



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2428446 -
PR (2023/0250890-5)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ISADORA BOCHNIA STAPFF MORAES
ADVOGADOS : CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
EDUARDO ROCHA KALLUF - PR076226
AGRAVADO : ADMINISTRADORA DE BENS BEIMS LTDA
AGRAVADO : JANINE BEIMS DA SILVA
AGRAVADO : CARLOS CESAR HORONGOZO
ADVOGADOS : DEBORA SALAU DO NASCIMENTO LEO DA SILVA -
SC019950
PAULO ADRIANO FINZETTO - PR050223
DIEGO SILVA DOS REIS - SC050399
INTERES. : ISAIAS BET
INTERES. : VIVA SEGURO EM ALPHA - IMOVEIS LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROPOSTA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VALIDADE DE CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA E NATUREZA DAS ARRAS. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. HONORÁRIOS POR EQUIDADE. TEMA 1.076/STJ. SOBRESTAMENTO. TEMA 1.255/STF. INAPLICABILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. A qualificação do contrato como de adesão e o afastamento da validade da cláusula compromissória decorreram do exame das cláusulas contratuais e das circunstâncias da negociação, de modo que infirmar tal conclusão demandaria a reinterpretação do conteúdo do ajuste e o revolvimento do acervo fático-probatório, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7.

2. A reprodução do instrumento contratual no acórdão recorrido autoriza, quando muito, a reavaliação jurídica de fatos incontroversos, mas não a substituição da conclusão firmada na origem quanto à natureza do contrato e à culpa pela inexecução, assentada em prova documental, pericial e oral.

3. A pretensão de recebimento integral das arras pressupõe atribuir à parcela inadimplida natureza diversa daquela reconhecida na origem, que a qualificou como promessa futura de pagamento, e não como sinal efetivamente prestado, o que reitera a incidência das Súmulas 5 e 7.

4. A definição da base de cálculo da verba honorária vincula-se às premissas fáticas fixadas quanto ao conteúdo econômico da demanda, cuja revisão atrai o óbice da Súmula 7. A orientação do Tema 1.076/STJ confirma a impossibilidade de fixação dos honorários por apreciação equitativa quando elevados os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico.
5. O sobrestamento fundado no Tema 1.255/STF não se impõe, porquanto a repercussão geral, conforme delimitada em questão de ordem no recurso extraordinário paradigma, restringe-se às causas em que a Fazenda Pública for parte, hipótese não configurada nos autos.
6. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

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

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2428446 -
PR (2023/0250890-5)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ISADORA BOCHNIA STAPFF MORAES
ADVOGADOS : CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
EDUARDO ROCHA KALLUF - PR076226
AGRAVADO : ADMINISTRADORA DE BENS BEIMS LTDA
AGRAVADO : JANINE BEIMS DA SILVA
AGRAVADO : CARLOS CESAR HORONGOZO
ADVOGADOS : DEBORA SALAU DO NASCIMENTO LEO DA SILVA -
SC019950
PAULO ADRIANO FINZETTO - PR050223
DIEGO SILVA DOS REIS - SC050399
INTERES. : ISAIAS BET
INTERES. : VIVA SEGURO EM ALPHA - IMOVEIS LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROPOSTA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VALIDADE DE CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA E NATUREZA DAS ARRAS. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. HONORÁRIOS POR EQUIDADE. TEMA 1.076/STJ. SOBRESTAMENTO. TEMA 1.255/STF. INAPLICABILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. A qualificação do contrato como de adesão e o afastamento da validade da cláusula compromissória decorreram do exame das cláusulas contratuais e das circunstâncias da negociação, de modo que infirmar tal conclusão demandaria a reinterpretação do conteúdo do ajuste e o revolvimento do acervo fático-probatório, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7.

2. A reprodução do instrumento contratual no acórdão recorrido autoriza, quando muito, a reavaliação jurídica de fatos incontroversos, mas não a substituição da conclusão firmada na origem quanto à natureza do contrato e à culpa pela inexecução, assentada em prova documental, pericial e oral.

3. A pretensão de recebimento integral das arras pressupõe atribuir à parcela inadimplida natureza diversa daquela reconhecida na origem, que a qualificou como promessa futura de pagamento, e não como sinal efetivamente prestado, o que reitera a incidência das Súmulas 5 e 7.

