SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2090155 - SP (2022/0075608-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | OLIVITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.P.E LTDA |
| ADVOGADOS | : | MARICI GIANNICO - SP149850 |
| | | ALEX SANDRO HATANAKA - SP172991 |
| | | FÁBIO TEIXEIRA OZI - SP172594 |
| | | DIEGO HERRERA ALVES DE MORAES - DF022002 |
| | | JULIA DE BAÉRE CAVALCANTI D'ALBUQUERQUE - DF025719 |
| | | LIGIA LIMA GODOY - SP308955 |
| | | IVO BEDINI WERNECKE - SP367959 |
| AGRAVADO | : | NEWCROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.P.E LTDA. |
| AGRAVADO | : | M. LOPES & F. CASTRO SOCIEDADE DE ADVOGADOS |
| ADVOGADOS | : | MARLON MARTINS LOPES - SP288360 |
| | | FLAVIA CASTRO DE SOUSA BARBOSA - SP294047 |
| | | MARIA CECILIA LEAL SILVA - SP360584 |

**EMENTA**

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIVISÃO DE LOTES REMANESCENTES. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO NÃO CONHECIDO.

**I. Caso em exame**

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em ação de obrigação de fazer proposta por empreendedora de loteamento contra parceira no negócio.

**II. Questão em discussão**

2. Há duas questões em discussão: (I) saber se a divisão dos lotes remanescentes está condicionada ao prévio cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais pela empreendedora, incluindo o pagamento de IPTU, à luz dos arts. 113, 422 e 476 do Código Civil; e (II) saber se a fixação dos honorários advocatícios com base no valor da causa foi adequada, considerando o art. 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

**III. Razões de decidir**

3. O Tribunal de origem concluiu pela inaplicabilidade da exceção do contrato não cumprido, sob o fundamento de que o pagamento de IPTU não constitui condição suspensiva para a divisão dos lotes, considerando a entrega das obras de infraestrutura como a principal contrapartida contratual.

4. A interpretação das cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas são vedados em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

**Documento eletrônico VDA51829019 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/10/2025 23:44:10**
**Publicação no DJEN/CNJ de 03/11/2025. Código de Controle do Documento: 403b004a-2670-4397-88b4-1672ba5ac8e9**

5. A fixação dos honorários advocatícios com base no valor da causa foi adequada, pois o proveito econômico da demanda é mensurável, não sendo aplicável o critério de equidade do art. 85, § 8º, do CPC.
6. A revisão do montante dos honorários advocatícios só é admitida em situações excepcionais, quando o valor for manifestamente irrisório ou excessivo, o que não se verifica no caso concreto, em que fixado dentro dos parâmetros legais.

**IV. Dispositivo**

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

## 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 mas lhe negar 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

**Documento eletrônico VDA51829019 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/10/2025 23:44:10**
**Publicação no DJEN/CNJ de 03/11/2025. Código de Controle do Documento: 403b004a-2670-4397-88b4-1672ba5ac8e9**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2090155 - SP (2022/0075608-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | OLIVITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.P.E LTDA |
| ADVOGADOS | : | MARICI GIANNICO - SP149850 |
| | | ALEX SANDRO HATANAKA - SP172991 |
| | | FÁBIO TEIXEIRA OZI - SP172594 |
| | | DIEGO HERRERA ALVES DE MORAES - DF022002 |
| | | JULIA DE BAÉRE CAVALCANTI D'ALBUQUERQUE - DF025719 |
| | | LIGIA LIMA GODOY - SP308955 |
| | | IVO BEDINI WERNECKE - SP367959 |
| AGRAVADO | : | NEWCROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.P.E LTDA. |
| AGRAVADO | : | M. LOPES & F. CASTRO SOCIEDADE DE ADVOGADOS |
| ADVOGADOS | : | MARLON MARTINS LOPES - SP288360 |
| | | FLAVIA CASTRO DE SOUSA BARBOSA - SP294047 |
| | | MARIA CECILIA LEAL SILVA - SP360584 |

**EMENTA**

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIVISÃO DE LOTES REMANESCENTES. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO NÃO CONHECIDO.

