



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2010571 - PR(2022/0194103-0)

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**RECORRENTE** : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA  
**ADVOGADOS** : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660  
MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455  
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374  
LADISMARA TEIXEIRA - PR034403  
RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780  
BARBARA RIBEIRO VICENTE - PR034775  
FÁBIO COCHMANSKI DO NASCIMENTO - PR052647  
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001  
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783  
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872  
**RECORRIDO** : HILDA LUIZA DA SILVA  
**RECORRIDO** : ISAQUE CORREA DA SILVA  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

### EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. RÉU REVEL. AUSÊNCIA DE ESPECIFICAÇÃO E PROVA NA FASE DE CONHECIMENTO. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 141 E 492 DO CPC. DIREITO DE RETENÇÃO. NATUREZA ACESSÓRIA.

1. A controvérsia cinge-se a definir se é possível a condenação ao pagamento de indenização por benfeitorias em favor de réu revel, sem que tenha havido pedido expresso ou a devida discriminação e comprovação da existência de tais melhoramentos durante a fase de conhecimento.
2. O princípio da congruência ou da adstrição, previsto nos arts. 141 e 492 do CPC/2015, veda ao magistrado proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em objeto diverso do que lhe foi demandado.
3. Segundo a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, a indenização por benfeitorias não é decorrência automática da rescisão contratual, exigindo-se a especificação e a prova mínima de sua existência ainda na fase cognitiva.
4. A fase de liquidação de sentença destina-se exclusivamente à apuração do *quantum debeatur*, sendo imprópria para o reconhecimento do direito de indenização (o *an debeatur*), sob pena de ofensa ao contraditório e aos limites da lide.

5. O direito de retenção possui natureza acessória e garantidora, pressupondo a existência de um crédito líquido ou de um direito à indenização reconhecido. Afastado o dever de indenizar pela ausência de provas, resta esvaziado o objeto da retenção.  
Recurso especial conhecido e provido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 18 de maio de 2026.

Ministro Humberto Martins

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2010571 - PR(2022/0194103-0)

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**RECORRENTE** : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA  
**ADVOGADOS** : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660  
MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455  
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374  
LADISMARA TEIXEIRA - PR034403  
RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780  
BARBARA RIBEIRO VICENTE - PR034775  
FÁBIO COCHMANSKI DO NASCIMENTO - PR052647  
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001  
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783  
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872  
**RECORRIDO** : HILDA LUIZA DA SILVA  
**RECORRIDO** : ISAQUE CORREA DA SILVA  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

### EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. RÉU REVEL. AUSÊNCIA DE ESPECIFICAÇÃO E PROVA NA FASE DE CONHECIMENTO. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 141 E 492 DO CPC. DIREITO DE RETENÇÃO. NATUREZA ACESSÓRIA.

1. A controvérsia cinge-se a definir se é possível a condenação ao pagamento de indenização por benfeitorias em favor de réu revel, sem que tenha havido pedido expresso ou a devida discriminação e comprovação da existência de tais melhoramentos durante a fase de conhecimento.
2. O princípio da congruência ou da adstrição, previsto nos arts. 141 e 492 do CPC/2015, veda ao magistrado proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em objeto diverso do que lhe foi demandado.
3. Segundo a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, a indenização por benfeitorias não é decorrência automática da rescisão contratual, exigindo-se a especificação e a prova mínima de sua existência ainda na fase cognitiva.
4. A fase de liquidação de sentença destina-se exclusivamente à apuração do *quantum debeatur*, sendo imprópria para o reconhecimento do direito de indenização (o *an debeatur*), sob pena de ofensa ao contraditório e aos limites da lide.
5. O direito de retenção possui natureza acessória e garantidora, pressupondo a existência de um crédito líquido ou de um direito à indenização

reconhecido. Afastado o dever de indenizar pela ausência de provas, resta esvaziado o objeto da retenção.  
Recurso especial conhecido e provido.

## **RELATÓRIO**

### **O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

Cuida-se de recurso especial interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA – COHAB-CT, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ no julgamento da Apelação Cível n. 0003185-72.2007.8.16.0004.

