

# **IX CONGRESSO DA FEPODI**

## **DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL**

A532

Anais do IX Congresso Nacional da FEPODI [Recurso eletrônico on-line] organização  
IX Congresso Nacional da FEPODI – São Paulo;

Coordenadores: Abner da Silva Jaques, Jaqueline de Paula Leite Zanetoni e Sinara  
Lacerda Andrade Caloche – São Paulo, 2021.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-456-3

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br)

Tema: Direito, Desenvolvimento e Cidadania

1. Pesquisa no Direito. 2. Universidade. 3. Pós-graduação. 4. Graduação. 5.  
Universalização do Conhecimento. I. IX Congresso Nacional da FEPODI (1:2022 : São  
Paulo, SP).

CDU: 34



# IX CONGRESSO DA FEPODI

## DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL

---

### **Apresentação**

A Federação Nacional de Pós-Graduandos em Direito (FEPODI) realizou, nos dias 09 e 10 de dezembro de 2021, o IX Congresso Nacional da FEPODI, de maneira virtual, em que os eixos temáticos da edição foram “Direito”, “Desenvolvimento” e “Cidadania”.

O evento foi realizado em parceria com o Ecossistema Ânima Educação e, contou, no geral, com 20 apoiadores diretos, sendo eles: 1. Instituto Sul-mato-grossense de Direito – ISMD (MS); 2. Universidade Federal de Mato Grosso do Sul – UFMS (MS); 3. Programa de Pós-Graduação em Direito da UFMS – PPGD/UFMS (MS); 4. Centro Universitário UNIFAFIBE – (SP); 5. Instituto Brasil – Portugal de Direito – IBPD (SP); 6. Universidade CEUMA (MA); 7. Escola Superior da Advocacia de Mato Grosso do Sul – ESA (MS); 8. Universidade Mogi das Cruzes – UMC (SP); 9. Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Direito – CONPEDI (SC); 10. Centro Universitário Curitiba – UNICURITIBA (PR); 11. Universidade Católica Dom Bosco (UCDB); 12. Universidade de Marília (SP); 13. Programa de Pós-Graduação em Direito da UNIMAR – PPGD/UNIMAR (SP); 14. Centro Universitário Ritter dos Reis – UNIRITTER (RS); 15. Instituto de Desenvolvimento Humano Global – IDHG (SP); 16. Liga Acadêmica de Direito Internacional da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul – LADIN/UFMS (MS); 17. Liga Acadêmica de Direito Ecológico – LADE/UFMS (MS); 18. Universidade Presbiteriana Mackenzie (MACKENZIE); 19. Instituto Avançado de Ensino Superior e Desenvolvimento Humano – INSTED (MS) e; 20. Centro Acadêmico Luís Gama da UNIGRAN Capital – CALUG/UNIGRAN (MS).

No geral, foram realizados 5 (cinco) atos no decorrer do evento:

1. Mesa de abertura, composta por Orides Mezzaroba (Presidente do CONPEDI), Sinara Lacerda Andrade Caloche (Presidente da FEPODI), Vladimir Oliveira da Silveira (Coordenador do PPGD/UFMS) e Sandra Regina Martini (Coordenadora do PPGDH/UNIRITTER e representante do Ecossistema Ânima Educação). Na ocasião, ressaltou-se a importância da FEPODI para a qualificação da pesquisa em Direito no Brasil e reafirmou-se, também, o apoio institucional na organização dos próximos eventos.

2. Conferência de abertura “o Direito fraterno e a fraternidade do Direito”, ministrada pelo professor Eligio Resta, vinculado à Università degli Studi di Roma Ter. Como debatedoras, atuaram as professoras Sandra Regina Martini (UNIRITTER) e Janaína Machado Sturza

(UNIJUÍ). Destacou-se a importância da metateoria do Direito Fraternal na formação de um conceito biopolítico por excelência, que tem sido retomado atualmente com o significado de compartilhamento e de pacto entre iguais.