**I. Caso em exame**

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em ação de obrigação de fazer proposta por empreendedora de loteamento contra parceira no negócio.

**II. Questão em discussão**

2. Há duas questões em discussão: (I) saber se a divisão dos lotes remanescentes está condicionada ao prévio cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais pela empreendedora, incluindo o pagamento de IPTU, à luz dos arts. 113,

Documento eletrônico VDA51492335 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 20/10/2025 19:20:30
Código de Controle do Documento: fa0a8788-4631-4c35-b43e-343d7c7e123d

422 e 476 do Código Civil; e (II) saber se a fixação dos honorários advocatícios com base no valor da causa foi adequada, considerando o art. 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

**III. Razões de decidir**

3. O Tribunal de origem concluiu pela inaplicabilidade da exceção do contrato não cumprido, sob o fundamento de que o pagamento de IPTU não constitui condição suspensiva para a divisão dos lotes, considerando a entrega das obras de infraestrutura como a principal contrapartida contratual.

4. A interpretação das cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas são vedados em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. A fixação dos honorários advocatícios com base no valor da causa foi adequada, pois o proveito econômico da demanda é mensurável, não sendo aplicável o critério de equidade do art. 85, § 8º, do CPC.

6. A revisão do montante dos honorários advocatícios só é admitida em situações excepcionais, quando o valor for manifestamente irrisório ou excessivo, o que não se verifica no caso concreto, em que fixado dentro dos parâmetros legais.

**IV. Dispositivo**

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por OLIVITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.P.E LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fls. 1236-1237):

> "*Apelação. Ação de obrigação de fazer proposta por empreendedora de loteamento de acesso controlado em face de parceira no negócio, proprietária da gleba de terra em que implantado o loteamento. Sentença de procedência. Inconformismo da ré. Não acolhimento. Alegação recursal principal de violação do pacta sunt servanda pela interpretação das cláusulas contratuais levada a efeito pelo juízo sentenciante e de violação da boa-fé objetiva pela autora-apelada, por exigir cumprimento de obrigação pela ré sabendo-se ter inexecutado obrigações de sua responsabilidade e que seriam prévias e condicionantes ao cumprimento da obrigação da ré alegação de exceção de contrato não cumprido. Pendência de pagamento de IPTU incidente sobre os lotes remanescentes a dividir, além de outras obrigações mencionadas não constituem elemento obstativo/impeditivo da obrigação de divisão/partilha de tais lotes na proporção convencionada entre as partes. Sentença mantida por*

**Documento eletrônico VDA51492335 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 20/10/2025 19:20:30**
**Código de Controle do Documento: fa0a8788-4631-4c35-b43e-343d7c7e123d**

*seus próprios fundamentos (art. 252, RITJSP). Recurso de apelação da ré Olivito desprovido. Apelação. Inconformismo de sociedade de advogados, que patrocina interesses da parte autora, quanto à fixação da verba honorária de sucumbência. Fixação em 10% do valor da causa que foi corrigido na sentença. Alegação recursal de que ou deve ser adotado o proveito econômico como base de cálculo, ou deve ser, de ofício, retificado o valor da causa, para que corresponda o valor estimado da proporção de lotes de terreno que devem ser atribuídos à autora-apelada (56% dos 11 lotes remanescentes). Erro material constatado na sentença, ao indicar, como valor da causa, apenas parcela do proveito econômico buscado na ação. Elevação do valor da causa, de ofício, para R$ 2.757.000 (dois milhões, setecentos e cinquenta e sete mil reais), e, por reflexo, alteração do valor absoluto da condenação a título de honorários advocatícios de sucumbência, sem modificação do percentual de 10%. Recurso provido em.*"

Os embargos de declaração opostos por OLIVITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.P.E LTDA foram rejeitados (e-STJ, fls. 1295-1306).

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

(i) arts. 113, 422 e 476 do Código Civil, pois a divisão dos lotes remanescentes teria sido condicionada contratualmente ao prévio cumprimento, pela empreendedora, de todas as obrigações legais e contratuais (inclusive o pagamento de IPTU dos lotes remanescentes), de modo que a autorização judicial à divisão, sem esse adimplemento, teria violado a boa-fé objetiva e a exceção do contrato não cumprido.

