



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2149639 - DF (2024/0209379-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ALBA JACOME ALBUQUERQUE
ADVOGADOS : LUÍS MAXIMILIANO LEAL TELESCA MOTA - DF014848
VALERIA SIQUEIRA DE FARIA GOMES - DF027953
RECORRIDO : INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : MARCO AURÉLIO ALVES DE OLIVEIRA - DF005948
BRYAN PHILLIP DE JONGH MARTINS - DF071015
SHARLYNN MARGERY DE JONGH MARTINS - DF062567

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. TAXA DE TRANSFERÊNCIA. CONDIÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. PROVEITO ECONÔMICO.

I. Hipótese em exame

1. Ação de adjudicação compulsória ajuizada em 17/3/2022, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 23/4/2024 e concluso ao gabinete em 19/6/2024.

II. Questão em discussão

2. O propósito recursal consiste em decidir qual a base de cálculo para fixar honorários sucumbenciais, em ação adjudicatória, em que se discute a legalidade de taxas como condição para transferência de titularidade do imóvel.

III. Razões de decidir

3. Segue ainda muito atual o antigo posicionamento de que, na ação de adjudicação compulsória, o valor da causa corresponderá ao valor do imóvel.

4. A jurisprudência desta Corte consolidou o entendimento de que há ordem decrescente de preferência de critérios (ordem de vocação) para fixação da base de cálculo dos honorários, na qual a subsunção do caso concreto a uma das hipóteses legais prévias impede o avanço para outra categoria.

5. Na ação de adjudicação compulsória, a condenação em honorários sucumbenciais deve respeitar a ordem pré-determinada pela lei, assim, a base de cálculo será “o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa”. Precedente.

6. Tratando-se de critério subsidiário, o valor da causa será utilizado como parâmetro sucumbencial apenas quando não houver outro valor de condenação ou de proveito econômico.

7. No recurso sob julgamento, uma vez declarada indevida a taxa, o ganho da recorrente se reflete na dispensa de pagamento de R\$ 11.900,00. É esse, portanto, o proveito econômico obtido por meio do presente processo e a base de cálculo para fixar o percentual sucumbencial

8. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram rejeitadas as teses sustentadas pelos recorrentes, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 04 de junho de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2149639 - DF (2024/0209379-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ALBA JACOME ALBUQUERQUE
ADVOGADOS : LUÍS MAXIMILIANO LEAL TELESCA MOTA - DF014848
VALERIA SIQUEIRA DE FARIA GOMES - DF027953
RECORRIDO : INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : MARCO AURÉLIO ALVES DE OLIVEIRA - DF005948
BRYAN PHILLIP DE JONGH MARTINS - DF071015
SHARLYNN MARGERY DE JONGH MARTINS - DF062567

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. TAXA DE TRANSFERÊNCIA. CONDIÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. PROVEITO ECONÔMICO.

I. Hipótese em exame

1. Ação de adjudicação compulsória ajuizada em 17/3/2022, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 23/4/2024 e concluso ao gabinete em 19/6/2024.

II. Questão em discussão

2. O propósito recursal consiste em decidir qual a base de cálculo para fixar honorários sucumbenciais, em ação adjudicatória, em que se discute a legalidade de taxas como condição para transferência de titularidade do imóvel.

III. Razões de decidir

3. Segue ainda muito atual o antigo posicionamento de que, na ação de adjudicação compulsória, o valor da causa corresponderá ao valor do imóvel.

4. A jurisprudência desta Corte consolidou o entendimento de que há ordem decrescente de preferência de critérios (ordem de vocação) para fixação da base de cálculo dos honorários, na qual a subsunção do caso concreto a uma das hipóteses legais prévias impede o avanço para outra categoria.

5. Na ação de adjudicação compulsória, a condenação em honorários sucumbenciais deve respeitar a ordem pré-determinada pela lei, assim, a base de cálculo será “o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa”. Precedente.

6. Tratando-se de critério subsidiário, o valor da causa será utilizado como parâmetro sucumbencial apenas quando não houver outro valor de condenação ou de proveito econômico.

7. No recurso sob julgamento, uma vez declarada indevida a taxa, o ganho da recorrente se reflete na dispensa de pagamento de R\$ 11.900,00. É esse, portanto, o proveito econômico obtido por meio do presente processo e a base de cálculo para fixar o percentual sucumbencial

8. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram rejeitadas as teses sustentadas pelos recorrentes, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra Nancy Andrighi

Examina-se recurso especial interposto por ALBA JACOME ALBUQUERQUE, fundado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/DFT.

