



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2300593 - RN (2023/0052037-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : MD RN AREIA PRETA CONSTRUÇÕES SPE LTDA
ADVOGADOS : RONALD CASTRO DE ANDRADE - RN005978
LARISSA SOARES FELISMINO - RN013477
SARA DAISY PAIVA BRASIL - RN014662
ANDRESSA DE BRITO BONIFÁCIO - RN018399
AGRAVADO : NILMA RODRIGUES DA SILVA
ADVOGADOS : EDUARDO GURGEL CUNHA - RN004072
SHADE DANDARA MONTEIRO DE MELO COSTA - RN015470

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O acórdão recorrido apreciou as questões relevantes e imprescindíveis ao julgamento da causa, não havendo negativa de prestação jurisdicional ou fundamentação deficiente.
2. A análise da índole abusiva de cláusulas contratuais decorre logicamente da causa de pedir e do pedido principal, não configurando julgamento *extra petita*.
3. A aplicação da exceção do contrato não cumprido foi afastada pelas instâncias ordinárias, que imputaram a mora exclusivamente à construtora, sendo vedado o reexame de provas em recurso especial (Súmula 7 do STJ).
4. A distribuição dos ônus sucumbenciais deve observar o critério do número de pedidos formulados e atendidos, sendo proporcional ao decaimento das partes.
5. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de redimensionar a distribuição dos ônus sucumbenciais.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, 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, 13 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2300593 - RN (2023/0052037-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : MD RN AREIA PRETA CONSTRUÇÕES SPE LTDA
ADVOGADOS : RONALD CASTRO DE ANDRADE - RN005978
LARISSA SOARES FELISMINO - RN013477
SARA DAISY PAIVA BRASIL - RN014662
ANDRESSA DE BRITO BONIFÁCIO - RN018399
AGRAVADO : NILMA RODRIGUES DA SILVA
ADVOGADOS : EDUARDO GURGEL CUNHA - RN004072
SHADE DANDARA MONTEIRO DE MELO COSTA - RN015470

EMENTA

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RESCISÃO CONTRATUAL. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O acórdão recorrido apreciou as questões relevantes e imprescindíveis ao julgamento da causa, não havendo negativa de prestação jurisdicional ou fundamentação deficiente.
2. A análise da índole abusiva de cláusulas contratuais decorre logicamente da causa de pedir e do pedido principal, não configurando julgamento *extra petita*.
3. A aplicação da exceção do contrato não cumprido foi afastada pelas instâncias ordinárias, que imputaram a mora exclusivamente à construtora, sendo vedado o reexame de provas em recurso especial (Súmula 7 do STJ).
4. A distribuição dos ônus sucumbenciais deve observar o critério do número de pedidos formulados e atendidos, sendo proporcional ao decaimento das partes.
5. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de redimensionar a distribuição dos ônus sucumbenciais.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MD RN AREIA PRETA CONSTRUÇÕES 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 do Rio Grande do Norte, assim ementado (e-STJ, fls. 552):

"DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA CARACTERIZADO. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA CONSTRUTORA. PREVISÃO DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE, DESDE QUE RESPEITADO O LIMITE MÁXIMO DE 180 DIAS. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO IMÓVEL SEM DIREITO DE RETENÇÃO. DANOS MATERIAIS EMERGENTES. DESPESAS COM BENFEITORIAS. REPARAÇÃO DEVIDA. DANOS MORAIS OCORRENTES. ARBITRAMENTO EM OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. DANOS MATERIAIS POR LUCROS CESSANTES. PERDA PATRIMONIAL JÁ REPARADA DIANTE DA INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA SOBRE A QUANTIA A SER DEVOLVIDA EM RAZÃO DA RESCISÃO CONTRATUAL. BIS IN IDEM. AUSÊNCIA DE INTERESSE DA AUTORA EM RECEBER O IMÓVEL. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS INCOMPATÍVEL COM A PRETENSÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. NÃO CABIMENTO. RESTITUIÇÃO DA TAXA DE CORRETAGEM. IMPUTAÇÃO DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PRESCRIÇÃO TRIENAL CONFIGURADA. PRECEDENTE FIRMADO NO RESP Nº 1.551.956/SP, JULGADO PELO STJ SOB O SISTEMA DOS RECURSOS REPETITIVOS. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO."

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 587-589).