(ii) art. 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, pois a fixação dos honorários de sucumbência com base em 10,5% do valor da causa teria sido indevida, uma vez que o proveito econômico da demanda (obrigação de fazer consistente em dividir lotes) seria inestimável, impondo a aplicação da apreciação equitativa; subsidiariamente, mesmo que se considerasse base econômica, o montante fixado teria sido exorbitante.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 1343-1355).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

**VOTO**

Extrai-se dos autos que, na origem, Newcros Empreendimentos Imobiliários S.P.E. Ltda. alegou ter cumprido integralmente suas obrigações na implantação do loteamento "Residencial Olivito I", afirmando que a ré Olivito Empreendimentos Imobiliários S.P.E. Ltda. se recusava injustificadamente a proceder à divisão dos lotes remanescentes e impunha exigências não previstas em lei ou no contrato, inclusive quanto à fixação de preços de venda acima do mercado e condicionamentos ligados à caução municipal. Propôs **ação de obrigação de fazer**, com tutela de urgência, para antecipar os efeitos da **divisão dos lotes remanescentes** na proporção

**Documento eletrônico VDA51492335 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 20/10/2025 19:20:30**
**Código de Controle do Documento: fa0a8788-4631-4c35-b43e-343d7c7e123d**

contratual de 56% para a autora e 44% para a ré, ou, subsidiariamente, para autorizar a venda pelos preços de referência indicados como de mercado.

A **sentença** julgou **procedente** o pedido, condenando a ré a efetuar a divisão dos 11 lotes remanescentes nas proporções de 56% para a autora e 44% para a ré, no prazo de 30 dias após o trânsito em julgado, sob pena de multa diária de R$ 5.000,00, limitada a R$ 200.000,00, e fixou honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa, que foi retificado de ofício para R$ 208.151,72; registrou, ademais, que pendências pontuais (como IPTU e repasses) não impediam o cumprimento da obrigação, podendo ser discutidas em ação própria (e-STJ, fls. 1099-1104).

No acórdão, o eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento à apelação da ré, mantendo a divisão dos lotes por inexistirem "travas" contratuais ao cumprimento, afastando a exceção do contrato não cumprido (art. 476, CC) e adotando interpretação do negócio conforme a boa-fé (art. 113, CC), inclusive assentando que a pendência de IPTU não constituía óbice à partilha; deu parcial provimento ao recurso da sociedade de advogados da autora para, de ofício, elevar o valor da causa a R$ 2.757.000,00 e, por reflexo, manter os honorários em 10% sobre essa base, com majoração recursal para 10,5% (art. 85, § 2º e § 11, CPC) (e-STJ, fls. 1235-1262).

O agravo interposto por OLIVITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.P.E LTDA. preenche os requisitos de admissibilidade. A parte agravante impugnou especificamente os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, que se basearam na ausência de demonstração de violação legal e na incidência da Súmula nº 7 do STJ. Com isso, não se aplica o óbice da Súmula nº 182 do STJ.

Passo, portanto, à análise do recurso especial.

**(i)** A recorrente sustenta que o acórdão violou os arts. 113, 422 e 476 do Código Civil ao não reconhecer que o cumprimento de todas as obrigações pela empreendedora, incluindo o pagamento do IPTU dos lotes remanescentes, era uma condição precedente para a divisão dos referidos lotes. Alega que, ao exigir a divisão sem o prévio adimplemento integral pela outra parte, o Tribunal *a quo* desconsiderou a exceção do contrato não cumprido e o princípio da boa-fé objetiva.

