SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2215993 - DF(2025/0198192-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS	:	ROBERTA NAYARA PEREIRA ALEXANDRE - DF059906 CLÁUDIO DE AZEVEDO BARBOSA - DF064339 BRYAN PHILLIP DE JONGH MARTINS - DF071015
RECORRIDO	:	SIMONE BEATRIZ DE OLIVEIRA FERNANDES
ADVOGADOS	:	TÂNIA MARIA MARTINS GUIMARÃES LEÃO FREITAS - DF005108 LUÍS MAXIMILIANO LEAL TELESCA MOTA - DF014848 VALERIA SIQUEIRA DE FARIA GOMES - DF027953 CARLOS HENRIQUE MARTINS LEÃO - DF057007

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. REQUISITOS DA ADJUDICATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. BASE DE CÁLCULO DA VERBA HONORÁRIA. PROVEITO ECONÔMICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de adjudicação compulsória objetivando a outorga de escritura pública de imóvel situado em loteamento em processo de regularização.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. No caso, para ultrapassar a conclusão firmada no Tribunal de origem, acerca da adequação da ação adjudicatória para o fim almejado, seria necessária a interpretação das disposições do contrato entabulado entre as partes, bem como o reexame dos fatos da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Para efeito de fixação da verba honorária, há que se considerar que o cerne do litígio não recai sobre a propriedade do imóvel em si, mas sobre a exigência do pagamento de taxa pela adquirente como condição para a outorga da escritura, o que autoriza que o cálculo dos honorários seja realizado considerando o efetivo proveito econômico obtido pela autora da ação, conclusão que não se afasta dos critérios previstos no art. 85, § 2º, do CPC, cuja ordem de vocação foi objeto da tese fixada pelo STJ, no julgamento de recurso repetitivo (REsp n. 1.906.618/SP, relator Ministro OG FERNANDES, Corte Especial, julgado aos 16/3/2022, DJe de 31/5/2022).

5. Recurso especial parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA56110481 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/04/2026 16:33:34
Publicação no DJEN/CNJ de 27/04/2026. Código de Controle do Documento: 3939054b-0576-4abe-bc40-318ecbec15b4

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, 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, 23 de abril de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA56110481 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/04/2026 16:33:34
Publicação no DJEN/CNJ de 27/04/2026. Código de Controle do Documento: 3939054b-0576-4abe-bc40-318ecbec15b4

RECURSO ESPECIAL Nº 2215993 - DF(2025/0198192-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS	:	ROBERTA NAYARA PEREIRA ALEXANDRE - DF059906 CLÁUDIO DE AZEVEDO BARBOSA - DF064339 BRYAN PHILLIP DE JONGH MARTINS - DF071015
RECORRIDO	:	SIMONE BEATRIZ DE OLIVEIRA FERNANDES
ADVOGADOS	:	TÂNIA MARIA MARTINS GUIMARÃES LEÃO FREITAS - DF005108 LUÍS MAXIMILIANO LEAL TELESCA MOTA - DF014848 VALERIA SIQUEIRA DE FARIA GOMES - DF027953 CARLOS HENRIQUE MARTINS LEÃO - DF057007

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. REQUISITOS DA ADJUDICATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. BASE DE CÁLCULO DA VERBA HONORÁRIA. PROVEITO ECONÔMICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de adjudicação compulsória objetivando a outorga de escritura pública de imóvel situado em loteamento em processo de regularização.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. No caso, para ultrapassar a conclusão firmada no Tribunal de origem, acerca da adequação da ação adjudicatória para o fim almejado, seria necessária a interpretação das disposições do contrato entabulado entre as partes, bem como o reexame dos fatos da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Para efeito de fixação da verba honorária, há que se considerar que o cerne do litígio não recai sobre a propriedade do imóvel em si, mas sobre a exigência do pagamento de taxa pela adquirente como condição para a outorga da escritura, o que autoriza que o cálculo dos honorários seja realizado considerando o efetivo proveito econômico obtido pela autora da ação, conclusão que não se afasta dos critérios previstos no art. 85, § 2º, do CPC, cuja ordem de vocação foi objeto da tese fixada pelo STJ, no julgamento de recurso repetitivo (REsp n. 1.906.618/SP, relator Ministro OG FERNANDES, Corte Especial, julgado aos 16/3/2022, DJe de 31/5/2022).

5. Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA55761446 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 09/04/2026 13:41:33
Código de Controle do Documento: bd60905d-abf9-4688-b549-c30a2237fd8e

Trata-se de recurso especial interposto, com base na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA – ME contra acórdão assim ementado (fls. 1105-1107):

> DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PAGAMENTO. ENCARGOS. REGULARIZAÇÃO. APELAÇÃO DESPROVIDA.
> I. CASO EM EXAME
> 1. Apelação interposta contra a sentença que acolheu o pedido de adjudicação compulsória do imóvel objeto da lide.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 2. Há duas (2) questões em discussão: (i) investigar se a apelada tem direito à transferência da propriedade do imóvel por meio do suprimento judicial da declaração de vontade da apelante; e (ii) verificar a legalidade da cobrança de encargos para fins de escrituração, despesas de regularização do loteamento e tributos.
> III. RAZÕES DE DECIDIR
> 3. A ação de adjudicação compulsória é cabível diante da recusa do promitente vendedor em outorgar a escritura pública definitiva. 4. A cobrança de encargo para custeio de obras de infraestrutura em loteamento e de pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) como condição para a outorga da escritura pública de compra e venda configura ato abusivo. 5. O proveito econômico confunde-se com o valor da causa nas demandas adjudicatórias. O valor da causa corresponde ao valor do imóvel objeto da adjudicação.
> IV. DISPOSITIVO E TESE
> 6. Apelação desprovida. Tese de julgamento : –“A cobrança de encargo para custeio de obras de infraestrutura em loteamento e de pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) como condição para a outorga da escritura pública de compra e venda configura ato abusivo”.
> Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.418; Lei nº 6.766/1976, art. 27. Jurisprudência relevante citada: T J D F T , A p C i v 0728263-94.2021.8.07.0001, Rel. Des. Alvaro Ciarlini, Segunda Turma Cível, j. 27.7.2022.

Os embargos de declaração opostos pela INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA – ME foram rejeitados (fls. 1248-1254).

Nas razões do recurso especial (fls. 1268-1282), a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 1.418 do Código Civil; o art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil; e, subsidiariamente, os arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil.

Sustenta que a adjudicação compulsória pressupõe recusa do promitente vendedor, o que não teria ocorrido, apontando afronta ao art. 1.418 do Código Civil. Defende ser indevida a utilização da adjudicação compulsória para afastar exigência de valores, afirmando inadequação da via e ausência de interesse de agir.

Argumenta que os honorários sucumbenciais devem observar a ordem legal do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil e incidir sobre o proveito econômico mensurável, que identifica como a dispensa do pagamento de R$ 11.900,00, e não sobre o valor da causa ou do imóvel. Afirma, com suporte em julgados, que em demandas adjudicatórias voltadas apenas à exclusão de encargo a base dos honorários é o proveito econômico específico.

Documento eletrônico VDA55761446 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 09/04/2026 13:41:33
Código de Controle do Documento: bd60905d-abf9-4688-b549-c30a2237fd8e

Aduz negativa de prestação jurisdicional, por omissão quanto à tese da ausência de recusa do art. 1.418 do Código Civil e quanto ao critério do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, indicando violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil e invocando prequestionamento ficto.

Contrarrazões às fls. 1300-1325 na qual a parte recorrida alega que os requisitos da adjudicação compulsória foram cumpridos, que se configurou recusa da recorrente ao condicionar a escritura a pagamentos não previstos contratualmente, e que a fixação dos honorários sobre o valor da causa ou sobre o valor do imóvel corresponde ao verdadeiro proveito econômico obtido com a adjudicação. Preliminarmente, sustenta a incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ e, no mérito, requer a manutenção do acórdão e a majoração dos honorários recursais.

É o relatório.

VOTO

O recurso deve, em parte, prosperar.

Originariamente, a autora SIMONE BEATRIZ DE OLIVEIRA FERNANDES ajuizou ação de adjudicação compulsória em face de INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA – ME, narrando ter adquirido e quitado o preço do Lote 04, Conjunto 09, do Condomínio Belvedere Green (Matrícula nº 167.385), cuja regularização fundiária e individualização de matrícula foram concluídas, e apontando que a requerida condiciona a outorga da escritura à cobrança de valores não previstos contratualmente, inclusive taxa de R$ 11.900,00 e futuros ressarcimentos por obras, além de impor menções de cobrança futura em escritura. Requereu tutela cautelar para impedir atos sobre o imóvel e, no mérito, a adjudicação compulsória com expedição de mandado ao 2º Ofício de Registro de Imóveis (fls. 4-45).

