



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3073885 - SP(2025/0396124-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **COSMO INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADA : **MARTA BAUERMANN - SC019230**
AGRAVADO : **ADEMAR GUILHERME FERREIRA**
AGRAVADO : **JUSSARA CRISTINA DO CARMO FERREIRA**
ADVOGADA : **JÚLIA ALVES DE OLIVEIRA - SP445851**

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade fundada no Tema n. 938 do STJ, na ausência de demonstração de violação de dispositivos federais, na insuficiência de simples alusão normativa sem argumentação e na vedação ao reexame de provas pela Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse.
3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, rescindiu os contratos, determinou a restituição de 80% dos valores pagos em parcela única com correção e juros a partir do trânsito em julgado, determinou a reintegração de posse e condenou à indenização de benfeitorias úteis e necessárias, fixando honorários de 10% do valor da condenação para cada parte, proporcional à sucumbência.
4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para autorizar taxa de fruição de 0,5% ao mês do inadimplemento até a desocupação, manteve a retenção de 20% e rejeitou a cobrança da comissão de corretagem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há oito questões em discussão: (i) saber se houve omissão quanto a benfeitorias irregulares, cláusulas contratuais, fatos supervenientes, comissão de corretagem, taxa de fruição e honorários, em violação do art. 1.022 do CPC; (ii) saber se o acórdão carece de fundamentação adequada nos termos do art. 489, § 1º, I, II, IV e VI, do CPC; (iii) saber se houve desconconsideração de fatos supervenientes, à luz do art. 493 do CPC; (iv) saber se ocorreu julgamento citra petita e violação ao princípio da congruência, em afronta aos arts. 141, 490, 492 e 1.013, § 1º e § 3º, III, do CPC; (v) saber se benfeitorias feitas em desconformidade com a lei ou o contrato são indenizáveis, à luz do art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979; (vi) saber se incide a causa madura do art. 1.013, § 1º e § 3º, III, do CPC; (vii) saber se a

questão da comissão de corretagem submetida ao Tema 938/STJ pode ser apreciada no agravo; e (viii) saber se há dissídio jurisprudencial quanto ao percentual de retenção, com fundamento na alínea c do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC quando o Tribunal de origem rejeita embargos de declaração por inexistência de vícios integrativos, com análise explícita das matérias suscitadas e observância do art. 1.025 do CPC.

7. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do reconhecimento de indenização por benfeitorias úteis e necessárias e a revisão do enquadramento fático quanto à alegada irregularidade das obras.

8. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para afastar a pretensão de nulidade por julgamento citra petita, pois demandaria revolvimento da moldura fática.

9. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para impedir a inclusão de fatos supervenientes na solução, por depender de reexame probatório.

10. A matéria relativa ao Tema n. 938 do STJ (comissão de corretagem/SATI) não é analisada no agravo em recurso especial, por submissão ao tema repetitivo.

11. O dissídio jurisprudencial não é conhecido ante a ausência de cotejo analítico, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há violação aos arts. 1.022 e 489 do CPC quando o Tribunal rejeita embargos declaratórios por inexistência de vícios, com enfrentamento das questões e ressalva do art. 1.025 do CPC. 2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame das premissas fáticas relativas às benfeitorias úteis e necessárias. 3. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para afastar a análise de nulidade por julgamento citra petita. 4. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para impedir a consideração de fatos supervenientes por demandarem reexame probatório. 5. A questão da comissão de corretagem submetida ao Tema 938/STJ não é apreciada no agravo em recurso especial. 6. O dissídio jurisprudencial não é conhecido sem cotejo analítico, conforme arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 489, § 1º, I, II, IV, VI, 493, 141, 490, 492, 1.013, § 1º, § 3º, III, 1.029, § 1º; Lei n. 6.766/1979, art. 34, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º; CF, art. 105, III, a, c.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3073885 - SP (2025/0396124-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : COSMO INCORPORADORA LTDA
ADVOGADA : MARTA BAUERMAN - SC019230
AGRAVADO : ADEMAR GUILHERME FERREIRA
AGRAVADO : JUSSARA CRISTINA DO CARMO FERREIRA
ADVOGADA : JÚLIA ALVES DE OLIVEIRA - SP445851

