAVADO : **EDVALDO JESUS DOS SANTOS**
ADVOGADOS : **WAGNER CHAVES PHILADELPHO - BA011838**
: **ANA CRISTINA SANTOS SILVA - BA028344**
INTERES. : **SALATIEL MACHADO DA SILVA**
INTERES. : **MARIA DE FÁTIMA SOUZA DE ALENCAR GONDIM**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. RESCISÃO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DIREITO DE RETENÇÃO. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O Tribunal de origem afastou a alegação de cerceamento de defesa, entendendo que a prova pericial poderia ser realizada na fase de liquidação de sentença, sem prejuízo às partes.

2. O direito de retenção, previsto no art. 1.219 do Código Civil, deve perdurar até a efetiva indenização ou a integral compensação dos valores apurados, e não apenas até a realização da perícia, conforme entendimento consolidado desta Corte.

3. O acórdão recorrido reconheceu o direito de retenção e indenização por benfeitorias ao possuidor de boa-fé, apenas pelo período em que essa qualidade se manteve, em conformidade com o art. 1.219 do Código Civil.

4. Alterar a premissa fática de que a posse foi de boa-fé em período inicial exigiria o reexame do conjunto probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme o óbice da Súmula 7/STJ.

5. Recurso especial não provido. Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos em recurso especial interpostos contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia (Primeira Câmara Cível), assim ementado (e-STJ, fls. 976-978):

"APELAÇÕES SIMULTÂNEAS. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NÃO HÁ QUE SE FALAR EM NULIDADE POR CERCEAMENTO DE DEFESA NA HIPÓTESE DE NÃO SE DEMONSTRAR A NECESSIDADE DA PRODUÇÃO DA PROVA INDEFERIDA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO A DEFESA. POSTERGADA A PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL VISANDO A AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS REALIZADAS PARA A FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. POSSIBILIDADE. NO MÉRITO O RECONHECIMENTO DA BOA-FÉ DA OCUPAÇÃO, INERENTE AO JUSTO TÍTULO, ENSEJA O DIREITO DE RETENÇÃO DAS BENFEITORIAS, ATÉ O MOMENTO DA REALIZAÇÃO DA PERÍCIA AVALIATIVA, A FIM DE GARANTIR O RECEBIMENTO DO PAGAMENTO OU COMPENSAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS ÚTEIS E NECESSÁRIAS, EMBORA TENHA OCORRIDO O DESFAZIMENTO DA AVENÇA EM FACE DA MORA DO PROMITENTE COMPRADOR. RECURSO DO RÉU PROVIDO EM PARTE. RECURSO DO AUTOR IMPROVIDO."

Os embargos de declaração opostos por SÉRGIO MIRANDA ALENCAR GONDIM foram acolhidos em parte, sem efeitos infringentes (e-STJ, fls. 1182-1189). Os embargos de declaração opostos por DIEGO DE OLIVEIRA LIMA MACHADO e outros também foram acolhidos em parte, sem efeitos infringentes (e-STJ, fls. 1278-1285).

Em seu recurso especial, o recorrente SÉRGIO MIRANDA ALENCAR GONDIM alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 1.219 e 1.220 do Código Civil, pois teria sido reconhecida a má-fé da posse após o desfazimento do contrato e, ainda assim, mantido o direito de retenção e a indenização por benfeitorias úteis, quando ao possuidor de má-fé somente seriam ressarcidas as benfeitorias necessárias e não lhe assistiria direito de retenção.

(ii) arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil, pois teria havido julgamento *extra petita* ao deferir indenização pelo uso do imóvel e por benfeitorias sem pedido específico, superando os limites da congruência e condenando em objeto não demandado.

Por sua vez, os recorrentes DIEGO DE OLIVEIRA LIMA MACHADO e EDVALDO JESUS DOS SANTOS alegam violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 5, LV, da Constituição Federal; arts. 9, 10, 11 e 357 do Código de Processo Civil, pois teria havido cerceamento de defesa e decisão surpresa, com falta de saneamento e organização do processo, indeferimento de provas essenciais e ausência de contraditório sobre documentos juntados, conduzindo à nulidade.

(ii) parágrafo único do art. 995 e art. 1.029, § 5º, do Código de Processo Civil, pois seria cabível a concessão de efeito suspensivo ao recurso especial para prevenir lesão grave ou de difícil reparação, diante da reintegração de posse e do risco à efetividade da futura liquidação.