Na origem, cuida-se de ação de RESOLUÇÃO DE CONTRATO, C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE CONTRA ESBULHO NOVO E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS proposta pela recorrente em face de ISAQUE CORREA DA SILVA e HILDA LUIZA DA SILVA.

Alega a Autora que os Réus inadimpliram Contrato de Cessão e Transferência de Promessa de Compra e Venda de imóvel destinado à habitação popular, deixando de quitar as prestações a partir de 10.11.1997. Requereu a rescisão do pacto, a reintegração na posse e a condenação dos requeridos ao pagamento de valor equivalente a aluguel mensal pelo período de fruição do bem (fls. 5-14).

Foi proferida sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a resolução do contrato, determinar a reintegração de posse, condenar os réus ao pagamento de aluguéis e encargos até a desocupação. Ainda, condenou a autora à restituição simples de 75% dos valores pagos pelos réus, reconhecendo o direito dos réus à indenização por benfeitorias úteis e necessárias, a serem apuradas em liquidação de sentença, determinando, por fim, a compensação de valores (fls. 366-367)

O Tribunal de origem, no julgamento de Apelação Cível, deu parcial provimento ao recurso apenas para fixar o trânsito em julgado como termo inicial dos juros de mora sobre as parcelas a restituir e adequar os honorários advocatícios. A ementa do acórdão guarda os seguintes termos (fl. 447):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE CONTRA ESBULHO NOVO E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS - DIREITO À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS ÚTEIS E NECESSÁRIAS – CONSEQUÊNCIA DA RESOLUÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO - MÁ-FÉ NÃO COMPROVADA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE NÃO TEM O CONDÃO DE

AFASTAR O DIREITO À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS JUROS DE MORA - TERMO INICIAL - TRÂNSITO EM JULGADO RESOLUÇÃO CONTRATUAL QUE SE DEU POR INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - FIXAÇÃO SOBRE VALOR DA CONDENAÇÃO - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO - PARCIAL PROVIMENTO.

Rejeitados, por unanimidade, os embargos de declaração opostos (fls. 476-481).

No presente recurso especial (fls. 490-513), a recorrente alega, preliminarmente, violação do artigo 1.022 e do artigo 489, II, do CPC, porquanto, apesar da oposição dos embargos, o Tribunal de origem teria permanecido omissos quanto à tese de julgamento *extra petita* e à ausência de prova da realização das benfeitorias.

Aduz, no mérito, que o acórdão contrariou as disposições contidas nos artigos 141, 492 e 373, II, do CPC, bem como os artigos 1.201, 1.202, 1.219 e 1.220 do Código Civil. Sustenta que a condenação ao pagamento de indenização por benfeitorias configura decisão *extra petita*, visto que a parte ré foi revel e não houve pedido expresso nem comprovação mínima da existência de tais melhoramentos. Defende, ainda, que a posse dos recorridos passou a ser de má-fé após o inadimplemento, o que afastaria o direito à indenização por benfeitorias úteis.

Aponta divergência jurisprudencial com arestos desta Corte e de outros tribunais, citando como paradigma o REsp n. 1.836.846/PR, que consigna a impossibilidade de reconhecer o direito à indenização por benfeitorias em favor de réu revel sem pedido ou prova discriminada.

Foram oferecidas contrarrazões (fls. 611-621), nas quais a Defensoria Pública, na condição de curadora especial, sustentou a incidência da Súmula n. 7/STJ e a inexistência de dissídio. No mérito, afirmou que a indenização é consequência lógica da resolução contratual para evitar o enriquecimento sem causa, podendo a quantificação ocorrer em liquidação (fls. 614-617).

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fls. 622-623), por considerar existente conflito com o posicionamento adotado pelo STJ.

É, no essencial, o relatório

## VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

## **I. Da alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC**

O recorrente aponta a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, porquanto o Tribunal de origem, mesmo instado por meio de embargos de declaração, teria deixado de se manifestar sobre pontos cruciais para a solução da lide, notadamente quanto à ausência de prova das benfeitorias e ao julgamento *extra petita*.