Recurso especial interposto em: 23/4/2024.

Concluso ao gabinete em: 19/6/2024.

Ação: de adjudicação compulsória, ajuizada pela recorrente em face de INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA (“INTERLAGOS”). Narra que a ré fracionou em lotes individualizados a Fazenda Taboquinha e criou o Condomínio Rural Mansões Belvedere Green. Alega que adquiriu um dos lotes; mesmo tendo quitado o preço, a ré exige taxa de transferência e de anuência para transferência de titularidade, no valor de R\$ 11.900,00.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou procedente a pretensão autoral, “para deferir, em favor da requerente, a adjudicação compulsória do imóvel consistente no Lote 02, Conjunto 19, Belvedere Green - Região Administrativa do Jardim Botânico, registrado sob a matrícula nº 167.708, junto ao 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal”. Fixou honorários sucumbenciais em 10% sobre o valor da causa (e-STJ fls. 524-531).

Acórdão: deu parcial provimento ao recurso de apelação de INTERLAGOS, apenas para alterar a base de cálculo dos honorários sucumbenciais, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONDOMÍNIO BELVEDERE GREEN. REGULARIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CESSÃO DE DIREITOS. REQUISITOS. OBSERVÂNCIA. IMPOSIÇÃO DE CONDIÇÃO. PAGAMENTO PRÉVIO DE CUSTOS DE REGULARIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE DE CÁLCULO. PROVEITO ECONÔMICO.

1. A adjudicação compulsória é o instrumento processual adequado para suprir judicialmente a resistência do titular do domínio sobre bem imóvel em outorgar a escritura definitiva ao compromissário comprador, desde que cumprido os requisitos previstos nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil.

2. Em promessa de compra e venda de unidade imobiliária em condomínio irregular, uma vez regularizado o loteamento, os requisitos e despesas necessários para a obtenção da escritura pública de compra e venda não se confundem com os requisitos e despesas para regularização do empreendimento.

3. No caso concreto, a promitente vendedora comprometeu-se a outorgar a escritura após a quitação do preço do imóvel e a regularização do loteamento, que permitiria a individualização da matrícula imobiliária. Não restou estabelecido que a outorga da escritura estaria condicionada ao pagamento prévio, pelo comprador, dos custos da regularização.

4. Ante a prova do preenchimento dos requisitos legais e contratuais para obtenção da escritura pública, e havendo recusa da proprietária registral, a procedência do pedido de adjudicação compulsória é medida que se impõe.

5. Em observância ao princípio da colegialidade, considera-se o efetivo proveito econômico do comprador no valor da taxa que lhe foi exigida como condição para a outorga da escritura, para fins de fixação dos honorários de sucumbência.

6. Apelação conhecida e provida em parte (e-STJ fls. 798-805).

Embargos de declaração: opostos por ambas as partes, foram rejeitados (e-STJ, fls. 910-917).

Recurso especial: aponta violação ao art. 85, §2º, CPC, bem como dissídio jurisprudencial, “pois, em Adjudicação Compulsória, por tratar-se de ação meramente declaratória não há um valor de condenação, e não há um proveito econômico, e, ainda que se considerasse que houve um proveito econômico esse não seria o valor de uma taxa que não foi alvo principal da demanda, mas sim o valor do imóvel, cabendo, portanto, esse parâmetro, nortear a fixação dos honorários sucumbenciais” (e-STJ fls. 930-953)

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/DFT admitiu o recurso especial (e-STJ fls. 992-993).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra Nancy Andrighi

O propósito recursal consiste em decidir qual a base de cálculo para fixar honorários sucumbenciais, em ação adjudicatória, em que se discute a legalidade de taxas como condição para transferência de titularidade do imóvel.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. A recorrente ajuizou ação adjudicatória alegando a ilegalidade de taxa imposta pela vendedora, no valor de R\$ 11.900,00, como condição para a transferência da titularidade de imóvel.

2. A ação foi julgada procedente, reconhecendo-se ser indevida a taxa, pois “dos contratos entabulados entre as partes, não há qualquer menção às

despesas com a regularização do loteamento para a adjudicação pretendida pela apelada” (e-STJ fl. 801).

3. O TJ/DFT determinou que os honorários sucumbenciais em favor do procurador da recorrente deveriam ser fixados em 10% sobre o valor da taxa, por ser esse o proveito econômico obtido com a demanda. Fundamentou sua decisão no fato de que “este Colegiado firmou o entendimento em ações similares de que o proveito econômico consiste tão só na desobrigação de pagar o valor exigido a título de custos de regularização como condição para outorga da escritura, limitando neste valor a base de cálculo dos honorários” (e-STJ fl. 803).

