



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2155812 - DF (2024/0244401-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : MALCA ALVES BEZERRA
ADVOGADOS : TÂNIA MARIA MARTINS GUIMARÃES LEÃO FREITAS - DF005108
VALERIA SIQUEIRA DE FARIA GOMES - DF027953
LUÍS MAXIMILIANO LEAL TELESCA MOTA - DF014848
RECORRENTE : INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADOS : BRYAN PHILLIP DE JONGH MARTINS - DF071015
MARCO AURÉLIO ALVES DE OLIVEIRA - DF005948
CLÁUDIO DE AZEVEDO BARBOSA - DF064339
SHARLYNN MARGERY DE JONGH MARTINS - DF062567
ROBERTA NAYARA PEREIRA ALEXANDRE - DF059906
RECORRIDO : MALCA ALVES BEZERRA
ADVOGADOS : TÂNIA MARIA MARTINS GUIMARÃES LEÃO FREITAS - DF005108
VALERIA SIQUEIRA DE FARIA GOMES - DF027953
LUÍS MAXIMILIANO LEAL TELESCA MOTA - DF014848
RECORRIDO : INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADOS : BRYAN PHILLIP DE JONGH MARTINS - DF071015
MARCO AURÉLIO ALVES DE OLIVEIRA - DF005948
CLÁUDIO DE AZEVEDO BARBOSA - DF064339
SHARLYNN MARGERY DE JONGH MARTINS - DF062567
ROBERTA NAYARA PEREIRA ALEXANDRE - DF059906

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. TAXA DE TRANSFERÊNCIA. CONDIÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. PROVEITO ECONÔMICO.

I. Hipótese em exame

1. Ação de adjudicação compulsória ajuizada em 18/2/2022, da qual foram extraídos os presentes recursos especiais, interpostos em 8/4/2024 e conclusos ao gabinete em 25/2/2025.

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. Inviável o debate quanto à tese segundo seria possível condicionar a outorga da escritura pública ao pagamento de despesas realizadas para adequação ambiental que ensejou a regularização do imóvel, por ausência de prequestionamento.

4. Derruir a conclusão a que chegou a Corte de origem no sentido de que a parte autora pleiteia a outorga da escritura pública e a transferência da propriedade, demandaria reexame de fatos e provas.
5. Segue ainda muito atual o antigo posicionamento de que, na ação de adjudicação compulsória, o valor da causa corresponderá ao valor do imóvel.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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
10. 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

11. Recurso especial de INTERLAGOS parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para determinar que os honorários advocatícios sucumbenciais sejam fixados em 10% sobre o valor da taxa declarada indevida.
12. Recurso especial de MALCA ALVES BEZERRA julgado prejudicado.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial de Interlagos Agropecuária e Comércio Ltda e, nessa extensão, dar-lhe provimento e; também, por unanimidade, julgar prejudicado o recurso especial de Malca Alves Bezerra, 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 2155812 - DF (2024/0244401-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : MALCA ALVES BEZERRA
ADVOGADOS : TÂNIA MARIA MARTINS GUIMARÃES LEÃO FREITAS - DF005108
VALERIA SIQUEIRA DE FARIA GOMES - DF027953
LUÍS MAXIMILIANO LEAL TELESCA MOTA - DF014848
RECORRENTE : INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADOS : BRYAN PHILLIP DE JONGH MARTINS - DF071015
MARCO AURÉLIO ALVES DE OLIVEIRA - DF005948
CLÁUDIO DE AZEVEDO BARBOSA - DF064339
SHARLYNN MARGERY DE JONGH MARTINS - DF062567
ROBERTA NAYARA PEREIRA ALEXANDRE - DF059906
RECORRIDO : MALCA ALVES BEZERRA
ADVOGADOS : TÂNIA MARIA MARTINS GUIMARÃES LEÃO FREITAS - DF005108
VALERIA SIQUEIRA DE FARIA GOMES - DF027953
LUÍS MAXIMILIANO LEAL TELESCA MOTA - DF014848
RECORRIDO : INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADOS : BRYAN PHILLIP DE JONGH MARTINS - DF071015
MARCO AURÉLIO ALVES DE OLIVEIRA - DF005948
CLÁUDIO DE AZEVEDO BARBOSA - DF064339
SHARLYNN MARGERY DE JONGH MARTINS - DF062567
ROBERTA NAYARA PEREIRA ALEXANDRE - DF059906

EMENTA

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. TAXA DE TRANSFERÊNCIA. CONDIÇÃO PARA TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. PROVEITO ECONÔMICO.

