



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1811724 - GO (2019/0122243-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : CARLOS KLEBER LEAL DE SOUZA
AGRAVANTE : MIRIAM SOARES DE FARIA
ADVOGADOS : MARCIO ROBERTO JORGE FILHO - GO022152
EDUARDO SIADÉ - GO029650
CAROLINE FARIA SIADÉ - GO030355
ARTHUR DE ALCÂNTARA APARECIDO MACHADO -
GO037963
MILENA DE FARIA BARBOSA E OUTRO(S) - GO043481
AGRAVADO : LOURENCO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : PAVEL ANDREY DE SOUSA ROCHA E OUTRO(S) -
GO029214
ADVAIR FREITAS VIEIRA - GO039275

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCILIÇÃO UNILATERAL. PROMISSÁRIO-COMPRADOR. ALUGUEL PELO TEMPO DE PERMANÊNCIA NO IMÓVEL. CABIMENTO.

1. É cabível o pagamento de aluguel pelo tempo de permanência no imóvel, nas hipóteses em que houver a rescisão unilateral de contrato de compra e venda, independentemente do causador da quebra contratual, sob pena de se gerar enriquecimento sem causa.

2. O pagamento pela utilização do imóvel por parte do promissário comprador e a restituição de parcelas pagas pelo promissário vendedor decorrem de consectários lógicos da quebra de contrato de compra e venda de imóvel, situação que leva ao retorno das partes contratantes ao estado anterior à avença, não havendo se falar em necessidade de pedido explícito da parte interessada.

3. Agravo interno desprovido.

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 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 24 de junho de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1811724 - GO (2019/0122243-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : CARLOS KLEBER LEAL DE SOUZA
AGRAVANTE : MIRIAM SOARES DE FARIA
ADVOGADOS : MARCIO ROBERTO JORGE FILHO - GO022152
EDUARDO SIADÉ - GO029650
CAROLINE FARIA SIADÉ - GO030355
ARTHUR DE ALCÂNTARA APARECIDO MACHADO -
GO037963
MILENA DE FARIA BARBOSA E OUTRO(S) - GO043481
AGRAVADO : LOURENCO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : PAVEL ANDREY DE SOUSA ROCHA E OUTRO(S) -
GO029214
ADVAIR FREITAS VIEIRA - GO039275

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESCILIÇÃO UNILATERAL. PROMISSÁRIO-COMPRADOR. ALUGUEL PELO TEMPO DE PERMANÊNCIA NO IMÓVEL. CABIMENTO.

1. É cabível o pagamento de aluguel pelo tempo de permanência no imóvel, nas hipóteses em que houver a rescisão unilateral de contrato de compra e venda, independentemente do causador da quebra contratual, sob pena de se gerar enriquecimento sem causa.

2. O pagamento pela utilização do imóvel por parte do promissário comprador e a restituição de parcelas pagas pelo promissário vendedor decorrem de consectários lógicos da quebra de contrato de compra e venda de imóvel, situação que leva ao retorno das partes contratantes ao estado anterior à avença, não havendo se falar em necessidade de pedido explícito da parte interessada.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

CARLOS KLEBER LEAL DE SOUZA e OUTRA interpõem agravo interno contra decisão de fls. 371-377, que deu parcial provimento ao recurso especial, da parte contrária, para condenar, os ora agravantes, ao pagamento de alugueres pelo tempo de permanência no imóvel, objeto do contrato de promessa de compra e venda, a ser arbitrado pelo juízo de execução.

Os embargos declaratórios (fls. 379-384), subsequentemente opostos, foram rejeitados (fls. 389-390).

Os agravantes sustentam que (fls. 398-403):

III.2 – A questão cinge-se a atribuição de alugueres pela fruição do imóvel, fixada no julgamento do recurso especial, sendo os recorridos, ora agravantes, condenados a este pagamento.

III.3 – Ocorre que a condenação dos recorridos, ora agravantes, deu-se em ação proposta por eles próprios, visto que não houve pretensão deduzida para agravada quanto ao pagamento dos aluguéis. O pedido quanto a fruição foi feita em contestação e no recurso especial, todavia, esses expedientes não se prestam a deduzir pretensão.