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade fundada no Tema n. 938 do STJ, na ausência de demonstração de violação de dispositivos federais, na insuficiência de simples alusão normativa sem argumentação e na vedação ao reexame de provas pela Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse.
3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, rescindiu os contratos, determinou a restituição de 80% dos valores pagos em parcela única com correção e juros a partir do trânsito em julgado, determinou a reintegração de posse e condenou à indenização de benfeitorias úteis e necessárias, fixando honorários de 10% do valor da condenação para cada parte, proporcional à sucumbência.
4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para autorizar taxa de fruição de 0,5% ao mês do inadimplemento até a desocupação, manteve a retenção de 20% e rejeitou a cobrança da comissão de corretagem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há oito questões em discussão: (i) saber se houve omissão quanto a benfeitorias irregulares, cláusulas contratuais, fatos supervenientes, comissão de corretagem, taxa de fruição e honorários, em violação do art. 1.022 do CPC; (ii) saber se o acórdão carece de fundamentação adequada nos termos do art. 489, § 1º, I, II, IV e VI, do CPC; (iii) saber se houve desconconsideração de fatos supervenientes, à luz do art. 493 do CPC; (iv) saber se ocorreu julgamento citra petita e violação ao princípio da congruência, em afronta aos arts. 141, 490, 492 e 1.013, § 1º e § 3º, III, do CPC; (v) saber se benfeitorias feitas em desconformidade com a lei ou o contrato são

indenizáveis, à luz do art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979; (vi) saber se incide a causa madura do art. 1.013, § 1º e § 3º, III, do CPC; (vii) saber se a questão da comissão de corretagem submetida ao Tema 938/STJ pode ser apreciada no agravo; e (viii) saber se há dissídio jurisprudencial quanto ao percentual de retenção, com fundamento na alínea c do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC quando o Tribunal de origem rejeita embargos de declaração por inexistência de vícios integrativos, com análise explícita das matérias suscitadas e observância do art. 1.025 do CPC.

7. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do reconhecimento de indenização por benfeitorias úteis e necessárias e a revisão do enquadramento fático quanto à alegada irregularidade das obras.

8. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para afastar a pretensão de nulidade por julgamento citra petita, pois demandaria revolvimento da moldura fática.

9. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para impedir a inclusão de fatos supervenientes na solução, por depender de reexame probatório.

10. A matéria relativa ao Tema n. 938 do STJ (comissão de corretagem/SATI) não é analisada no agravo em recurso especial, por submissão ao tema repetitivo.

11. O dissídio jurisprudencial não é conhecido ante a ausência de cotejo analítico, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há violação aos arts. 1.022 e 489 do CPC quando o Tribunal rejeita embargos declaratórios por inexistência de vícios, com enfrentamento das questões e ressalva do art. 1.025 do CPC. 2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame das premissas fáticas relativas às benfeitorias úteis e necessárias. 3. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para afastar a análise de nulidade por julgamento citra petita. 4. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para impedir a consideração de fatos supervenientes por demandarem reexame probatório. 5. A questão da comissão de corretagem submetida ao Tema 938/STJ não é apreciada no agravo em recurso especial. 6. O dissídio jurisprudencial não é conhecido sem cotejo analítico, conforme arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 489, § 1º, I, II, IV, VI, 493, 141, 490, 492, 1.013, § 1º, § 3º, III, 1.029, § 1º; Lei n. 6.766/1979, art. 34, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º; CF, art. 105, III, *a*, *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por COSMO INCORPORADORA LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial pela aplicação do Tema n. 938 do STJ, pela não demonstração de vulneração aos dispositivos federais indicados, pela insuficiência de “simples alusão a dispositivos” desacompanhada de argumentação e pela vedação ao reexame de provas — Súmula n. 7 do STJ —, com dispositivo de “nego seguimento” quanto ao tema repetitivo (fls. 331-334).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Não foi apresentada contraminuta, conforme a certidão de fl. 356.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse.