Nos termos do art. 476 do CC/2002, nenhum dos sujeitos da relação jurídica, antes de cumprida sua obrigação, pode exigir o adimplemento da obrigação contraposta, tendo em vista a máxima civilista do *exceptio non adimpleti contractus*, que se refere à possibilidade de o devedor escusar-se da prestação da obrigação contratual, por não ter o outro contratante cumprido com aquilo que lhe competia. Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. PARCELA DE CONTRATO DE SERRALHERIA. EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS. OBSERVÂNCIA. ALTERAÇÃO DO JULGADO. MANUTENÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

**Documento eletrônico VDA51492335 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 20/10/2025 19:20:30**
**Código de Controle do Documento: fa0a8788-4631-4c35-b43e-343d7c7e123d**

> *1. Nenhum dos sujeitos da relação jurídica, antes de cumprida sua obrigação, pode exigir o adimplemento da obrigação contraposta, tendo em vista a máxima civilista do exceptio non adimpleti contractus, disciplinada pelo art. 476 do Código Civil, que se refere à possibilidade de o devedor escusar-se da prestação da obrigação contratual, por não ter o outro contratante cumprido com aquilo que lhe competia.*
> *2. No caso, o Tribunal a quo concluiu não ser devida a parcela cobrada na execução, em razão da inconteste demonstração de falha na prestação do serviço contratado, a justificar a exceptio non adimpleti contractus ou exceção do contrato não cumprido. A alteração do julgado implica reexame de provas, vedado pela Súmula 7/STJ.*
> *3. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.282.332/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 22/5/2023, g.n.)

A controvérsia, neste ponto, cinge-se à interpretação das cláusulas contratuais, especialmente a cláusula 25, parágrafo único, e a cláusula 26 do contrato de parceria. A cláusula 25, parágrafo único, estabelece que a divisão dos lotes remanescentes ocorreria "*após o cumprimento das obrigações contratuais e legais pela EMPREENDEDORA*". A cláusula 26, por sua vez, dispõe que, a partir do registro do empreendimento, os tributos incidentes sobre os lotes não vendidos seriam arcados exclusivamente pela empreendedora (Newcros).

O Tribunal de Justiça de São Paulo, ao analisar o conjunto probatório e as disposições contratuais, concluiu que a obrigação de pagar o IPTU, embora existente, não se configurava como uma condição suspensiva para a obrigação de dividir os lotes. O acórdão recorrido destacou que uma interpretação sistemática e teleológica do contrato, à luz da boa-fé, indicava que a principal contrapartida para a divisão era a finalização do empreendimento e a entrega das obras de infraestrutura, o que já havia ocorrido, conforme se infere do seguinte trecho do *decisum* (e-STJ, fls. 1.254/1.260):

> *"Ora, contrabalançadas as manifestações parciais, observa-se que* ***realmente não há impeditivo ou descumprimento contratual que bloqueie ou condicione a obrigação da parte ré-apelante à divisão dos lotes, enquanto proprietária que o é e se responsabilizara a tal tarefa conforme cláusula contratual.***
> *Primeiramente, é de se observar que* ***a cláusula vigésima quinta, que prevê a obrigação da proprietária de ratear os lotes remanescentes na proporção das participações das contratantes, tem como único critério temporal para a sua aplicação a expressão "após o cumprimento das obrigações contratuais e legais pela empreendedora"****.*
> *Numa observação necessária, resta certo que* ***as partes não convencionaram qual seria o sentido de tal expressão****, de modo que cabe ao intérprete valer-se das balizas constantes do Código Civil e, eventualmente, de cláusulas explicativas gerais do próprio contrato (art. 113, § 2º, CC/02).*
> *A Lei de Liberdade Econômica, ainda que não vigente à época da celebração do contrato, pode ser aplicada para auxiliar na interpretação do sentido de tal expressão, diante da possibilidade da incidência dos efeitos da norma legal nova aos efeitos pendentes do instrumento particular ora debatido (art. 2.035, CC/02).*
> *Consoante o artigo 113, § 1º do Código Civil de 2002, incluído pela Lei Federal 13.874/2019, prevê-se que a interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que "I for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio; II corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio; III corresponder à boa-fé; IV*

**Documento eletrônico VDA51492335 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 20/10/2025 19:20:30**
**Código de Controle do Documento: fa0a8788-4631-4c35-b43e-343d7c7e123d**

*for mais benéfico à parte que não redigiu o dispositivo, se identificável; e V corresponder a qual seria a razoável negociação das partes sobre a questão discutida inferida das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes, consideradas as informações disponíveis no momento da sua celebração".*