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

(i) arts. 1.022, I e II, e 489, §1º, IV, do CPC, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional e fundamentação deficiente, uma vez que o Tribunal *a quo* não teria enfrentado questões centrais (comportamento contraditório da consumidora, aditivo de reforma com postergação de prazo, cláusula contratual de tolerância e condicionantes de entrega), o que exigiria a anulação do acórdão integrativo.

(ii) art. 141 do CPC, pois o acórdão teria conhecido e julgado questão não suscitada - abusividade da Cláusula Quatorze - sem pedido específico de nulidade, violando os limites do pedido e o princípio dispositivo.

(iii) art. 476 do CC, pois teria sido aplicável a exceção do contrato não cumprido: a adquirente estaria em mora pelo não adimplemento do saldo (financiamento ou recursos próprios), o que afastaria a culpa exclusiva da recorrente e autorizaria retenção ou até improcedência da pretensão.

(iv) arts. 85, caput e §2º, I-IV, e 86, caput, do CPC, pois a distribuição dos ônus sucumbenciais teria sido fixada em descompasso com o efetivo proveito econômico e com o

decaimento, considerando valores incontroversos que a recorrente já teria se disposto a restituir, o que reclamaria redistribuição proporcional e adequação dos honorários.

(v) arts. 884 e 885 do CC, pois a fixação de honorários e sucumbência sobre valores que seriam incontroversos ou já reconhecidos poderia acarretar enriquecimento sem causa, impondo revisão para afastar excesso.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 609-618).

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

É o relatório.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, a autora adquiriu unidade imobiliária no empreendimento “Edifício Porto Atlântico”, pagando parcelas contratadas e alegando atraso injustificado na entrega do imóvel, inicialmente prevista para 31/01/2015, com informação posterior de suposto caso fortuito ligado à existência de água no solo. Narrou ter contratado arquiteta e realizado benfeitorias (mármore e granitos) no valor de R\$ 32.000,00, além de haver desembolsado R\$ 54.600,00 a título de “assessoria” no estande de vendas, pretendendo a resolução do contrato, a restituição integral dos valores pagos, repetição em dobro da quantia de “assessoria”, indenização por danos materiais (benfeitorias e lucros cessantes) e danos morais, com tutela provisória de evidência e inversão do ônus da prova.

Na sentença, julgou-se procedente a demanda para: declarar rescindido o contrato por inadimplemento da ré; condená-la à restituição integral e em parcela única das quantias pagas, com juros de 1% ao mês e correção monetária; restituir em dobro o valor cobrado a título de “assessoria” (R\$ 109.200,00); indenizar danos emergentes pelas benfeitorias (R\$ 32.000,00); pagar lucros cessantes (R\$ 115.689,99); e indenizar danos morais (R\$ 5.000,00), além de custas e honorários fixados em 15% (e-STJ, fls. 378-388).

No acórdão, deu-se provimento parcial à apelação da construtora: manteve-se a resolução por atraso na entrega, a devolução integral das parcelas sem direito de retenção, a indenização por benfeitorias e os danos morais; afastou-se a condenação por lucros cessantes por bis in idem e incompatibilidade com a pretensão rescisória; reconheceu-se a prescrição trienal da pretensão de restituição da taxa de “assessoria/corretagem”, excluindo tal condenação; e redistribuíram-se custas e honorários em 25% para a autora e 75% para a ré, com honorários em 16% (e-STJ, fls. 552-559). Os embargos de declaração opostos pela ré foram rejeitados (e-STJ, fls. 587-589).

Feito este retrospecto processual, passo à análise das razões recursais.

O agravo preenche os requisitos de admissibilidade. A parte agravante impugnou, de forma específica, os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial, rebatendo a aplicação das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ. A tese de violação ao art. 1.022 do CPC, por exemplo, não se confunde, em sua análise de admissibilidade, com o reexame de provas. A verificação do cumprimento dos requisitos formais do recurso, em tese, dispensa o revolvimento fático-probatório. Dessa forma, cumpre a exigência do art. 1.042, § 2º, do CPC e da Súmula 182 do STJ, aplicável por analogia.

Conheço, pois, do agravo e passo à análise do recurso especial, nos termos do art. 1.042, § 5º, do CPC.

(i) A recorrente sustenta que o Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional, pois, mesmo após a oposição de embargos de declaração, teria se omitido sobre questões centrais para o deslinde da controvérsia, quais sejam: o comportamento contraditório da consumidora ao contratar reformas pouco antes de pedir a rescisão; a existência de um aditivo contratual que postergaria o prazo de entrega; a validade das cláusulas de tolerância e das condicionantes para a entrega das chaves.