(iii) **art. 1.219 do Código Civil c/c art. 884 do Código Civil**, pois o direito de retenção teria de ser assegurado até o pagamento integral das benfeitorias necessárias e úteis, como mecanismo de evitar enriquecimento sem causa, não sendo suficiente condicioná-lo apenas à realização de perícia.

(iv) **arts. 421 e 475 do Código Civil**, pois teria havido desconsideração da função social do contrato e do adimplemento substancial, com solução desproporcional que não privilegiaria a continuidade e o equilíbrio contratual.

(v) **arts. 403 e 944 do Código Civil**, pois a condenação em perdas e danos (lucros cessantes) teria sido arbitrada sem comprovação da extensão do dano e sem prova segura do prejuízo, o que afrontaria os critérios legais de responsabilidade civil.

Não foram apresentadas contrarrazões aos recursos interpostos.

Os recursos especiais foram inadmitidos na origem, dando ensejo à interposição dos presentes agravos.

É o relatório. Decido.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, Sérgio Miranda Alencar Gondim e sua esposa afirmam ter celebrado compromisso particular de promessa de compra e venda da Fazenda Andaraí, com pagamento parcial em dinheiro e obrigação do promitente comprador de quitar ou assumir, em até três anos, dívida rural junto ao Banco do Brasil. Alegam inadimplência do comprador, transferência da posse a terceiro, manutenção de cobranças e execução fiscal, e sustentam que a posse dos réus se tornou ilegítima. Propuseram ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, indenização por danos materiais, morais, perdas e danos, perda das arras e tutela antecipada.

Na sentença, reconheceu-se a ilegitimidade passiva de Salatiel Machado da Silva, confirmou-se a liminar de reintegração de posse e julgou-se parcialmente procedente o pedido, para rescindir o contrato, condenar o primeiro e o terceiro réus ao pagamento de multas, juros e encargos do financiamento nos períodos delimitados, e indenização pelo tempo de privação da posse, com apuração em liquidação; determinou-se que os autores ressarcam as benfeitorias implementadas por Edvaldo de Jesus Santos (sem juros de mora) e restituam R\$ 100.000,00 a Diego Lima Machado da Silva (sem juros de mora), indeferindo-se os danos morais e fixando honorários em 10% (e-STJ, fls. 362-366).

No acórdão, a Primeira Câmara Cível afastou nulidade por cerceamento de defesa, postergou a perícia das benfeitorias para a liquidação e, reconhecendo a boa-fé inicial da ocupação, assegurou ao réu direito de retenção do imóvel pelas benfeitorias necessárias e úteis até a realização da perícia; deu provimento em parte ao recurso dos réus e negou provimento ao dos autores, julgando improcedente a transferência dos encargos do financiamento aos réus, mantendo a condenação por indenização pelo uso do imóvel e majorando os honorários a 12% (e-STJ, fls. 980-995).

Admissibilidade recursal.

Os agravos impugnaram os fundamentos da decisão de inadmissibilidade, razão pela qual passo à análise dos recursos especiais.

1. Da ausência de prequestionamento.

As teses veiculadas nos recursos especiais acerca da violação aos arts. 141 e 492 do CPC (julgamento *extra petita*), 995, parágrafo único, e 1.029, § 5º, do CPC (efeito suspensivo), 421 e 475 do CC (adimplemento substancial e função social) e 403 e 944 do CC (lucros cessantes) carecem do indispensável prequestionamento.

O Tribunal de origem não emitiu juízo de valor sobre o conteúdo normativo dos referidos dispositivos legais, tampouco sobre as teses a eles vinculadas. Esse pressuposto específico do recurso especial é exigido inclusive para matérias de ordem pública. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(...)

4. A Corte local não se pronunciou sobre a tese de julgamento citra petita, não se configurando o prequestionamento da matéria, a qual nem sequer foi suscitada nos embargos de declaração opostos na origem. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 E 356/STF.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.652.215/DF, Relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 28/2/2025, g.n.).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. CHAVES. ATRASO NA ENTREGA. ASTREINTES. REVISÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. MULTA COMINATÓRIA. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS. EXCLUSÃO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

(...)

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.621.589/AM, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, j. 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025, g.n.).

E nem se diga que houve a configuração do **prequestionamento ficto**, uma vez que sobre a questão o STJ entende que o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC/2015, **demandando não só que haja a oposição dos embargos de declaração no Tribunal a quo como também a indicação, no recurso especial, da ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, especificamente quanto à questão que se pretende ver analisada.** A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO NO SERVIÇO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. SUPOSTO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ART. 1.021, § 4º, DO CPC /15. INTUITO PROTETÓRIO NÃO EVIDENCIADO. IMPERTINÊNCIA. NÃO PROVIDO.