I. Hipótese em exame

1. Ação de adjudicação compulsória ajuizada em 18/2/2022, da qual foram extraídos os presentes recursos especiais, interpostos em 8/4/2024 e conclusos ao gabinete em 25/2/2025.

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. Inviável o debate quanto à tese segundo seria possível condicionar a outorga da escritura pública ao pagamento de despesas realizadas para adequação ambiental que ensejou a regularização do imóvel, por ausência de prequestionamento.

4. Derruir a conclusão a que chegou a Corte de origem no sentido de que a parte autora pleiteia a outorga da escritura pública e a transferência da propriedade, demandaria reexame de fatos e provas.
5. Segue ainda muito atual o antigo posicionamento de que, na ação de adjudicação compulsória, o valor da causa corresponderá ao valor do imóvel.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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
10. 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

11. Recurso especial de INTERLAGOS parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para determinar que os honorários advocatícios sucumbenciais sejam fixados em 10% sobre o valor da taxa declarada indevida.
12. Recurso especial de MALCA ALVES BEZERRA julgado prejudicado.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra Nancy Andrighi

Examina-se recurso especial interposto por MALCA ALVES BEZERRA e recurso especial interposto por INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA, ambos fundados nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/DFT.

Recursos especiais interpostos em: 8/4/2024.

Concluso ao gabinete em: 25/2/2025.

Ação: de adjudicação compulsória ajuizada por MALCA ALVES BEZERRA 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 e nele edificou construção; 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 (e-STJ fls. 12-36).

Sentença: julgou procedente o pedido "para adjudicar à autora o imóvel constante da matrícula n. 167.366, situado no conjunto 07, lote 27, do loteamento

Condomínio Mansões Belvedere Green, na Fazenda Taboquinha/DF e para declarar a inexigibilidade da taxa de R\$ 11.900,00 cobra a título de restituição com despesas de infraestrutura e regulamentação" (fl. 495). Em face da sucumbência, condenou a parte requerida ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atribuído à causa, com base no art. 85, caput e §2º, do CPC (e-STJ fls. 489-495).

Acórdão: por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto por INTERLAGOS, “a fim de reformar a sentença apenas para fixar os honorários advocatícios de sucumbência em dez por cento (10%) sobre o valor do proveito econômico, o qual corresponde ao valor do imóvel (terra nua) objeto da adjudicação compulsória, excluídas as benfeitorias e demais construções erigidas no terreno”, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RAZÕES RECURSAIS. COMPLEMENTAÇÃO. INVIABILIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. INTERESSE PROCESSUAL. PRESENÇA. SENTENÇA. PEDIDO. LIMITES. VIOLAÇÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DIREITOS. CESSÃO. REQUISITOS. PREENCHIMENTO. REGULARIZAÇÃO. CUSTOS. PAGAMENTO. PREVISÃO LEGAL. CONTRATUAL. AUSÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PROVEITO ECONÔMICO.

1. Cabe à parte formular as suas alegações no momento processual oportuno. O momento adequado para apresentar as razões de apelação é o de sua interposição; superada essa fase, é vedado ao apelante complementar, aditar ou corrigir suas razões recursais, haja vista a ocorrência de preclusão consumativa.

2. A inovação em sede recursal é vedada pelo ordenamento jurídico como forma de se impedir a supressão de instância.

3. O interesse processual está configurado quando há utilidade no provimento judicial pretendido e a parte utiliza-se do instrumento processual adequado.

4. Não há que se falar em julgamento extra ou ultra petita quando há alinhamento processual entre o provimento jurisdicional e o pedido e a causa de pedir.

5. O pagamento dos custos de regularização do loteamento não pode ser colocado como condição à outorga da escritura pública do imóvel se não há estipulação legal ou contratual nesse sentido. O adquirente faz jus à transferência da propriedade do bem quando tiver cumprido todos os requisitos legais e contratuais para tanto.

6. Os honorários advocatícios devem ser fixados entre dez por cento (10%) e vinte por cento (20%) sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, quando não for possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil). O proveito econômico em ação na qual se objetiva a outorga da escritura pública de imóvel corresponde ao valor do terreno (terra nua) objeto da adjudicação compulsória, excluídas eventuais benfeitorias e demais construções nele erigidas.