A insurgência, todavia, não merece prosperar.

Conforme se depreende do acórdão que julgou os embargos de declaração (e-STJ, fls. 587-589), o Tribunal *a quo* foi explícito ao afirmar que "*Não há qualquer omissão, contradição, obscuridade ou erro material que justifique o acolhimento dos embargos de declaração, haja vista que restou clara no acórdão embargado a argumentação que levou esta Corte a prover de forma parcial o apelo*" (e-STJ, fl. 588). O órgão julgador considerou que as alegações da embargante representavam **mero inconformismo com o resultado do julgamento** e uma tentativa de rediscutir a matéria sob a ótica que lhe seria mais favorável.

Especificamente sobre os pontos tidos por omissos, o acórdão integrativo reafirmou as conclusões do julgado principal. Quanto ao prazo de entrega e à mora da construtora, o acórdão foi claro ao analisar as dilações de prazo, incluindo a cláusula de tolerância de 180 dias e o acréscimo de 120 dias decorrente das reformas solicitadas pela adquirente. O julgado expôs o cálculo que levou à conclusão de que, mesmo considerando todas as prorrogações válidas, o atraso na entrega da obra restou caracterizado. Consta expressamente do voto condutor dos embargos (e-STJ, fl. 588):

"Ainda deve se acrescer ao prazo final a dilação em mais 120 dias, que não se confunde com a tolerância contratual, mas se justifica pela opção feita pela autora de empreender reformas adicionais na unidade imobiliária antes do recebimento das chaves. (...) Somadas as duas postergações possíveis, chega-se a um total de 300 dias, ou aproximadamente 10 meses além da data de entrega inicialmente prevista. Não importa, portanto, se a previsão de conclusão da obra era 31/01/2015 ou 30/04/2015, pois em qualquer dos casos, mesmo com a dilação do prazo em 300 dias, o atraso resta caracterizado, haja vista que o 'habite se' apenas foi expedido em 05/05/2016 (...)."

A análise do comportamento da adquirente, que contratou reformas, foi implicitamente rechaçada como argumento apto a afastar a mora da construtora, uma vez que o Tribunal considerou o prazo adicional decorrente dessa reforma e, ainda assim, concluiu pelo atraso. A questão da mora da adquirente por falta de financiamento também foi diretamente enfrentada no acórdão da apelação, tendo a Corte local concluído que "*o financiamento bancário requer prévia expedição do 'habite-se', de modo que o próprio atraso da construtora é que obsteu a operação bancária que permitiria a quitação do saldo devedor*" (e-STJ, fl. 555).

Dessa forma, o que se verifica não é uma omissão, mas uma decisão fundamentada em sentido contrário aos interesses da recorrente. O julgador não está obrigado a responder a todos os questionamentos formulados pelas partes, desde que os fundamentos adotados sejam suficientes para embasar a decisão.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.

2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)

O acórdão recorrido apreciou as questões relevantes e imprescindíveis ao julgamento da causa, não havendo, portanto, ofensa aos artigos 1.022 e 489 do CPC.

(ii) A recorrente argumenta que o acórdão proferido pelo TJRN violou o princípio da adstrição ou congruência, previsto no art. 141 do CPC, ao declarar de ofício a abusividade da Cláusula Quatorze do contrato, que tratava da prorrogação do prazo de entrega, sem que houvesse pedido expresso de nulidade na petição inicial.

A tese não se sustenta.

O Tribunal de origem, ao analisar a preliminar de julgamento *extra petita*, afastou-a sob o fundamento de que o exame da validade das cláusulas de prorrogação era uma consequência lógica da causa de pedir e do pedido principal. Consta do acórdão (e-STJ, fl. 555):

"Ao contrário do que argumenta a apelante, não há necessidade de a autora apresentar pedido específico de reconhecimento de abusividade da cláusula que prevê tolerância além dos 180 dias, ou de qualquer outra disposição contratual que implique a prorrogação do prazo de entrega do imóvel, porquanto reflete decorrência lógica da pretensão manifestada na inicial, sobretudo por estarem expressamente impugnadas nas razões de pedir as prorrogações em questão (ID 2973137, pág. 6 e 7), bem como afirmada a data de 31/01/2015 como aquela entendida pela autora como termo final da obrigação. Logo, afasta-se a alegação de julgamento extra petita."

