



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1919640 - PR (2021/0030223-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : TIAGO LIBERATO
ADVOGADOS : ANDRESSA KAROLINE CASSARO - PR082344
VINÍCIUS AUGUSTO LUCENA RIBEIRO - PR049871
MARIA ROSANE GABARRON LUVISETI - PR046331
RECORRIDO : IGUARACU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO : CAIO VINICIUS CORREA CASTELO
RECORRIDO : AGATHA TATIANE CORREA
ADVOGADO : JOSE MIGUEL GIMENEZ - PR037236

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO BEM (ALUGUÉIS). FORMULAÇÃO EM CONTESTAÇÃO. POSSIBILIDADE. DESNECESSIDADE DE RECONVENÇÃO. FALTA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 141 E 492 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. A sistemática do Código de Processo Civil vigente autoriza que o réu, na própria contestação, formule pretensão em face do autor, desde que conexa com a ação principal ou com o fundamento da defesa.

2. O pedido de fixação de taxa de ocupação (aluguéis) como compensação pela utilização do imóvel constitui um corolário lógico da rescisão contratual. O retorno das partes ao *status quo ante*, consequência natural do desfazimento do negócio, compreende o direito do vendedor de ser indenizado pelo período em que o comprador usufruiu do bem, sob pena de enriquecimento sem causa deste.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a compensação é matéria passível de alegação em contestação, por se tratar de fato modificativo ou extintivo do direito do autor, sendo desnecessária a utilização do instrumento da reconvenção para pleitos que decorrem diretamente do pedido principal.

4. A falta de indicação, pela parte, de quais dispositivos legais teriam sido violados pelo acórdão recorrido, no que tange à tese de que o não cabimento de taxa de fruição implica deficiência da fundamentação do recurso especial, faz incidir o teor da Súmula 284 do STF, por analogia.

5. A alegada violação aos arts. 141 e 492 do CPC não foi objeto de análise pelo acórdão recorrido, carecendo do indispensável requisito do prequestionamento. A ausência de oposição de embargos de declaração para sanar a omissão impede o conhecimento da matéria nesta instância especial, por força das Súmulas 282 e 356 do STF.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, 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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 28 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1919640 - PR (2021/0030223-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : TIAGO LIBERATO
ADVOGADOS : ANDRESSA KAROLINE CASSARO - PR082344
VINÍCIUS AUGUSTO LUCENA RIBEIRO - PR049871
MARIA ROSANE GABARRON LUVISETI - PR046331
RECORRIDO : IGUARACU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO : CAIO VINICIUS CORREA CASTELO
RECORRIDO : AGATHA TATIANE CORREA
ADVOGADO : JOSE MIGUEL GIMENEZ - PR037236

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO DO BEM (ALUGUÉIS). FORMULAÇÃO EM CONTESTAÇÃO. POSSIBILIDADE. DESNECESSIDADE DE RECONVENÇÃO. FALTA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 141 E 492 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356/STF. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. A sistemática do Código de Processo Civil vigente autoriza que o réu, na própria contestação, formule pretensão em face do autor, desde que conexa com a ação principal ou com o fundamento da defesa.

2. O pedido de fixação de taxa de ocupação (aluguéis) como compensação pela utilização do imóvel constitui um corolário lógico da rescisão contratual. O retorno das partes ao *status quo ante*, consequência natural do desfazimento do negócio, compreende o direito do vendedor de ser indenizado pelo período em que o comprador usufruiu do bem, sob pena de enriquecimento sem causa deste.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a compensação é matéria passível de alegação em contestação, por se tratar de fato modificativo ou extintivo do direito do autor, sendo desnecessária a utilização do instrumento da reconvenção para pleitos que decorrem diretamente do pedido principal.

4. A falta de indicação, pela parte, de quais dispositivos legais teriam sido violados pelo acórdão recorrido, no que tange à tese de que o não cabimento de taxa de fruição implica deficiência da fundamentação do recurso especial, faz incidir o teor da Súmula 284 do STF, por analogia.