*Como não é possível atribuir benefício a uma das partes em detrimento da outra, porque não identificável qual delas é a redatora da cláusula em comento, é de se cogitar da aplicação dos outros quatro parâmetros estabelecidos pelo dispositivo legal retromencionado.*

*(...)*

*Considerando-se todos esses elementos, especialmente em vista das (i) notificações extrajudiciais trocadas especificamente sobre o tema do cumprimento da obrigação contratual da ré-apelante de dividir os lotes remanescentes de acordo com a participação de cada litigante na parceria da implantação do loteamento, em que a ré-apelante Olivito põe como único e principal obstáculo à divisão de lotes a realização de "todos os procedimentos eventualmente necessários à liberação da caução do terreno dado em garantia pela Newcros" (cf. fl. 460, item 11 da contranotificação), (ii) o detalhe de que foi apurado, no decorrer da demanda, que a caução/hipoteca foi objeto de liberação, e (iii)* ***inexistiu do contrato condicionamento expresso à quitação da integralidade de todos os outros deveres e obrigações fixados no contrato à empreendedora/autora-apelada para que houvesse, enfim, a divisão dos lotes****, a pressupor que, dada a particularidade da estrutura do negócio, a continuidade do cumprimento das obrigações decorreria do natural implemento das etapas em que tais obrigações passariam a ser exigíveis e houvesse os pagamentos periódicos das prestações pelos compradores/adquirentes dos lotes de terreno,* ***é de se concluir que a parte autora-apelada envidou os esforços necessários para a regularização do empreendimento imobiliário, não subsistindo motivo justo a amparar a resistência da ré-apelante em efetuar tal divisão de lotes, ou, ainda, invocação da exceção de contrato não cumprido ( art. 476, CC/02)****.*

*Isso também afirmado na medida em que a parte autora, a despeito de não ter pago parte das despesas tributárias incidentes sobre os lotes de terreno e esta circunstância tenha desencadeado o relato da ré de que houve inscrição em dívida ativa de seu nome, proprietária da gleba, trouxe fundamento razoável para a inexecução de tal obrigação, especialmente vinculada ao decréscimo do fluxo de caixa financeiro da venda dos lotes de terreno (dependentes em parte do pagamento estável pelos adquirentes das prestações periódicas e também da oscilação do próprio mercado imobiliário, de venda de lotes de terreno) e também o detalhe de que tal questão já poderia, há muito, estar superada, diante da notícia de que o empreendimento já se encontra com a implantação da infraestrutura completa e, necessariamente, os lotes já deveriam ser divididos e terem atribuída, a cada qual dos partícipes, a responsabilidade respectiva por arcar com os custos de manutenção dos lotes repartidos.* ***É irrelevante, portanto, haja a constatação de ser incontroverso o não-pagamento dos tributos de IPTU sobre os lotes remanescentes, tendo em vista que o arrastamento da discussão e do cumprimento da obrigação de divisão de lotes não encontra respaldo para ocorrer****."*

Verifica-se, portanto, que, para se chegar a uma conclusão diversa daquela alcançada pelo Tribunal de origem – isto é, para se determinar que a quitação do IPTU era uma condição essencial e suspensiva para a divisão dos lotes –, seria indispensável proceder a uma nova interpretação das cláusulas do contrato de parceria e reexaminar o conjunto de fatos e provas dos autos, incluindo a troca de notificações e o comportamento das partes ao longo da execução contratual.

**Documento eletrônico VDA51492335 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 20/10/2025 19:20:30**
**Código de Controle do Documento: fa0a8788-4631-4c35-b43e-343d7c7e123d**

Tal procedimento é vedado em sede de recurso especial, por força do óbice contido nas Súmulas nº 5 ("*A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial*") e nº 7 ("*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*") desta Corte.