1. Conforme jurisprudência desta Corte: "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4.4.2017, DJe 10.4.2017).

2. Para a aplicação da multa do art. 1021, §4º, do CPC, é necessário que exista demonstração de requisitos cumulativos, previsto no Diploma Processual Civil, o que inexistente na hipótese.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.396.692/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025, g.n.)

E no presente caso, embora a tese tenha sido suscitada como omissa no âmbito dos embargos de declaração opostos na origem, não foi referida como causa de negativa de prestação jurisdicional no recurso especial em análise, em eventual capítulo pertinente à violação do art. 1.022 do CPC/2015, não se configurando, portanto, o prequestionamento ficto.

2. Do cerceamento de defesa e da Súmula 7/STJ.

Os recorrentes DIEGO DE OLIVEIRA LIMA MACHADO e EDVALDO JESUS DOS SANTOS alegam cerceamento de defesa pelo indeferimento de provas e ausência de saneamento. O Tribunal de origem, no entanto, afastou a nulidade por entender que a prova pericial para avaliação das benfeitorias poderia ser realizada na fase de liquidação de sentença, sem prejuízo às partes (e-STJ, fl. 992).

Conforme entendimento desta Corte, o sistema de persuasão racional, adotado nos arts. 130 e 131 do CPC/73 e nos arts. 370 e 371 do PC/2015, não permite compelir o magistrado a acolher com primazia determinada prova, em detrimento de outras pretendidas pelas partes, se pela análise das provas em comunhão estiver convencido da verdade dos fatos. A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. NULIDADE. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. LEGÍTIMA EXPECTATIVA DE CONCESSÃO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO. AUSÊNCIA. REEXAME DE

PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Considera-se deficiente a fundamentação recursal quando o dispositivo apontado como violado não contém comando normativo para sustentar a tese defendida ou infirmar os argumentos do acórdão. Incidência da Súmula 284/STF.

2. O reconhecimento da nulidade de atos processuais exige efetiva demonstração de prejuízo suportado pela parte interessada, em respeito ao princípio da instrumentalidade das formas (pas de nullité sans grief).

3. No sistema de persuasão racional, adotado pelo Código de Processo Civil, não se pode compelir o magistrado a acolher, com primazia, determinada prova, em detrimento de outras também, em tese, admissíveis, se com base nestas formou seu convencimento motivado.

4. Na hipótese, as instâncias ordinárias concluíram que não houve promessa ou tratativas capazes de despertar legítima expectativa nos agravantes de que os empréstimos seriam concedidos independentemente da análise do risco das operações e da entrega dos documentos necessários, não havendo que se falar em quebra da boa-fé objetiva pela instituição financeira. A alteração desse entendimento demandaria o reexame das provas contidas nos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.162.422/RJ, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 21/11/2023, g.n.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. NÃO INDICAÇÃO DA ALÍNEA DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284/STF. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. PRINCÍPIO DA PERSUASÃO RACIONAL. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS E CLÁUSULA CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

*1. "A falta de indicação do permissivo constitucional autorizador da interposição do recurso especial inviabiliza o conhecimento do recurso especial, o que faz atrair o óbice da Súmula n. 284/STF" (AgInt no AREsp n. 2.145.021/RJ, relator **Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 31/3/2023).*

2. Ademais, o acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

3. No sistema da persuasão racional, adotado pelo art. 371 do CPC, o magistrado é livre para analisar as provas dos autos, formando com base nelas a sua convicção, desde que aponte de forma fundamentada os elementos de seu convencimento. Desse modo, não é possível compelir o julgador a acolher determinada prova, em detrimento de outras, se, pelo exame do arcabouço fático-probatório, ele estiver convencido da verdade dos fatos.

4. O exame da pretensão recursal de reforma ou invalidação do acórdão recorrido, quanto à alegação de cerceamento de defesa, exige revolvimento e alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo Tribunal a quo, o que é vedado em recurso especial nos termos da Súmula n. 7 do STJ, bem como de cláusula contratual (Súmula n. 5/STJ).

Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp n. 2.340.674/RJ, relator **Ministro Humberto Martins**, Terceira Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 13/9/2023, g.n.)

A revisão dessa conclusão, portanto, para aferir a essencialidade da prova no momento da instrução ou a existência de prejuízo, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, conforme o óbice da Súmula 7/STJ.

3. Do direito de retenção e da qualificação da posse (arts. 1.219 e 1.220 do CC).

O recorrente SÉRGIO MIRANDA ALENCAR GONDIM sustenta que o acórdão recorrido violou os arts. 1.219 e 1.220 do Código Civil ao deferir direito de retenção a possuidor de má-fé.