5. A alegada violação aos arts. 141 e 492 do CPC não foi objeto de análise pelo acórdão recorrido, carecendo do indispensável requisito do prequestionamento. A ausência de oposição de embargos de declaração para sanar a omissão impede o conhecimento da matéria nesta instância especial, por força das Súmulas 282 e 356 do STF.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por TIAGO LIBERATO, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

“APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA (I) DECLARAR A ILEGITIMIDADE PASSIVA DOS RÉUS CAIO E AGATHA; (II) DECLARAR A RESCISÃO DO CONTRATO CELEBRADO ENTRE OS LITIGANTES, POR CULPA EXCLUSIVA DO AUTOR; (III) CONDENAR A RÉ IGUARAÇU A RESTITUIR AO AUTOR NOVENTA POR CENTO DOS VALORES PAGOS, AUTORIZADO O ABATIMENTO DAS QUANTIAS RELATIVAS AOS TRIBUTOS INERENTES À PROPRIEDADE. APELAÇÃO 01– FORMAL INCONFORMISMO DA RÉ IGUARAÇU – PLEITO DE FIXAÇÃO DE ALUGUEL PELO USO DO IMÓVEL – POSSIBILIDADE – IMPERATIVO PARA EVITAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA – PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – PEDIDO DE INCIDÊNCIA DE CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA SOBRE O VALOR TOTAL DO CONTRATO – NEGADO – PENALIDADE CORRETAMENTE FIXADA SOBRE OS VALORES PAGOS – ALMEJADA EXCLUSÃO DOS JUROS DE MORA INCIDENTES SOBRE OS VALORES A SEREM RESTITUÍDOS – PARCIAL ACOLHIMENTO – RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO COMPRADOR – ENCARGO QUE SOMENTE INCIDIRÁ A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. APELAÇÃO 02– FORMAL INCONFORMISMO DA PARTE AUTORA – ALEGADA IMPOSSIBILIDADE DE FORMULAR PRETENSÕES CONDENATÓRIAS EM CONTESTAÇÃO, AS QUAIS DEVERIAM SER VEICULADAS EM EVENTUAL RECONVENÇÃO – NEGADO – PEDIDOS APRESENTADOS PELO RÉU QUE RESULTAM COMO COROLÁRIO DA ALMEJADA RESCISÃO CONTRATUAL PROPOSTA NA INICIAL – ADEMAIS, PEDIDOS RECONVENCIONAIS QUE PODEM SER DEDUZIDOS NA PRÓPRIA CONTESTAÇÃO – EXEGESE DO ART. 343 DO CPC – ALEGADA VIOLAÇÃO DE NORMAS CONSUMERISTAS QUE JUSTIFICARIAM O RECONHECIMENTO DE RESCISÃO MOTIVADA POR CULPA ATRIBUÍVEL À VENDEDORA – INADMISSIBILIDADE – AUSÊNCIA DE ILICITUDE PRATICADA PELA RÉ – PLEITO DE QUE A NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL SEJA CONSIDERADA PARA FINS DE RESCISÃO CONTRATUAL - ACOLHIMENTO – APESAR DE INEXISTIR CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA, NADA IMPEDE A RESILIÇÃO POR ATO DO COMPRADOR, O QUAL, CONTUDO, ASSUME A RESPONSABILIDADE PELO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO – ALEGADA NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO TOTAL DAS PARCELAS PAGAS – NEGADO – COROLÁRIO DECORRENTE DA RESPONSABILIDADE PELA RESCISÃO DO CONTRATO – LEGALIDADE DA RESTITUIÇÃO PARCIAL DAS PARCELAS PAGAS – TEMA 577 DO STJ – PLEITO DE RETENÇÃO DAS ARRAS AO INVÉS DA CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA – INADMISSIBILIDADE – SUBSTITUIÇÃO QUE SE REVELA PREJUDICIAL AO CONSUMIDOR – AVENTADA INCIDÊNCIA DOS JUROS MORATÓRIOS SOBRE O VALOR A SER RESTITUÍDO DESDE A NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL – NÃO ACOLHIMENTO – ENCARGO QUE INCIDIRÁ A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO – PRETENDIDA IMPOSIÇÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL, EM SUA INTEGRALIDADE, EM DESFAVOR DA RÉ – IMPOSSIBILIDADE – PARTE AUTORA QUE DECAIU EM MAIOR PARTE – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (e-STJ, fls. 669-687).