Nesse sentido:

> "*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUÉIS. SUBSTITUIÇÃO DE ÍNDICE DE CORREÇÃO IGP-M PELO IPCA. POSSIBILIDADE. ADVENTO DA PANDEMIA DE COVID-19. EXCEPCIONALIDADE CONFIGURADA. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. "A situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para o inadimplemento da obrigação, mas é circunstância que, por sua imprevisibilidade, extraordinariedade e por seu grave impacto na situação socioeconômica mundial, não pode ser desprezada pelos contratantes, tampouco pelo Poder Judiciário. Desse modo, a revisão de contratos paritários com fulcro nos eventos decorrentes da pandemia não pode ser concebida de maneira abstrata, mas depende, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes, sendo imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação negocial" ( REsp 2.032.878/GO, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023).*
> *2. Na hipótese dos autos, a Corte local reconheceu ter ocorrido onerosidade excessiva no contrato de aluguel firmado, apenas quanto à correção do valor da obrigação no mês de junho de 2021, período pandêmico, verificando-se fato excepcional a justificar a substituição do índice de correção IGP-M pelo IPCA.*
> ***3. A pretensão recursal, com o desiderato de afastar a onerosidade excessiva, demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão na seara fático-probatória dos autos, situação insindicável nesta instância, por expressa vedação das Súmulas 5 e 7/STJ.***
> *4. Agravo interno desprovido.*"
> (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.480.401/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025, g.n.)

> "*CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. SEGURO DE VIDA E ACIDENTES PESSOAIS. EXCLUSÃO DA COBERTURA SECURITÁRIA. CLÁUSULA RESTRITIVA. DEVER DE INFORMAÇÃO CLARA ACERCA DAS CONDIÇÕES LIMITATIVAS DA AVENÇA. OBSERVÂNCIA. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, as cláusulas contratuais devem ser interpretadas da maneira mais favorável ao consumidor, devendo observar o direito de informação, mediante redação clara, expressa e em destaque das cláusulas limitativas de direitos.*
> *2. Na hipótese, o Tribunal a quo, após o exame acurado dos autos, das provas e da interpretação da apólice e das cláusulas contratuais, concluiu que o autor tomou plena ciência das exclusões da cobertura securitária, pois subscreveu a primeira proposta do seguro renovado e, ainda, a instância ordinária reconheceu expressamente o correto cumprimento do dever de informação do consumidor, na contratação de seguro de vida e acidentes pessoais, consignando categoricamente que a cláusula com os riscos excluídos foi redigida com destaque (em negrito) e com a necessária e indispensável clareza (permitindo a imediata e fácil compreensão, nos termos do artigo 54, § 4º, da Lei 8.078/90) .*
> ***3. A modificação da conclusão do Tribunal de origem demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de***

**Documento eletrônico VDA51492335 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 20/10/2025 19:20:30**
**Código de Controle do Documento: fa0a8788-4631-4c35-b43e-343d7c7e123d**

> ***interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7/STJ.***
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*"
> (AgInt no AREsp n. 2.869.989/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 1/7/2025, g.n.)

Desse modo, o recurso especial não pode ser conhecido neste ponto.

**(ii)** A parte recorrente também se insurge contra a fixação dos honorários advocatícios. Argumenta, em primeiro lugar, que a demanda possui proveito econômico inestimável, por se tratar de obrigação de fazer, o que atrairia a aplicação do critério de apreciação equitativa, conforme o § 8º do art. 85 do CPC. Subsidiariamente, defende que o valor resultante da aplicação do percentual sobre a base de cálculo majorada pelo Tribunal (R$ 2.757.000,00) é exorbitante.

A tese não merece acolhida.

O Código de Processo Civil estabelece uma ordem de preferência para a fixação da base de cálculo dos honorários advocatícios, conforme se depreende da leitura do art. 85, § 2º. A verba honorária deve ser fixada, primeiramente, sobre o valor da condenação; em segundo lugar, sobre o proveito econômico obtido; e, apenas quando não for possível mensurar nenhum dos dois primeiros, sobre o valor atualizado da causa. A aplicação do critério de equidade, previsto no § 8º do mesmo artigo, é excepcional e subsidiária, restrita às hipóteses em que o proveito econômico for inestimável ou irrisório, ou quando o valor da causa for muito baixo.

No caso dos autos, embora a condenação principal seja de obrigação de fazer, seu cumprimento resulta em um proveito econômico perfeitamente mensurável para a parte autora, qual seja, a aquisição da propriedade de 56% dos 11 lotes remanescentes do empreendimento.

