



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2969102 - DF(2025/0226877-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : LB 10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : ANTONIO RIBEIRO BRUNO - RJ262649
FELIPE GAMA DE CARVALHO - RJ163915
LEONARDO FERREIRA LOFFLER - RJ148445
AGRAVADO : DIOGO ALVES DA SILVA
ADVOGADA : JOYCE DE CASTRO SILVA - DF044546

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5, 7 E 83 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito à ação declaratória de validade de negócio jurídico c/c obrigação de fazer, indenização e lucros cessantes. O valor da causa foi fixado em R\$ 30.654,94.
3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando ao pagamento de lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, de 31/3/2022 a 7/12/2012, e fixou honorários em 10% sobre o valor da condenação.
4. A Corte de origem manteve a sentença, afastou julgamento *extra petita*, reconheceu a mora quanto à transmissão da posse com base em cláusula *constituti*, confirmou lucros cessantes sobre o valor do imóvel e fixou honorários em 10% sobre a condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a eficácia do contrato estava subordinada a condição de registro, nos termos do art. 121 do CC, e se a exceção do contrato não cumprido, prevista no art. 476 do CC, impede a exigência de entrega do imóvel antes do registro; e (ii) saber se os honorários sucumbenciais devem ser fixados sobre o proveito econômico, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 quando a análise da controvérsia acerca da previsão contratual de subordinação da eficácia do contrato a registro e da aplicabilidade da exceção do contrato não cumprido demanda a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do contexto fático-probatório.

5. O acórdão está em harmonia com a jurisprudência do STJ, no sentido de que se deve observar a ordem de preferência estabelecida no art. 85, § 2º, do CPC para a fixação dos honorários sucumbenciais, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda a interpretação contratual e o reexame de provas. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ, de que deve observância à ordem de preferência do art. 85, § 2º, do CPC quando da fixação dos honorários sucumbenciais”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 121, 476; CPC, arts. 85, §§ 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 5; STJ, Súmula n. 7; STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 2.231.845/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/12/2025; STJ, REsp n. 2.165.725/TO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025.

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 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2969102 - DF(2025/0226877-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : LB 10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : ANTONIO RIBEIRO BRUNO - RJ262649
FELIPE GAMA DE CARVALHO - RJ163915
LEONARDO FERREIRA LOFFLER - RJ148445
AGRAVADO : DIOGO ALVES DA SILVA
ADVOGADA : JOYCE DE CASTRO SILVA - DF044546

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5, 7 E 83 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito à ação declaratória de validade de negócio jurídico c/c obrigação de fazer, indenização e lucros cessantes. O valor da causa foi fixado em R\$ 30.654,94.
3. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando ao pagamento de lucros cessantes de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, de 31/3/2022 a 7/12/2012, e fixou honorários em 10% sobre o valor da condenação.
4. A Corte de origem manteve a sentença, afastou julgamento *extra petita*, reconheceu a mora quanto à transmissão da posse com base em cláusula *constituti*, confirmou lucros cessantes sobre o valor do imóvel e fixou honorários em 10% sobre a condenação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a eficácia do contrato estava subordinada a condição de registro, nos termos do art. 121 do CC, e se a exceção do contrato não cumprido, prevista no art. 476 do CC, impede a exigência de entrega do imóvel antes do registro; e (ii) saber se os honorários sucumbenciais devem ser fixados sobre o proveito econômico, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 quando a análise da controvérsia acerca da previsão contratual de subordinação da eficácia do contrato a registro e da aplicabilidade da exceção do contrato não cumprido demanda a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do contexto fático-probatório.

5. O acórdão está em harmonia com a jurisprudência do STJ, no sentido de que se deve observar a ordem de preferência estabelecida no art. 85, § 2º, do CPC para a fixação dos honorários sucumbenciais, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda a interpretação contratual e o reexame de provas. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ, de que deve observância à ordem de preferência do art. 85, § 2º, do CPC quando da fixação dos honorários sucumbenciais”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 121, 476; CPC, arts. 85, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 5; STJ, Súmula n. 7; STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 2.231.845/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/12/2025; STJ, REsp n. 2.165.725/TO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LB10

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (em recuperação judicial) contra a decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Não foi apresentada contraminuta, conforme a certidão de fl. 695.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios em apelação cível, nos autos de ação declaratória de validade de negócio jurídico c/c obrigação de fazer c/c indenização e lucros cessantes.