De fato, a petição inicial, ao fundamentar o pedido de resolução contratual por culpa da construtora, questionou o atraso na entrega, apontando a data de 31/01/2015 como o termo final e considerando as dilações de prazo previstas no contrato como abusivas (e-STJ, fls. 52-53). A análise da validade e do alcance de tais cláusulas era, portanto, um pressuposto indispensável para a verificação do inadimplemento contratual, cerne da controvérsia.

O pedido deve ser interpretado em consonância com a pretensão deduzida na exordial como um todo, não se limitando ao capítulo específico dos pedidos. Havendo impugnação na causa de pedir acerca do atraso e das prorrogações de prazo, e sendo o pedido principal a resolução do contrato por culpa da vendedora, a análise da abusividade das cláusulas que definem o prazo de entrega está contida nos limites da lide.

Aliás, esta Corte entende que não ocorre violação aos limites da causa nas hipóteses em que o julgador reconhece os pedidos implícitos formulados na inicial, não estando restrito apenas ao que está expresso no capítulo referente aos pedidos, uma vez que o pedido deve ser interpretado em consonância com a pretensão deduzida na petição como um todo, de forma a extrair da peça processual, inclusive dos recursos, a sua real pretensão. Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. REAJUSTE. FAIXA ETÁRIA. ABUSIVIDADE. VERIFICAÇÃO DE REQUISITOS. ADEQUAÇÃO. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. JULGAMENTO EXTRA. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES.
1. "É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que a interpretação lógico-sistemática da petição inicial, com a extração daquilo que a parte

efetivamente pretende obter com a demanda, reconhecendo-se pedidos implícitos, não implica julgamento extra petita" (EDcl no REsp 1331100/BA, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 28/6/2016, DJe 10/8/2016).

2. *"O reajuste de mensalidade de plano de saúde individual ou familiar fundado na mudança de faixa etária do beneficiário é válido desde que (i) haja previsão contratual, (ii) sejam observadas as normas expedidas pelos órgãos governamentais reguladores e (iii) não sejam aplicados percentuais desarrazoados ou aleatórios que, concretamente e sem base atuarial idônea, onerem excessivamente o consumidor ou discriminem o idoso". Tese firmada pela Segunda Seção no REsp. 1.568.244-RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC/73.*

3. *Agravo interno a que se nega provimento."*
(AgInt no REsp n. 2.080.551/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

Não há, pois, que se falar em julgamento *extra petita* e, por conseguinte, em violação ao art. 141 do CPC.

(iii) A recorrente defende a aplicabilidade da exceção do contrato não cumprido, afirmando que a adquirente estava em mora por não ter quitado o saldo devedor, seja por meio de financiamento bancário, seja com recursos próprios. Sustenta que essa mora da compradora afastaria a culpa exclusiva da construtora pela resolução do contrato, autorizando, no mínimo, a retenção de parte dos valores pagos.

A análise desta tese recursal encontra óbice intransponível na **Súmula 7 desta Corte**.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte, após examinar o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que a mora não poderia ser imputada à adquirente, mas sim à própria construtora. O acórdão recorrido foi claro ao estabelecer a premissa de que a obtenção do financiamento bancário estava condicionada à prévia expedição do "*habite-se*" e que o atraso na emissão deste documento era de responsabilidade da recorrente. Nas palavras do relator no Tribunal *a quo* (e-STJ, fl. 555):

"Não há que se falar, ainda, em retenção da unidade motivada pela ausência de financiamento do saldo devedor pela autora. É cediço que o financiamento bancário requer prévia expedição do 'habite se', de modo que o próprio atraso da construtora é que obstou a operação bancária que permitiria a quitação do saldo devedor. A requerida deixou de cumprir a obrigação originalmente pactuada, na medida em que não efetuou a entrega do imóvel na data satisfatória."

Para reverter essa conclusão e acolher a tese da recorrente de que a mora era da compradora, seria necessário reexaminar as cláusulas contratuais que tratam da quitação do saldo devedor, a cronologia dos eventos (atraso na obra, expedição do "*habite-se*", tentativa de obtenção de financiamento) e o nexo de causalidade entre a conduta de cada parte e a impossibilidade de cumprimento da obrigação. Tal procedimento é vedado em sede de recurso especial, que não se presta a ser uma terceira instância de julgamento para reavaliação de provas.