Com efeito, o Tribunal de origem, ao corrigir de ofício o valor da causa, justamente buscou adequá-lo a esse benefício patrimonial. Utilizou-se, para tanto, de uma estimativa de valor por metro quadrado (R$ 750,00) que constava em uma proposta de divisão apresentada pela própria autora nos autos (e-STJ, fl. 154) e que, segundo o acórdão, não foi especificamente impugnada pela ré em sua contestação com a apresentação de uma avaliação alternativa.

Conforme ressaltou o acórdão recorrido (e-STJ, fls. 1261-1262):

> "*Na medida em que a parte ré não impugnou especificamente, em sua contestação, o valor da metragem dos lotes residenciais e comercial estabelecidos no documento de fl. 154 pela parte autora, aferindo-o como superestimado ou subestimado (...), nem suscitou o valor da causa substitutivo que reputava adequado (...), adota-se como valor da causa a multiplicação entre o quantitativo da metragem correspondente a 56% dos lotes remanescentes (...) e o valor do metro quadrado constante de fl. 154, a saber, R$ 750,00, resultando em R$ 2.757.000 (dois milhões, setecentos e cinquenta e sete mil reais), aproximado deste cálculo.*"

Assim, sendo o proveito econômico mensurável, não há que se falar em aplicação da regra de equidade do art. 85, § 8º, do CPC. Correta a aplicação da regra geral do § 2º do mesmo artigo.

**Documento eletrônico VDA51492335 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 20/10/2025 19:20:30**
**Código de Controle do Documento: fa0a8788-4631-4c35-b43e-343d7c7e123d**

A propósito:

> "*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PLANO DE SAÚDE. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. CONDENAÇÃO À OBRIGAÇÃO DE FAZER. FORNECIMENTO DE MEDICAMENTO POR PRAZO INDETERMINADO. PROVEITO ECONÔMICO IMENSURÁVEL. CRITÉRIO PARA O ARBITRAMENTO DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. VALOR DA CAUSA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. Não houve ofensa ao art. 1.022, II, do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.*
> ***2. Os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados, em regra, com observância dos percentuais e da ordem de gradação da base de cálculo estabelecida pelo art. 85, § 2º, do CPC/2015, nos seguintes termos: 1º) com base no valor da condenação; 2º) não havendo condenação ou não sendo possível valer-se da condenação, por exemplo, porque irrisória, com base no proveito econômico obtido pelo vencedor; ou 3º) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa ( REsp 1.746.072/PR, Rel. p/ acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, Segunda Seção, julgado em 13/2/2019, DJe de 29/3/2019).***
> *3. Quando o valor da cobertura indevidamente negada é imensurável no momento da fixação dos honorários advocatícios de sucumbência, assim ocorrendo nos tratamentos continuados ou por prazo indefinido, o critério para o seu arbitramento, seguindo a ordem de preferência estabelecida pela Segunda Seção do STJ, deve ser o valor da causa. Precedentes.*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*"
> (AgInt no REsp n. 2.180.852/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 12/5/2025, g.n.)

Quanto à alegação de exorbitância, esta Corte Superior tem entendimento consolidado de que a revisão do montante fixado a título de honorários advocatícios em sede de recurso especial só é admitida em situações excepcionais, quando o valor se mostrar manifestamente irrisório ou excessivo, de modo a configurar ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Fora dessas hipóteses, a análise da adequação da verba honorária demanda o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado pela Súmula nº 7 do STJ.

Nesse sentido:

> "*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO DE CONTRATOS C/C REINTEGRAÇÃO NA POSSE DE IMÓVEL RURAL C/C INDENIZAÇÕES POR PERDAS E DANOS, LUCROS CESSANTES. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS INICIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. APLICAÇÃO DO CPC DE 1973. EQUIDADE. REVISÃO EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. EXCEPCIONALIDADE. SÚMULA 7/STJ NÃO APLICÁVEL. HIPÓTESE DE FIXAÇÃO DE VALOR IRRISÓRIO. MAJORAÇÃO. DESVINCULAÇÃO AOS LIMITES PERCENTUAIS PREVISTOS NO § 3º DO ART. 20 DO CPC/73. AGRAVO INTERNO PROVIDO.*
> *1. De acordo com a jurisprudência do STJ, "nas causas em que não houver condenação, os honorários advocatícios são fixados mediante apreciação equitativa (art. 20, § 4º, do CPC/73), não estando o julgador adstrito aos limites percentuais estabelecidos no § 3º do art 20 do CPC/73, na hipótese de*

