



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3007647 -
RN (2025/0281023-2)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : DELPHI CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : AURICEIA PATRICIA MORAIS DE SOUZA - RN005407
AÊNE REGINA FERNANDES DE FREITAS - RN010735
MORAIS FERNANDES ADVOCACIA - RN825
AGRAVADO : CARLOS ALBERTO FREIRE MEDEIROS
ADVOGADO : GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. PACTUAÇÃO DE PERCENTUAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. SUMULA 83/STJ.

1. A alegada afronta ao art. 422 do Código Civil, no tocante à existência de percentual pactuado a título de fruição do imóvel, não foi objeto de debate na Corte de origem, a despeito da provocação dos embargos de declaração, o que atrai a incidência do óbice da Súmula 211/STJ.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
3. A Súmula n. 83 do STJ aplica-se ao recurso especial quando o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do STJ.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3007647 - RN
(2025/0281023-2)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : DELPHI CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : AURICEIA PATRICIA MORAIS DE SOUZA - RN005407
AÊNE REGINA FERNANDES DE FREITAS - RN010735
MORAIS FERNANDES ADVOCACIA - RN825
AGRAVADO : CARLOS ALBERTO FREIRE MEDEIROS
ADVOGADO : GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. PACTUAÇÃO DE PERCENTUAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. SUMULA 83/STJ.

1. A alegada afronta ao art. 422 do Código Civil, no tocante à existência de percentual pactuado a título de fruição do imóvel, não foi objeto de debate na Corte de origem, a despeito da provocação dos embargos de declaração, o que atrai a incidência do óbice da Súmula 211/STJ.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória(Súmula 7/STJ).
3. A Súmula n. 83 do STJ aplica-se ao recurso especial quando o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do STJ.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por DELPHI CONSTRUÇÕES S/A contra decisão singular da minha lavra, integrada às fls. 1264-1266, em que não conheci do recurso especial pelos seguintes fundamentos: a) ausência de prequestionamento específico sobre a pactuação do percentual da taxa de fruição (Súmula 211/STJ); b) incidência das Súmulas 5 e 7/STJ; c) conformidade com a jurisprudência do STJ quanto à retenção de 25% dos valores pagos(Súmula 83/STJ).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que impugnou de forma específica os óbices aplicados na decisão, sustentando violação dos arts. 394, 396 e 422 do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial. Afirmava viável a reavaliação jurídica sem reexame probatório e defende cláusulas de taxa de fruição de 2% ao mês e retenção de 15%.

Alega, ainda, que a decisão agravada aplicou indevidamente as Súmulas 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça. Afirmava inexistência de mora da construtora, pede

afastamento de juros sobre restituição e a observância da força obrigatória dos contratos, com base em precedentes que admitiriam retenção no patamar indicado e a tese da boa-fé objetiva.

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que o agravo não enfrenta de forma específica e individualizada os fundamentos da decisão agravada, insiste em mérito e reexame de provas, e que permanecem hígidos os óbices das Súmulas 211/STJ, 5 e 7/STJ e 83/STJ. Requer majoração de honorários.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a autora propôs ação de rescisão de contratos de promessa de compra e venda das unidades 01 e 02 do Bloco K do empreendimento “Pipa Paradise”, com pedido de taxa de fruição em razão da posse contínua, retenção contratual e abatimentos de encargos condominiais e IPTU, alegando inadimplência nas parcelas de 13/12/2009 e 13/1/2010.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido principal para rescindir os contratos por culpa recíproca, determinou devolução integral dos valores pagos, correção pelo IGP-M desde cada desembolso e reintegração na posse condicionada à restituição, fixando juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado. Rejeitou a reconvenção.

O Tribunal de origem reconheceu mora da construtora por atraso na entrega, ausência de “habite-se” e publicidade enganosa, e inadimplemento do comprador no período de posse. Fixou taxa de fruição em 0,5% ao mês, *pro rata die*, durante a inadimplência do comprador. Afastou retenção de 15% sobre o valor do contrato, alinhando à retenção de até 25% dos valores pagos.

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno, que não merece prosperar.

Conforme anteriormente dito, o acórdão recorrido não analisou ou debateu a existência de pactuação acerca de percentual a título de taxa de fruição do imóvel pelo período da posse, a despeito da oposição de embargos de declaração. Carece a questão do necessário prequestionamento na forma propugnada, nos termos da Súmula 211/STJ.

Ademais, a alteração do percentual fixado pela fruição do imóvel pressupõe reexame do acervo fático-probatório dos autos e interpretação de cláusulas contratuais, hipótese em que incidem os óbices das Súmulas 7 e 5/STJ.

Ressalte-se que o acórdão recorrido reconheceu a culpa concorrente das partes e a alteração dessa conclusão também esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.

De outra parte, o acórdão recorrido encontra-se em conformidade com a orientação desta Corte sobre retenção de 25% dos valores pagos, repelindo retenção a de 15% calculada sobre o valor do contrato atualizado.

Anote-se, que o entendimento da Segunda Seção para os contratos firmados anteriormente à vigência da Lei n. 13.786/2018, como no presente caso, orienta-se no sentido de adoção do percentual de retenção em 25% sobre os valores pagos pelo adquirente, afastando expressamente a possibilidade de adoção de percentual sobre o valor total do contrato.

Estando o acórdão recorrido em sintonia com a jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal, incide a Súmula 83/STJ.

As razões do agravo interno insistiram nas razões anteriormente suscitadas no recurso especial e não abalaram os fundamentos da decisão agravada que, portanto, deve ser mantida.

Quanto à majoração de honorários requerida pela parte ora agravada, cumpre ressaltar que, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, só tem cabimento quando inaugurada uma nova instância, não sendo essa a hipótese em apreço.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.007.647 / RN

Número Registro: 2025/0281023-2

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

08731825920188205001 8731825920188205001

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DELPHI CONSTRUÇÕES S/A

ADVOGADOS : AURICEIA PATRICIA MORAIS DE SOUZA - RN005407

AÊNE REGINA FERNANDES DE FREITAS - RN010735

MORAIS FERNANDES ADVOCACIA - RN825

AGRAVADO : CARLOS ALBERTO FREIRE MEDEIROS

ADVOGADO : GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DELPHI CONSTRUÇÕES S/A

ADVOGADOS : AURICEIA PATRICIA MORAIS DE SOUZA - RN005407

AÊNE REGINA FERNANDES DE FREITAS - RN010735

MORAIS FERNANDES ADVOCACIA - RN825

AGRAVADO : CARLOS ALBERTO FREIRE MEDEIROS

ADVOGADO : GLEYDSON KLEBER LOPES DE OLIVEIRA - RN003686

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026