

06. Outros Efeitos da Posse

Art. 1.214. O possuidor de **boa-fé** tem direito, enquanto ela durar, aos **frutos** percebidos.

Parágrafo único. Os frutos pendentes ao tempo em que cessar a boa-fé devem ser restituídos, depois de deduzidas as despesas da produção e custeio; devem ser também restituídos os frutos colhidos com antecipação.

Observar que a regra é somente para os frutos. Os produtos não pertencem ao proprietário.

O que são frutos?

Frutos são **riquezas geradas periodicamente** por um bem, **sem que ele se acabe**.

Tipos de frutos:

- **Naturais:** bananas de uma bananeira, leite de uma vaca.
- **Industriais:** produtos feitos numa fábrica instalada num imóvel.
- **Civis:** rendas como **aluguéis** e **juros** de capital.

Classificação:

- **Pendentes:** ainda ligados à coisa (ex: frutas na árvore).
- **Percebidos:** já colhidos.
- **Estantes:** colhidos e guardados.
- **Consumidos:** já utilizados.

Posse de boa-fé x frutos

Se o **possuidor for de boa-fé**, ele pode ficar com os frutos **já colhidos** (percebidos), porque:

- Não sabia que estava ocupando coisa alheia de forma irregular.
- Agiu como se fosse dono legítimo.

 **Frutos colhidos enquanto havia boa-fé são dele.**

Quando a boa-fé termina?

A boa-fé **termina** quando:

- O possuidor **descobre que não tem direito à posse** (ex: é citado numa ação judicial).
- Ou age de modo que revele **má-fé** (ex: colhe frutos antecipadamente, sem autorização).

E o que acontece quando a boa-fé termina?

- **Frutos pendentes** (que ainda não foram colhidos) **devem ser devolvidos** ao verdadeiro dono.

- **Frutos colhidos de forma antecipada** (antes da hora certa), **também devem ser devolvidos**, pois o possuidor tentou "se adiantar" injustamente.

Mas há uma compensação:

Mesmo tendo que devolver os frutos, **o possuidor tem direito a ser reembolsado pelos gastos com produção e custeio**, como:

- Adubo
- Água
- Pessoal contratado
- Energia elétrica, etc.

👉 Isso evita **enriquecimento sem causa** do dono (art. 884 do CC).

Exceção: frutos já vendidos

Se os frutos **já foram vendidos a terceiros** antes da pessoa saber que não tinha direito:

- **Se o novo possuidor sabia da venda**, ele deve **respeitar o contrato**.
- **Se não sabia**, não é obrigado a reconhecer a venda (negócio entre terceiros não o vincula).

Exemplo prático:

1. Maria ocupa um terreno achando que é dela (boa-fé).
2. Ela planta e colhe 300 kg de café.
3. Depois descobre que o terreno é de João (perde a boa-fé).
4. Se os grãos já estiverem colhidos: ela pode ficar com eles.
5. Se os grãos ainda estiverem nos pés: João pode exigir a devolução, **mas terá que pagar os custos da produção**.

Art. 1.215. Os frutos naturais e industriais reputam-se colhidos e percebidos, logo que são separados; os civis reputam-se percebidos dia por dia.

1. Frutos naturais

Gerados espontaneamente pela coisa, **sem necessidade de intervenção humana**.

- Frutas de árvores
- Criação de animais (bezerros, ovos)

2. Frutos industriais

Exigem intervenção humana constante.

- Soja cultivada

- Produção de leite com manejo intensivo
- Colheita agrícola planejada

3. Frutos civis

São os **rendimentos pagos pelo uso de um bem**.

- Aluguel de casa
- Juros de capital

! **Correção monetária** não é considerada fruto civil. Ela apenas **mantém o valor do dinheiro no tempo**.

Quando são considerados "colhidos"?

Frutos naturais e industriais:

♦ São considerados **colhidos ou percebidos no momento em que se separam da coisa** (ex: fruta que cai da árvore ou é colhida).

👉 Por isso, se a **separação ocorre antes da perda da boa-fé**, o possuidor tem direito a eles. Se a **separação ocorre depois**, pertencem ao retomante.

Frutos civis:

- ♦ São considerados percebidos **dia por dia** (pro rata), com base no tempo da posse de boa-fé.