4. Em recurso especial, a recorrente alega que a base de cálculo para fixar os honorários sucumbenciais deve ser, não o valor da taxa, mas o valor da causa, que, na ação de adjudicação compulsória, corresponde ao valor do imóvel.

2. DO VALOR DA CAUSA EM AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

5. A ação de adjudicação compulsória tem por objetivo “a constituição de um direito real, fruto de compromisso de compra e venda, com a transferência da propriedade ao promitente comprador após a quitação integral do preço” (REsp n. 1.489.565/DF, Terceira Turma, DJe de 18/12/2017). Trata-se de mecanismo que viabiliza a execução específica da promessa de compra e venda.

6. Tanto o CPC/73 (art. 259, V), como o CPC/2015 (art. 292, II) preveem que o valor da causa será, “na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a resilição ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida”.

7. Por isso, firmou-se o entendimento de que, como regra, “na ação de adjudicação de um dos bens referidos no contrato de promessa de compra e venda, o valor da causa corresponde ao valor do contrato cujo cumprimento é requerido, na proporção do valor do bem que está sendo adjudicado” (REsp 193.022/SP, Quarta Turma, DJ 29/03/1999, p. 185).

8. No mesmo sentido, já se afirmou que “em se tratando de ação de adjudicação compulsória, o valor da causa deverá corresponder ao valor do contrato cujo cumprimento se pretende” (REsp n. 557.469/SP, Terceira Turma, DJ de 7/3/2005, p. 241).

9. Considerando a natureza da ação, de transferência da propriedade, o preço do contrato corresponderá, normalmente, ao preço do imóvel.

10. Segue ainda muito atual o antigo posicionamento de que, na ação de adjudicação compulsória, o valor da causa corresponderá ao valor contratual do imóvel. Por todos: “A orientação jurisprudencial deste Tribunal Superior é no

sentido de que o valor atribuído à ação de adjudicação compulsória corresponde ao preço do imóvel constante no contrato” (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.756.639/DF, Terceira Turma, DJe de 29/4/2021).

3. DOS CRITÉRIOS PARA FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS

11. O art. 85 do CPC estabelece que a sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor, os quais “serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: I - o grau de zelo do profissional; II - o lugar de prestação do serviço; III - a natureza e a importância da causa; IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço” (caput e § 2º).

12. Complementando a norma, o § 8º estabelece que nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, o juiz fixará o valor dos honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do § 2º.

13. De fato, a jurisprudência desta Corte consolidou o entendimento de que há ordem decrescente de preferência de critérios (ordem de vocação) para fixação da base de cálculo dos honorários, na qual a subsunção do caso concreto a uma das hipóteses legais prévias impede o avanço para outra categoria.

14. Referida ordem de preferência pode ser sintetizada da seguinte maneira: (I) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (II) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e 20%, das seguintes bases de cálculo: (II. a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (II. b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º); por fim, (III) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo, deverão, só então, ser fixados por apreciação equitativa (art. 85, § 8º) (REsp 1.746.072/PR, Segunda Seção, julgado em 13/2/2019, DJe de 29/3/2019).

15. Embora pré-determinada a regra, a base de cálculo adequada para o arbitramento dos honorários não dispensa a análise casuística da demanda, observando-se, sobretudo, a existência de proveito econômico mensurável e a pertinência do valor da causa em relação ao pleito inicial (REsp n. 2.084.038/SP, Terceira Turma, DJe de 17/5/2024).

16. Nesse sentido, considera-se que o proveito econômico “consiste no ganho obtido pela parte vencedora, sem que tenha sido a outra parte condenada a pagar a quantia equivalente” (Nelson Nery Junior, Rosa Maria de Andrade Nery.

4. DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS EM AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

17. Na ação de adjudicação compulsória, a condenação em honorários sucumbenciais deve respeitar a ordem pré-determinada pela lei. Assim, a base de cálculo será “o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa” (REsp n. 1.935.852/GO, Terceira Turma, DJe de 10/11/2022, sem grifos no original).

18. Por isso, é bem verdade que, “para ações de adjudicação compulsória tem se admitido o valor atualizado da causa como base de cálculo dos ônus sucumbenciais” (AgInt no REsp n. 1.888.537/RN, Terceira Turma, DJe de 23/8/2023). Pela natureza da ação, em geral, a sucumbência da parte vencida será precisamente o preço contratual do imóvel; e o preço contratual do imóvel será o valor da causa.

