



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1927720 - DF (2021/0077117-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : ERBE INCORPORADORA 109 LTDA
OUTRO NOME : BROOKFIELD CENTRO-OESTE SPE 072 S.A
OUTRO NOME : TGMB-72 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA E OUTRO(S) - DF044215
RECORRIDO : NILSON MONTES
RECORRIDO : MAISA HONORIA DE JESUS MONTES
ADVOGADA : POLLYANA PEREIRA DA CRUZ - DF047622
AGRAVANTE : NILSON MONTES
AGRAVANTE : MAISA HONORIA DE JESUS MONTES
ADVOGADA : POLLYANA PEREIRA DA CRUZ - DF047622
AGRAVADO : ERBE INCORPORADORA 109 LTDA
OUTRO NOME : BROOKFIELD CENTRO-OESTE SPE 072 S.A
OUTRO NOME : TGMB-72 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA E OUTRO(S) - DF044215

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que, em ação de rescisão contratual cumulada com consignação em pagamento e reconvenção, reconheceu a culpa exclusiva da construtora pelo inadimplemento contratual, determinando a restituição integral dos valores pagos pelos réus, multa compensatória e redistribuição dos honorários advocatícios.

II. Questão em discussão

2. Há quatro questões em discussão: (I) saber se a anulação do projeto e do alvará de construção pelo Poder Público configura caso fortuito ou força maior apto a afastar a responsabilidade da construtora pelo inadimplemento contratual; (II) saber se é legítima a restituição da comissão de corretagem paga pelos consumidores em razão da rescisão contratual por culpa da vendedora; (III) saber se a pretensão de restituição da comissão de corretagem está prescrita, considerando o prazo trienal do Tema 938 do STJ; e (IV) saber se os honorários advocatícios foram fixados de forma adequada, observando os critérios do art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC.

III. Razões de decidir

3. A anulação do projeto e do alvará de construção pelo Poder Público não configura caso fortuito ou força maior, pois trata-se de risco previsível e inerente à atividade empresarial da construtora, não sendo apto a afastar sua responsabilidade pelo inadimplemento contratual.

4. A restituição da comissão de corretagem é legítima, pois, com a rescisão do contrato por culpa da vendedora, o valor pago pelos consumidores a título de corretagem constitui prejuízo direto que deve ser ressarcido para retorno ao *status quo ante*.

5. A pretensão de restituição da comissão de corretagem não está prescrita, aplicando-se o prazo decenal previsto no art. 205 do Código Civil, pois decorre do inadimplemento contratual, e não da índole abusiva da cláusula de cobrança.

6. Os honorários advocatícios não poderiam ser fixados por equidade, pois o proveito econômico é mensurável e o valor da causa não é baixo. A fixação deve observar os critérios do art. 85, § 2º, do CPC, entre 10% e 20% sobre o valor da condenação ou da causa.

IV. Dispositivo

7. Recurso especial parcialmente provido para reformar o acórdão exclusivamente quanto à fixação dos honorários advocatícios, determinando que sejam calculados nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

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 do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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 1927720 - DF (2021/0077117-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : ERBE INCORPORADORA 109 LTDA
OUTRO NOME : BROOKFIELD CENTRO-OESTE SPE 072 S.A
OUTRO NOME : TGMB-72 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA E OUTRO(S) - DF044215
RECORRIDO : NILSON MONTES
RECORRIDO : MAISA HONORIA DE JESUS MONTES
ADVOGADA : POLLYANA PEREIRA DA CRUZ - DF047622
AGRAVANTE : NILSON MONTES
AGRAVANTE : MAISA HONORIA DE JESUS MONTES
ADVOGADA : POLLYANA PEREIRA DA CRUZ - DF047622
AGRAVADO : ERBE INCORPORADORA 109 LTDA
OUTRO NOME : BROOKFIELD CENTRO-OESTE SPE 072 S.A
OUTRO NOME : TGMB-72 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.
ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA E OUTRO(S) - DF044215

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que, em ação de rescisão contratual cumulada com consignação em pagamento e reconvenção, reconheceu a culpa exclusiva da construtora pelo inadimplemento contratual, determinando a restituição integral dos valores pagos pelos réus, multa compensatória e redistribuição dos honorários advocatícios.

II. Questão em discussão

2. Há quatro questões em discussão: (I) saber se a anulação do projeto e do alvará de construção pelo Poder Público configura caso fortuito ou força maior apto a afastar a responsabilidade da construtora pelo inadimplemento contratual; (II) saber se é legítima a restituição da comissão de corretagem paga pelos consumidores em razão da rescisão contratual por culpa da vendedora; (III) saber se a pretensão de restituição da comissão de corretagem está prescrita, considerando o prazo trienal do Tema 938 do STJ; e (IV) saber se os honorários advocatícios foram fixados de forma adequada, observando os critérios do art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC.

III. Razões de decidir

3. A anulação do projeto e do alvará de construção pelo Poder Público não configura caso fortuito ou força maior, pois trata-se de risco previsível e inerente à atividade empresarial da construtora, não sendo apto a afastar sua responsabilidade pelo inadimplemento contratual.

