



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2164129 - SP(2023/0287406-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : EDIMILSON FRANCISCO DE SALES
RECORRENTE : ELAINE REGINA TORATO DE SALES
ADVOGADO : CELSO LUÍS MARRA - SP122675
RECORRIDO : ECOLIFE PARQUE PRADO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
FABIO RIVELLI - SP297608
INTERES. : DRIVE PLANEJAMENTO E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. EMPECILHOS À OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO. CULPA DA CONSTRUTORA RECONHECIDA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. CLÁUSULA CONTRATUAL PREVENDO PERCENTUAL DE 20% EM CASO DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO. PRINCÍPIO DA RECIPROCIDADE. APLICAÇÃO EM FAVOR DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Discussão acerca da possibilidade de aplicação, em favor do consumidor e por força do princípio da reciprocidade, de cláusula contratual que estipula honorários advocatícios em 20% do valor do débito para hipótese de ajuizamento de ação judicial, originalmente prevista em seu desfavor.
2. Conquanto se reconheça a distinção teórica entre honorários contratuais e honorários sucumbenciais, em relações de consumo marcadas pela unilateralidade na redação dos encargos de inadimplemento, o rigorismo na aplicação dessa dicotomia pode resultar em grave desequilíbrio contratual.
3. O princípio da reciprocidade, extraído da *ratio decidendi* do Tema 971/STJ, impõe que cláusulas estabelecendo penalidades ou

encargos exclusivamente em desfavor do consumidor sejam interpretadas de forma a garantir tratamento isonômico, aplicando-se também ao fornecedor em caso de inadimplemento.

4. Precedente desta Corte (REsp 1.274.629/AP) fornece suporte principiológico ao reconhecer a necessidade de garantir ao consumidor o mesmo direito de imputação de responsabilidade por despesas de cobrança conferido ao fornecedor.

5. Estando o percentual de 20% previsto contratualmente e inserido nos limites do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, sua aplicação em desfavor da parte responsável pela demanda judicial prestigia a autonomia da vontade e o princípio da intervenção mínima nas relações contratuais privadas, desde que mantido o princípio da isonomia.

6. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de abril de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2164129 - SP(2023/0287406-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : EDIMILSON FRANCISCO DE SALES
RECORRENTE : ELAINE REGINA TORATO DE SALES
ADVOGADO : CELSO LUÍS MARRA - SP122675
RECORRIDO : ECOLIFE PARQUE PRADO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS S.A
ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
FABIO RIVELLI - SP297608
INTERES. : DRIVE PLANEJAMENTO E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. EMPECILHOS À OBTENÇÃO DE FINANCIAMENTO. CULPA DA CONSTRUTORA RECONHECIDA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. CLÁUSULA CONTRATUAL PREVENDO PERCENTUAL DE 20% EM CASO DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO. PRINCÍPIO DA RECIPROCIDADE. APLICAÇÃO EM FAVOR DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Discussão acerca da possibilidade de aplicação, em favor do consumidor e por força do princípio da reciprocidade, de cláusula contratual que estipula honorários advocatícios em 20% do valor do débito para hipótese de ajuizamento de ação judicial, originalmente prevista em seu desfavor.
2. Conquanto se reconheça a distinção teórica entre honorários contratuais e honorários sucumbenciais, em relações de consumo marcadas pela unilateralidade na redação dos encargos de inadimplemento, o rigorismo na aplicação dessa dicotomia pode resultar em grave desequilíbrio contratual.
3. O princípio da reciprocidade, extraído da *ratio decidendi* do Tema 971/STJ, impõe que cláusulas estabelecendo penalidades ou

encargos exclusivamente em desfavor do consumidor sejam interpretadas de forma a garantir tratamento isonômico, aplicando-se também ao fornecedor em caso de inadimplemento.