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

(i) art. 343 do CPC, pois teria ocorrido a inobservância da necessidade de apresentação de reconvenção para a formulação de pedidos autônomos pela parte ré, sendo inadequada a inclusão de pretensões condenatórias na contestação.

(ii) arts. 141 e 492 do CPC, pois o magistrado teria extrapolado os limites da lide ao acolher pedidos não formulados de maneira adequada, violando o princípio da congruência.

Foram apresentadas contrarrazões pela recorrida, IGUARAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (e-STJ, fls. 738-743).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, TIAGO LIBERATO ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas e perdas e danos em face de IGUARAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CAIO VINÍCIUS CORREA CASTELO e AGATHA TATIANE CORREA. Alegou que adquiriu um lote no loteamento “Chácara Villa Verde” e que a ré não cumpriu com as obrigações contratuais, como a entrega da infraestrutura prometida, além de ter embutido juros não pactuados no contrato, o que teria tornado a obrigação excessivamente onerosa. Requereu a rescisão do contrato por culpa da ré, a devolução integral dos valores pagos, a condenação ao pagamento de danos morais e materiais, bem como a nulidade de cláusulas contratuais abusivas.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarando a ilegitimidade passiva de CAIO e AGATHA, a rescisão do contrato por culpa exclusiva do autor e condenando a ré IGUARAÇU a restituir 90% dos valores pagos, com abatimento de tributos incidentes sobre a propriedade. Foram julgados improcedentes os pedidos de indenização por danos morais e materiais, bem como a restituição integral dos valores pagos. Determinou-se a repartição das custas processuais em 70% para o autor e 30% para a ré, fixando honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação.

No acórdão, o Tribunal de Justiça do Paraná deu parcial provimento aos recursos de ambas as partes. Em relação ao recurso da ré, foi fixado o pagamento de alugueres pelo período de ocupação do imóvel, no valor de 0,5% do valor de mercado, e determinado que os juros de mora incidam apenas a partir do trânsito em julgado. Quanto ao recurso do autor, foi reconhecido que a notificação extrajudicial enviada em 16/02/2018 constituiu marco para a rescisão contratual, mas manteve-se a culpa do autor pela rescisão e a retenção de 10% dos valores pagos pela ré. O ônus sucumbencial foi mantido de forma proporcional, considerando o decaimento recíproco das partes (e-STJ, fls. 669-687).

O recorrente sustenta, em suas razões, que o v. acórdão recorrido incorreu em julgamento *extra petita* ao condená-lo ao pagamento de aluguéis pela fruição do imóvel, pleito este que não foi formulado pela recorrida por meio de reconvenção, não sendo possível, então, a sua condenação em sede de contestação.

O Tribunal de origem, por sua vez, entendeu que os pedidos formulados pela ré em contestação, como a condenação ao pagamento de aluguéis, decorriam logicamente da rescisão contratual pleiteada pelo autor, sendo desnecessária a apresentação de reconvenção. Fundamentou que, sob a sistemática do CPC/2015, a reconvenção pode ser apresentada na própria contestação, não havendo violação ao procedimento. Veja-se:

“Inicialmente, sustenta o autor que seria inviável acolher os pedidos formulados em contestação, eis que o réu deixou de se valer da reconvenção para tal desiderato. Sem razão. Isso porque, os pedidos inseridos na peça de defesa decorrem como corolário lógico da própria rescisão pretendida pelo autor. É dizer, mesmo que não os tivesse formulado, mesmo assim seria lícito ao d. Magistrado singular consigná-los por força do acolhimento do pedido rescisório contratual. Ademais, pela atual sistemática do Código de Processo Civil de 2015, a reconvenção pode ser intentada na própria contestação, situação que soterra a tese ora defendida.”
(e-STJ, fls. 678).