👉 Exemplo:

Se o aluguel de R\$ 1.200 é mensal, e a boa-fé cessou no dia 10, o possuidor de boa-fé terá direito apenas a **10/30 avos** do valor.

Exemplo prático:

- João está na posse de um sítio e colhe laranjas no dia 5.
 - No dia 7, é citado numa ação e descobre que a posse é irregular (perde a boa-fé).
 - Resultado:
 - As laranjas colhidas até o dia 6 **são dele**.
 - O que ainda está nas árvores deve ser **restituído ao dono**.
 - Se ele receber aluguel de um galpão até o dia 10, ele só pode ficar com o valor **proporcional aos dias antes da citação**.
-

Art. 1.216. O possuidor de **má-fé** responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; tem direito às despesas da produção e custeio.

Quem é o possuidor de má-fé?

É aquele que **sabe** que sua posse é irregular, ilegítima ou injusta (ex: invadiu, comprou de quem não podia vender, foi citado em ação etc.).

O que ele deve devolver?

1. Frutos colhidos e percebidos

- ◆ Sejam naturais, industriais ou civis – **todos devem ser restituídos** ao verdadeiro titular, desde que a má-fé tenha começado.

2. Frutos que deixou de colher por culpa

- ◆ Exemplo: deixou apodrecer a plantação por negligência.
- ◆ A responsabilidade é objetiva: ele responde **como se fosse um bom administrador**.

3. Frutos percebidos por terceiros

- ◆ Mesmo se transferiu a posse para outra pessoa, **continua responsável**, se o terceiro colheu os frutos.

O que ele pode reaver?

Despesas de produção e custeio

- ◆ Ainda que de má-fé, ele **tem direito a ser reembolsado** pelas despesas que teve para gerar os frutos.

Isso evita o **enriquecimento sem causa** por parte do retomante (art. 884 do CC).

- ◆ Exemplo: se o possuidor investiu R\$ 10 mil para colher R\$ 30 mil em frutas, deverá restituir os R\$ 30 mil ao dono, **mas pode reter os R\$ 10 mil** de despesas.

Observações importantes:

- O **marco temporal** é o momento em que se constitui a má-fé (ex: data da citação, conhecimento do vício, etc.).
 - A **prova da culpa** pela perda dos frutos não colhidos **cabe ao retomante**.
 - O reembolso se **aplica também aos frutos pendentes**, mesmo que o artigo não mencione isso expressamente (aplicação analógica do art. 1.214, parágrafo único).
-

Art. 1.217. O possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa.

1. Regra geral – quem assume o risco?

- **O retomante** (quem retoma a coisa) assume o risco, se a perda ou deterioração **não foi causada** por culpa ou dolo do possuidor.
- Isso se aplica quando o possuidor era de **boa-fé** – ou seja, acreditava legitimamente que podia possuir a coisa.

2. O que é “perda ou deterioração”?

- **Perda:**
 - ♦ Física: destruição total, extravio, apoderamento por terceiro, etc.
 - ♦ Jurídica: perda do direito, expropriação, penhora, etc.
- **Deterioração:**
 - ♦ Física: danos parciais, quebra, desgaste.
 - ♦ Jurídica: limitação de uso, ônus sobre o bem, gravames legais.

3. Quando o possuidor é responsabilizado?

- Quando **deu causa à perda ou deterioração**:
 - Por **dolo** (intenção).
 - Por **culpa** (negligência, imprudência ou imperícia).

4. Exceções importantes:

a) Coisa fungível (ex: grãos, dinheiro, mercadorias)

- **Regra: genus nunquam perit** (o gênero nunca perece).
- O possuidor **não se exime da obrigação** de devolver, pois pode substituir por item do mesmo gênero, qualidade e quantidade.
- Aqui, **o risco permanece com o possuidor**, mesmo sendo de boa-fé.

5. Quando cessa a boa-fé?

- A partir do momento em que o possuidor:
 - Toma ciência do vício na posse.
 - É citado em ação possessória ou petítória.
- A partir daí, passa a **responder como possuidor de má-fé** (art. 1.216).