Na sentença, o pedido foi julgado procedente para determinar a adjudicação compulsória do imóvel (Matrícula nº 167.385), com expedição de ofício e carta de adjudicação ao Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis. Foram rejeitadas as preliminares de falta de interesse de agir e de impugnação ao valor da causa, reconhecida a abusividade da condicionante de cobrança de despesas de regularização e de ITBI para outorga de escritura, e fixados honorários em 10% sobre o valor da causa (fls. 953-961).

O Tribunal de origem manteve a procedência, conhecendo e desprovendo a apelação. A fundamentação assentou: cabimento da adjudicação compulsória diante da recusa do promitente vendedor; ilegalidade da imposição de encargos de infraestrutura e do ITBI como condição para outorga da escritura; e, quanto aos honorários, adoção da orientação de que, em demandas adjudicatórias, o proveito econômico se confunde com o valor da causa, correspondente ao valor do imóvel, fixando-os em 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do voto do 1º Vogal que redigiu o acórdão (fls. 1104-1134). Os embargos de declaração, por sua vez, foram rejeitados, sem aplicação de multa (fls. 1248-1254).

Documento eletrônico VDA55761446 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 09/04/2026 13:41:33
Código de Controle do Documento: bd60905d-abf9-4688-b549-c30a2237fd8e

De início, a tese de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil não merece amparo, porquanto deficiente sua fundamentação.

A parte recorrente limitou-se a alegar, de modo genérico, ausência de manifestação quanto ao dispositivo legal mencionado (art. 1418, do CC), sem deixar claro o ponto em que o acórdão recorrido teria sido omisso, contraditório ou obscuro.

Tal fato enseja a aplicação, por analogia, da Súmula 284 do STF, segundo a qual "é inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

Neste sentido:

> Quanto à alegada violação do art. 1.022 do CPC/2015, a parte recorrente não logrou êxito em demonstrar objetivamente os pontos omitidos pelo acórdão combatido, individualizando o erro, a obscuridade, a contradição ou a omissão que supostamente teriam ocorridos, bem como sua relevância para a solução da controvérsia apresentada nos autos. Tal circunstância atrai, portanto, a incidência da Súmula n. 284/STF: "Inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia (AgInt no REsp n. 1.684.404/SC, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe de 27/6/2022).

Aliás, é sólida a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte (REsp n. 2.095.460/SP, Terceira Turma, DJe de 15/2/2024 e AgInt no AREsp n. 2.325.175/SP, Quarta Turma, DJe de 21/12/2023).

Em outras palavras, não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional o fato de o acórdão ter sido proferido em sentido contrário ao desejado pela recorrente. A decisão analisou de forma fundamenta as questões trazidas a lume, razão pela qual não há que se falar, igualmente, em ofensa ao art. 489, § 1º, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Mesmo porque, consoante entendimento consolidado desta Corte, o recorrente não possui o direito de ter todos os argumentos alegados rebatidos, cabendo ao tribunal analisar e debater as questões principais para o deslinde da controvérsia (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.728.763/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023; e AgInt no AREsp n. 2.129.548/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022).

Ainda que assim não fosse, veja-se que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou o tema aludido (fls. 1252-1253):

> As alegações e teses apresentadas nas razões dos embargos de declaração não infirmam as conclusões expostas no acórdão. A Segunda Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios reproduziu expressamente o

Documento eletrônico VDA55761446 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 09/04/2026 13:41:33
Código de Controle do Documento: bd60905d-abf9-4688-b549-c30a2237fd8e

art. 1.418 do Código Civil. Adotou o fundamento de que os eventuais gastos da embargante para individualização dos lotes e regularização das áreas devem ser objeto de ação própria, portanto não podem servir como oposição para a adjudicação pretendida.
A alegação de que o relatório do acórdão não contém a suma da contestação é irrelevante para a modificação do julgamento. Trata-se de questão de estilo. O acórdão contém os elementos essenciais para a sua confecção e os fundamentos determinantes para a resolução do caso sob julgamento.

Prosseguindo, não é digna de melhor sorte a tese de ofensa ao art. 1.418, do CC.

Isto porque o desfecho do acórdão recorrido derivou da apreciação do contexto fático-probatório, sendo que eventual alteração exigiria o reexame daquele, algo que é vedado pela Súmula 7/STJ.

A existência ou não de recusa, o porquê de não ter se consumado lavratura de escritura pública, o pagamento de despesas de regularização, etc. Ora, a controvérsia, da forma como posta nas razões, envolve pontos que, no quadro dos autos, estão imbricados com a moldura fática fixada pelo acórdão recorrido e pelo decisório de origem, o que impede o trânsito pela via especial.