Com efeito, nos termos da legislação processual civil vigente, autoriza-se que a parte ré, no bojo de sua contestação, deduza pretensão em desfavor da parte autora, contanto que exista nexo de conexão com a lide principal ou com os fundamentos de sua defesa. Dessa forma, caso o adquirente de um imóvel ajuíze uma ação para rescindir o negócio jurídico, assiste ao alienante o direito de requerer, na mesma oportunidade, a devida compensação pecuniária pela utilização do bem.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPENSAÇÃO. PEDIDO EM CONTESTAÇÃO. POSSIBILIDADE. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. NECESSIDADE.

1. Esta Corte Superior perfilha o entendimento de que "a compensação é matéria possível de ser alegada em contestação, de forma a justificar o não pagamento do valor cobrado ou a sua redução, extinguindo ou modificando o direito do autor" (REsp n. 2.000.288/MG, Terceira Turma, julgado em 25/10/2022, DJe de 27/10/2022).

2. Na hipótese dos autos, merece reforma o acórdão recorrido, pois, ao contrário do que consignado pelo Tribunal a quo, o pedido de compensação formulado pela parte recorrente poderia ser formulado em contestação, sendo desnecessária a utilização do específico instrumento da reconvenção.

3. Tendo em vista que a caracterização da compensação exige a verificação do preenchimento de seus requisitos legais, impõe-se o retorno dos autos à Corte de origem para que prossiga no exame da tese relativa à compensação, verificando o preenchimento de seus requisitos próprios a partir dos fatos e provas que alicerçam demanda.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.104.005/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 6/3/2024.)

No caso em análise, infere-se ser possível o pedido de compensação formulado em sede de contestação, independentemente de reconvenção, por decorrer logicamente da rescisão contratual. Inclusive o STJ permite a possibilidade do pedido de taxa de ocupação, quando preenchidos os requisitos.

Ilustrativamente:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. TAXA DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Cuida-se de ação de reintegração de posse cumulada com pedido de rescisão contratual e indenização por danos materiais, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 27/01/2022 e concluso ao gabinete em 21/09/2022.

2. O propósito recursal consiste em definir se, quando da rescisão contratual por inadimplemento do consumidor, é possível cumular a cláusula penal compensatória com a indenização pelo tempo de fruição de imóvel.

[...]

8. A indenização pelo tempo de fruição do imóvel, configura-se como um custo extraordinário que vai além daquele que naturalmente se espera quando se trata de rescisão contratual causada por uma das partes, o que justifica que a contratante faça jus à cumulação da multa fixada na cláusula penal com a taxa de ocupação.

9. A indenização pelo tempo de utilização do imóvel tem natureza jurídica de aluguéis e se justifica pela vedação ao enriquecimento sem causa. Por isso, a indenização pelo tempo de fruição do bem deve basear-se no valor de aluguel do imóvel em questão e o promissário vendedor deve receber pelo tempo de permanência do comprador desistente.

10. Não merece prosperar o entendimento de que o vendedor deve receber apenas um valor fixo estabelecido na cláusula penal compensatória, independentemente da quantidade de meses que o comprador usufruiu do imóvel, porquanto se estaria violando a teoria da reparação integral do dano.

[...]

13. Recurso especial conhecido e provido para condenar a recorrida ao pagamento de taxa de ocupação pelo tempo que usufruiu do imóvel.

(REsp n. 2.024.829/SC, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 7/3/2023, DJe de 10/3/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO BEM, DESDE A IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assenta que, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.996.109/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 10/8/2022, sem grifo no original.)

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ARTS. 476 E 477 DO CC/2002. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. CONTESTAÇÃO. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E COMPENSAÇÃO DE VALORES. POSSIBILIDADE. FATOS IMPEDITIVOS, MODIFICATIVOS E EXTINTIVOS DO DIREITO DO AUTOR. DEFESA SUBSTANCIAL INDIRETA. FORMULAÇÃO DE PEDIDO DE REVISÃO OU RESCISÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. RESSALVA QUANTO À ALEGAÇÃO DE PRÉVIO DESFAZIMENTO DO CONTRATO. ART. 299 DO CPC/1973. APRESENTAÇÃO DA PRETENSÃO RECONVENCIONAL E DA CONTESTAÇÃO EM PEÇA ÚNICA. MERA IRREGULARIDADE FORMAL. PRECEDENTES. PEDIDO DE PRODUÇÃO DE PROVAS. AUSÊNCIA DE APRECIÇÃO POR DECISÃO FUNDAMENTADA. CERCEAMENTO DE DEFESA. CONFIGURAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO. AUSÊNCIA.