4. A restituição da comissão de corretagem é legítima, pois, com a rescisão do contrato por culpa da vendedora, o valor pago pelos consumidores a título de corretagem constitui prejuízo direto que deve ser ressarcido para retorno ao *status quo ante*.

5. A pretensão de restituição da comissão de corretagem não está prescrita, aplicando-se o prazo decenal previsto no art. 205 do Código Civil, pois decorre do inadimplemento contratual, e não da índole abusiva da cláusula de cobrança.

6. Os honorários advocatícios não poderiam ser fixados por equidade, pois o proveito econômico é mensurável e o valor da causa não é baixo. A fixação deve observar os critérios do art. 85, § 2º, do CPC, entre 10% e 20% sobre o valor da condenação ou da causa.

IV. Dispositivo

7. Recurso especial parcialmente provido para reformar o acórdão exclusivamente quanto à fixação dos honorários advocatícios, determinando que sejam calculados nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

RELATÓRIO

Trata-se de **recurso especial** interposto por TGMB-72 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., atual denominação de BROOKFIELD CENTRO-OESTE SPE 072 S.A., fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (e-STJ, fls. 475-476):

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. RECONVENÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. ENTRAVES ADMINISTRATIVOS. RISCOS PREVISÍVEIS. RESCISÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MULTA CONTRATUAL DEVIDA. TERMO FINAL. AJUIZAMENTO DA AÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. PRAZO DECENAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REDISTRIBUIÇÃO. APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedentes os pedidos de ação de rescisão contratual cumulada com consignação em pagamento e parcialmente procedentes os pedidos reconventionais.

1.1. Pretensão da autora de reforma da sentença. Alega a ocorrência de fato jurídico extraordinário que impossibilitou o cumprimento da prestação sem culpa, o que impossibilita a condenação no pagamento de multa contratual. Subsidiariamente, pede que o termo final para o pagamento da multa contratual seja a data do ajuizamento da ação. Sustenta o advento da prescrição trienal da comissão de corretagem e pede a redistribuição dos honorários advocatícios de sucumbência em virtude da sucumbência recíproca.

2. Cogita-se de descumprimento injustificado, pela apelante, do prazo estabelecido em compromisso de promessa de compra e venda de imóvel para entrega de unidade imobiliária, caracterizando o inadimplemento contratual, fazendo emergir, para o promitente comprador, o direito de pleitear a rescisão judicial do contrato firmado.

2.1. O contrato entabulado entre as partes dispôs expressamente que a entrega do imóvel estava prevista para 31/01/2016, com tolerância máxima de 180 dias,

prorrogado, portanto, para 29/07/2016.

2.2. Ajuizada a presente ação em 01/09/2016, é evidente a mora da autora no cumprimento da obrigação de entregar o imóvel adquirido o que torna viável a rescisão, conforme prevê o art. 475, CC.

3. Os fatos apontados pela autora constituem riscos previsíveis para o setor da construção civil. Por isso mesmo, não são circunstâncias aptas a excluir a responsabilidade das empresas, seja por caso fortuito ou pela força maior. Além disso, os riscos da atividade lucrativa desenvolvida pelas empresas de construção civil não podem ser assumidos pelos consumidores.

3.1. É obrigação dos contratantes estarem atentos aos prazos contratuais, promover aditivos e resguardar direitos e, desatentos aos procedimentos legais para prorrogação do prazo de entrega, submete-se trazer à baila as obrigações contratuais.

3.2. Caracterizada a culpa da construtora, incide a multa contratual prevista no contrato entabulado, a qual prevê a indenização mensal no valor correspondente a 0,5% do preço do imóvel no caso de atraso na entrega da obra.

4. Precedente: “(...) II. Dificuldades decorrentes de excesso de chuva, escassez de mão de obra qualificada, falta de materiais e entraves administrativos não se qualificam como caso fortuito ou força maior, razão pela qual não excluem a responsabilidade civil da incorporadora pelo atraso na conclusão do empreendimento imobiliário. (...)” (20160020327287AGI, Relator: James Eduardo Oliveira, 4ª Turma Cível, DJe de 03/05/2017).

5. O período de incidência da multa compensatória corresponde ao primeiro dia seguinte após o vencimento do prazo de tolerância para a entrega do imóvel até a data do ajuizamento da ação.

6. Precedente: “(...) O marco final do cômputo da multa compensatória, equivalente aos lucros cessantes, deve ser a data em que os promitentes compradores manifestaram o desejo inequívoco de rescindir o contrato que, no caso, corresponde à data da propositura da ação. (...)” (00072964520168070001, Relator: Sandoval Oliveira, 2ª Turma Cível, DJE: 05/05/2020)

7. O STJ, em decisão recente, se posicionou no sentido de que, nos casos em que a demanda cuja causa de pedir é o inadimplemento contratual por parte da incorporadora, tem-se afastada a tese firmada sob o Tema n. 938.

7.1. Assim, quando a demanda não discute a ilegalidade da taxa de comissão de corretagem e sim a culpa pelo inadimplemento do contrato principal de promessa de compra e venda por parte do fornecedor, aplica-se o prazo geral de prescrição de 10 anos.