19. Contudo, tratando-se de critério subsidiário, o valor da causa será utilizado como parâmetro sucumbencial apenas quando não houver outro valor de condenação ou de proveito econômico.

20. Nesse sentido, para ações de adjudicação compulsória em que também se decretou ser indevida a cobrança da taxa de R\$ 11.900,00 pela INTERLAGOS, a Quarta Turma decidiu existir proveito econômico, no valor da taxa, de modo que os honorários sucumbenciais deveriam fixar-se sobre tal valor:

Isso, porque, apesar de tratar-se de ação de adjudicação compulsória, a hipótese versa apenas sobre o pagamento do valor de R\$ 11.900,00 (onze mil e novecentos reais), para formalizar-se a transferência da escritura pública, e não sobre a integralidade do bem imóvel, cuja posse ou propriedade não se discute (EDcl no AgInt no AREsp n. 2.622.147/DF, Quarta Turma, DJEN de 27/2/2025; EDcl no AgInt no REsp n. 2.079.648/DF, Quarta Turma, DJEN de 19/12/2024.)

21. No mais, mesmo a fixação de honorários por equidade é possível em ação adjudicatória, quando não houver condenação ou proveito econômico e quando o valor da causa não corresponder ao ganho da parte vencedora.

22. A Terceira Turma fixou os honorários advocatícios sucumbenciais pelo critério da equidade em ação adjudicatória em que se determinou o cancelamento de hipotecas existentes sobre os imóveis. Restou expresso que “não se pode vincular o sucesso da pretensão ao valor do imóvel, de modo que o valor

da causa não reflete o benefício devido, permitindo, assim, a aplicação do critério subsidiário da equidade” (AgInt no AREsp n. 2.324.749/SC, Terceira Turma, DJe de 26/6/2024).

23. Também a Quarta Turma já determinou que a fixação dos honorários sucumbenciais por equidade, pois “como o Tribunal de origem pressupõe inexistir proveito econômico, o procedimento sucessivo adotado, de arbitrar honorários por equidade, não destoa da jurisprudência desta Corte, razão pela qual o recurso especial não deve ser conhecido quanto ao ponto, em razão da Súmula 83/STJ” (AgInt no REsp n. 2.058.640/DF, DJe de 30/11/2023).

24. Dessa forma, a condenação em honorários sucumbenciais na ação de adjudicação compulsória segue as regras processuais previstas pelo art. 85, CPC. Em geral, o ganho da parte vencedora será o preço do imóvel, que corresponde ao valor da causa; por isso, é comum que a sucumbência seja fixada sobre tal montante. Todavia, (i) havendo condenação ou proveito econômico em montante diverso, tal será a base de cálculo; e (ii) quando não houver condenação ou proveito econômico e o valor da causa não refletir o ganho, a sucumbência será fixada por equidade.

5. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

25. Na hipótese dos autos, a recorrente ajuizou ação adjudicatória insurgindo-se contra a cobrança de taxa de R\$ 11.900,00, imposta pela INTERLAGOS como condição à transferência de titularidade.

26. Uma vez declarada indevida a taxa, o ganho da recorrente se reflete na dispensa de pagamento de R\$ 11.900,00. É esse, portanto, o proveito econômico obtido por meio do presente processo.

27. Assim, identificando-se proveito econômico em quantia que não corresponde ao valor atualizado da causa (valor contratual do imóvel), é essa a base de cálculo para fixar o percentual sucumbencial.

28. Inexiste qualquer violação à lei federal no acórdão recorrido.

6. DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL

29. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram rejeitadas as teses sustentadas pelos recorrentes, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

7. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO.

Incabível a majoração de honorários, ante a ausência simultânea dos requisitos elencados pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, (julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017).

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0209379-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.149.639 / DF

Número Origem: 07090722920228070001

PAUTA: 03/06/2025

JULGADO: 03/06/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALBA JACOME ALBUQUERQUE
ADVOGADO : LUÍS MAXIMILIANO LEAL TELESCA MOTA - DF014848
ADVOGADA : VALERIA SIQUEIRA DE FARIA GOMES - DF027953
RECORRIDO : INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA -
MICROEMPRESA
ADVOGADOS : MARCO AURÉLIO ALVES DE OLIVEIRA - DF005948
BRYAN PHILLIP DE JONGH MARTINS - DF071015
ADVOGADA : SHARLYNN MARGERY DE JONGH MARTINS - DF062567

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Adjudicação Compulsória

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. BRYAN PHILLIP DE JONGH MARTINS, pela RECORRIDA: INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.