Ainda que se pudesse vislumbrar omissão no julgado, o Código de Processo Civil de 2015 consagrou o princípio da primazia do julgamento de mérito. O art. 1.029, § 3º, do CPC, bem como o art. 257 do Regimento Interno desta Corte, autorizam o Superior Tribunal de Justiça a decidir o mérito quando o recurso especial preencher os requisitos de admissibilidade e a causa versar sobre questão de direito ou, sendo de fato e de direito, não houver necessidade de produção de outras provas.

No caso em tela, a matéria de fundo é estritamente jurídica e os fatos necessários à sua resolução estão devidamente consignados nos autos, permitindo o imediato julgamento do mérito do recurso especial, em homenagem aos princípios da celeridade e da economia processual.

## **II. Do mérito recursal**

A controvérsia cinge-se a definir se é possível a condenação ao pagamento de indenização por benfeitorias em favor de réu revel, sem que tenha havido pedido expresso ou a devida discriminação e comprovação da existência de tais melhoramentos durante a fase de conhecimento.

O recorrente aponta ofensa aos artigos 141, 492 e 373, II, do CPC, bem como aos artigos 1.201, 1.202, 1.219 e 1.220 do Código Civil. Argumenta que o reconhecimento do direito à indenização por benfeitorias, no bojo de ação de rescisão contratual em que os réus foram reveis, configura decisão fora dos limites da lide, sobretudo porque não houve qualquer esforço probatório dos ocupantes para demonstrar a existência e a natureza das acessões ou melhoramentos.

Assiste razão ao recorrente.

Acerca do tema, o Código de Processo Civil estabelece nos artigos 141 e 492 o princípio da adstrição ou congruência, determinando que o juiz decidirá o mérito nos limites do que foi proposto, sendo-lhe vedado proferir decisão de natureza diversa da pedida. Outrossim, o artigo 1.219 do Código Civil condiciona o direito de indenização e retenção à natureza da posse e à espécie de benfeitoria (necessária ou útil), o que exige a comprovação fática da sua existência.

O acórdão recorrido, ao tratar da questão, consignou o seguinte: “*Para configuração de sentença extra petita estabelecidos pelas partes em inicial e, posteriormente, em contestação. Isto é, o juízo concede pedido não efetuado por nenhuma das partes. No caso dos autos, ainda que de forma genérica, o curador*

*especial de Isaque Correia da Silva realizou expressamente o pedido por indenização de benfeitorias úteis e necessárias. De fato, para indenização das benfeitorias, estas devem ser especificadas. Ocorre que, a sentença do juízo a quo apenas reconheceu o direito à indenização em caso de estas serem constatadas em liquidação de sentença. Ou seja, a indenização referente às benfeitorias úteis e necessárias está pendente de averiguação de sua existência, bem como, de sua posterior especificação. Sendo, portanto, dispensada prévia especificação para reconhecimento do direito à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel.”*

Entretanto, o entendimento esposado pelo Tribunal de origem diverge da jurisprudência consolidada desta Corte Superior, que entende que a indenização por benfeitorias não é decorrência automática da rescisão. A ausência de postulação ou a alegação genérica inviabilizam o reconhecimento do direito, sendo vedado postergar a comprovação da existência das benfeitorias para a fase de liquidação, a qual se destina exclusivamente à apuração do *quantum debeatur*. A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LOTE DE TERRENO. CONDENAÇÃO À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. RÉU REVEL. AUSÊNCIA DE PEDIDO EXPRESSO E DE ESPECIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS NA FASE DE CONHECIMENTO. JULGAMENTO EXTRA PETITA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 141 E 492 DO CPC. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECONHECIMENTO DO DIREITO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. IMPOSSIBILIDADE. LIQUIDAÇÃO DESTINADA APENAS À APURAÇÃO DO QUANTUM DEBEATUR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. Segundo precedentes desta Corte, a ausência de postulação ou discriminação de benfeitorias pelo réu, especialmente quando há decretação da revelia, inviabiliza o reconhecimento de ofício do direito à indenização por benfeitorias na sentença, sob pena de ofensa aos princípios da congruência e da adstrição, materializados nos arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil.