Conforme precedentes: “para se chegar à conclusão diversa, seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado […] ‘A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial’” (AgInt no AREsp 2.151.771/MA, Segunda Turma, DJe 16/3/2023; AgInt no REsp 1.932.395/RJ, Segunda Turma, DJe 19/8/2021; AgRg no AREsp 1.595.924/TO, Sexta Turma, DJe 2/6/2021).

Não se trata, aqui, de mero reenquadramento jurídico, de simples revaloração da prova, conforme quer fazer crer a recorrente. Lembre-se, inclusive, de que esta Corte não é instância revisora. A alteração dos critérios que balizaram o entendimento do Tribunal de origem, da forma almejada pela recorrente, é indigna de acolhida.

A dar amparo, veja-se:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECONSIDERAÇÃO. OFENSA AOS ART. 1.022 DO CPC/2015. ACÓRDÃO ESTADUAL FUNDAMENTADO. DESNECESSIDADE DE REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 /STJ. REQUISITOS PARA ADJUDICAÇÃO EVIDENCIADOS. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
1. Não se verifica a alegada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte distrital dirimiu, fundamentadamente, os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia.
2. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis, conformeSúmula 239/STJ.

Documento eletrônico VDA55761446 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 09/04/2026 13:41:33
Código de Controle do Documento: bd60905d-abf9-4688-b549-c30a2237fd8e

3. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.

4. Na hipótese, o Tribunal de origem assentou que "a adjudicação compulsória exige a comprovação do negócio jurídico, a ausência de pacto de arrependimento, a presença de recusa injustificada na outorga da escritura definitiva, bem como adimplemento do requerente. Tem-se, na espécie, que se encontram devidamente preenchidos tais requisitos". A modificação do entendimento firmado demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 7 e 5 do STJ.

5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão ora agravada e, em novo julgamento, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt nos EDcl no REsp 2.091.521/DF, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado aos 2/9/2024, DJe de 13/9/2024) (destaquei)

Dando seguimento, de rigor a análise da arguição de violação ao art. 85, parágrafo 2º, do CPC.

A respeito de tal assunto, é sabido que a Corte Especial do STJ uniformizou o entendimento de que o CPC instituiu, no art. 85, § 2º, regra geral obrigatória no sentido de que os honorários advocatícios devem ser fixados sobre o valor da condenação ou do proveito econômico ou, não sendo possível identificá-lo, sobre o valor da causa, restringindo-se o comando excepcional do § 8º do art. 85, de fixação por equidade, às causas em que for inestimável ou irrisório o proveito ou, ainda, em que o valor da causa for muito baixo (REsp 1.906.618/SP, relator Ministro OG FERNANDES, Corte Especial, julgado aos 16/3/2022, DJe de 31/5/2022).

No caso em tela, o Tribunal de origem negou provimento ao recurso de apelação, bem como, quanto aos honorários, entendeu que, em demandas adjudicatórias, o proveito econômico se confunde com o valor da causa, correspondente ao valor do imóvel, fixando-os em 15% sobre o valor atualizado da causa , nos termos do voto do 1º Vogal que redigiu o acórdão (fls. 1132-1134).

Com efeito, o tema é recorrente no âmbito das Turmas que integram a Segunda Seção desta Corte, envolvendo o Condomínio Belvedere Green, e tem prevalecido o entendimento, para efeito de fixação da verba honorária, de que o cerne do litígio não recai sobre a propriedade do imóvel em si, mas sobre a exigência do pagamento da taxa pelos adquirentes como condição para a outorga da escritura, a qual equivale a R$ 11.900,00 (onze mil e novecentos reais), o que autoriza que o cálculo dos honorários seja realizado considerando o efetivo proveito econômico obtido pela autora da ação, conclusão que não se afasta dos critérios previstos no art. 85, § 2º, do CPC, cuja ordem de vocação foi objeto da tese fixada no julgamento do recurso repetitivo, acima mencionado.

Sendo assim, a decisão da instância inferior que fixou os honorários de sucumbência com base no valor da causa não se encontra em sintonia com a jurisprudência do STJ sobre a matéria.

Documento eletrônico VDA55761446 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 09/04/2026 13:41:33
Código de Controle do Documento: bd60905d-abf9-4688-b549-c30a2237fd8e

No ponto, o recurso especial merece acolhida.