4. Precedente desta Corte (REsp 1.274.629/AP) fornece suporte principiológico ao reconhecer a necessidade de garantir ao consumidor o mesmo direito de imputação de responsabilidade por despesas de cobrança conferido ao fornecedor.

5. Estando o percentual de 20% previsto contratualmente e inserido nos limites do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, sua aplicação em desfavor da parte responsável pela demanda judicial prestigia a autonomia da vontade e o princípio da intervenção mínima nas relações contratuais privadas, desde que mantido o princípio da isonomia.

6. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por EDIMILSON FRANCISCO SALES e ELAINE REGINA TORATO DE SALES (EDIMILSON e ELAINE), com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

EDIMILSON e ELAINE interpuseram o presente recurso especial (e-STJ, fls. 3.157 a 3.204), alegando, em suma, violação dos arts. 82, 85, § 2º, 489, § 1º, III, IV e VI, 1.022, I, 1.039 e 1.040, III, do Código de Processo Civil; e 421 do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial. Sustentaram que o acórdão recorrido foi omissivo e obscuro ao não aplicar a Cláusula 5.12 do contrato, que previa honorários de 20%, que deveria ser revertida em seu favor por força do princípio da reciprocidade e em observância aos Temas Repetitivos 971 e 1.076 desta Corte. Apontaram divergência com o julgado no REsp 1.274.629/AP.

O Tribunal paulista inadmitiu o recurso (e-STJ, fls. 3.246 a 3.248), o que ensejou a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 3.254 a 3.280).

Em decisão monocrática, não se conheceu do agravo (e-STJ, fls. 3.314 a 3.316). Contra tal decisão foi interposto agravo interno (e-STJ, fls. 3.320 a 3.340), com apresentação de contraminuta pela ECO LIFE (e-STJ, fls. 3.344 a 3.351).

Em juízo de reconsideração, tornei sem efeito a decisão agravada, com a determinação de autuação do agravo como recurso especial para melhor exame da controvérsia (e-STJ, fls. 3.353 a 3.354).

Não foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial, conforme certidão de fls. 3.245.

É o relatório.

VOTO

O recurso merece provimento.

O objetivo do apelo é a reforma do acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para que a verba honorária de sucumbência devida pela ECO LIFE seja fixada em 20% sobre o valor atualizado da causa, conforme estipulado na Cláusula 5.12 do contrato (e-STJ, fls. 47 a 230), que, embora redigida em desfavor dos adquirentes, deve ser aplicada de forma recíproca em decorrência do inadimplemento da vendedora.

(1) Da alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil

EDIMILSON e ELAINE afirmam que o acórdão recorrido padece de omissão e obscuridade, pois não teria enfrentado adequadamente a tese de reversão da cláusula contratual de honorários. Ao julgar os embargos de declaração, o Tribunal paulista consignou que os honorários previstos no contrato são de natureza diversa dos honorários sucumbenciais e que estes últimos decorrem exclusivamente de norma cogente, afirmando, ainda, que o Tema 971/STJ não se aplicaria por se tratar de cláusula penal, e não de verba honorária (e-STJ, fls. 3.239 a 3.241). Embora a fundamentação seja contrária a pretensão de EDIMILSON e ELAINE, o Tribunal paulista manifestou-se sobre a questão, estabelecendo as premissas que o levaram a rejeitar a aplicação da cláusula contratual.

Confira a ementa do acórdão embargado:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – ERRO MATERIAL – INOCORRÊNCIA – Honorários contratuais que não se confundem com os sucumbenciais – Inaplicabilidade do tema 971, dos recursos repetitivos do E. STJ, que dizem respeito à multa contratual, e não a honorários sucumbenciais – Tema 1.076 respeitado no caso – Embargos de declaração rejeitados (e-STJ, fls. 3.239 a 3.241).

A irrisignação de EDIMILSON e ELAINE, na verdade, volta-se contra o mérito dessa interpretação, e não contra uma suposta falha processual ou negativa de prestação jurisdicional. Desse modo, não se verifica a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, o que permite o exame das demais questões de fundo.