7. Apelação parcialmente conhecida e, nessa extensão, desprovida. (e-STJ fls. 670-671)

Embargos de declaração: opostos por ambas as partes, foram rejeitados (e-STJ fls. 784-796).

Recurso especial de INTERLAGOS: alega, em síntese, ofensa (i) aos arts. 1417 e 1418 do CC, ao argumento de que a ação de adjudicação não é o instrumento adequado à espécie, pois não se discute acerca da propriedade, mas somente o não pagamento prévio da quantia ajustada referente aos custos de regularização do loteamento que foram acordados pelos moradores em assembleia; e (ii) aos arts. 85, §2º, do CPC, pois os honorários advocatícios sucumbenciais deveriam ser fixados sobre o proveito econômico obtido, que corresponde a R\$ 11.900,00, valor declarado inexigível pela sentença (e-STJ fls. 832-847).

Recurso especial de MALCA ALVES BEZERRA: alega, em síntese, além de divergência jurisprudencial, ofensa ao art. 85, § 2º do CPC, ao argumento de que, para efeitos de arbitramento de honorários advocatícios, o proveito econômico em ação de adjudicação compulsória é o próprio valor do imóvel, que, na espécie, se confunde com o valor da causa (e-STJ fls. 798-820).

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/DFT admitiu os recursos especiais (e-STJ fls. 888-892).

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.

DO RECURSO ESPECIAL DE INTERLAGOS

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. MALCA ALVES BEZERRA ajuizou ação adjudicatória em face de INTERLAGOS 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 no valor do terreno (terra nua), que corresponderia ao proveito econômico.

4. Em recurso especial, ambas as partes se insurgem em face da base de cálculo dos honorários sucumbenciais: (i) MALCA alega que a base de cálculo para fixar os honorários sucumbenciais deve ser o valor da causa, que, na ação de adjudicação compulsória, corresponde ao valor do imóvel, que inclui as benfeitorias, não apenas o terreno; (ii) INTERLAGOS alega que o proveito econômico corresponde ao valor da taxa declarada indevida, ou seja, R\$ 11.900,00.

2. DOS REQUISITOS PARA OUTORGA DE ESCRITURA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO

5. No que diz respeito à tese segundo seria possível condicionar a outorga da escritura pública ao pagamento de despesas realizadas para adequação ambiental que ensejou a regularização do imóvel, tem-se, no ponto, inviável o debate, pois não se vislumbra o efetivo prequestionamento, o que inviabiliza a apreciação da tese recursal apresentada, sob pena de supressão de instâncias.

6. Isso não bastasse, extrai-se do acórdão recorrido que, ao contrário do que afirma a recorrente, na espécie, "a outorga da escritura pública não foi condicionada ao pagamento dos custos da regularização" (fl. 684). Em síntese, entendeu o TJDF, à luz das peculiaridades da hipótese concreta, que "a apelada preencheu os requisitos legais e contratuais, de modo que a outorga da escritura pública é de rigor" (fl. 687).

7. Desse modo, derruir a conclusão a que chegou o Tribunal a quo demandaria o reexame de fatos e provas, bem como a análise do instrumento contratual, o que é vedado pelos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. DO INTERESSE PROCESSUAL PARA AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS.

8. Aduz a parte recorrente, em síntese, que ação de adjudicação não seria o instrumento adequado à espécie, pois não se discute acerca da propriedade, mas somente o não pagamento prévio da quantia ajustada referente aos custos de regularização do loteamento. Por isso, segundo argumento, inexistiria interesse processual no ajuizamento de ação de tal natureza.

9. A Corte de origem, não obstante, afastou a alegação de falta de interesse da parte autora, ao fundamento de que a ação de adjudicação compulsória seria o instrumento processual adequado para obter a outorga da escritura do imóvel, que é justamente o pedido formulado na petição inicial:

Observo que há utilidade no provimento judicial pretendido e a parte utilizou-se do instrumento processual adequado, de modo que não cabe falar em falta de interesse processual. A ação de adjudicação compulsória é a ação pessoal por meio da qual o autor, depois de quitado o preço, pretende que o réu, promissário-vendedor, cumpra a obrigação de fazer consistente na outorga de escritura do imóvel objeto de compromisso de compra e venda, de modo a permitir o ingresso do título no registro de imóveis, com a transferência da propriedade do bem para o comprador. A apelada objetiva justamente isso com a presente ação. Ela alega que pagou o preço referente ao imóvel e faz jus à escritura pública que lhe outorgue a propriedade do bem, porém a apelante oferece resistência à pretensão. (fl. 679) [g. n.]

