



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2743313 - SP (2024/0342922-8)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU
ADVOGADOS : MICHELE DE MARCOS CATTUZZO ALCARDE - SP325967
KAREN VIEIRA MACHADO - SP209157
AGRAVADO : CARLOS ROBERTO CLEMENTE DE OLIVEIRA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
AGRAVADO : JESSICA FERNANDA DE OLIVEIRA SOUZA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. VALOR PAGO. DEVOLUÇÃO PARCIAL. CABIMENTO. JULGAMENTO *EXTRA PETITA* E APLICABILIDADE DO CDC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, rescindido o contrato, deve ser assegurado o retorno 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. Precedente.

2. É inviável a análise de violação de dispositivos de lei não prequestionados na origem, apesar da oposição de embargos de declaração.

3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial, e negar-lhe provimento.

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 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2743313 - SP (2024/0342922-8)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU
ADVOGADOS : MICHELE DE MARCOS CATTUZZO ALCARDE - SP325967
KAREN VIEIRA MACHADO - SP209157
AGRAVADO : CARLOS ROBERTO CLEMENTE DE OLIVEIRA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
AGRAVADO : JESSICA FERNANDA DE OLIVEIRA SOUZA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. VALOR PAGO. DEVOLUÇÃO PARCIAL. CABIMENTO. JULGAMENTO *EXTRA PETITA* E APLICABILIDADE DO CDC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ.

1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, rescindido o contrato, deve ser assegurado o retorno 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. Precedente.

2. É inviável a análise de violação de dispositivos de lei não prequestionados na origem, apesar da oposição de embargos de declaração.

3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial, e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Inadimplência dos compradores. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da parte autora. Alegação de que não cabe qualquer restituição e deve condenar o réu à multa contratual. Devolução que deve ser mantida, considerando a reintegração de posse da autora e para evitar enriquecimento ilícito. Descontos de valores repassados à terceiros. Não cabimento. Obrigação entre a autora e terceiros que não pode obrigar os réus. Multa contratual indevida. Excessiva onerosidade ao consumidor. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO" (e-STJ fl. 197).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fl. 208).

No recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) arts. 141 e 492 do CPC, por defender ofensa ao princípio da congruência e julgamento *extra petita* ao condenar a Cohab na devolução dos valores pagos sem que houvesse pedido específico para tal;

(ii) arts. 187, 389, 394, 402, 421, 422, 884 e 879 do Código Civil, ao argumento de enriquecimento sem causa do mutuário, diante do uso do imóvel e devolução dos valores pagos, mesmo após o uso prolongado do imóvel; defende que seria o caso de retenção integral dos valores pagos como compensação pelo uso do imóvel, e

(iii) arts. 51 e 53 do CDC, por sustentar a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a inexistência de cláusula contratual que determinasse a perda total ou parcial das parcelas pagas.

Sem contrarrazões, o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

Ê o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

De início, no que se refere à ofensa aos arts. 141 e 492 do CPC e 51 e 53 do CDC, verifica-se que o tema de julgamento *extra petita* e a aplicabilidade do CDC não foram objeto de debate pelas instâncias ordinárias, embora opostos embargos de declaração.

Assim, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal 'a quo'"*.

Quanto ao enriquecimento sem causa e devolução dos valores pagos, extrai-se do acórdão recorrido a seguinte fundamentação:

"A restituição de parte das quantias pagas deve ser mantida para evitar enriquecimento ilícito da apelante, já que o imóvel lhe será restituído e poderá ser alienado novamente. A alegação de que a nova alienação terá como pagamento o prazo de 240 meses e que haverá demora para ser quitado, não pode ser usado em prejuízo do consumidor do anterior contrato, no caso, dos apelados.

Ademais, a pretensão da apelante é o perdimento de tudo o que os réus desembolsaram, o que também implicaria em onerosidade excessiva aos consumidores, o que não se admite" (e-STJ fl. 199, grifou-se).

Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, rescindido o contrato, deve ser assegurado o retorno 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.

Assim, o aresto combatido encontra-se alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não merecendo reparos o acórdão recorrido.

Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INADIMPLEMENTO DO PROMISSÁRIO

COMPRADOR. PAGAMENTO DE ALUGUEL PELO LONGO PERÍODO DE USO DO IMÓVEL SEM QUALQUER CONTRAPRESTAÇÃO. DESNECESSIDADE DE PEDIDO EXPRESSO. CONJECTÁRIO 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 1.731.753/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/5/2023, DJe de 12/5/2023.)

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial, e negar-lhe provimento.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.743.313 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0342922-8

Número de Origem:
10039609720238260047

Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU

ADVOGADOS : KAREN VIEIRA MACHADO - SP209157

MICHELE DE MARCOS CATTUZZO ALCARDE - SP325967

AGRAVADO : CARLOS ROBERTO CLEMENTE DE OLIVEIRA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

AGRAVADO : JESSICA FERNANDA DE OLIVEIRA SOUZA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de agosto de 2025