4. A definição da base de cálculo da verba honorária vincula-se às premissas fáticas fixadas quanto ao conteúdo econômico da demanda, cuja revisão atrai o óbice da Súmula 7. A orientação do Tema 1.076/STJ confirma a impossibilidade de fixação dos honorários por apreciação equitativa quando elevados os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico.
5. O sobrestamento fundado no Tema 1.255/STF não se impõe, porquanto a repercussão geral, conforme delimitada em questão de ordem no recurso extraordinário paradigma, restringe-se às causas em que a Fazenda Pública for parte, hipótese não configurada nos autos.
6. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ISADORA BOCHNIA STAPFF MORAES contra decisão singular de minha lavra na qual neguei provimento ao agravo em recurso especial pelos seguintes fundamentos: a) a revisão das conclusões adotadas pelo tribunal de origem, para acolher alegações de validade do compromisso arbitral ou pretensão de retenção integral das arras, demanda reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas, providência vedada pelas Súmulas 5/STJ e 7/STJ (e-STJ fls. 1.354-1.361); b) impossibilidade de fixação de honorários de sucumbência por equidade quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico forem elevados, nos termos do Tema 1.076/STJ (e-STJ fls. 1.359-1.361).

Embargos de declaração opostos contra a decisão agravada foram rejeitados (e-STJ fls. 1.354-1.361).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, violação do artigo 4º, § 2º, da Lei 9.307/1996 e dos artigos 418 e 420 do Código Civil, bem como dos artigos 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Quanto à suposta ofensa ao artigo 4º, § 2º, da Lei 9.307/1996, sustenta que o contrato celebrado entre as partes não é de adesão e que houve negociação bilateral, razão pela qual seria válida a cláusula compromissória de arbitragem, independentemente das formalidades do aderente.

Argumenta, também, que, nos termos dos artigos 418 e 420 do Código Civil, o arras de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) teria natureza indenizatória e deveria ser exigido integralmente em razão da inexecução contratual pelo recorrido, não se tratando de mera promessa futura de pagamento, ainda que previsto o parcelamento.

Além disso, teria violado o artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, ao não reconhecer a fixação dos honorários de sucumbência por equidade ou, ao menos, a observância da ordem de parâmetros com base no proveito econômico, que, segundo afirma, seria de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Alega a necessidade de suspensão do feito em razão do Tema 1.255/STF, que trata da possibilidade de apreciação equitativa dos honorários quando o valor da causa, da condenação ou do proveito econômico for exorbitante.

Haveria, por fim, violação aos artigos 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, uma vez que o tribunal de origem teria aplicado indevidamente o critério do valor da causa, em detrimento do proveito econômico.

Impugnação ao agravo às fls. 1.426-1.427 na qual a parte agravada alega que as matérias invocadas demandam reanálise de provas e cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 5/STJ e 7/STJ, e que não se aplica a apreciação equitativa dos honorários na hipótese dos autos, requerendo, ainda, a aplicação de multa por caráter protelatório.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, originariamente, de ação de cobrança ajuizada por CARLOS CESAR HORONGOZO, JANINE BEIMS DA SILVA e ADMINISTRADORA DE BENS BEIMS LTDA. em face de Apolar Imóveis, Isadora Bochnia Stapff e Isaias Bet, na qual os autores pretendem a restituição de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) pagos a título de sinal de reserva em proposta de compra e venda de imóvel (fls. 963-968).

A sentença julgou improcedentes os pedidos da ação de cobrança e parcialmente procedente a reconvenção, para declarar o direito de retenção, pela reconvincente, de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) relativos às arras, com condenação da autora em custas e honorários fixados em 15% (quinze por cento) do valor da condenação (fls. 965).

O Tribunal de origem conheceu em parte e, na parte conhecida, negou provimento aos recursos, declarou, de ofício, a nulidade parcial da sentença por extra e citra petita e, com fundamento no artigo 1.013, § 3º, incisos II e III, do Código de Processo Civil, julgou improcedentes os pedidos formulados na reconvenção, assentando, no mérito, a possibilidade de retenção pelo vendedor apenas do valor efetivamente pago a título de arras (R\$ 50.000,00), e reconhecendo que a quantia remanescente não se caracterizava como arras, mas como promessa futura de pagamento (fls. 969-985).

Conforme ressaltado na decisão agravada, a alegação de negativa de vigência ao artigo 4º, § 2º, da Lei 9.307/1996 esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte. A agravante sustenta que o instrumento celebrado entre as partes não seria contrato de adesão e que, por essa razão, a cláusula compromissória prescindiria da concordância expressa exigida para os contratos dessa natureza. Ocorre que a qualificação do ajuste como contrato de adesão constituiu premissa fixada no acórdão recorrido a partir do exame das cláusulas contratuais e das circunstâncias concretas da negociação, de modo que infirmar tal conclusão, para reconhecer a livre estipulação entre as partes e a consequente validade da cláusula arbitral, demandaria,

inevitavelmente, a reinterpretação do conteúdo do contrato e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável na via especial.