A tese não prospera. O Tribunal de origem foi claro ao distinguir os períodos da posse. Reconheceu a boa-fé inicial, amparada no contrato de promessa de compra e venda, e, com base nisso, assegurou o direito à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas *enquanto perdurou essa boa-fé*. No julgamento dos aclaratórios, esclareceu que a má-fé se configurou a partir do inadimplemento que culminou no desfazimento do negócio (e-STJ, fls. 1187).

O acórdão recorrido, portanto, não conferiu direito de retenção ao possuidor de má-fé, mas sim ao possuidor de boa-fé pelo período em que esta qualidade se manteve, aliando-se, assim, ao entendimento desta Corte. Nesse sentido:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. DIREITO DE RETENÇÃO. BENFEITORIAS. POSSUIDOR. IMÓVEL ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NECESSIDADE DE ESPECIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS EM CONTESTAÇÃO. PEDIDO GENÉRICO. INSUFICIÊNCIA.

[...]

4. O artigo 1.219 do Código Civil assegura ao possuidor de boa-fé o "direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis".

[...]

7. O direito de retenção por benfeitorias tem por função garantir o direito do possuidor de boa-fé à indenização. A partir de uma leitura sistemática, o CPC/2015 condiciona o direito de retenção à discriminação das benfeitorias, bem como à atribuição, quando possível, do valor a elas correspondente. Diante disso, o simples pedido genérico pela parte demandada, ainda que oportunamente formulado em contestação, não basta para o seu reconhecimento.

IV DISPOSITIVO

8. Recurso especial conhecido e não provido."

(REsp n. 2.177.056/TO, relatora **Ministra Nancy Andrighi**, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 19/8/2025, g.n.)

Alterar essa premissa fática, para concluir que a posse foi de má-fé desde o seu início, exigiria o revolvimento do conjunto probatório, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ. A propósito:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. OFENSA À COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE TRÍPLICE IDENTIDADE ENTRE AS DEMANDAS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7. DIREITO DE RETENÇÃO E DE INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. POSSE DE MÁ-FÉ. INDENIZAÇÃO POR EVENTUAIS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. QUESTÃO NÃO ENFRENTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE APONTAMENTO DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC (CORRESPONDENTE AO ART. 535 DO CPC/1973). SÚMULA 211 DO STJ.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.
2. É entendimento pacífico do STJ que, em regra, os efeitos da decisão judicial limitam-se às partes envolvidas na relação processual, afastando-se do âmbito da coisa julgada a relação com terceiros.
3. Caso concreto em que não se verifica a ocorrência de coisa julgada. O processo anterior envolvia partes distintas. A causa de pedir também era diversa da discutida no novo feito. Logo, ausente a triplíce identidade entre as demandas (mesmas partes, pedidos e causas de pedir), conforme estabelecido pelas instâncias ordinárias, não se verifica, de fato, a alegada coisa julgada.
4. A análise dos fundamentos que afastaram a preliminar de coisa julgada exige o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável nesta via especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.
5. Agravante que sustenta que, ainda que mantida a conclusão relacionada à coisa julgada, devem ser aplicados os arts. 1214 e 1219 do CC. Defende que faria jus ao direito de retenção até o ressarcimento das benfeitorias realizadas no imóvel.
6. Consolidou-se o entendimento nesta Corte de que, com base na vedação do enriquecimento sem causa, é conferido ao possuidor de má-fé o direito de ser ressarcido pelas benfeitorias necessárias, não fazendo jus, contudo, ao direito de retenção.
7. A questão, entretanto, nem sequer foi aventada perante as instâncias ordinárias. Não fez o agravante o necessário apontamento quanto à natureza jurídica das benfeitorias: se necessárias ou não.
Tampouco constou do acórdão recorrido essa distinção. Mesmo tendo sido opostos embargos de declaração na origem, a questão não foi discutida e a parte recorrente não alegou ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 (correspondente ao art. 535 do CPC/1973). Assim, resta inviabilizada a análise da questão nessa oportunidade, à falta do indispensável prequestionamento (Súmula 211, STJ).
8. Ademais, a conclusão a que chegou o Tribunal de origem acerca de ser a posse de má-fé, de forma a afastar o direito à indenização por benfeitorias e à retenção, decorreu de convicção formada em face dos elementos fáticos e probatórios existentes nos autos. Rever os fundamentos do acórdão recorrido implicaria necessariamente reexame de provas, o que é defeso nesta fase recursal (Súmula 7, STJ).
9. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp n. 997.707/BA, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023, DJe de 11/5/2023, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. ESCRITURA PÚBLICA. NECESSIDADE. AUSÊNCIA DE CONHECIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283/STF. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. BOA-FÉ NÃO COMPROVADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A cessão de direitos hereditários deve ser formalizada por escritura pública. Precedentes.
3. A ausência de impugnação dos fundamentos do aresto recorrido enseja a incidência, por analogia, da Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.
4. Rever as conclusões do tribunal de origem acerca do não cabimento da indenização pelas benfeitorias em virtude da má-fé na posse exigiria a análise das circunstâncias fático-probatórias, procedimento inviável em recurso especial, haja vista o óbice da Súmula nº 7/STJ.
5. Agravo interno não provido."
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 947.708/PR, relator **Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 21/8/2018, DJe de 27/8/2018, g.n.)