**2. O deferimento do pleito de indenização por benfeitorias pressupõe a comprovação da existência delas e sua discriminação de forma correta, não sendo o momento processual da liquidação de sentença adequado para o reconhecimento do direito de indenização (o an debeatur), mas apenas para quantificar o valor devido (o quantum debeatur).** Precedentes.

3. Acolhida a tese de violação de lei federal (alínea a do inciso III do art. 105 da CF), fica prejudicada a alegação de dissídio jurisprudencial (alínea c do inciso III do art. 105 da CF).

4. Agravo conhecido para conhecer e dar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.791.131/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 15/12/2025, grifo meu.)

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

1. Ação de imissão na posse, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/07/2024 e concluso ao gabinete em 17/10/2024. II QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar (I) se houve negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal de origem, bem como (II) se é possível o reconhecimento do direito de retenção pelas benfeitorias alegadamente realizadas no imóvel objeto da ação de imissão na posse. III RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há ofensa ao artigo 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina, de forma suficientemente fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial, na medida necessária ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

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

5. Ao longo do tempo, compreendendo a vigência do CPC/1973 e do CPC/2015, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que a alegação de direito de retenção por benfeitorias constitui matéria de defesa a ser apresentada na própria contestação à ação de imissão na posse.

6. O referido entendimento encontra-se positivado pelo CPC/2015, que, em seu artigo 538, § 1º, prescreve: "a existência de benfeitorias deve ser alegada na fase de conhecimento, em contestação, de forma discriminada e com atribuição, sempre que possível e justificadamente, do respectivo valor". Em adição, o § 2º do mesmo dispositivo preceitua que "o direito de retenção por benfeitorias deve ser exercido na contestação, na fase de conhecimento".

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



**para o seu reconhecimento.** IV DISPOSITIVO 8.  
Recurso especial conhecido e não provido.  
(REsp n. 2.177.056/TO, relatora Ministra Nancy Andrichi,  
Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de  
19/8/2025, grifo meu)

No seu turno, o direito de retenção, por possuir natureza eminentemente acessória e garantidora, pressupõe a existência de um crédito líquido ou, ao menos, de um direito à indenização devidamente reconhecido na fase cognitiva. Afastado o dever de indenizar ante a ausência de especificação e prova das benfeitorias — ônus que incumbia à parte ré e do qual não se desincumbiu —, resta esvaziado o objeto da retenção. Sem a obrigação principal de ressarcir, não subsiste o direito acessório de reter o imóvel, sob pena de se perpetuar uma posse injusta sem amparo em crédito legítimo.

Portanto, para uniformizar a interpretação da legislação federal, o provimento do recurso é medida que se impõe para afastar a indenização por benfeitorias não comprovadas, uma vez que a fase de liquidação destina-se apenas a apurar o valor do que restou provado na fase de conhecimento, sendo inviável declarar um direito sem o suporte fático mínimo estabelecido no processo.

### **Dispositivo**

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para reformar o acórdão recorrido e afastar a condenação da recorrente ao pagamento de indenização por benfeitorias úteis e necessárias, bem como excluir o direito de retenção do imóvel.

É como penso. É como voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**REsp 2.010.571 / PR  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0194103-0

Número de Origem:

00031857220078160004 000318572200781600042 31857220078160004 318572200781600042

Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

### **Subprocurador-Geral da República**

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660

MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455

SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374

LADISMARA TEIXEIRA - PR034403

RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780

BARBARA RIBEIRO VICENTE - PR034775

FÁBIO COCHMANSKI DO NASCIMENTO - PR052647

CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001

RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783

ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872

RECORRIDO : HILDA LUIZA DA SILVA

RECORRIDO : ISAQUE CORREA DA SILVA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

**TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/05/2026 a 18/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 18 de maio de 2026