III.4 – A via eleita para que a embargada pleiteasse o pagamento de tais valores não poderia ser a peça de defesa, já que nessa fase cabia a ela somente resistir à pretensão dos embargantes, conforme reza o artigo 336, do Código de Processo Civil, nos seguintes termos:

[...]

III.7 – Nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, o Juiz deve acolher ou rejeitar o pedido formulado na ação ou na reconvenção, *in verbis*:

[...]

III.8 – A decisão do recurso especial confronta com o disposto acima, na medida em que não houve reconvenção por parte do recorrente, ora agravado, mas houve condenação da parte autora, ora agravante.

[...]

IV.2 – Nada obstante, acaso seja entendido de modo diverso, deve-se ressaltar que o tempo de permanência destes agravantes na posse do imóvel não é aquele apresentado pelo agravado, qual seja, “os meses compreendidos entre a data da celebração do contrato e a efetiva reintegração de posse”, mas aquele em que efetivamente permaneceram na posse do imóvel.

[...]

IV.5 – Desta feita, requerem os agravantes seja reformada a decisão agravada para se reconhecer que permanecerem na posse do imóvel entre 23 de dezembro de 2014 e 23 de novembro de 2015.

Requerem o conhecimento e o provimento do agravo interno para que seja negado provimento ao recurso especial ou, caso contrário, seja reformada a decisão agravada para reconhecer que os agravantes permaneceram na posse do

imóvel entre 23/12/201 e 23/11/2015, sendo este o período para efeito de cálculo da fruição do imóvel.

Transcorreu *in albis* o prazo para a parte agravada apresentar impugnação ao referido recurso, conforme certidão à fl. 409.

É o relatório.

VOTO

No tocante à insurgência da parte, posta nos presentes autos, a decisão agravada - proferida pelo Ministro Luis Felipe Salomão - firmou-se nos seguintes fundamentos (fls. 373-377):

DECIDO.

[...]

3. Ademais, obtempera a parte recorrente que os recorridos devem ser condenados "ao pagamento de aluguel/despesa de fruição do imóvel na quantia correspondente a 1% (um por cento) do valor total do contrato e do próprio imóvel, contemplando-se os meses compreendidos entre a data da celebração do contrato e a efetiva reintegração de posse" (fl. 326).

A Corte de origem, não obstante, afastou a tese suscitada ao rejeitar a restituição dos valores nos termos no contrato, *verbis*:

Prosseguindo, não se vislumbra guarida à tese suscitada pela Apelante/R., quanto à restituição de valores nos termos do contrato, pois está em perfeita harmonia com a jurisprudência do STJ, na Súmula nº 543:

"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."(fl. 245)

Nesse contexto, importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que, na hipótese de rescisão unilateral de contrato de promessa de compra e venda, independentemente de quem tenha exercido o referido poder formativo, a utilização do imóvel objeto do contrato enseja o pagamento de alugueres pelo tempo de permanência, sob pena de enriquecimento sem causa.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETORNO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO. RECONVENÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. ALUGUÉIS. CABIMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. VEDAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SUCUMBÊNCIA

RECÍPROCA. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Trata-se de ação que busca o desfazimento de negócio jurídico de compra e venda de imóvel com a devolução dos valores pagos e a condenação por danos materiais e morais e de pedido reconvenicional que pretende a dedução do valor correspondente à taxa de ocupação do imóvel pelo período de tempo em que as autoras nele permaneceram.

3. As questões controvertidas no presente recurso especial podem ser assim resumidas: (i) se é devida a condenação ao pagamento de taxa de ocupação (aluguéis) pelo período em que as autoras permaneceram na posse do bem imóvel no caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda com o retorno das partes ao estado anterior; (ii) se o acórdão recorrido padece de vício por deficiência de fundamentação e (iii) se ficou caracterizada hipótese de sucumbência recíproca quanto ao pedido reconvenicional.

4. Segundo a jurisprudência desta Corte, a utilização do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis pelo tempo de permanência, mesmo que o contrato tenha sido rescindido por inadimplemento da vendedora, ou seja, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio, sob pena de enriquecimento sem causa.