8. Precedente: “(...) 6. Inaplicabilidade do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da SATI tem por fundamento a resolução do contrato por culpa da incorporadora. (...)” (REsp 1737992/RO, DJe 23/08/2019).

9. Dos honorários advocatícios de sucumbência.

9.1. A aplicação literal do art. 85, § 2º, do CPC, à hipótese em comento, resultaria em montante excessivo a título de honorários advocatícios, que, além de não refletir a complexidade da demanda, implicaria ônus desproporcional à parte.

9.2. Ainda que fixados os honorários no percentual mínimo de 10% sobre o valor da causa, se mostraria exorbitante, porquanto os serviços advocatícios prestados pelos patronos dos réus não necessitaram da prática de atos processuais de maior complexidade, ainda, o lugar da prestação, que, sendo nesta capital não demandou maior disposição de tempo.

9.3. Honorários da ação principal fixados equitativamente em R\$ 8.000,00, em observância ao art. 85, §§ 8º e 11, do CPC, a serem suportados pela autora.

9.4. Reconhecimento da sucumbência recíproca na reconvenção e redistribuição das custas e honorários advocatícios de sucumbência na

proporção de 50% para cada parte, estes arbitrados também em R\$ 8.000,00, em consonância com o art. 85, § 8º, do CPC, defesa a compensação.
10. Apelo parcialmente provido."

Os embargos de declaração opostos por TGMB-72 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. foram rejeitados (e-STJ, fls. 562-569).

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

(i) art. 393 do Código Civil, pois teria ocorrido caso fortuito ou força maior, já que a anulação do projeto e do alvará de construção pelo Poder Público seria imprevisível e alheia à conduta da recorrente, afastando sua responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel.

(ii) arts. 722, 724, 725 e 728 do Código Civil, pois a comissão de corretagem teria sido paga de forma legítima, com base em cláusula contratual válida e previamente informada, sendo indevida sua restituição.

(iii) art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, pois a pretensão de restituição da comissão de corretagem estaria prescrita, considerando-se o prazo trienal aplicável a essa hipótese, conforme entendimento do Tema 938 do STJ.

(iv) art. 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, pois os honorários advocatícios teriam sido fixados de forma inadequada, desconsiderando a complexidade da causa e o trabalho realizado pelos advogados.

Foram apresentadas contrarrazões pelos recorridos, Nilson Montes e Maisa Honoria de Jesus Montes (e-STJ, fls. 639-650).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, a autora, BROOKFIELD CENTRO-OESTE SPE 072 S.A., propôs ação de rescisão contratual cumulada com consignação em pagamento em face de NILSON MONTES e MAISA HONORIA DE JESUS MONTES. Alegou que, após a aprovação do projeto de construção, concessão de alvará pelo Poder Público e registro da incorporação imobiliária, iniciou a comercialização das unidades do empreendimento "Brookfield Century Plaza". Contudo, foi surpreendida com a anulação do projeto e do alvará de construção, o que impossibilitou a continuidade das obras. Sustentou que não teve culpa pela paralisação e cancelamento do empreendimento e pediu a rescisão do contrato com a devolução integral dos valores pagos pelos réus, no montante de R\$ 52.857,69, mediante consignação judicial.

A sentença julgou improcedentes os pedidos da autora e parcialmente procedentes os pedidos formulados na reconvenção pelos réus. Determinou a rescisão do contrato de promessa de compra e venda por culpa exclusiva da autora, condenando-a a restituir integralmente os valores

pagos pelos réus, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, além de pagar multa compensatória de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel pelo período de 29/07/2016 até 23/01/2020. A autora também foi condenada ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o montante da condenação (e-STJ, fls. 379-380).

No acórdão, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios deu parcial provimento à apelação da autora. Manteve a condenação ao pagamento da multa compensatória, mas fixou como termo final o ajuizamento da ação (1º/09/2016). Também redistribuiu os honorários advocatícios, fixando-os em R\$ 8.000,00 para a ação principal e, na reconvenção, determinou a divisão proporcional de 50% para cada parte, no mesmo valor de R\$ 8.000,00. O Tribunal entendeu que os fatos alegados pela autora, como a anulação do alvará de construção, constituem riscos previsíveis da atividade de construção civil, não configurando caso fortuito ou força maior (e-STJ, fls. 474-484).

(i) A recorrente sustenta que o atraso na entrega do imóvel, que culminou na impossibilidade de conclusão do empreendimento, decorreu de fato de terceiro, qual seja, a anulação do projeto arquitetônico e do alvará de construção pelo Poder Público. Alega que tal evento seria imprevisível e inevitável, configurando hipótese de caso fortuito ou força maior, o que, nos termos do art. 393 do Código Civil, afastaria sua responsabilidade pelo inadimplemento contratual.

A tese, contudo, não prospera.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ao analisar a questão, consignou de forma assertiva que os entraves administrativos enfrentados pela construtora se inserem no risco da atividade empresarial por ela desenvolvida. Consta do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 479-480):

"Os fatos apontados pela autora constituem riscos previsíveis para o setor da construção civil. Por isso mesmo, não são circunstâncias aptas a excluir a responsabilidade das empresas, seja por caso fortuito ou pela força maior. Além disso, os riscos da atividade lucrativa desenvolvida pelas empresas de construção civil não podem ser assumidos pelos consumidores."