3. Painel sobre as “perspectivas e desafios do desenvolvimento sustentável e a proteção da natureza”, composto pelos professores Alberto Acosta (FLACSO), Mariana Ribeiro Santiago (UNIMAR) e Lívia Gaigher Bósio Campello (UFMS). Essa discussão, correlacionada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, tem se tornado tradição no âmbito da FEPODI enquanto uma de nossas pautas de preocupação.

4. Painel sobre a “importância da pesquisa e publicações no mestrado acadêmico”, composto por Felipe Chiarello de Souza Pinto (MACKENZIE), Viviane Coêlo de Séllos Knoerr (UNICURITIBA), Jonathan Barros Vita (UNIMAR) e José Querino Tavares NETO (UFG). Cada painelistas trouxe uma contribuição essencial, que permeou debates desde as métricas relevantes a um programa de pós-graduação e sua avaliação, até práticas e iniciativas de sucesso que foram adotadas no decorrer da pandemia da Covid-19. Ao final, houve uma abordagem mais crítica no que diz respeito às técnicas avançadas de pesquisa em Direito e à ausência de preocupação com a legitimação do incentivo à ciência.

5. Mesa de encerramento do evento, composta por Sinara Lacerda Andrade Caloche (Presidente da FEPODI), Jonathan Barros Vita (UNIMAR), Elisaide Trevisam (UFMS), Sandra Regina Martini (UFMS-UNIRITTER representando o Ecossistema Ânima Educação), Abner da Silva Jaques (Tesoureiro da FEPODI) e Jaqueline de Paula Leite Zanetoni (2ª Diretoria de políticas institucionais da FEPODI). No decorrer, foram: (i) tecidos comentários sobre o evento e sobre a gestão em encerramento da FEPODI; (ii) apresentados dados e informações acerca da abrangência do evento; (iii) destinados agradecimentos aos docentes que participaram dos GT's e que auxiliaram na avaliação textual dos resumos expandidos, bem como aos acadêmicos e instituições que concederam apoio ao evento; (iv) lida a ATA de eleição da nova gestão da FEPODI, para o biênio de 2022-2023, entre outros.

No que tange à submissão de resumos expandidos e à realização dos GT's, destaca-se, mais uma vez, que a abrangência da FEPODI foi nacional, pois contemplou as cinco regiões do país, alcançando, no geral, 19 estados da Federação Brasileira. Isto, para nós, é muito significativo, na medida em que evidencia que a pesquisa científica não pertence a um estado ou uma região. É feita por todos, de todos e para todos.

Ao total, foram 113 trabalhos aprovados no evento, que envolveram 211 autores. Sendo eles, 42 doutores; 8 doutorandos; 22 mestres; 70 mestrandos; 3 especialistas; 4 especializandos; 5

graduados e 57 graduandos. Esses números mostram como é possível estabelecer uma relação de integração entre a graduação e a pós-graduação, para privilegiar a pesquisa sobre Direito no Brasil. Há, inclusive, uma valorização da produção ainda na graduação, que muito nos alegra justamente porque levamos essa como uma missão institucional.