O julgado foi assim ementado (fl. 193):

APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda de imóvel. Distrato por iniciativa da parte adquirente. Resilição Contratual. Peculiaridades. Recurso interposto EXCLUSIVAMENTE pela incorporadora. Direito de retenção estipulado em percentual sobre o valor pago (restituição de 80% dos valores recebidos a título de preço). Montante suficiente à reparação das despesas presumidamente assumidas pela incorporadora. Pretendido pagamento de multa. Abusividade. Precedentes da Câmara. Fixação de INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO. Reforma pertinente em parte. Verba devida, todavia pelo período de eventual inadimplência até a data da desocupação. Privação indevida de uso de bem frutífero. Percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato. Precedentes. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Impertinência. Ausente prova de “efetivo” dispêndio ocorrido a esse título. Parcelas do contrato e da comissão “misturadas” no curso do pagamento e que não podem ser impostas ao consumidor ante tais circunstâncias. Sentença reformada em parte. Adoção parcial do art. 252 do RITJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO para prestigiar a taxa de fruição.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 316):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Acórdão que não contém omissão, contradição, obscuridade ou erro material. Caráter infringente do recurso. Medida manifestamente protelatória. Prequestionamento que não dispensa a observância das hipóteses do art. 1.022, do CPC, com ressalva ao disposto no art. 1.025, do mesmo diploma. EMBARGOS REJEITADOS.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.022 do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido se omitiu quanto às benfeitorias irregulares frente ao 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979 e às cláusulas contratuais (10.1, 10.2, 11.1-11.4), aos fatos supervenientes de continuidade das obras após a citação, à comissão de corretagem com parcelas “misturadas”, à taxa de fruição prevista na cláusula 5.2, e aos honorários de primeiro grau, que não foram examinados;

b) 489, § 1º, I, II, IV e VI, do Código de Processo Civil, já que o Tribunal não enfrentou argumentos capazes de infirmar a conclusão, empregou conceitos indeterminados e ignorou precedentes, caracterizando falta de fundamentação suficiente;

c) 493 do Código de Processo Civil, pois fatos supervenientes — continuidade de obras e benfeitorias após a citação — foram ignorados pelo Tribunal de origem;

d) 141, 490, 492 e 1.013, §§ 1º e 3º, III, do Código de Processo Civil, porquanto houve julgamento *citra petita* e violação ao princípio da congruência ao impor indenização de benfeitorias sem enfrentar o pedido de não indenização das obras irregulares e sem deliberar sobre custos de regularização e laudos;

e) 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979, visto que não são indenizáveis benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei; e

f) 1.013, §§ 1º e 3º, III, do Código de Processo Civil, visto que deveria ser aplicada a causa madura para enfrentar as teses recursais.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao manter retenção de 20% e rejeitar a cobrança da comissão de corretagem por ausência de prova de dispêndio e informação adequada, divergiu dos REsp n. 1.723.519/SP e do AgInt no REsp n. 2.077.588/SP, que firmaram retenção de 25% em contratos anteriores à Lei n. 13.786/2018, e da tese do Tema n. 938 quanto à validade da cláusula de corretagem.

Requer o provimento do recurso para anular os acórdãos por violação aos arts. 1.022, 489 e 493 do Código de Processo Civil, com enfrentamento das questões dos embargos; requer ainda o provimento para reconhecer violação aos arts. 141, 490, 492, 1.013, §§ 1º e 3º, III, do Código de Processo Civil e ao 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979, afastando a indenização de benfeitorias irregulares ou impondo custeio de regularização e laudos pelos compradores; requer ainda o provimento para reconhecer a validade da cláusula de corretagem à luz do Tema n. 938 e majorar a retenção para 25%.

Contrarrazões às fls. 322-329.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de rescisão do contrato c/c reintegração de posse em que a parte autora pleiteou a rescisão, a reintegração de posse, a devolução dos valores pagos com retenção, a taxa de fruição, a multa compensatória, o pagamento de impostos e a comissão de corretagem (fls. 115-116).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, rescindiu os contratos, determinou a restituição de 80% dos valores pagos, em parcela única, com correção e juros a partir do trânsito em julgado, determinou a reintegração de posse e condenou à indenização de benfeitorias úteis e necessárias, fixando honorários de 10% do valor da condenação em favor de cada parte, proporcional à sucumbência (fls. 119-119).