A fundamentação adotada pela Corte de origem está em harmonia com a orientação jurídica que prevalece no âmbito desta Corte Superior. A doutrina e a jurisprudência distinguem o fortuito interno do fortuito externo. O fortuito externo, ou força maior, é aquele evento que não guarda qualquer relação com a atividade do agente, sendo fato extrínseco, absolutamente imprevisível e inevitável, como fenômenos da natureza ou atos de guerra. Já o fortuito interno é o evento que, embora também imprevisível e, por vezes, inevitável, relaciona-se diretamente com a organização da empresa e os riscos inerentes à sua atividade econômica.

No setor da construção civil, a obtenção e manutenção de licenças e alvarás junto aos órgãos públicos, bem como a superação de eventuais embaraços burocráticos, são etapas intrínsecas e essenciais ao desenvolvimento do empreendimento. A anulação de um alvará de

construção, embora seja um revés significativo, não pode ser considerada um evento totalmente alheio à atividade da incorporadora. Trata-se de um risco específico do negócio, que deve ser ponderado e administrado pelo empresário. A possibilidade de questionamentos administrativos ou judiciais acerca da legalidade das licenças concedidas é um fator previsível para quem atua no mercado imobiliário.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. IMÓVEL ENTREGUE SEM A VAGA DE GARAGEM PREVISTA NO CONTRATO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. ALEGAÇÃO DE FORTUITO EXTERNO. TOMBAMENTO PARCIAL DE ÁREA DO EMPREENDIMENTO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE NÃO CARACTERIZADA. FORTUITO INTERNO. RISCO DA ATIVIDADE. SÚMULA 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. "O fortuito interno, entendido como o fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da realização do serviço ou da fabricação do produto, como é o caso de problemas na instalação das fundações do edifício, não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque relaciona-se com a atividade e os riscos do empreendimento" (AgInt no AREsp 942.798/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe de 24/04/2019).

2. A circunstância de que a alteração do projeto original do imóvel teria decorrido do tombamento de parte da área do empreendimento não pode ser invocada para eximir a responsabilidade da vendedora perante o comprador, pois constitui fortuito interno, inserindo-se nos riscos inerentes à atividade empresarial de construção civil.

3. A entrega de produto diferente do contrato, no caso, de imóvel sem a respectiva vaga de garagem prevista no contrato, enseja reparação proporcional ou o desfazimento do negócio.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 1.519.775/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 22/6/2020, DJe de 1º/7/2020.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. FORTUITO INTERNO. FALHA GEOLÓGICA NO TERRENO. RISCO INERENTE À ATIVIDADE. DANO MORAL. ATRASO EXPRESSIVO SUPERIOR A DOIS ANOS. EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIA EXCEPCIONAL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O fortuito interno, fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da realização do serviço ou da fabricação do produto, como é o caso da alegada existência de falha geológica no terreno adquirido para a construção do empreendimento, não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque relaciona-se com a atividade e aos riscos da atividade.

2. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que podem configurar a lesão extrapatrimonial.

3. Na hipótese, o atraso de mais de dois anos na entrega do imóvel supera o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.

4. Os juros moratórios, nos casos de responsabilidade contratual, fluem a partir da data de citação. Precedentes.

5. *Agravo interno a que se nega provimento.*"

(AgInt no AREsp 941.250/RJ, Rel. **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 19/03/2019, DJe 29/03/2019)

Transferir ao consumidor o ônus decorrente de tais percalços seria subverter a lógica da relação consumerista e do próprio risco empresarial, que é a contrapartida do lucro. A responsabilidade do fornecedor, em casos como o presente, é de natureza objetiva, e a alegação de fato de terceiro – no caso, o Poder Público – não é suficiente para romper o nexo de causalidade quando se trata de fortuito interno. O ato da Administração Pública que interfere no cronograma da obra é um desafio empresarial, e não uma excludente de responsabilidade perante o consumidor lesado.

Dessa forma, a anulação do alvará de construção não se amolda ao conceito de caso fortuito ou força maior apto a elidir a responsabilidade da recorrente, nos termos do art. 393 do Código Civil. A culpa pelo inadimplemento contratual, portanto, foi corretamente atribuída à construtora pelas instâncias ordinárias.

(ii) A recorrente articula, ainda, duas teses sucessivas no que tange à comissão de corretagem: primeiramente, a ocorrência de prescrição trienal da pretensão de restituição, com base no Tema 938/STJ; em segundo lugar, a impossibilidade de devolução do valor, dado que a intermediação foi efetivamente realizada e o pagamento, previsto contratualmente, foi legítimo.

Analiso, inicialmente, a questão prejudicial da prescrição.

A recorrente invoca a tese firmada por esta Corte no julgamento do REsp 1.551.956/SP (Tema 938), que estabeleceu a *"incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC)"*.