**Documento eletrônico VDA51492335 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 20/10/2025 19:20:30**
**Código de Controle do Documento: fa0a8788-4631-4c35-b43e-343d7c7e123d**

> *utilizar o valor da causa como critério para a fixação da verba" (AgInt no REsp 1.708.413/PR, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 30/3/2020, DJe de 1º/4/2020).*
> ***2. O entendimento jurisprudencial é de que se admite o exame do quantum fixado a título de honorários advocatícios, em sede de recurso especial, quando for verificada a natureza irrisória da importância arbitrada, em flagrante ofensa aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, como ocorre na espécie, em que o montante fixado na origem é inferior a 1% do valor da causa.***
> ***3. No caso, tendo por base os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, e ainda dentro de um critério de equidade, entende-se que é adequada a fixação de honorários advocatícios sucumbenciais em 1% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 20, §§ 3º e 4º, do CPC/1973, vigente ao tempo da sentença.***
> *4. Agravo interno provido. Recurso especial parcialmente provido.*"
> (AgInt no REsp n. 1.688.775/MT, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 4/6/2024, g.n.)

No presente caso, o Tribunal de origem fixou os honorários no percentual mínimo previsto em lei (10%), acrescido da majoração recursal (0,5%), sobre uma base de cálculo que corresponde ao benefício patrimonial auferido pela parte vencedora. O valor absoluto resultante, embora significativo, não se mostra, *prima facie*, desproporcional ao vulto econômico da controvérsia. Rever essa conclusão implicaria, necessariamente, reavaliar a complexidade da causa, o trabalho desenvolvido pelos patronos e a importância econômica da lide, o que, como dito, encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

Portanto, também neste ponto, o recurso especial não merece ser conhecido.

**(iii)** Ante o exposto, conheço do agravo para **não conhecer do recurso especial**.

Majoro os honorários advocatícios de sucumbência, fixados em 10,5% (dez e meio por cento), para 11,5% (onze e meio por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA51492335 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 20/10/2025 19:20:30**
**Código de Controle do Documento: fa0a8788-4631-4c35-b43e-343d7c7e123d**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AREsp 2.090.155 / SP**

Número Registro: 2022/0075608-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10020331320188260196 10020331320188260196 50000

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**

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | OLIVITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.P.E LTDA |
| ADVOGADOS | : | MARICI GIANNICO - SP149850 |
| | | ALEX SANDRO HATANAKA - SP172991 |
| | | FÁBIO TEIXEIRA OZI - SP172594 |
| | | DIEGO HERRERA ALVES DE MORAES - DF022002 |
| | | JULIA DE BAÉRE CAVALCANTI D'ALBUQUERQUE - DF025719 |
| | | LIGIA LIMA GODOY - SP308955 |
| | | IVO BEDINI WERNECKE - SP367959 |
| AGRAVADO | : | NEWCROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.P.E LTDA. |
| AGRAVADO | : | M. LOPES & F. CASTRO SOCIEDADE DE ADVOGADOS |
| ADVOGADOS | : | MARLON MARTINS LOPES - SP288360 |
| | | FLAVIA CASTRO DE SOUSA BARBOSA - SP294047 |
| | | MARIA CECILIA LEAL SILVA - SP360584 |

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

**Documento eletrônico VDA51809879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 01:06:52**
**Código de Controle do Documento: fff25f9a-0f31-4a4b-9614-9b2792b141dd**

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr(a). MARIA CECILIA LEAL SILVA, pela parte: AGRAVADO: NEWCROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.P.E LTDA..

**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 mas lhe negou 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

**Documento eletrônico VDA51809879 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 01:06:52**
**Código de Controle do Documento: fff25f9a-0f31-4a4b-9614-9b2792b141dd**