6. Causas excludentes da responsabilidade:

- **Caso fortuito** (ex: enchente, incêndio espontâneo).
 - **Força maior** (ex: guerra, ordem judicial de apreensão).
 - Ambas excluem a culpa do possuidor, que continua **não sendo responsável**.
-

Art. 1.218. O possuidor de má-fé responde pela perda, ou deterioração da coisa, ainda que acidentais, salvo se provar que de igual modo se teriam dado, estando ela na posse do reivindicante.

1. Quem é o possuidor de má-fé?

- Aquele que:
 - **Sabe** que sua posse é ilegítima, **ou**
 - Recebeu a posse de forma injusta (esbulho, clandestinidade, precariedade),
 - Ou, **mesmo que tenha adquirido legitimamente**, continuou a possuir após saber que **deveria devolver** a coisa.

2. Responsabilidade objetiva agravada

- O possuidor de má-fé **responde integralmente** por:
 - ♦ Frutos colhidos e não restituídos (art. 1.216),
 - ♦ **Perdas ou deteriorações, mesmo se acidentais**,
 - ♦ Danos causados **por terceiros**, se ele não os impedir,
 - ♦ Danos causados por **caso fortuito ou força maior**.

✦ É um paralelo com a mora no direito das obrigações (art. 399 CC):
Quem está em mora responde por tudo, inclusive por eventos imprevisíveis.

3. Exceção importante: prova da inevitabilidade

- O possuidor de má-fé **só se exime da responsabilidade** se provar:
 - Que a perda ou dano **ocorreria de qualquer forma**,
 - Mesmo se a coisa estivesse em posse do **reivindicante** (o verdadeiro titular).



Exemplo prático:

- 🏠 Um imóvel é tomado por um possuidor de má-fé.
 - Dias depois, uma enchente o destrói.
 - Se o **possuidor provar** que a enchente **o atingiria de todo modo**, mesmo se estivesse com o proprietário → **não responde**.
 - Mas se a perda decorreu de um roubo, por exemplo, e o possuidor **não devolveu o bem no prazo**, **responde integralmente** (porque o evento foi consequência de sua posse ilegítima).

4. Nexo causal é central

- A responsabilidade decorre da **relação entre a má-fé e o prejuízo**.
- Se **não há nexo causal** entre a posse injusta e a perda, **não há dever de indenizar**.

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 levá-las, quando o

puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

1. ♦ Quem tem direito?

- **Somente o possuidor de boa-fé**, ou seja, aquele que ignora os vícios que maculam sua posse (ver arts. 1.201 a 1.203 do CC).

2. ♦ Benfeitorias indenizáveis:

Tipo	Descrição	Direito do possuidor
Necessárias	Evitam a perda ou deterioração da coisa.	💰 Indenização + 🔒 Retenção
Úteis	Melhoram o uso, aumentam o valor.	💰 Indenização + 🔒 Retenção
Voluptuárias	Luxo, embelezamento, prazer.	💰 Indenização (se paga) ou 🛠️ Retirada sem dano

🛠️ **Jus tollendi:** Possibilidade de retirar benfeitorias voluptuárias se não forem indenizadas e não causarem dano à coisa.

Se a retirada causar dano, pode haver retirada com **reparação integral**.

3. 🔒 Direito de retenção

- O possuidor **pode manter a coisa consigo** até ser **indenizado** pelas benfeitorias **necessárias e úteis**.
- Atua como uma forma de **coerção legítima**.
- A posse **não se torna injusta** enquanto houver direito de retenção.
- Pode ser alegado em:
 - Contestação em ação possessória ou petítória,
 - Embargos à execução (CPC/2015, art. 917, IV),
 - Fase de cumprimento de sentença (dependendo da ação).

4. 🧱 Distinções importantes:

- **Benfeitoria ≠ Acessão ≠ Pertença**
 - **Benfeitoria:** Intervenção na coisa (pintura, muro).
 - **Acessão:** Criação de nova coisa (construção, plantação).
 - **Pertença:** Bens móveis integrados funcionalmente, mas separados (implementos agrícolas).

⚖️ Aplicação analógica do art. 1.219 às **acessões** (conforme Enunciado 81 do CEJ/STJ).