O Tribunal de origem, todavia, afastou a aplicação do referido precedente ao caso concreto, sob o fundamento de que a causa de pedir da reconvenção não era a discussão sobre a legalidade da cobrança da taxa, mas sim a resolução do contrato por culpa exclusiva da incorporadora. Assim, entendeu aplicável o prazo prescricional geral de 10 (dez) anos, previsto no art. 205 do Código Civil. O acórdão recorrido fundamentou (e-STJ, fls. 476):

"O STJ, em decisão recente, se posicionou no sentido de que, nos casos em que a demanda cuja causa de pedir é o inadimplemento contratual por parte da incorporadora, tem se afastada a tese firmada sob o Tema n. 938.

[...]

7.1. Assim, quando a demanda não discute a ilegalidade da taxa de comissão de corretagem e sim a culpa pelo inadimplemento do contrato principal de promessa de compra e venda por parte do fornecedor, aplica-se o prazo geral de prescrição de 10 anos.

[...]

8. Precedente: '(...) 6. Inaplicabilidade do Tema 938/STJ aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem e da SATI tem por fundamento a resolução do contrato por culpa da incorporadora. (...)' (REsp 1737992/RO, DJe 23/08/2019)."

O raciocínio da Corte distrital está correto e alinhado à jurisprudência deste Tribunal Superior. É fundamental distinguir as situações: uma é a pretensão de reaver valores pagos a título de comissão de corretagem por suposta abusividade da cláusula que transferiu tal obrigação ao consumidor, o que se ampara na vedação ao enriquecimento sem causa. Nesses casos, o prazo prescricional é, de fato, o trienal, conforme pacificado no Tema 938.

Outra situação, completamente distinta, é a dos autos. Aqui, a pretensão de restituição da comissão de corretagem não deriva de uma suposta ilegalidade originária de sua cobrança, mas sim do desfazimento do negócio jurídico por culpa exclusiva da vendedora. A devolução dos valores, nesse contexto, compõe a reparação integral dos danos sofridos pelo adquirente (perdas e danos), visando reconduzi-lo ao *status quo ante*. A pretensão, portanto, é de natureza indenizatória, decorrente de inadimplemento contratual, e, por não haver prazo específico previsto em lei, atrai a incidência do prazo prescricional geral decenal do art. 205 do Código Civil.

A propósito:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. REQUISITOS DE RELAÇÃO CONSUMERISTA. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. CORRETORA. FALHA NA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. DESCARACTERIZAÇÃO SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RESSARCIMENTO DAS DESPESAS DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO DECENAL. SÚMULA N. 83/STJ INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DIREITO À REPETIÇÃO DAS DESPESAS DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, sobre as questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Segundo a jurisprudência do STJ, "o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor)" (REsp n. 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe 6/3/2019), essa é a situação dos autos. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

3. Para a jurisprudência do STJ, "em vista da natureza do serviço de corretagem, não há, em princípio, liame jurídico do corretor com as obrigações assumidas pelas partes celebrantes do contrato, a ensejar sua responsabilização por descumprimento de obrigação da incorporadora no contrato de compra e venda de unidade imobiliária. Incidência dos arts. 722 e 723 do Código Civil. [...] Não sendo imputada falha alguma na prestação do serviço de corretagem e nem se cogitando do envolvimento da intermediadora na cadeia de fornecimento do produto, vale dizer, nas atividades de

incorporação e construção do imóvel ou mesmo se tratar a corretora de empresa do mesmo grupo econômico das responsáveis pela obra, hipótese em que se poderia cogitar de confusão patrimonial, não é possível seu enquadramento como integrante da cadeia de fornecimento a justificar sua condenação, de forma solidária, pelos danos causados ao autor adquirente" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.946.579/DF, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/10/2022, DJe de 20/10/2022).

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4.1. A Corte de apelação concluiu que o caso concreto era exceção ao entendimento aqui mencionado, pois a agravante, na condição de corretora, deixou de comunicar ao comprador, ora agravado, sobre a ausência de registro do empreendimento imobiliário, motivo pelo qual seria parte legítima para responder pela reparação dos seus prejuízos oriundos da rescisão contratual, com fundamento no defeito da prestação do serviço de intermediação imobiliária. Modificar tal entendimento exigiria nova análise de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto probatório dos autos, medidas inviáveis em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

5. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, quando a causa de pedir o reembolso das despesas de intermediação imobiliária é o inadimplemento contratual, aplica-se a prescrição decenal do art. 205 do CC/2002, e não a prescrição trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC/2002. Precedentes.

5.1. No caso, a Corte de origem concluiu que a demanda não versou sobre pedido de restituição dos valores pagos a título de despesas de corretagem por causa do abuso na cobrança da verba discutida, mas sim com fundamento em rescisão contratual decorrente da falta de registro de empreendimento imobiliário e na ausência de prestações de informações, pela agravante a esse respeito, motivo pelo qual incidiria a prescrição decenal. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ.