Aferido pelas instâncias ordinárias, soberanas na análise dos fatos, que a culpa pela resolução contratual foi exclusiva da promitente vendedora, a alteração desse entendimento esbarra, inevitavelmente, no óbice da **Súmula 7 do STJ**. Por conseguinte, fica prejudicada a análise da violação ao art. 476 do Código Civil.

(iv) A recorrente insurge-se contra a distribuição dos ônus sucumbenciais, fixada em 75% para si e 25% para a autora, com honorários advocatícios de 16% sobre o valor da condenação.

Alega que tal distribuição é desproporcional ao real decaimento das partes, especialmente porque não teria resistido ao pedido de distrato e porque a autora teria sucumbido em pretensões de valor econômico relevante (lucros cessantes e restituição da taxa de corretagem). Argumenta, ainda, que o proveito econômico deveria considerar os valores que a construtora já se dispunha a restituir extrajudicialmente.

A pretensão de redimensionamento dos ônus sucumbenciais, no caso concreto, merece ser acolhida em parte, conforme o critério de distribuição proporcional baseado no número de pedidos formulados e atendidos, adotado por esta Corte.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. PRETENSÃO INICIAL PARCIALMENTE ACOLHIDA. CRITÉRIO NORTEADOR DA SUCUMBÊNCIA. NÚMERO DE PEDIDOS FORMULADOS E ATENDIDOS. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL QUE ENSEJA REDIMENSIONAMENTO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. OCORRÊNCIA. FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS COM BASE NA CONDENAÇÃO. (ART. 85, § 2º, DO CPC/2015). AGRAVO INTERNO PROVIDO.

1. "A jurisprudência do STJ está pacificada no sentido de adotar, como critério norteador para a distribuição das verbas de sucumbência, o número de pedidos formulados e atendidos" (EDcl no REsp 953.460/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2011, DJe de 19/08/2011).

2. Conforme entendimento da Segunda Seção do STJ, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados, em regra, com observância dos limites percentuais e da ordem de gradação da base de cálculo estabelecida pelo art. 85, § 2º, do CPC/2015, sendo subsidiária a aplicação do art. 85, § 8º, do CPC/2015, apenas possível na ausência de qualquer das hipóteses do § 2º do mesmo dispositivo (REsp 1.746.072/PR, Rel. p/ acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe de 29/3/2019).

3. Caso concreto no qual, diante do provimento do recurso especial, os ônus sucumbenciais devem ser redimensionados, reconhecendo-se a sucumbência recíproca, visto que, dos quatro pedidos, a parte autora logrou êxito em apenas um, e fixando-se os honorários advocatícios com base na condenação.

4. Agravo interno provido."

(AgInt no REsp n. 1.897.624/RJ, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 4/11/2024, g.n.)

Na presente demanda, a autora formulou seis pedidos principais: (a) rescisão contratual; (b) devolução integral dos valores pagos pelo imóvel; (c) restituição em dobro da taxa

de assessoria/corretagem; (d) indenização por benfeitorias; (e) indenização por lucros cessantes; e (f) indenização por danos morais.

O acórdão recorrido, ao reformar parcialmente a sentença, manteve a procedência dos pedidos de rescisão contratual, devolução integral dos valores pagos, indenização por benfeitorias e indenização por danos morais (4 pedidos). Por outro lado, a autora decaiu dos pedidos de restituição da taxa de assessoria/corretagem (prescrição) e de indenização por lucros cessantes (*bis in idem*), totalizando 2 pedidos.

Considerando o critério do número de pedidos formulados e atendidos, a autora obteve êxito em 4 (quatro) dos 6 (seis) pedidos, enquanto a ré obteve êxito em 2 (dois) pedidos (ao afastar as condenações relativas à assessoria/corretagem e aos lucros cessantes). Assim, a sucumbência deve ser distribuída na proporção de 2/6 (um terço) para a autora e 4/6 (dois terços) para a ré.

Dessa forma, a autora deverá arcar com 1/3 (um terço) das custas e honorários advocatícios, e a ré com os 2/3 (dois terços) restantes.

A fixação dos honorários advocatícios, por sua vez, deve observar o valor da condenação, conforme o art. 85, § 2º, do CPC. O acórdão recorrido já havia fixado a verba honorária em 16% sobre o valor da condenação.