Os trabalhos que compõem estes anais foram apresentados no decorrer dos dois dias, distribuídos em 13 GT's diferentes. Para tanto, foram fundamentais as contribuições oferecidas por todos os coordenadores, que sempre aceitam com disposição o convite da FEPODI para auxiliar os nossos acadêmicos na construção de seus trabalhos científicos. Foram concedidas dicas, menções e críticas construtivas que auxiliaram nos propósitos de formar pesquisadores e democratizar o conhecimento. São eles: 1. Vivian de Almeida Gregori Torres (UNIMEP); 2. Lucas Pires Maciel (UNITOLEDO); 3. Lívia Gaigher Bósio Campello (UFMS); 4. Joseliza Vanzela Turine (UFMS); 5. Jessé Cruciol Júnior (UFMS); 6. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr (UNICURITIBA); 7. Olavo de Oliveira Neto (UFMS); 8. Ynes da Silva Félix (UFMS); 9. Aurélio Tomaz da Silva Brittes (UFMS); 10. Yuri Nathan da Costa Lannes (MACKENZIE); 11. Marcelo Chiavassa de Mello Paula Lima (MACKENZIE); 12. Caio Augusto Souza Lara (DOM HELDER); 13. Sabrinna Correia Medeiros Cavalcanti (UFCG - FACISA); 14. Andrea Flores (UFMS); 15. Rejane Alves Arruda (UFMS); 16. Silmara Domingues Araújo Amarilla (ESMAGIS/MS); 17. Regina Vera Vilas Boas (PUC/SP); 18. Reginaldo de Souza Vieira (UNESC); 19. Maria Esther Martinez Quinteiro (UFMS); 20. Ana Paula Martins do Amaral (UFMS); 21. Thiago Allisson Cardoso de Jesus (CEUMA); 22. Vladimir Oliveira da Silveira (UFMS – PUC/SP); 23. Daniel Barile da Silveira (UNIMAR); 24. Luciani Coimbra de Carvalho (UFMS); 25. Jonathan Barros Vita (UNIMAR); 26. Irene Patrícia Nohara (MACKENZIE); 27. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini (FMU - UNIVEM); 28. Walkiria Martinez Heinrich Ferrer (UNIMAR); 29. Fernanda Mesquita Serva (UNIMAR); 30. Sandra Regina Martini (UFMS - UNIRITTER); 31. Ulisses Schwarz Viana (IDP); 32. Elisaide Trevisam (UFMS); 33. Elaine Dupas (UFMS) e; 34. Jackson Passos Santos (PUC/SP).

Nos GT's, exigiu-se, também, um elevado esforço de auxiliares na organização do evento: 1. Arthur Gabriel Marcon Vasques; 2. Bianca Silva Pitaluga; 3. Caroline Lopes Placca; 4. Cicília Araújo Nunes; 5. Diego Fortes; 6. Eric José Migani; 7. Elisangela Volpe; 8. Gabriel Vinícius Carmona Gonçalves; 9. Henrique de Souza Wirz Leite; 10. Israel Aparecido Correa; 11. João Pedro Ignácio Marsillac; 12. João Pedro Rodrigues Nascimento; 13. Jônathas Willians; 14. Karla Aleksandra Falcão Vieira Celestino; 15. Larissa Saad; 16. Matheus Figueiredo Nunes de Souza; 17. Michel Ernesto Flumian; 18. Rafael Costa Cabral; 19.

Rafaela de Deus Lima; 20. Roseanny Expedito Leite Moura; 21. Suziane Cristina de Oliveira; 22. Thaís Fajardo; 23. Thális Alves Maciel; 24. Vanessa Siqueira Mello; 25. Vinícius Araújo Guedes e; 26. Welington Oliveira de Souza dos Anjos Costa.

O evento só foi possível graças à participação e ao apoio de todas essas pessoas, que confiaram no nosso trabalho.

Em mais uma edição, temos a satisfação em compartilhar com a comunidade acadêmica os anais de nosso evento. Embora seja apenas uma parcela do que representa a grandiosidade do IX Congresso Nacional da FEPODI, certamente os trabalhos ora divulgados transmitem elevado conhecimento e propiciam o incentivo à democratização da pesquisa e ao fortalecimento da ciência. Mais que isso, refletem a esperança na transformação social a partir da educação.

Que sigamos sempre caminhando e sonhando, cheios da esperança que haverá um momento em que a ciência será o centro das mais importantes decisões que são tomadas.

Esperamos que todos possam aproveitar a leitura.