6. De acordo com a jurisprudência do STJ, "no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem" (AgInt no REsp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BOAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021), o que foi observado pela Corte local. Inafastável a Súmula n. 83/STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.595.167/RJ, relator **Ministro Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 12/9/2024, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS. CULPA DAS CONSTRUTORAS. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. EQUIDADE. OMISSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. CONHECIMENTO DA MATÉRIA. ART. 1.025 DO CPC/2015. INVIABILIDADE. PRESCRIÇÃO REJEITADA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A expressiva redação legal impõe concluir: (5.1) que o § 2º do referido art. 85 veicula a regra geral, de aplicação obrigatória, de que os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados no patamar de dez a vinte por cento, subsequentemente calculados sobre o valor: (I) da condenação; ou (II) do proveito econômico obtido; ou (III) do valor atualizado da causa; (5.2) que o § 8º do art. 85 transmite regra excepcional, de aplicação subsidiária, em que se permite a fixação dos honorários sucumbenciais por equidade, para as hipóteses em que, havendo ou não condenação: (I) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (II) o valor da causa for muito baixo (REsp 1.746.072/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Rel. p/ acórdão

Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/02/2019, DJe de 29/03/2019).

2. Na hipótese, com a procedência do pedido de devolução integral das parcelas pagas em promessa de compra e venda rescindida, o proveito econômico da autora é de aproximadamente R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), quantia que não pode ser considerada inestimável ou irrisória, afastando-se, assim, a possibilidade de se fixar os honorários de sucumbência por equidade (art. 85, § 8º, do CPC/2015).

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que, em demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal (AgInt no AREsp 1.864.106/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2021, DJe de 14/12/2021).

4. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial."

*(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.024.439/RJ, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 26/8/2022, g.n.)*

"AGRAVO INTERNO. IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO.

1. No presente caso verifica-se que houve impugnação aos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, devendo ser provido o agravo interno para que se conheça do agravo em recurso especial.

2. Segundo o entendimento das Turmas integrantes da Segunda Seção desta Corte (REsp 1737992/RO, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe 23/08/2019 e EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 20/11/2019), nas demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a resolução do contrato em virtude de inadimplemento do vendedor, ao atrasar a entrega de imóvel, o prazo prescricional da pretensão restituitória somente começa a fluir após a resolução, não se aplicando o prazo prescricional trienal previsto no Tema 938/STJ.

3. "Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem." "Antes de resolvido o contrato não há que se falar em prescrição da restituição cuja pretensão decorre justamente da resolução". (EDcl no AgInt no AREsp 1220381/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 20/11/2019).

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo em recurso especial mas negar-lhe provimento."

*(AgInt no AREsp n. 1.587.903/MA, relator **Ministro Luis Felipe Salomão**, Quarta Turma, julgado em 20/2/2020, DJe de 3/3/2020, g.n.)*

Dessa forma, não há que se falar em prescrição da pretensão dos recorridos.

Superada a questão prescricional, passo à análise da tese de mérito sobre a impossibilidade de restituição da comissão de corretagem. A recorrente argumenta que o serviço de intermediação foi efetivamente prestado e que o contrato se aperfeiçoou, tornando a remuneração devida, nos termos dos artigos 722 e seguintes do Código Civil.

A argumentação, embora logicamente construída, não se aplica à hipótese de resolução do contrato por culpa da vendedora. É certo que, em condições normais, o resultado útil da corretagem é a celebração do negócio intermediado, momento em que a remuneração se torna devida. Contudo, quando o negócio principal é posteriormente desfeito por inadimplemento absoluto de uma das partes - no caso, a promitente-vendedora -, o prejuízo experimentado pela parte inocente deve ser integralmente reparado.

O valor despendido pelo promitente-comprador a título de comissão de corretagem constitui um dano emergente, uma perda patrimonial direta e imediata decorrente do inadimplemento da construtora. Se o contrato não tivesse sido descumprido, o valor da corretagem estaria economicamente justificado pela aquisição do bem. Com a resolução do contrato por culpa da vendedora, o dispêndio com a corretagem se torna um prejuízo que deve ser ressarcido para que se cumpra o objetivo de retorno das partes ao estado anterior.

Impor ao consumidor que suporte essa perda seria o mesmo que isentar parcialmente a parte culpada pela rescisão de sua obrigação de indenizar. Portanto, a condenação da recorrente a restituir os valores pagos pelos recorridos a título de comissão de corretagem é medida que se impõe como consectário lógico da resolução do contrato por sua culpa exclusiva.

Não há, pois, violação aos artigos 722, 724, 725 e 728 do Código Civil.

(iii) Por fim, a recorrente insurge-se contra a fixação dos honorários advocatícios por apreciação equitativa, em detrimento da aplicação dos percentuais previstos no § 2º do art. 85 do Código de Processo Civil.

Neste ponto, assiste razão à recorrente.

O Juízo de primeira instância havia condenado a autora, ora recorrente, ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) sobre o montante atualizado da condenação, com base no art. 85, § 2º, do CPC (e-STJ, fl. 379).

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, por sua vez, reformou a sentença neste ponto, fixando os honorários por apreciação equitativa. Na ação principal, os honorários foram arbitrados em R\$ 8.000,00. Na reconvenção, reconhecida a sucumbência recíproca, os honorários também foram fixados em R\$ 8.000,00, a serem divididos entre as partes.