(2) Da reversão da cláusula de encargos de inadimplemento e a interpretação sistêmica do direito processual e civil

O cerne da pretensão recursal reside na possibilidade de aplicação reversa da Cláusula 5.12, que prefixa os honorários advocatícios em 20% para a hipótese de ajuizamento de ação judicial em razão do inadimplemento contratual. O TJSP, ao fixar os honorários sucumbenciais em 12% sobre o valor da condenação, refutou a aplicação da cláusula sob o argumento de que a previsão contratual é afastada pela disciplina legal do Código de Processo Civil, tratando-se de institutos de naturezas distintas. Essa distinção, embora consolidada na teoria processual e na legislação infraconstitucional, demanda uma análise contextualizada à luz do Direito do Consumidor e dos princípios da equidade e da reciprocidade, que orientam a jurisprudência desta Corte no exame de contratos de adesão.

A distinção jurídica entre honorários contratuais e honorários sucumbenciais é inequívoca, sendo os primeiros decorrentes de um ajuste privado entre cliente e advogado, podendo ser objeto de ressarcimento como perdas e danos, conforme o art. 395 do Código Civil, e os segundos, verba de natureza alimentar devida ao patrono da parte vencedora, fixada e imposta por ato jurisdicional, nos termos do art. 85 do Código de Processo Civil. Contudo, em relações de consumo marcadas pela unilateralidade na redação dos encargos de inadimplemento, o rigorismo na aplicação dessa dicotomia, desconsiderando a prefixação contrária ao fornecedor, pode resultar em grave desequilíbrio contratual e em onerosidade excessiva ao elo mais fraco da relação, que se viu obrigado a recorrer ao Judiciário para garantir seu direito.

A Cláusula 5.12 do contrato de adesão, ao estipular um percentual fixo de 20% para os honorários em caso de cobrança judicial, funcionava, em sua origem, como uma penalidade acessória e uma pré-fixação do encargo advocatício a ser suportado pelo adquirente em mora, um ônus que claramente extrapolaria os limites da sucumbência legal se fosse plenamente aproveitado unilateralmente. Reconhecida a mora e o inadimplemento da Construtora ECO LIFE, conforme amplamente demonstrado e decidido nas instâncias ordinárias, impõe-se a aplicação do princípio da reciprocidade e da isonomia, extraído da *ratio decidendi* do Tema 971/STJ, que visa coibir a unilateralidade na fixação de sanções contratuais. Embora o Tema 971 trate diretamente da cláusula penal moratória, seu fundamento teleológico – a vedação ao abuso e a busca pelo equilíbrio contratual em favor do consumidor – estende-se logicamente a qualquer encargo ou penalidade prevista unilateralmente no contrato de consumo em face do inadimplemento, incluindo encargos advocatícios destinados a cobrir despesas decorrentes da judicialização da controvérsia.

Neste contexto, o julgado desta Terceira Turma no REsp 1.274.629/AP, de relatoria da Ministra NANCY ANDRIGHI, fornece o suporte principiológico necessário ao reconhecer a possibilidade de reciprocidade em relação aos encargos advocatícios em contratos de consumo. Naquele precedente, embora a discussão se concentrasse na ressarcibilidade de honorários contratuais extrajudiciais com base no art. 395 do

Código Civil, o ponto fundamental assentado foi a necessidade de garantir ao consumidor o mesmo direito de imputação de responsabilidade por despesas de cobrança conferido ao fornecedor, sob a pena de abusividade nos termos do Código de Defesa do Consumidor. A Cláusula 5.12, ao mencionar expressamente o ajuizamento de ação judicial, tem uma clara vocação para atuar no âmbito do inadimplemento judicializado do contrato, diferenciando-se de mera cobrança extrajudicial; contudo, o princípio da isonomia contratual deve prevalecer para que o encargo pré-fixado seja revertido contra a parte que deu causa ao litígio.