Não socorre a agravante a alegação de que as cláusulas e o panorama fático estariam integralmente reproduzidos no corpo do acórdão recorrido, o que autorizaria a superação dos óbices sumulares. A reprodução do instrumento contratual no aresto permite, quando muito, a reavaliação da qualificação jurídica de fatos incontroversos, mas não autoriza que esta Corte substitua a conclusão soberana firmada na origem quanto à natureza do contrato e à culpa pela inexecução, assentada na análise de cláusulas, da prova documental, da perícia judicial e da prova oral colhida. O que se pretende, sob o rótulo de reavaliação, é o reexame do próprio juízo de fato, expressamente vedado pela Súmula 7/STJ.

No mesmo sentido caminha a solução de ofensa aos artigos 418 e 420 do Código Civil. A pretensão de recebimento integral das arras, no montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), pressupõe o reconhecimento de que a parcela não adiantada ostentaria natureza de arras, e não de mera promessa futura de pagamento. Sucede que o Tribunal de origem, examinando o instrumento contratual e as circunstâncias do negócio, concluiu que apenas a importância de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) foi efetivamente entregue a título de sinal, no momento da celebração, ao passo que a quantia remanescente não chegou a ser paga, caracterizando-se como simples promessa de pagamento futuro. Confira-se, a esse respeito, o seguinte trecho do acórdão proferido na origem (fls. 977-979):

Superada tal questão, verifica-se, conforme visto alhures, que quem deu causa ao não cumprimento do contrato foram os autores/reconvindos, pois, embora tenham dado R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) como sinal de negócio, dele desistiram imotivadamente. E por esta razão, não possuem o direito de reaver tal importância, tal como já demonstrado no exame do recurso dos Autores/reconvindos.

Entretanto, ainda que reconhecida a culpa dos autores/reconvindos pela desistência do negócio, é preciso fazer uma distinção importante neste caso: as arras correspondem, necessariamente, ao valor efetivamente dado, da celebração da proposta e de sua aceitação, à título de sinal de momento de negócio. E no caso dos autos, os Autores/ reconvindos apenas deram, a título de sinal de negócio, a importância de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), mediante transferência eletrônica, no mesmo dia em que os Autores/Reconvindos, lançaram o seu "de acordo" no verso do contrato.

É fato que concordaram em adiantar mais R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), mas tal valor não chegou a ser pago naquele ato, e na sequência houve a desistência do negócio.

Portanto, os R\$ 50.000,00 que o reconvindo concordou em adiantar, para as despesas com a averbação do imóvel que a parte vendedora teria, não chegou a ser pago, pois houve a desistência do negócio antes disso. Logo, esta promessa de pagamento futura, no valor de 50.000,00, exatamente por se tratar de promessa futura e não de valor efetivamente adiantado a título de sinal de negócio, no momento de sua celebração, não pode ser tido como arras ou sinal de negócio.

Como se sabe, nas transações imobiliárias é comum a fixação de arras ou sinal de negócio. Via de regra, o sinal de negócio é considerado princípio de pagamento do preço total avençado. Mas, para que a cláusula de arras tenha validade, essencial que sejam estabelecidas no contrato todas as condições do negócio entabulado, pois, do contrário, não há como impor qualquer penalidade para a parte que desistir.

[...]

No caso em mesa, verifica-se que a “Proposta para compra de imóvel com sinal de reserva” (mov. 40.3) foi assinada pelas partes e com especificação do valor (total e do sinal de negócio), bem como dados relevantes da negociação, como o prazo para pagamento do saldo restante, impondo, portanto, obrigação contratual às partes.

Portanto, os R\$ 50.000,00 efetivamente adiantados se tratam de arras confirmatórias, admitida a retenção por parte do “vendedor”, já que, no caso, a não concretização do contrato se deu por vontade e/ou culpa dos “compradores”.

Rever tal conclusão, para emprestar à parcela inadimplida a natureza jurídica de arras confirmatórias, exigiria nova incursão nas cláusulas contratuais e no conjunto probatório, o que reitera a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

Quanto à violação do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, a agravante busca o arbitramento dos honorários sobre o proveito econômico, que afirma corresponder a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), em detrimento do valor da causa adotado na origem. A pretensão, contudo, também não comporta acolhimento, pois a definição da base de cálculo da verba honorária, no caso concreto, encontra-se vinculada às premissas fáticas fixadas pelas instâncias ordinárias quanto ao conteúdo econômico da demanda, cuja revisão atrai o óbice da Súmula 7 do STJ. Ademais, tem-se que a orientação firmada no Tema 1.076/STJ confirma a impossibilidade de fixação dos honorários por apreciação equitativa quando elevados os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda, exatamente o fundamento adotado na decisão agravada.