O julgado foi assim ementado (fls. 539-540):

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINAR. NULIDADE. SENTENÇA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. REJEIÇÃO. MÉRITO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. LUCROS CESSANTES. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ORDEM DE PREFERÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. 1. Apelação cível contra sentença pela qual julgado parcialmente procedentes os pedidos para condenar a ré ao pagamento de lucros cessantes. 2. Preliminarmente, discute-se se nula a sentença sob alegação de julgamento extra petita. No mérito, debate-se se demonstrado o alegado inadimplemento contratual pela entrega do imóvel com atraso, cabimento de lucros cessantes e fixação de honorários advocatícios com base no proveito econômico da ré. 3. As balizas da sentença devem estar inseridas no pedido formulado pelo autor na petição inicial, momento em que fixados os limites da demanda, conforme preconiza o art. 141 do CPC, vedado o julgamento *citra petita*, *ultra petita* ou *extra petita*. 3.1. Na hipótese, o sentenciante ateve-se aos pedidos formulados, julgando conforme livre convencimento (artigo 370, CPC). 3.2. Preliminar rejeitada. 4. Na espécie, como bem definido em sentença, “desde a origem, foi instituída a chamada “cláusula constituti”, tendo a posse do bem, ao menos em tese, sido transferida ao adquirente no momento da assinatura do contrato em discussão.”. Insubsistente, assim, a alegação da ré/apelante, de exceção do contrato não cumprido, no sentido de que teria havido atraso na entrega do imóvel em razão de o Banco não ter levado a registro a alienação fiduciária do contrato de compra e venda em questão. 4.1. No caso, independentemente do registro do gravame, o contrato firmado entre as partes já autorizava a imissão na posse pelo autor. E é fato incontroverso que até o ajuizamento da ação em 24/10/2022, o imóvel, objeto da avença firmada em 31/3/2022, ainda não havia sido entregue, restando configurado o inadimplemento contratual. 5. Na hipótese, os lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega do bem devem ser calculados de 31/03/2022 (data da assinatura do contrato e, conseqüentemente, da instituição da cláusula constituti) até o dia 07/12/2012, momento em que se deu a efetiva entrega do bem; tudo com base no valor do imóvel, e não com assento no valor pago pelo apelado, como requer a apelante: 6. O pedido de condenação em lucros cessantes foi julgado parcialmente procedente no caso.

Por isto e com fundamento na ordem de preferência de arbitramento estabelecida no art. 85, §2º do CPC, os honorários de sucumbência devem ser fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação, e não do proveito econômico da ré/apelante, como requerido. 7. Recurso conhecido, preliminar rejeitada e não provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 612-613):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. INSUBSISTÊNCIA. EMBARGOS NÃO PROVIDOS. 1. Nos termos do art. 1.022 do CPC, cabem embargos de declaração na hipótese de a decisão judicial ser omissa, contraditória, obscura ou para correção de erro material. 2. Nenhum vício de omissão, contradição ou quaisquer outros a se refere o art. 1.022 do CPC pode ser reconhecido no acórdão embargado, pelo qual todas as questões postas foram examinadas, suficientemente justificada a conclusão no sentido de reconhecer a mora do embargante quanto à transmissão da posse do bem em favor do embargado. 3. Como bem definido no acórdão embargado, insubsistente a alegação relativa a exceção do contrato não cumprido, no sentido de ter havido atraso na entrega do imóvel em razão de o BANCO INTER S/A não ter levado a registro a alienação fiduciária do contrato de compra e venda em questão. Como bem fixado no acórdão e como bem definido em sentença, “desde a origem, foi instituída a chamada “cláusula constituti”, tendo a posse do bem, ao menos em tese, sido transferida ao adquirente no momento da assinatura do contrato em discussão.” (ID56031259). 3.1. Ou seja, independentemente do registro do gravame, o contrato firmado já autorizava a imissão na posse pelo autor. 4. Nada a corrigir em sede de embargos de declaração. 5. Embargos de declaração conhecidos e desprovidos.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 121 do Código Civil, porque, ao contrário do que entendeu o acórdão recorrido, no sentido de que a cláusula 2.6 teria efeito imediato, dispensando-se o registro do contrato, as partes teriam declarado expressamente

que o instrumento produziria efeitos após o seu registro, previsto na cláusula 2.9, de modo que os direitos e obrigações somente seriam exigíveis com o registro;

b) 476 do Código Civil, já que a exceção do contrato não cumprido impediria a exigência de entrega do imóvel antes do registro, pois nenhuma das partes poderia exigir o adimplemento sem cumprir a sua obrigação;

c) 85, § 2º, do Código de Processo Civil, porquanto os honorários sucumbenciais deveriam ser fixados sobre o proveito econômico obtido pela recorrente, e não sobre o valor da condenação.

Requer o provimento do recurso para julgar improcedentes os pedidos autorais e alterar a base de cálculo dos honorários sucumbenciais para até 20% sobre o proveito econômico obtido pela recorrente.

Sem contrarrazões (fl. 656).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação declaratória de validade de negócio jurídico c/c obrigação de fazer, indenização e lucros cessantes, em que a parte autora pleiteou a entrega do imóvel adquirido e indenizações por lucros cessantes, danos materiais pelo capital imobilizado e dano moral por desvio produtivo. O valor da causa foi fixado em R\$ 30.654,94.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a ré ao pagamento de lucros cessantes de 0,5% ao mês

sobre o valor atualizado do contrato, no período de 31/3/2022 a 7/12/2012, com honorários de 10% sobre o valor da condenação e distribuição proporcional da sucumbência.