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para autorizar a taxa de fruição de 0,5% ao mês sobre o preço atualizado, do inadimplemento até a desocupação, manteve a retenção de 20% e rejeitou a cobrança da comissão de corretagem, adotando parcialmente os fundamentos da sentença (fls. 196-205).

I - Arts. 1.022 e 489 do Código de Processo Civil

No recurso especial, a recorrente afirma omissão quanto às benfeitorias irregulares frente ao 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979 e às cláusulas contratuais, aos fatos supervenientes de continuidade das obras após a citação, à comissão de corretagem com parcelas “misturadas”, à taxa de fruição prevista e aos honorários de primeiro grau (fls. 215-219).

O acórdão dos embargos rejeitou os declaratórios por inexistência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material, assinalando que o prequestionamento não dispensa a observância do art. 1.022, com ressalva ao art. 1.025 (fls. 316-318).

Não se verifica a alegada ofensa ao artigo, pois a questão referente à omissão sobre benfeitorias irregulares, fatos supervenientes, comissão de corretagem, taxa de fruição e honorários foi analisada pela Corte estadual, que

concluiu pela inexistência de vícios integrativos, reputando os embargos como tentativa de rediscutir o mérito, e reafirmou que o prequestionamento deve observar as hipóteses do art. 1.022, com ressalva ao art. 1.025.

II - Art. 34, § 1º, da Lei n. 6.766/1979

Alega a recorrente que não são indenizáveis benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei, devendo ser afastada a indenização, ou reconhecido o custeio de regularização e laudos pelos compradores (fls. 219-223).

O acórdão recorrido limitou-se a manter a indenização apenas de benfeitorias úteis e necessárias e, por fim, registrou “nada existe a dispor quanto às benfeitorias” além do que constou na sentença (fls. 199-204).

No recurso especial, a parte sustenta irregularidades das obras e cláusulas contratuais.

O Tribunal de origem analisou o conjunto fático e reconheceu a indenização das benfeitorias úteis e necessárias, com base nas peculiaridades.

Rever tal entendimento demandaria o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III - Arts. 141, 490, 492 e 1.013, §§ 1º e 3º, III, do Código de Processo Civil

A recorrente aduz julgamento *citra petita* e violação do princípio da congruência, por impor indenização de benfeitorias sem enfrentar o pedido de não indenização de obras irregulares, nem deliberar sobre custos de regularização e laudos (fls. 219-224).

O acórdão adotou a sentença, limitando a indenização às benfeitorias úteis e necessárias, e incluiu a taxa de fruição (fls. 196-205).

A revisão pretendida, para concluir pela nulidade *citra petita*, exigiria revolvimento da moldura fática fixada, o que atrai o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

IV - Art. 493 do Código de Processo Civil

Sustenta fatos supervenientes — continuidade das obras e novas benfeitorias após a citação — não considerados (fls. 217-218).

O acórdão enfrentou a controvérsia e rejeitou os embargos por inexistência de vícios (fls. 196-205; 316-318).

A inclusão de fatos supervenientes na solução firmada demanda reexame de provas, hipótese vedada pela Súmula n. 7 do STJ.

V - Tema n. 938 do STJ (comissão de corretagem/SATI)

A questão referente à validade da cláusula de transferência da comissão de corretagem, com destaque do valor, e à abusividade do SATI está submetida ao Tema n. 938, razão pela qual não será analisada neste agravo em recurso especial.

VI - Divergência jurisprudencial

A recorrente argumenta dissídio quanto ao percentual de retenção, defendendo 25% e citando paradigmas desta Corte (fls. 228-246).

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea c do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio jurisprudencial, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Isso porque não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.

Portanto, está prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial ante a não realização do devido cotejo analítico.

VII - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.073.885 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0396124-0

Número de Origem:
10003922620248260407

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COSMO INCORPORADORA LTDA

ADVOGADA : MARTA BAUERMANN - SC019230

AGRAVADO : ADEMAR GUILHERME FERREIRA

AGRAVADO : JUSSARA CRISTINA DO CARMO FERREIRA

ADVOGADA : JÚLIA ALVES DE OLIVEIRA - SP445851

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026