1. Ação de cobrança c/c reintegração de posse ajuizada em 24/1/2014, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 26/8/2021 e concluso ao gabinete em 13/5/2022.

2. O propósito recursal é definir se (I) a nulidade de cláusula contratual ou da cobrança, a compensação de valores e a rescisão ou revisão contratual podem ser alegadas como matérias de defesa em contestação; (II) à luz do CPC/1973, é possível examinar a pretensão reconvenicional deduzida apenas na contestação, em peça única; e (III) houve cerceamento de defesa.

3. Quando se está diante de alegação de fatos novos pelo réu, para avaliar se são possíveis de serem apresentados em contestação, sem a necessidade de reconvenção, é preciso apurar se são fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor, como autoriza o art. 326 do CPC/1973 (art. 350 do CPC/2015). Nessa hipótese, haverá uma ampliação do objeto de conhecimento do Juiz, mas não do processo e todas as alegações servirão exclusivamente para fundamentar a improcedência do pedido do autor.

4. Se a pretensão de cobrança deduzida na inicial é fundada em cláusula contratual, a alegação de nulidade dessa cláusula ou da própria cobrança pode ser manejada em contestação, por caracterizar fato extintivo do direito do autor.

5. Segundo a jurisprudência do STJ, a compensação é matéria possível de ser alegada em contestação, de forma a justificar o não pagamento do valor cobrado ou a sua redução, extinguindo ou modificando o direito do autor. Todavia, conforme o art. 369 do CC/2002, a compensação se dá apenas entre dívidas líquidas, vencidas e de coisas fungíveis.

6. Não se pode formular, na contestação, pedido de rescisão ou revisão contratual, tendo em vista que o direito do autor só seria extinto ou modificado após a decretação da rescisão ou da revisão do contrato por sentença e, para tanto, seria necessária a realização de um pedido em reconvenção ou em ação autônoma.

7. No entanto, o réu pode alegar, na contestação, a ocorrência anterior do desfazimento do contrato, como na hipótese de cláusula resolutiva expressa (art. 474 do CC/2002) ou de distrato (art. 472 do CC/2002), pois, nessa situação, o desfazimento já se operou, extinguindo o direito do autor no plano do direito material, sem a necessidade de decisão judicial.

8. A despeito do art. 299 do CPC/1973, sendo possível identificar a existência da pretensão reconvenicional na peça de contestação e não havendo prejuízo ao contraditório, estará configurada uma mera irregularidade formal que é insuficiente para impedir o exame da pretensão. Precedentes do STJ e do STF.

9. O afastamento do direito à produção de prova deve se dar em decisão devidamente fundamentada, sob pena de cerceamento de defesa.

Precedentes.

10. Hipótese em que (I) na contestação, a recorrente alegou, dentre outras matérias, a rescisão do contrato por ocorrência de distrato em data prévia, a nulidade da cobrança e a compensação com os prejuízos por ela sofridos em razão da onerosidade excessiva na relação contratual; (II) na mesma peça, além do requerimento de improcedência dos pedidos da autora, foram

formulados pedidos expressos, autônomos e fundamentados, com inequívoca pretensão reconvenicional; e (III) o Juízo não apreciou o pedido de produção de provas formulado pela recorrente nas duas oportunidades em que intimada para tanto.

11. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido para anular o acórdão e a sentença, determinando o retorno dos autos ao Juízo de primeiro grau, para que (I) oportunize à recorrente a produção de provas, quanto à matéria defensiva e à pretensão reconvenicional; (II) em novo julgamento, observando o devido processo legal, aprecie as matérias defensivas referentes à rescisão contratual ocorrida por distrato e à nulidade da cobrança de aluguéis, alegadas em contestação; (III) bem como aprecie os pedidos reconvencionais formulados pela recorrente na peça de contestação.