Abner da Silva Jaques

Presidente da FEPODI

Jaqueline de Paula Leite Zanetoni

Vice-presidente da FEPODI

Sinara Lacerda Andrade Caloche

Ex-presidente da FEPODI (2020-2021) e Coordenadora-Geral do IX Congresso Nacional da FEPODI

**DIREITO DE RETENÇÃO DE BENS IMÓVEIS**  
**THE RIGHT OF DETENTION OF REAL STATE PROPERTIES**

**Fábio Luís Procópio Braga Yamaoka**

**Resumo**

O direito de retenção é uma forma de autotutela que permite ao possuidor direto/credor apreender o bem para forçar o possuidor indireto/devedor a adimplir com sua obrigação de pagar. Esse instituto está expressamente previsto no Código Civil e no Código de Processo Civil; a regulamentação, no entanto, não é precisa. O STF e o STJ têm súmulas sobre o tema. As Jornadas de Direito Civil ensejaram a publicação de dois enunciados: o 81 e o 433. Na data de 9 de fevereiro de 2021, a Terceira Turma do STJ decidiu que, ao exercer o direito de retenção, o retentor deve pagar aluguel. Após dezoito anos da entrada em vigor do atual Código Civil, três súmulas, dois enunciados e as algumas jurisprudências, o tema “direito a retenção”, especialmente quando relacionado aos bens imóveis, ainda dependem da interpretação dos magistrados, pois não há regras e entendimentos suficientes para sua aplicação.

**Palavras-chave:** Direito de retenção, Autotutela, Benfeitorias

**Abstract/Resumen/Résumé**

The right of retention is a way of self-protection that allows the tenant/creditor to retain the property in order to constrain the owner/debtor to comply with its obligation to pay. The Brazilians' Civil Code and Code of Civil Procedure have some rules concerning this institute, but the law lacks precision. The “STF” and the “STJ” have understandings about the subject. The Civil Law Conferences have issued the statements 81 and 433 on the subject. On February 9, 2021, the “STJ” decided that, while exercising the right of retention, the retainer must pay rent. Even after eighteen years after current Brazilians' Civil Code, of the understandings of the Superior Courts, the Civil Law Conferences and some judgments, the topic, specially when related to real state properties, still depends on the interpretation of the judges because the legislation itself doesn't provide enough details.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Right of detention, Self-protection, Improvements

## 1 INTRODUÇÃO

O direito de retenção é uma forma de autotutela que permite ao possuidor direto/credor apreender o bem para forçar o possuidor indireto/devedor a adimplir com sua obrigação de pagar. O pagamento pode ser devido por serviço prestado, benfeitoria realizada ou gasto que o possuidor direto tenha tido com a coisa.

O direito de retenção está expressamente previsto no Código Civil e no Código de Processo Civil. A regulamentação, no entanto, é precária e gera insegurança jurídica.

Na data de 9 de fevereiro de 2021, a Terceira Turma do STJ, por unanimidade, julgou que o retentor, ao exercer o direito de retenção, deve pagar aluguel.

Essa decisão, aliada à falta de regramentos para o instituto “direito de retenção”, fomentou a ideia de realizar o presente trabalho, que teve como objetivos investigar e reunir os entendimentos doutrinários sobre o assunto, assim como as decisões mais relevantes dos Tribunais pátrios.

## 2 DESENVOLVIMENTO

### 2.1 RESULTADOS

#### 2.1.1 Normas

Inicialmente, foram pesquisados e compilados os artigos, súmulas e enunciados pertinentes ao tema do trabalho:

CÓDIGO CIVIL	
Art. 571, parágrafo único	O locatário gozará do direito de retenção, enquanto não for ressarcido.
Art. 578	Salvo disposição em contrário, o locatário goza do direito de retenção, no caso de benfeitorias necessárias, ou no de benfeitorias úteis, se estas houverem sido feitas com expresse consentimento do locador.
Art. 1.219	O possuidor de boa-fé tem 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.
Art. 1.220	Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

Art. 1.423	O credor anticrético tem o direito a reter em seu poder o bem, enquanto a dívida não for paga; extingue-se esse direito decorridos quinze anos da data de sua constituição
Art. 1.507, § 2º	O credor anticrético pode, salvo pacto em sentido contrário, arrendar bens dados em anticrese a terceiro, mantendo, até ser pago, direito de retenção do imóvel, embora o aluguel desse arrendamento não seja vinculativo para o devedor.
Art. 1.509, § 1º	Se executar os bens por falta de pagamento da dívida, ou permitir que outro credor o execute, sem opor o seu direito de retenção ao exequente, não terá preferência sobre o preço.