5. ⚠️ Convenções e limitações

- O direito à indenização e à retenção é **dispositivo**, pode ser **afastado por contrato** (exceto se normas cogentes impedirem).
- Ex.: No **contrato de locação** (Lei 8.245/91):
 - Benfeitorias **necessárias**: sempre indenizáveis com direito de retenção.
 - Benfeitorias **úteis**: dependem de **autorização do locador**.
 - É **válida cláusula de renúncia** a esses direitos (Súmula 335 STJ).

6. Jurisprudência e doutrina

- STJ admite embargos de retenção **na fase de execução** em ação reivindicatória (REsp 111.968/SC).
- Em ações possessórias, a exceção deve ser deduzida **na contestação**, sob pena de **preclusão**.
- O direito de retenção é uma **exceção substancial**, não requer reconvenção.

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.**

1. Quem é o possuidor de má-fé?

- Aquele que **conhece os vícios ou a origem ilícita** da posse.
- Tem consciência de que **não é legítimo possuidor** da coisa.

2. Benfeitorias e seus efeitos para o possuidor de má-fé:

Tipo de Benfeitoria	Direito do possuidor de má-fé
Necessárias	💰 Indenização ✔
Úteis	❌ Sem indenização
Voluptuárias	❌ Sem indenização e ❌ Sem direito de levantamento (jus tollendi)

- **Benfeitorias necessárias** são indenizáveis porque são indispensáveis à **conservação da coisa**, beneficiando o retomante de qualquer forma.
- A exclusão da indenização das **úteis e voluptuárias** serve como **sanção indireta** à conduta ilícita.

3. Sem direito de retenção

- O possuidor de má-fé **não pode manter a coisa consigo** até ser indenizado, mesmo pelas benfeitorias necessárias.
- **Razoabilidade da regra:** não se deve **prolongar** a posse injusta ou dar a ela uma causa jurídica que a **legitime temporariamente**.

4. Sobre o direito de levantar benfeitorias voluptuárias:

- **Também é negado**
- Ainda que o levantamento não danifique a coisa, o legislador **veda expressamente** a retirada.
- Isso diferencia a má-fé da boa-fé de forma **categórica**.

5. Importante distinção: Benfeitorias x Pertences

- Este artigo **não se aplica às pertences** (art. 93 do CC).
 - Como são **bens móveis autonomamente destacados**, o possuidor de má-fé pode levá-las, **salvo convenção em contrário**.
 - Ex.: tratores, equipamentos agrícolas, móveis não incorporados ao imóvel.

6. Justificativa da regra (do ponto de vista da equidade e doutrina):

- Segundo Clóvis Beviláqua:
 - A perda das benfeitorias **úteis e voluptuárias** serve como forma de **compensação indireta** pelo tempo que o verdadeiro possuidor **foi privado da coisa**.

- Essas benfeitorias não eram essenciais, e **talvez nem fossem feitas pelo retomante**.
- Não indenizá-las **evita o enriquecimento sem causa do possuidor de má-fé**.

7. 📌 Resumo esquemático para fins de comparação:

Aspecto	Boa-fé	Má-fé
Benfeitorias necessárias	💰 Indenização ✔ + 🗝 Retenção ✔	💰 Indenização ✔ (sem retenção)
Benfeitorias úteis	💰 Indenização ✔ + 🗝 Retenção ✔	❌ Sem direito
Benfeitorias voluptuárias	💰 Indenização ou 🛠 Retirada	❌ Sem direito de retirada ou indenização
Direito de retenção	✔ Sim (necessárias e úteis)	❌ Nunca

Art. 1.221. As benfeitorias compensam-se com os danos, e só obrigam ao ressarcimento se ao tempo da evicção ainda existirem.

- O artigo **coordena os efeitos econômicos** da posse:
 - 💰 **Créditos do possuidor** (indenização por benfeitorias ou despesas).
 - 📦 **Créditos do retomante** (frutos indevidamente colhidos, deteriorações, perdas etc.).

📋 O objetivo é **evitar múltiplas ações e decisões conflitantes**, unificando os valores em um só saldo a ser pago.

✦ 2. O que pode ser compensado?

✅ Do lado do possuidor:

- 🛠 Benfeitorias indenizáveis (necessárias, úteis, e eventualmente voluptuárias).
- 🌱 Despesas com produção de frutos pendentes (art. 1.214 e 1.216).
- 📄 Gastos que valorizem ou mantenham a coisa (impostos, defesa judicial da posse, demarcação, etc.).