Não prospera, por fim, o pedido de suspensão do feito até o julgamento do Tema 1.255/STF. Embora reconhecida a repercussão geral da controvérsia relativa à possibilidade de fixação de honorários por apreciação equitativa quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico se revelem exorbitantes, o Supremo Tribunal Federal, ao apreciar questão de ordem no recurso extraordinário paradigma, delimitou a abrangência do tema, esclarecendo que a afetação se restringe, atualmente, às causas em que a Fazenda Pública for parte. Vejamos:

Direito Constitucional e Processual Civil. Questão de Ordem no Recurso Extraordinário. Tema nº 1.255 do ementário da Repercussão Geral. Controvérsia sobre a fixação de honorários por equidade. Amplitude da cognição. Causas em que sucumbente é a Fazenda Pública. I. Caso em exame 1. Questão de ordem apresentada para delimitação da temática em análise, visando afastar dúvidas apresentadas pela comunidade jurídica e garantir melhor andamento do processo. II. Questão em discussão 2. A questão em discussão consiste em saber qual a amplitude da cognição do presente tema do ementário da repercussão geral, se

restrito a causas em que a Fazenda Pública for parte, ou se abarcaria qualquer causa em que haja condenação ao pagamento de honorários sucumbenciais, independentemente das partes envolvidas. III. Razões de decidir **3. A atual descrição literal do tema de repercussão geral não apresenta qualquer continência do Tema RG nº 1.255 a hipóteses nas quais o juízo de equidade seria ou não exercido no arbitramento de honorários em favor ou contra a Fazenda Pública. 4. Não obstante, as demandas que envolvem a participação da Fazenda Pública ostentam particularidades que não se estendem às causas que versam interesse preponderantemente privados. 5. Congregar as duas discussões, neste momento, poderia obnubilar o debate, sendo mais técnico que sejam decididas em momentos diversos.** IV. Dispositivo 6. Questão suscitada e, desde logo, solvida, para esclarecer que o Tema RG nº 1.255 está, atualmente, restrito à fixação de honorários advocatícios sucumbenciais nas causas em que a Fazenda Pública for parte. _____ Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 85, § 8º; RISTF, art. 21, inc. III. Jurisprudência relevante citada: ACO nº 637-ED/ES, j. 08/02/2021, Rel. Min. Alexandre de Moraes. (RE 1412069 QO, Relator(a): ANDRÉ MENDONÇA, Tribunal Pleno, julgado em 12-03-2025, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-s/n DIVULG 04-04-2025 PUBLIC 07-04-2025)

Assim, não envolvendo a presente demanda a participação da Fazenda Pública, inexistente fundamento para o sobrestamento pretendido, sendo de rigor o exame imediato da controvérsia, na linha do que já decidido na decisão agravada.

Por fim, inviável a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, pois a mera interposição de recurso legalmente previsto não caracteriza, por si só, intuito manifestamente protelatório.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.428.446 / PR

Número Registro: 2023/0250890-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

000937959201131600331 00093795920118160033 000937959201181600331 000937959201181600332
000937959201181600333 937959201131600331 93795920118160033 937959201181600331
937959201181600332 937959201181600333

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ISADORA BOCHNIA STAPFF MORAES

ADVOGADOS : CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855

EDUARDO ROCHA KALLUF - PR076226

AGRAVADO : ADMINISTRADORA DE BENS BEIMS LTDA

AGRAVADO : JANINE BEIMS DA SILVA

AGRAVADO : CARLOS CESAR HORONGOZO

ADVOGADOS : DEBORA SALAU DO NASCIMENTO LEO DA SILVA - SC019950

PAULO ADRIANO FINZETTO - PR050223

DIEGO SILVA DOS REIS - SC050399

INTERES. : ISAIAS BET

INTERES. : VIVA SEGURO EM ALPHA - IMOVEIS LTDA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ISADORA BOCHNIA STAPFF MORAES

ADVOGADOS : CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855

EDUARDO ROCHA KALLUF - PR076226
AGRAVADO : ADMINISTRADORA DE BENS BEIMS LTDA
AGRAVADO : JANINE BEIMS DA SILVA
AGRAVADO : CARLOS CESAR HORONGOZO
ADVOGADOS : DEBORA SALAU DO NASCIMENTO LEO DA SILVA - SC019950
PAULO ADRIANO FINZETTO - PR050223
DIEGO SILVA DOS REIS - SC050399
INTERES. : ISAIAS BET
INTERES. : VIVA SEGURO EM ALPHA - IMOVEIS LTDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 12 de agosto de 2026