A justificativa para a adoção da equidade foi a de que a aplicação literal do § 2º do art. 85 do CPC resultaria em "*montante excessivo a título de honorários advocatícios, que, além de não refletir a complexidade da demanda, implicaria ônus desproporcional à parte*" (e-STJ, fl. 483). O acórdão ainda menciona que, mesmo o percentual mínimo de 10% sobre o valor da causa (R\$ 206.205,74), se mostraria exorbitante.

Ocorre que o Código de Processo Civil de 2015 estabeleceu uma ordem de preferência clara e critérios objetivos para a fixação dos honorários de sucumbência. A regra geral, contida no § 2º do art. 85, determina que os honorários devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o valor da

condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa.

A fixação por apreciação equitativa, prevista no § 8º do mesmo artigo, é uma exceção a essa regra e sua aplicação é restrita às hipóteses taxativamente nele previstas: "*nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo*".

A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de que a regra do art. 85, § 8º, do CPC não pode ser aplicada por analogia para reduzir honorários fixados com base no § 2º, sob o argumento de que o montante seria excessivo. O legislador, ao estabelecer a nova sistemática, optou por uma maior objetividade, vinculando o julgador aos percentuais legais, exceto nas situações específicas e excepcionais do § 8º.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DE UM DOS CORRÉUS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CPC, ART. 338, PARÁGRAFO ÚNICO. INAPLICABILIDADE. BASE DE CÁLCULO. PROVEITO ECONÔMICO. PREFERÊNCIA SOBRE VALOR DA CAUSA. CPC, ART. 85, § 2º. PROVEITO ECONÔMICO OBTIDO PELA CORRÉ CALCULÁVEL. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Conforme entendimento desta Corte, "(...) nos termos do parágrafo único do art. 338 do CPC/2015, a previsão de redução do percentual dos honorários advocatícios somente se aplica quando, invocada pelo requerido sua ilegitimidade passiva, realizar o autor a substituição da parte" (AgInt no AREsp 1.317.147/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/4/2020, DJe de 4/5/2020).

2. A jurisprudência desta Corte é firme de que a fixação dos honorários de sucumbência, sob a égide do CPC/2015, sujeita-se à "seguinte ordem de preferência: (I) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (II) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e 20%, das seguintes bases de cálculo: (II. a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (II. b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º); por fim, (III) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo, deverão, só então, ser fixados por apreciação equitativa (art. 85, § 8º)" (REsp 1.746.072/PR, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Relator para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/2/2019, DJe de 29/3/2019).

3. Somente se o proveito econômico da corré cuja ilegitimidade foi reconhecida fosse imensurável é que seria o caso de se estabelecer o valor da causa como base de cálculo dos honorários, o que não é o caso dos autos, em que é possível o cálculo do valor do pedido julgado improcedente.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.505.181/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO POR EQUIDADE.

IMPROPRIEDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 85, § 2º, DO CPC CONFIGURADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A iterativa jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que a fixação dos honorários de sucumbência, sob a égide do CPC/2015, sujeita-se à seguinte ordem de preferência: (I) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (II) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e 20%, das seguintes bases de cálculo: (II. a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (II. b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º); por fim, (III) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo, deverão, só então, ser fixados por apreciação equitativa (art. 85, § 8º) (REsp 1746072/PR, Rel. p/ Acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/2/2019, Dje 29/3/2019)

2. O caso concreto não referencia causa de valor inestimável, visto que a recorrente propôs ação com o fim de obter a condenação do recorrido ao pagamento de quantia certa, representada pelo conteúdo econômico das ações que outrora deteve na sociedade empresária indicada, as quais teriam sido extintas, mediante operação de grupamento e redução do capital social.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 1.512.252/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022, g.n.)

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. JUÍZO DE EQUIDADE NA FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. NOVAS REGRAS: CPC/2015, ART. 85, §§ 2º E 8º. REGRA GERAL OBRIGATORIA (ART. 85, § 2º). REGRA SUBSIDIÁRIA (ART. 85, § 8º). PRIMEIRO RECURSO ESPECIAL PROVIDO. SEGUNDO RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O novo Código de Processo Civil - CPC/2015 promoveu expressivas mudanças na disciplina da fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais na sentença de condenação do vencido.

2. Dentre as alterações, reduziu, visivelmente, a subjetividade do julgador, restringindo as hipóteses nas quais cabe a fixação dos honorários de sucumbência por equidade, pois: a) enquanto, no CPC/1973, a atribuição equitativa era possível: (a.I) nas causas de pequeno valor; (a. II) nas de valor inestimável; (a. III) naquelas em que não houvesse condenação ou fosse vencida a Fazenda Pública; e (a. IV) nas execuções, embargadas ou não (art. 20, § 4º); b) no CPC/2015 tais hipóteses são restritas às causas: (b.I) em que o proveito econômico for inestimável ou irrisório ou, ainda, quando (b. II) o valor da causa for muito baixo (art. 85, § 8º).

3. Com isso, o CPC/2015 tornou mais objetivo o processo de determinação da verba sucumbencial, introduzindo, na conjugação dos §§ 2º e 8º do art. 85, ordem decrescente de preferência de critérios (ordem de vocação) para fixação da base de cálculo dos honorários, na qual a subsunção do caso concreto a uma das hipóteses legais prévias impede o avanço para outra categoria.