✅ Do lado do retomante:

- 🚫 Frutos colhidos de má-fé ou indevidamente.
- 🏠 Danos ou deteriorações na coisa.
- ❌ Frutos não colhidos por culpa do possuidor.
- 🚫 Danos pela **privação da posse** (ex: lucros cessantes).

💡 A compensação busca **liquidar a conta final da posse**, atribuindo o valor positivo ou negativo a quem de direito.

✦ 3. Importância do momento da evicção

- A **indenização por benfeitorias** só é devida se a **benfeitoria ainda existir no momento da devolução da coisa** (evicção).
- A lógica: não se indeniza o que já **deixou de existir**, pois **não mais beneficia o retomante**.

✦ Exceção:

Mesmo que **não reste vestígio físico**, podem ser compensadas **despesas jurídicas ou administrativas** com proveito objetivo, como:

- Pagamento de **impostos vencidos** sobre o imóvel.
- **Custos processuais** na defesa da posse contra terceiros.
- **Demarcação** ou regularização fundiária.

✦ 4. Ônus da prova

- Cabe a **quem alega o crédito** (possuidor ou retomante) o dever de:
 - **Provar a existência da benfeitoria ou do dano,**
 - **Demonstrar o vínculo entre o fato e a posse,**
 - **Apresentar documentos, perícia, ou outros meios válidos.**

🔍 Notas interpretativas

- O artigo reforça o princípio da **proibição do enriquecimento sem causa** (art. 884 do CC).
- Não se trata de compensação nos termos estritos do **direito obrigacional (art. 368 do CC)**, mas de **compensação judicial de créditos recíprocos com causa comum**: a posse.
- Evita-se o pagamento por benfeitorias **destruídas, removidas ou inúteis** ao retomante.

Art. 1.222. O reivindicante, obrigado a indenizar as benfeitorias ao possuidor de **má-fé, tem o direito de optar entre o seu valor atual e o seu custo; ao possuidor de **boa-fé** indenizará pelo valor atual.**

Ele trata de **quanto o retomante (quem recupera a posse da coisa) deve pagar pelas benfeitorias** feitas pelo possuidor.

A regra muda conforme a boa-fé ou má-fé do possuidor:

Tipo de Posse	Valor da Indenização	Quem Escolhe o Valor
Boa-fé	Sempre pelo valor atual	Não há escolha
Má-fé	Pode ser pelo custo ou pelo valor atual (o que for menor)	O retomante escolhe

✦ 1. Possuidor de boa-fé

- Tem **direito pleno** à indenização.
- **Valor atual da benfeitoria** é o que importa.

📌 Exemplo:

João construiu uma cerca (benfeitoria útil) quando acreditava que o terreno era dele.
Ele gastou **R\$ 3.000** para construir.
Hoje, a cerca vale **R\$ 5.000**, pois valorizou.

→ O retomante deve pagar **R\$ 5.000**, pois João agiu de **boa-fé** e gerou **valor**.

2. Possuidor de má-fé

- Só tem direito a indenização por **benfeitorias necessárias** (como já diz o art. 1.220).
- Mas o retomante **pode escolher**:
 -  **Valor atual** (se a benfeitoria desvalorizou).
 -  **Custo corrigido** (se ela valorizou).

Exemplo:

Maria sabia que o terreno não era dela, mas construiu um muro necessário.

- Gastou **R\$ 10.000** (custo corrigido).
- Hoje, esse muro vale **R\$ 6.000** (valor atual).

→ O retomante pode escolher pagar **R\$ 6.000**, pois Maria é de **má-fé** e não deve lucrar com isso.

Se o muro tivesse valorizado para **R\$ 15.000**, o retomante poderia optar por pagar **só R\$ 10.000**.

Por que essa regra faz sentido?

- Evita que o **possuidor de má-fé** **lucre** com algo que **fez sabendo que a coisa não era sua**.
- Mas garante que ele **não fique no prejuízo**, se fez **benfeitorias necessárias** que o retomante **se beneficiará**.
- Já o **possuidor de boa-fé** tem **proteção maior**, porque **não sabia que a posse era viciada**.