(REsp n. 2.000.288/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/10/2022, DJe de 27/10/2022.)

Infere-se, portanto, que a análise do Tribunal de origem está de acordo com o entendimento desta Corte Superior.

Do exame dos autos, verifica-se ainda que o recorrente sustenta a impossibilidade de fixação de taxa de fruição, sem contudo, indicar qual ou quais dispositivos de lei federal entendeu violados pelo acórdão recorrido nesse sentido, tornando patente a falta de fundamentação do apelo especial, incidindo, portanto, por analogia, o óbice da Súmula 284/STF.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC/15, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.

2. A Corte Especial, quando do julgamento dos Embargos de Divergência 603.137/MG, passou a adotar o entendimento jurisprudencial consagrado pelo Supremo Tribunal Federal, no sentido de que a pessoa jurídica, com ou sem fins lucrativos, somente faz jus ao benefício da assistência judiciária gratuita se demonstrar a impossibilidade de dispor de recursos para custeio das despesas processuais sem comprometimento do seu regular funcionamento.

Incidência da Súmula 83/STJ.

2.1. Na hipótese em análise, o Tribunal a quo entendeu por manter a decisão que revogou a concessão da referida benesse processual, por considerar não demonstrada a insuficiência de recursos da pessoa jurídica. Para derruir a conclusão a que chegou o Tribunal a quo seria necessário o reexame do acervo fático-probatório contido nos autos, providência inviável na presente esfera recursal, ante o enunciado da Súmula 7, desta Corte Superior de Justiça.

3. A falta de indicação, pela parte recorrente, de quais dispositivos legais teriam sido violados pelo acórdão recorrido no que tange à tese de que não teria ocorrido descumprimento contratual implica em deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula 284 do STF, por analogia.

4. Agravo interno desprovido.”

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.661.474/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 24/3/2025, g.n.)

Por fim, no que tange à alegada violação dos 141 e 492 do CPC, verifica-se que seu conteúdo normativo não foi apreciado pelo Tribunal *a quo*, tampouco foram opostos embargos de declaração para sanar eventual omissão. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF.

Confira-se:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). SÚMULA 83/STJ. ARTIGOS 186 E 927 DO CÓDIGO CIVIL. DEFICIÊNCIA NA CONCEPÇÃO DO PROJETO DA OBRA. CAUSALIDADE ADEQUADA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. ARTIGO 884 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULAS 282 E 356/STF. ART. 1.026 DO CPC/15 OMISSÃO NA DECISÃO AGRAVADA. VIA INADEQUADA. NÃO PROVIDO.

1. Não há falar-se em omissão ou falta de justificativa adequada nos casos em que o Tribunal de origem resolve a controvérsia na extensão da matéria devolvida.

2. A pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção está sujeita ao prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.

Súmula 83/STJ.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).

5. O agravo interno não é o recurso cabível (adequado) para apontar suposta omissão da decisão agravada. Precedentes.

6. Agravo interno a que se nega provimento.”

(AgInt no AREsp n. 2.506.495/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025, g.n.)

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 10% (dez por cento) para 11% (onze por cento), sobre a base de cálculo fixada na origem, o valor atualizado da causa, em favor dos advogados da parte recorrida, suspensa a exigibilidade em razão da gratuidade de justiça deferida à parte autora.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.919.640 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0030223-4

Número de Origem:

00036038220188160017 36038220188160017

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TIAGO LIBERATO

ADVOGADOS : ANDRESSA KAROLINE CASSARO - PR082344

VINÍCIUS AUGUSTO LUCENA RIBEIRO - PR049871

MARIA ROSANE GABARRON LUVISETI - PR046331

RECORRIDO : IGUARACU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRIDO : CAIO VINICIUS CORREA CASTELO

RECORRIDO : AGATHA TATIANE CORREA

ADVOGADO : JOSE MIGUEL GIMENEZ - PR037236

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 27 de outubro de 2025