5. O pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. 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.

[...]

8. Recurso especial não provido.(REsp 1613613/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/06/2018, DJe 18/06/2018) [g.n.]

AGRAVO REGIMENTAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS EM RAZÃO DO USO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE.** AUSÊNCIA DE *BIS IN IDEM* COM CLÁUSULA PENAL.

1. Não há se falar em *bis in idem* na condenação ao pagamento dos aluguéis cumulada com cláusula penal. O pagamento de aluguéis é devido não porque se enquadram estes na categoria de perdas e danos decorrentes do ilícito, mas por imperativo legal segundo o qual a ninguém é dado enriquecer-se sem causa à custa de outrem.

2. Agravo regimental não provido.(AgRg no AREsp 394.466/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 03/12/2013, DJe 10/12/2013) [g.n.]

Desse modo, merece reforma o acórdão vergastado quanto ao ponto, porquanto são devidos os alugueres à ora recorrente pelo tempo de fruição do imóvel.

[...]

5. Ante o exposto, com fulcro nos fundamentos acima aduzidos, dou parcial provimento ao recurso especial para condenar os ora recorridos ao pagamento de alugueres pelo tempo de permanência no imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda, a ser arbitrado pelo juízo da execução.

Reitera-se que, conforme disposto na decisão agravada, é entendimento

assente desta Corte Superior no sentido de ser cabível o pagamento de aluguel pelo tempo de permanência no imóvel nas hipóteses em que houver a rescisão unilateral de contrato de compra e venda, independentemente do causador da quebra contratual, sob pena de se gerar enriquecimento sem causa.

Ademais, também não prospera o argumento deduzido pela ora agravante acerca de inadequação da via eleita - pleito de condenação ao pagamento de aluguel, feito pelo agravado, na peça de defesa e não, por meio de reconvenção ou ação própria.

Isso porque o pagamento pela utilização do imóvel por parte do promissário comprador e a restituição de parcelas pagas pelo promissário vendedor decorrem de consectários lógicos da quebra de contrato de compra e venda de imóvel, situação que leva ao retorno das partes contratantes ao estado anterior à avença, não havendo se falar em necessidade de pedido explícito pela parte interessada.

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INADIMPLENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO LONGO PERÍODO DE USO DO IMÓVEL SEM QUALQUER CONTRAPRESTAÇÃO. DESNECESSIDADE DE PEDIDO EXPRESSO. CONSECTÁRIO LÓGICO DO RETORNO AO *STATUS QUO*. QUANTIA QUE DEVERÁ SER APURADA EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. OBSERVÂNCIA, SE APLICÁVEL, DO DISPOSTO NO ART. 509, § 2º, DO CPC/2015, FICANDO AUTORIZADA A POSTERIOR COMPENSAÇÃO COM O VALOR RESTITUÍDO PELA RECORRENTE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO EM PARTE.

1. Cinge-se a controvérsia a definir: i) se houve negativa de prestação jurisdicional; ii) se é possível decretar a perda das prestações pagas pelos promitentes compradores, como forma de compensação pelo longo tempo de ocupação do imóvel, mesmo sem haver pedido expresso na petição inicial; e iii) se a sentença proferida foi *extra petita* em relação à condenação da recorrente/autora à devolução das parcelas pagas aos recorridos/réus.

2. O Tribunal de origem analisou todas as questões suscitadas pela recorrente, ressaltando que a devolução das parcelas pagas seria decorrência

natural do pedido de rescisão contratual, diferente do pleito de compensação pela ocupação do imóvel de forma gratuita. Por essa razão, afasta-se a apontada negativa de prestação jurisdicional.

3. A rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel impõe o retorno das partes contratantes ao *status quo* ante, determinando-se, de um lado, a devolução do preço pago, ainda que parcialmente, e, de outro, a restituição do imóvel cumulada com a compensação pela ocupação do bem.

4. Com efeito, o ressarcimento pela ocupação do imóvel trata-se de consectário lógico do retorno das partes ao estado anterior, pois cabe ao magistrado, ao determinar a rescisão contratual, dispor acerca da forma como as partes deverão ser restituídas à condição original, sendo desnecessário, portanto, pedido expresso na petição inicial, reconvenção ou ação própria para essa finalidade, à luz do princípio *restitutio in integrum*.