Ao se reverter a aplicação dessa cláusula contra o fornecedor inadimplente, ela deve ser interpretada e aplicada em consonância com o regime legal dos honorários sucumbenciais, dada a natureza judicial da cobrança. Verifica-se, crucialmente, que o percentual de 20% estipulado na convenção das partes se encontra rigorosamente no limite máximo permitido pelo art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, que estabelece que os honorários serão fixados entre o mínimo de 10% e o máximo de 20% sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa.

A propósito, confira a ementa do acórdão citado:

DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CLÁUSULA QUE PREVÊ RESPONSABILIDADE DO CONSUMIDOR QUANTO AOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS DECORRENTES DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RECIPROCIDADE. LIMITES. ABUSIVIDADE. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Os honorários contratuais decorrentes de contratação de serviços advocatícios extrajudiciais são passíveis de ressarcimento, nos termos do art. 395 do CC/02.

2. Em contratos de consumo, além da existência de cláusula expressa para a responsabilização do consumidor, deve haver reciprocidade, garantindo-se igual direito ao consumidor na hipótese de inadimplemento do fornecedor.

3. A liberdade contratual integrada pela boa-fé objetiva acrescenta ao contrato deveres anexos, entre os quais, o ônus do credor de minorar seu prejuízo buscando soluções amigáveis antes da contratação de serviço especializado.

4. O exercício regular do direito de ressarcimento aos honorários advocatícios, portanto, depende da demonstração de sua imprescindibilidade para solução extrajudicial de impasse entre as partes contratantes ou para adoção de medidas preparatórias ao processo judicial, bem como da prestação efetiva de serviços privativos de advogado e da razoabilidade do valor dos honorários convencionados.

5. Recurso especial provido.

(REsp 1.274.629/AP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/05/2013, DJe 20/06/2013)

No presente caso, o acolhimento do pedido de inversão da cláusula não implica a substituição da lei pelo contrato de forma absoluta, mas sim a adoção, pelo juízo, do patamar máximo legal (20%) em virtude da pré-fixação volitiva presente no instrumento contratual, cuja reversão se impõe faticamente. A fixação desse percentual, dentro da margem legal de discricionariedade mitigada conferida ao julgador pelo art. 85 do Código de Processo Civil, prestigia a autonomia privada das partes, conforme preconiza o parágrafo único do art. 421 do Código Civil, que estabelece a prevalência do princípio da intervenção mínima nas relações contratuais privadas, desde que o princípio da isonomia seja mantido. A intervenção judicial, neste caso, deve servir para equalizar os termos do contrato de adesão, aplicando o encargo em 20% contra o fornecedor, visto que ele próprio o previu contratualmente e o montante está em total conformidade com o teto legal do Código de Processo Civil. A recusa do TJSP em aplicar o percentual contratualmente previsto, mesmo estando este nos limites legais do art. 85, § 2º, do CPC, e sendo plenamente justificável pela aplicação do princípio da reciprocidade para coibir o desequilíbrio contratual, configura efetiva violação dos arts. 85, § 2º, do CPC, e 421 do Código Civil.

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para reformar o acórdão recorrido e fixar os honorários advocatícios sucumbenciais devidos por ECO LIFE PARQUE PRADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. em 20% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, e da Cláusula 5.12 do contrato, aplicada por reciprocidade.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.164.129 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0287406-5

Número de Origem:
40139475120138260114

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EDIMILSON FRANCISCO DE SALES

RECORRENTE : ELAINE REGINA TORATO DE SALES

ADVOGADO : CELSO LUÍS MARRA - SP122675

RECORRIDO : ECOLIFE PARQUE PRADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
S.A

ADVOGADOS : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
FABIO RIVELLI - SP297608

INTERES. : DRIVE PLANEJAMENTO E CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 13 de abril de 2026