Veja-se, em casos análogos:

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. REQUISITOS DA ADJUDICATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. BASE DE CÁLCULO DA VERBA HONORÁRIA. PROVEITO ECONÔMICO. SÚMULA N. 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.
> 1. Trata-se de ação de adjudicação compulsória objetivando a outorga de escritura pública de imóvel situado em loteamento em processo de regularização.
> 2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.
> 3. No caso, para ultrapassar a conclusão firmada no Tribunal de origem, acerca da adequação da ação adjudicatória para o fim almejado, seria necessária a interpretação das disposições do contrato entabulado entre as partes, bem como o reexame dos fatos da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
> 4. Para efeito de fixação da verba honorária, há que se considerar que o cerne do litígio não recai sobre a propriedade do imóvel em si, mas sobre a exigência do pagamento de taxa pelos adquirentes como condição para a outorga da escritura, a qual equivale a R$ 11.900,00 (onze mil e novecentos reais), o que autoriza que o cálculo dos honorários seja realizado considerando o efetivo proveito econômico obtido pelos autores da ação, conclusão que não se afasta dos critérios previstos no art. 85, § 2º, do CPC, cuja ordem de vocação foi objeto da tese fixada pelo STJ, no julgamento de recurso repetitivo (REsp n. 1.906.618/SP, relator Ministro OG FERNANDES, Corte Especial, julgado aos 16/3/2022, DJe de 31/5/2022).
> 5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente provido.
> (AREsp n. 2.845.324/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 3/9/2025.)

> PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO DE INTERLAGOS. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PARA A AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REVOLVIMENTO DO ENTENDIMENTO ADOTADO PELO TRIBUNAL DISTRITAL. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. RECURSO DE ALAN E OUTROS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO COM BASE NO PROVEITO ECONÔMICO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.
> 1. Trata-se de ação de adjudicação compulsória objetivando a outorga de escritura pública de imóvel situado em loteamento em processo de regularização.
> 2. Ultrapassar a conclusão firmada no Tribunal distrital acerca da adequação da ação adjudicatória para o fim almejado, demanda a interpretação das disposições do contrato entabulado entre as partes, bem como o reexame dos fatos da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. ºs 5 e 7 do STJ.
> 3. No caso, "correto o entendimento da Corte de origem ao fixar os honorários advocatícios sobre o proveito econômico, pois, apesar de tratar-se de ação de adjudicação compulsória, a hipótese versa apenas sobre o pagamento do valor de

Documento eletrônico VDA55761446 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 09/04/2026 13:41:33
Código de Controle do Documento: bd60905d-abf9-4688-b549-c30a2237fd8e

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 REsp n.º 2.079.648/DF, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado aos 9/12/2024, DJe de 19/12/2024) . Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.

4. Recurso especial de INTERLAGOS não conhecido. Recurso especial de ALAN e outros não provido.

(REsp n. 2.120.053/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/5/2025, DJEN de 26/5/2025.)

Em face do exposto, conheço e dou parcial provimento ao recurso especial a fim de ordenar que o cálculo dos honorários advocatícios sucumbenciais seja realizado com base no proveito econômico obtido pela autora, aferido pelas instâncias ordinárias em R$ 11.900,00 (onze mil e novecentos reais).

É como voto.

Documento eletrônico VDA55761446 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 09/04/2026 13:41:33
Código de Controle do Documento: bd60905d-abf9-4688-b549-c30a2237fd8e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.215.993 / DF

Número Registro: 2025/0198192-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07398923120228070001 739892312022807000 1

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS	:	ROBERTA NAYARA PEREIRA ALEXANDRE - DF059906
		CLÁUDIO DE AZEVEDO BARBOSA - DF064339
		BRYAN PHILLIP DE JONGH MARTINS - DF071015
RECORRIDO	:	SIMONE BEATRIZ DE OLIVEIRA FERNANDES
ADVOGADOS	:	TÂNIA MARIA MARTINS GUIMARÃES LEÃO FREITAS - DF005108
		LUÍS MAXIMILIANO LEAL TELESCA MOTA - DF014848
		VALERIA SIQUEIRA DE FARIA GOMES - DF027953
		CARLOS HENRIQUE MARTINS LEÃO - DF057007

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA56087050 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/04/2026 01:46:22
Código de Controle do Documento: ce300e83-c55d-4dad-aa9c-ed0abfbeb8be

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, 22 de abril de 2026

Documento eletrônico VDA56087050 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/04/2026 01:46:22
Código de Controle do Documento: ce300e83-c55d-4dad-aa9c-ed0abfbeb8be