5. No caso, os réus ocuparam o imóvel por mais de 13 (treze) anos sem qualquer contraprestação. Dessa forma, o Juízo *a quo*, ao julgar procedente a ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse, determinando a restituição das partes ao estado anterior, deveria dispor sobre a compensação entre os valores eventualmente devidos aos compradores com as verbas devidas à vendedora, independentemente de pedido expresso, sob pena de se cancelar notório enriquecimento ilícito dos recorridos em virtude da moradia gratuita por mais de uma década.

6. Por essas razões, impõe-se a reforma do acórdão recorrido para determinar que os recorridos paguem à recorrente os aluguéis devidos pelo tempo em que ocuparam o imóvel, em quantia a ser apurada em liquidação de sentença, observado, se aplicável, o disposto no art. 509, § 2º, do CPC/2015, ficando autorizada a posterior compensação com o valor a ser restituído pela recorrente.

7. Nos termos da pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "Rescindido o contrato, deve ser assegurado o retorno ao *status quo* ante, com a determinação de devolução dos valores eventuais pagos, circunstância em que não se configura a existência de julgamento extra petita pela decisão do magistrado que assim se pronuncia" (REsp 1.471.838/PR, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 26/6/2015).

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido em parte. (REsp n. 1.731.753/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/5/2023, DJe de 12/5/2023)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DETERMINAÇÃO DE RESTITUIÇÃO, PELO PROMITENTE VENDEDOR, DAS PARCELAS DO PREÇO PAGAS PELOS PROMITENTES COMPRADORES. DESNECESSIDADE DE PEDIDO EXPRESSO DOS RÉUS. CONCRETIZAÇÃO DA EFICÁCIA RESTITUTÓRIA DA RESOLUÇÃO. INOCORRÊNCIA DE DECISÃO 'EXTRA PETITA'.

1. Decretada a resolução do contrato de promessa de compra e venda, deve o juiz, ainda que não tenha sido expressamente provocado pela parte interessada, determinar a restituição, pelo promitente vendedor, das parcelas do preço pagas pelos promitentes compradores.

2. Concretização da eficácia restitutória da resolução, aplicável em benefício das duas partes do contrato, como consequência natural da desconstituição do vínculo contratual.

3. Inocorrência de decisão "extra petita".

4. Reafirmação da jurisprudência da Terceira e da Quarta Turma deste STJ acerca do tema.

5. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. (REsp n. 1.286.144/MG, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em

Por fim, caberá ao juízo da execução aferir o termo inicial da fruição do imóvel e o cálculo do montante a ser pago, pelos agravados, a esse título.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.811.724 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0122243-6

Número de Origem:

01135088020168090051 11350880 1135088020168090051

Sessão Virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LOURENCO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : PAVEL ANDREY DE SOUSA ROCHA E OUTRO(S) - GO029214
ADVAIR FREITAS VIEIRA - GO039275

RECORRIDO : CARLOS KLEBER LEAL DE SOUZA

RECORRIDO : MIRIAM SOARES DE FARIA

ADVOGADOS : MARCIO ROBERTO JORGE FILHO - GO022152
EDUARDO SIADE - GO029650

CAROLINE FARIA SIADE - GO030355

ARTHUR DE ALCÂNTARA APARECIDO MACHADO - GO037963

MILENA DE FARIA BARBOSA E OUTRO(S) - GO043481

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CARLOS KLEBER LEAL DE SOUZA

AGRAVANTE : MIRIAM SOARES DE FARIA

ADVOGADOS : MARCIO ROBERTO JORGE FILHO - GO022152
EDUARDO SIADE - GO029650

CAROLINE FARIA SIADE - GO030355

ARTHUR DE ALCÂNTARA APARECIDO MACHADO - GO037963
MILENA DE FARIA BARBOSA E OUTRO(S) - GO043481
AGRAVADO : LOURENCO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : PAVEL ANDREY DE SOUSA ROCHA E OUTRO(S) - GO029214
ADVAIR FREITAS VIEIRA - GO039275

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 24 de junho de 2024