4. Tem-se, então, a seguinte ordem de preferência: (I) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (II) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e 20%, das seguintes bases de cálculo: (II. a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (II. b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º); por fim, (III) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo, deverão, só então, ser fixados por apreciação equitativa (art. 85, § 8º).

5. A expressiva redação legal impõe concluir: (5.1) que o § 2º do referido art. 85 veicula a regra geral, de aplicação obrigatória, de que os honorários

advocatícios sucumbenciais devem ser fixados no patamar de dez a vinte por cento, subsequentemente calculados sobre o valor: (I) da condenação; ou (II) do proveito econômico obtido; ou (III) do valor atualizado da causa; (5.2) que o § 8º do art. 85 transmite regra excepcional, de aplicação subsidiária, em que se permite a fixação dos honorários sucumbenciais por equidade, para as hipóteses em que, havendo ou não condenação: (I) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (II) o valor da causa for muito baixo.

6. Primeiro recurso especial provido para fixar os honorários advocatícios sucumbenciais em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico obtido. Segundo recurso especial desprovido."

(REsp n. 1.746.072/PR, relatora Ministra **Nancy Andrichi**, relator para acórdão **Ministro Raul Araújo**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/2/2019, DJe de 29/3/2019, g.n.)

No caso dos autos, o proveito econômico é perfeitamente mensurável, correspondendo ao valor da condenação imposta à recorrente. O valor da causa não é baixo. Portanto, a situação fática não se amolda a nenhuma das hipóteses que autorizam a fixação de honorários por equidade. O acórdão recorrido, ao fazê-lo, contrariou expressamente a disciplina legal contida no art. 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

A decisão de primeira instância, que arbitrou os honorários em 15% sobre o valor da condenação, observou corretamente os parâmetros legais. Contudo, o Tribunal de Apelação reformou a sentença também em outro ponto (termo final da multa), o que implicou em sucumbência recíproca na reconvenção. A decisão desta Corte, ao prover parcialmente o recurso especial da construtora apenas no que tange aos honorários, não altera o decaimento das partes estabelecido no acórdão do TJDFT, que reconheceu a sucumbência recíproca na reconvenção e a integral na ação principal.

Portanto, o acórdão deve ser reformado para que os honorários advocatícios sejam recalculados, afastando-se a apreciação equitativa e observando-se os parâmetros do art. 85, § 2º, do CPC.

Na ação principal, em que a autora/recorrente foi integralmente vencida, os honorários devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o valor atualizado da causa, uma vez que o pedido foi julgado improcedente.

Na reconvenção, em que houve sucumbência recíproca, os honorários devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o valor da condenação, e distribuídos proporcionalmente ao decaimento de cada parte, conforme apurado pelas instâncias ordinárias, vedada a compensação.

Considerando o disposto nos incisos do §2º do art. 85 do CPC, afigura-se razoável a fixação dos honorários no patamar mínimo de 10%. Assim, na ação principal, os honorários devidos pela recorrente ao patrono dos recorridos são fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa. Na reconvenção, os honorários totais são fixados em 10% sobre o valor da condenação,

distribuídos na proporção de 50% para cada parte, conforme definido pelo Tribunal de origem, cabendo à reconvinada (ora recorrente) arcar com 50% e aos reconvintes (ora recorridos) com os outros 50%.

Portanto, ficam os honorários assim definidos:

a) Na ação principal, condeno a autora/recorrente ao pagamento de honorários advocatícios em favor dos patronos dos réus/recorridos, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.

b) Na reconvenção, reconhecida a sucumbência recíproca, os honorários advocatícios são fixados no montante total de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, distribuídos na proporção de 50% (cinquenta por cento) a serem pagos pela autora/reconvinada aos patronos dos réus/reconvintes, e 50% (cinquenta por cento) a serem pagos pelos réus/reconvintes aos patronos da autora/reconvinada, vedada a compensação. Mantenho, no mais, o acórdão recorrido.

(iv) Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe parcial provimento, para reformar o acórdão recorrido exclusivamente no que tange à fixação dos honorários advocatícios, determinando que sejam calculados nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, e não por equidade.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.927.720 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0077117-9

Número de Origem:

00148926220168070007 148926220168070007 20160710156722

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 : ERBE INCORPORADORA 109 LTDA

OUTRO NOME : BROOKFIELD CENTRO-OESTE SPE 072 S.A

OUTRO NOME : TGMB-72 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA E OUTRO(S) -
DF044215

RECORRIDO : NILSON MONTES

RECORRIDO : MAISA HONORIA DE JESUS MONTES

ADVOGADA : POLLYANA PEREIRA DA CRUZ - DF047622

AGRAVANTE : NILSON MONTES

AGRAVANTE : MAISA HONORIA DE JESUS MONTES

ADVOGADA : POLLYANA PEREIRA DA CRUZ - DF047622

AGRAVADO : ERBE INCORPORADORA 109 LTDA

OUTRO NOME : BROOKFIELD CENTRO-OESTE SPE 072 S.A

OUTRO NOME : TGMB-72 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA E OUTRO(S) -
DF044215

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE 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, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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