### **CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL**

Art. 538, § 2º	O direito de retenção por benfeitorias deve ser exercido na contestação, na fase de conhecimento.
Art. 793	O exequente que estiver, por direito de retenção, na posse de coisa pertencente ao devedor não poderá promover a execução sobre outros bens senão depois de excutida a coisa que se achar em seu poder.
Art. 917	Nos embargos à execução, o executado poderá alegar: IV – retenção por benfeitorias necessárias ou úteis, nos casos de execução para entrega de coisa certa; [...]
Art. 917, § 5º	Nos embargos de retenção por benfeitorias, o exequente poderá requerer a compensação de seu valor com o dos frutos ou dos danos considerados devidos pelo executado, cumprindo ao juiz, para a apuração dos respectivos valores, nomear perito, observando-se, então, o art. 464.

### **Lei n. 8245/91**

Art. 35	Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, será indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.
---------	--

### **SÚMULAS**

158, STF	Salvo estipulação contratual averbada no registro imobiliário, não responde o adquirente pelas benfeitorias do locatário.
335, STJ (2007)	Nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção.
619, STJ (2018)	A ocupação indevida de bem público configura mera detenção, de natureza precária, insuscetível de retenção ou indenização por acessões ou benfeitorias.

<b>ENUNCIADOS</b>	
81 da I Jornada de Direito Civil	O direito de retenção previsto no art. 1.219 do Código Civil, decorrente da realização de benfeitorias necessárias e úteis, também se aplica às acessões (construções e plantações) nas mesmas circunstâncias.
433 da V Jornada de Direito Civil	A cláusula de renúncia antecipada ao direito de indenização e retenção por benfeitorias necessárias é nula em contrato de locação de imóvel urbano feito nos moldes do contrato de adesão.

### 2.1.2 jurisprudências

Após o levantamento sobre os artigos, súmulas e enunciados, as principais jurisprudências foram selecionadas.

Na data de 3 de abril de 2012, a Primeira Turma do STF, por unanimidade, reafirmou o entendimento de que plantações não indenizadas ensejam o direito de retenção:

2. Tendo o acórdão recorrido reconhecido ser o agravado o legítimo possuidor de boa-fé, é ele parte legítima em pleitear indenização pelas plantações que realizou no imóvel desapropriado. Tal entendimento está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, que assentou o seguinte: “O art. 1.219 do CC reconheceu o direito à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, no caso do possuidor de boa-fé, além do direito de retenção. O correlato direito à indenização pelas construções é previsto no art. 1.255 do CC (REsp 945.055/DF, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 20/08/2009) (STF. Primeira Turma. ARE 665.982/DF. Relator: Ministro Luiz Fux. Julgado em: 3 de abril de 2012)

A Segunda Turma do STJ, em 3 de março de 2020, ratificou o entendimento de que não há falar em indenização por benfeitorias e direito de retenção nos casos de ocupação de bem público:

III. É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que “não é cabível o pagamento de indenização por acessões ou benfeitorias, nem o reconhecimento do direito de retenção, na hipótese em que o particular ocupa irregularmente área pública, pois admitir que o particular retenha imóvel público seria reconhecer, por via transversa, a posse privada de bem coletivo, o que não se harmoniza com os princípios da indisponibilidade do patrimônio Público e da supremacia do interesse público” (STJ, REsp 1.183.266/PR, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, PRIMEIRA TURMA, DJe de 18/05/2011) (STJ. AgInt no AREsp 1.564.887/MT. Segunda Turma. Relatora: Ministra Assusete Magalhães. Julgado em: 3 de março de 2020)