A Corte de origem manteve a sentença, afastou a preliminar de julgamento *extra petita*, reconheceu a mora da ré quanto à transmissão da posse com base em cláusula *constituti*, confirmou os lucros cessantes calculados sobre o valor do imóvel e fixou os honorários em 10% sobre a condenação, observando a ordem de preferência do art. 85, § 2º, do CPC.

I - Arts. 121 e 476 do CC

No recurso especial a parte recorrente alega que a eficácia do contrato foi subordinada à condição de registro, nos termos da cláusula 2.9, razão pela qual não poderia ser exigida a entrega do imóvel antes de cumprida a condição.

O acórdão recorrido concluiu que o contrato autorizava a imissão na posse desde a assinatura, por força da cláusula *constituti*, sendo insubsistente a exceção do contrato não cumprido fundada na ausência de registro, e reconheceu o inadimplemento pela não entrega até o ajuizamento.

Assentou ainda que, independentemente do registro, a posse foi transmitida pelo contrato, de modo que o atraso na entrega configurou inadimplemento da ré, repelindo a exceção do contrato não cumprido.

A pretensão recursal demanda reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame do contexto fático-probatório delineado, o que é inviável em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

II - Art. 85, § 2º, do CPC

A parte alega que os honorários deveriam ser fixados sobre o proveito econômico obtido pela recorrente, e não sobre o valor da condenação.

O acórdão recorrido aplicou a ordem de preferência do § 2º do art. 85 do CPC e fixou os honorários em 10% sobre o valor da condenação, por ter havido condenação, com majoração recursal de 1% .

A alteração da base de cálculo, a partir das circunstâncias do caso e dos parâmetros fixados no título judicial, exigiria o revolvimento da moldura fática, o que esbarra no óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Ademais, a conclusão adotada na origem se coaduna com a jurisprudência do STJ, firmada no sentido de que a fixação dos honorários de sucumbência deve observar a ordem de preferência estabelecida no art. 85, § 2º, do CPC/2015: (i) sobre o valor da condenação; (ii) sobre o proveito econômico obtido; e (iii) sobre o valor atualizado da causa.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. PROCEDÊNCIA. CONTRATO DE EMPRÉSTIMO PESSOAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE DE CÁLCULO. ORDEM DE PREFERÊNCIA LEGAL. ART. 85, § 2º, DO CPC. PROVEITO ECONÔMICO OBTIDO.

1. O artigo 85, § 2º, do CPC veicula a regra geral e obrigatória (ordem de preferência) de que os honorários advocatícios devem ser fixados entre 10% e 20%: (i) do valor da condenação; ou (ii) do proveito econômico obtido; ou (iii), não sendo possível mensurar esse proveito, do valor atualizado da causa. Precedentes.

2. "Em se tratando de ação revisional na qual foi reduzido o valor devido pelo autor, a condenação do banco réu, que servirá de base para cálculo dos honorários advocatícios, consiste no proveito econômico obtido com a demanda, ou seja, o valor da diferença entre o valor originalmente cobrado e o apurado como efetivamente devido" (AgInt no AREsp n. 179.034/SE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/12/2016, DJe de 14/12/2016.)

3. Recurso especial provido. (REsp n. 2.231.845/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025.)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. BASE DE CÁLCULO. JULGAMENTO EXTRA PETITA. MORA CONTRATUAL. SÚMULA 7/STJ RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Não ocorre ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem, embora em sentido contrário à pretensão do recorrente, examina e fundamenta, de forma suficiente, as questões que lhe foram submetidas, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional, sobretudo quando os vícios apontados são sanados na via dos embargos de declaração.

2. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a fixação dos honorários de sucumbência deve observar a ordem de preferência estabelecida no art. 85, § 2º, do CPC/2015: (i) sobre o valor da condenação; (ii) sobre o proveito econômico obtido; e apenas na impossibilidade de mensuração deste (iii) sobre o valor atualizado da causa. Estando o acórdão recorrido em perfeita sintonia com esse entendimento, ao fixar a verba honorária sobre o proveito econômico por considerá-lo mensurável, afasta-se a alegada violação.

3. Não há julgamento extra petita quando o tribunal, provocado por meio de embargos de declaração, atua para sanar contradição interna do julgado, exercendo sua função integrativa, ainda que isso implique a alteração de parte do dispositivo para conferir-lhe clareza e coerência.

4. Alterar a conclusão do Tribunal de origem, que, com base na análise de fatos, provas e cláusulas contratuais, afastou a caracterização da mora do devedor, demandaria o reexame do acervo fático-probatório, providência vedada na via do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido. (REsp n. 2.165.725/TO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

É caso, pois, de incidência da Súmula n. 83 do STJ.

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.969.102 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0226877-8

Número de Origem:

07189554020228070020 7189554020228070020

Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LB 10 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : LEONARDO FERREIRA LOFFLER - RJ148445
FELIPE GAMA DE CARVALHO - RJ163915
ANTONIO RIBEIRO BRUNO - RJ262649

AGRAVADO : DIOGO ALVES DA SILVA

ADVOGADA : JOYCE DE CASTRO SILVA - DF044546

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO -
PAGAMENTO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 23 de março de 2026