(v) Por fim, a recorrente sustenta que a fixação dos honorários e da sucumbência sobre valores que seriam incontroversos ou já reconhecidos poderia acarretar enriquecimento sem causa, em violação aos arts. 884 e 885 do Código Civil.

Esta tese **carece do indispensável requisito do prequestionamento**.

Uma análise atenta dos acórdãos proferidos pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte (e-STJ, fls. 552-559 e 587-589) revela que a matéria relativa ao enriquecimento sem causa, sob a ótica da base de cálculo dos honorários sucumbenciais e dos valores incontroversos, **não foi objeto de deliberação pela Corte local**.

Embora a recorrente tenha suscitado a questão em seus embargos de declaração (e-STJ, fl. 576), o acórdão que os julgou **não emitiu juízo de valor específico sobre a violação aos arts. 884 e 885 do CC**, limitando-se a reafirmar a adequação da distribuição da sucumbência com base no decaimento processual. A recorrente, em seu recurso especial, deveria ter insistido na violação ao art. 1.022 do CPC especificamente quanto a este ponto, para que esta Corte pudesse, se fosse o caso, determinar o retorno dos autos para suprimento da omissão. Não o fazendo de forma direcionada, a ausência de debate sobre o tema na instância ordinária impede o seu conhecimento em sede de recurso especial.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA. NOVAÇÃO DA DÍVIDA. NÃO OCORRÊNCIA. ENTENDIMENTO EM

CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO ASSENTADO EM FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAL E INFRACONSTITUCIONAL. SÚMULA N. 126 DO STJ. ART. 422 DO CC DE 2002. SUPRESSIO. TESE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. NÃO VERIFICAÇÃO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. PRESCRIÇÃO. VENCIMENTO ANTECIPADO. NÃO ALTERAÇÃO DO TERMO INICIAL. ACORDO. ALONGAMENTO DE DÍVIDA. TERMO INICIAL. MODIFICAÇÃO. VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. APLICAÇÃO. PRESCRIÇÃO AFASTADA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. É inviável revisar o entendimento do tribunal de origem que está em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ao afastar a novação, que não se presume, por concluir que não foi demonstrado o ânimo de novar. Incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

2. Quando o acórdão recorrido assenta-se em fundamentos constitucional e infraconstitucional, qualquer um deles suficiente, por si só, para mantê-lo, e a parte recorrente não interpõe recurso extraordinário, incide na espécie o óbice da Súmula n. 126 do STJ.

3. Prequestionamento significa a prévia manifestação do tribunal de origem, com emissão de juízo de valor, acerca da matéria referente ao dispositivo de lei federal apontado como violado. Trata-se de requisito constitucional indispensável para o acesso à instância especial.

4. A ausência de debate acerca dos dispositivos legais tidos por violados, a despeito da oposição de embargos declaratórios, inviabiliza o conhecimento da matéria na instância extraordinária, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.

5. O vencimento antecipado da dívida não altera o termo inicial -data de vencimento da última parcelada - da prescrição da pretensão de cobrança a ser exercitada pela parte credora.

6. Reconhecido pela instância ordinária o alongamento da dívida, é inviável utilizar a data de vencimento prevista no contrato original como termo inicial do prazo prescricional para ajuizamento da ação de cobrança, devendo ser considerada a data da última prestação na hipótese de prorrogação a pedido dos devedores.

7. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 1.920.319/SP, relator **Ministro João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 8/4/2025, DJEN de 27/5/2025, g.n.)

Incide, na espécie, o óbice da **Súmula 282 do STF**.

(vi) Ante o exposto, conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para redimensionar a distribuição dos ônus sucumbenciais na proporção de 1/3 (um terço) para a autora e 2/3 (dois terços) para a ré.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.300.593 / RN
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0052037-0

Número de Origem:

08157842820168205001 8157842820168205001

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

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 : MD RN AREIA PRETA CONSTRUÇÕES SPE LTDA

ADVOGADOS : RONALD CASTRO DE ANDRADE - RN005978

LARISSA SOARES FELISMINO - RN013477

SARA DAISY PAIVA BRASIL - RN014662

ANDRESSA DE BRITO BONIFÁCIO - RN018399

AGRAVADO : NILMA RODRIGUES DA SILVA

ADVOGADOS : EDUARDO GURGEL CUNHA - RN004072

SHADE DANDARA MONTEIRO DE MELO COSTA - RN015470

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, 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, 10 de novembro de 2025