A Terceira Turma do STJ, em 12 de maio de 2020, decidiu que a preclusão do direito de retenção não obsta a indenização pelo valor das benfeitorias implementadas na coisa da qual foi desapossado:

4. Desde a reforma da Lei 10.444/2002, cabe ao possuidor de boa-fé, quando demandado em ação que tenha por objeto a entrega da coisa (restituição), pleitear a retenção por benfeitorias na própria contestação, de modo a viabilizar que o direito

seja declarado na sentença e possa, efetivamente, condicionar a expedição do mandado restituitório.

5. Não arguida na contestação, opera-se a preclusão da prerrogativa de retenção da coisa por benfeitorias, sendo inadmissível o exercício da pretensão em embargos à execução ou impugnação e, tampouco, a propositura de ação autônoma visando o mesmo fim.

6. A preclusão do direito de retenção não impede que o possuidor de boa-fé pleiteie, em ação própria, a indenização pelo valor das benfeitorias implementadas na coisa da qual foi desapossado. (STJ. Terceira Turma. REsp 1.782.335/MT. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Julgado em: 12 de maio de 2020)

Na data de 17 de novembro de 2020, os Ministros da Terceira Turma do STJ definiram que o termo inicial para contagem do prazo prescricional para exigir indenização por benfeitoria realizada em imóvel é no momento da extinção do contrato; que, no caso julgado, ocorreu com o trânsito em julgado da sentença que rescindiu o contrato de locação firmada entre as partes: “5. O prazo prescricional do pedido de indenização por benfeitorias tem início com o trânsito em julgado do acórdão da ação de rescisão do contrato.” (STJ. Terceira Turma. REsp 1.791.837/DF. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Julgado em: 17 de novembro de 2020).

Em 9 de fevereiro de 2021, a Terceira Turma do STJ, por unanimidade, julgou que o retentor de imóvel, ao exercer o direito de retenção, deve pagar aluguel:

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 possuído 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 (STJ. Terceira Turma. Agravo em Recurso Especial n. 1.854.120/PR. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Julgado em: 9 de fevereiro de 2021)

## 2.2 DISCUSSÃO

A autotutela, decorrente do direito de retenção, tem sido regulamentada pela doutrina e pela jurisprudência, pois, no ordenamento jurídico, não há normas suficientes para regê-la.

Alguns pontos já foram solidificados, como, por exemplo: i) o adquirente não responde pelas benfeitorias (súmula 158, STF); ii) nos contratos de locação, é válida a cláusula de renúncia à indenização das benfeitorias e ao direito de retenção (súmula 335, STJ), salvo se o contrato for de imóvel urbano e o contrato de adesão (enunciado 433 da V Jornada de Direito Civil); iii) a ocupação indevida de bem público não gera direito de retenção, tampouco de indenização por eventuais benfeitorias (REsp 1.183.266/PR e súmula 619, STJ); iv) o direito de retenção também se aplica às construções e plantações (ARE 665.982/DF e enunciado 81 da

I Jornada de Direito Civil); v) a preclusão do direito de retenção não obsta o de indenização pelas benfeitorias realizadas (REsp 1.782.335/MT); vi) o termo inicial para o prazo prescricional para requerer indenização pelas benfeitorias, nos casos de locação de imóveis, é no momento da resolução do contrato de locação; vii) o retentor deve pagar aluguel durante o exercício de seu direito de retenção (Agravo em Recurso Especial n. 1.854.120/PR).