4. Da extensão do direito de retenção (art. 1.219 c/c art. 884 do CC).

Os recorrentes DIEGO DE OLIVEIRA LIMA MACHADO e EDVALDO JESUS DOS SANTOS defendem que o direito de retenção deve ser garantido até o efetivo pagamento da indenização pelas benfeitorias, e não apenas até a realização da perícia.

Neste ponto, assiste-lhes razão.

O direito de retenção, previsto no art. 1.219 do Código Civil, é um meio de coerção legal para garantir que o possuidor de boa-fé seja indenizado pelas benfeitorias úteis e necessárias que realizou. A finalidade do instituto é evitar o enriquecimento sem causa do proprietário que retoma o bem valorizado sem a correspondente contraprestação.

O acórdão recorrido, ao limitar o exercício do direito de retenção "*até o momento da realização da perícia avaliativa*" (e-STJ, fls. 993-995), esvaziou a garantia legal. A perícia tem por objetivo apenas apurar o *quantum debeatur*, ou seja, liquidar o valor da indenização. Ela não representa o pagamento nem assegura que ele ocorrerá.

Condicionar o fim da retenção à simples avaliação pericial viola a teleologia do art. 1.219 do Código Civil. A garantia deve persistir até que o crédito do possuidor seja efetivamente satisfeito, seja por pagamento direto, seja por compensação com outros débitos apurados na fase de liquidação, como a indenização pelo uso indevido do imóvel (AREsp n. 1.807.724/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 17/06/2021, DJe de 21/06/2021)

Dessa forma, o acórdão deve ser reformado neste ponto específico, para assentar que o direito de retenção se estende até a efetiva indenização ou a integral compensação dos valores apurados.

Dispositivo.

Ante o exposto, conheço dos agravos para conhecer em parte dos recursos especiais e, nessa extensão, **negar provimento** ao recurso especial de SÉRGIO MIRANDA ALENCAR GONDIM e **dar parcial provimento** ao recurso especial de DIEGO DE OLIVEIRA LIMA MACHADO e EDVALDO JESUS DOS SANTOS, apenas para determinar que o direito de retenção do imóvel, reconhecido pelo Tribunal de origem, perdure até a efetiva indenização ou a integral compensação dos valores apurados a título de benfeitorias úteis e necessárias, a serem liquidados em fase de cumprimento de sentença.

Mantenho os ônus sucumbenciais conforme fixados pelo Tribunal de origem.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.385.856 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0183370-8

Número de Origem:

03006801920138050105 030068019201380501051 030068019201380501052 3006801920138050105
30068019201380501051 30068019201380501052

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DIEGO DE OLIVEIRA LIMA MACHADO

AGRAVANTE : EDVALDO JESUS DOS SANTOS

ADVOGADOS : RAQUEL MAGALHAES DA SILVEIRA - DF041972

WAGNER CHAVES PHILADELPHO - BA011838

ANA CRISTINA SANTOS SILVA - BA028344

AGRAVANTE : SERGIO MIRANDA ALENCAR GONDIM

ADVOGADO : ANTONIO JORGE SANTOS OLIVEIRA - BA021450

AGRAVADO : SERGIO MIRANDA ALENCAR GONDIM

ADVOGADO : ANTONIO JORGE SANTOS OLIVEIRA - BA021450

AGRAVADO : DIEGO DE OLIVEIRA LIMA MACHADO

AGRAVADO : EDVALDO JESUS DOS SANTOS

ADVOGADOS : WAGNER CHAVES PHILADELPHO - BA011838

ANA CRISTINA SANTOS SILVA - BA028344

INTERES. : SALATIEL MACHADO DA SILVA

INTERES. : MARIA DE FÁTIMA SOUZA DE ALENCAR GONDIM

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025