A recente decisão da Terceira Turma do STJ, no Agravo em Recurso Especial n. 1.854.120/PR, no sentido de que o retentor deve pagar aluguel durante o exercício do direito de retenção, levanta algumas questões, como: 1. caso o retentor não deseje permanecer no imóvel, como exercerá, efetivamente, seu direito de retenção?; 2. há possibilidade de depósito judicial?, ou seja, apesar de trazer uma nova regra, gera outras inseguranças.

### **3 CONCLUSÃO**

O direito de retenção é uma forma de autotutela em que o possuidor direto/credor tenta forçar o possuidor indireto/devedor de cumprir com sua obrigação de pagar.

Apesar de previsto no Código Civil e no Código de Processo Civil, a regulamentação não é suficiente para que haja segurança jurídica desse instituto e, por esse motivo, as partes devem, frequentemente, recorrer ao Poder Judiciário.

Há algumas súmulas, enunciados e jurisprudências relativos ao tema, mas tampouco são suficientes para preencher as lacunas deixadas pela legislação.

A decisão mais recente é a da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça que, no recurso especial n. 1.854.120/PR, determinou que, ao exercer o direito de retenção, o retentor deve pagar aluguel.

Em termos processuais, a insegurança não é excessiva; o direito de retenção deve ser alegado na contestação e/ou nos embargos à execução. Eventual preclusão do direito de retenção não exclui a possibilidade de ação autônoma para pleitear indenização pelas benfeitorias, que deve ser exercido no prazo de três anos a contar da extinção do contrato.

O direito material, no entanto, é um pouco mais incerto.

Após 18 anos da entrada em vigor do atual Código Civil, o direito de retenção ainda gera dúvidas e incertezas quando de sua aplicação.

Devido à morosidade do sistema judiciário, o ideal seria que houvesse alteração da Lei n. 10.406/2002 para aprimorar o referido instituto.

#### 4 REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 12 de outubro de 2021.

BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. **Código de Processo Civil**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em: 12 de outubro de 2021.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Primeira Turma). **Agravo Regimental no Recurso Extraordinário com Agravo n. 665.982/PE**. Agravante: Estado de Pernambuco. Agravado: Paulo Roberto Victor de Araújo. Relator: Ministro Luiz Fux. Julgado em: 3 de abril de 2012. Publicado em: 20 de abril de 2012. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur207810/false>. Acesso em: 16 de outubro de 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). **Agravo em Recurso Especial n. 1.854.120/PR**. Agravante: João Dias de Oliveira. Agravado: Empreendimentos Imobiliários Paraíso LTDA. Relatora: Ministra Nancy Andrichi. Julgado em: 9 de fevereiro de 2021. Publicado em: 11 de fevereiro de 2021. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencia\\_l=2018699&num\\_registro=201903776791&data=20210211&peticao\\_numero=-1&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencia_l=2018699&num_registro=201903776791&data=20210211&peticao_numero=-1&formato=PDF). Acesso em: 1º de outubro de 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). **Recurso Especial n. 1.782.335/MT**. Recorrente: Vilmar Agostini. Recorrido: Elso Vicente Pozzobon, Marlene Piano Pozzobon. Relatora: Ministra Nancy Andrichi. Julgado em: 12 de maio de 2020. Publicado em: 18 de maio de 2020. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=%22DIREITO+DE+RETENCAO%22&b=ACOR&p=false&l=10&i=16&operador=e&tipo\\_visualizacao=RESUMO](https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=%22DIREITO+DE+RETENCAO%22&b=ACOR&p=false&l=10&i=16&operador=e&tipo_visualizacao=RESUMO). Acesso em: 16 de outubro de 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). **Recurso Especial n. 1.791.837/DF**. Recorrente: Conceição de Maria Frota de Souza. Recorrido: WMB Supermercados do Brasil LTDA. Relatora: Ministra Nancy Andrichi. Julgado em 17 de novembro de 2020. Publicado em: 19 de novembro de 2021. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=2003567&tipo=0&nreg=201900093992&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20201119&formato=HTML&salvar=falsee#>. Acesso em: 30 de outubro de 2021.