10. Nesse contexto, quanto ao ponto, observa-se que o Tribunal a quo manteve a sentença que julgou procedente o pedido "para adjudicar à autora o imóvel constante da matrícula n. 167.366, situado no conjunto 07, lote 27, do loteamento Condomínio Mansões Belvedere Green, na Fazenda Taboquinha/DF e para declarar a inexigibilidade da taxa de R\$ 11.900,00 cobra a título de restituição com despesas de infraestrutura e regulamentação" (fl. 495).

11. Da atenta leitura da petição inicial, observa-se que, de fato, conforme apontado pelo Tribunal estadual, o pedido principal formulado pela parte autora é, justamente, a adjudicação compulsória do imóvel e não mera obrigação de fazer.

12. Desse modo, derruir a conclusão a que chegou a Corte de origem no sentido de que a parte autora pleiteia a outorga da escritura pública e a transferência da propriedade, demandaria reexame de fatos e provas, bem como a análise do instrumento contratual, o que é vedado pelos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. DO VALOR DA CAUSA EM AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

13. 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.

14. 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 rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida".

15. 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)

16. 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).

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

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

5. DOS CRITÉRIOS PARA FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS

19. 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).

20. 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

21. 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.

22. 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).

23. 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).

24. 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. Código de Processo Civil Comentado [livro eletrônico], 8. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023, RL-1.17).

6. DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS EM AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

25. 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).

26. 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.

27. 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.

28. 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.)

29. 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.

30. 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 reflète 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).

31. 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).

32. 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.

7. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

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

34. Uma vez declarada indevida a taxa, o ganho da adquirente se reflète na dispensa de pagamento de R\$ 11.900,00. Ao contrário do que decidiu o tribunal de origem, é esse, portanto, o proveito econômico obtido por meio do presente processo.

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

36. Verifica-se que o TJ/DFT violou o art. 85, §2º, CPC, ao apontar que o proveito econômico seria o valor do terreno (terra nua) e não da taxa declarada indevida.

37. Dessa forma, deve-se dar provimento ao recurso especial de INTERLAGOS.

8. DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL

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

DO RECURSO ESPECIAL DE MALCA ALVES BEZERRA

39. Diante do provimento do recurso especial da contraparte, que trata da mesma matéria, resta prejudicado o recurso especial de MALCA ALVES BEZERRA.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial interposto por INTERLAGOS, e, nessa extensão, DOU-LHE PROVIMENTO, para determinar que os honorários advocatícios sucumbenciais sejam fixados em 10% sobre o valor da taxa declarada indevida.

Julgo prejudicado o recurso especial de MALCA ALVES BEZERRA.

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: 2024/0244401-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.155.812 / DF

Número Origem: 07060912720228070001

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 : MALCA ALVES BEZERRA
ADVOGADOS : TÂNIA MARIA MARTINS GUIMARÃES LEÃO FREITAS - DF005108
LUÍS MAXIMILIANO LEAL TELESCA MOTA - DF014848
ADVOGADA : VALERIA SIQUEIRA DE FARIA GOMES - DF027953
RECORRENTE : INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO : MARCO AURÉLIO ALVES DE OLIVEIRA - DF005948
ADVOGADOS : ROBERTA NAYARA PEREIRA ALEXANDRE - DF059906
CLÁUDIO DE AZEVEDO BARBOSA - DF064339
BRYAN PHILLIP DE JONGH MARTINS - DF071015
ADVOGADA : SHARLYNN MARGERY DE JONGH MARTINS - DF062567
RECORRIDO : MALCA ALVES BEZERRA
ADVOGADOS : TÂNIA MARIA MARTINS GUIMARÃES LEÃO FREITAS - DF005108
LUÍS MAXIMILIANO LEAL TELESCA MOTA - DF014848
ADVOGADA : VALERIA SIQUEIRA DE FARIA GOMES - DF027953
RECORRIDO : INTERLAGOS AGROPECUÁRIA E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO : MARCO AURÉLIO ALVES DE OLIVEIRA - DF005948
ADVOGADOS : ROBERTA NAYARA PEREIRA ALEXANDRE - DF059906
CLÁUDIO DE AZEVEDO BARBOSA - DF064339
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 RECORRENTE: 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 em parte do recurso especial de Interlagos Agropecuária e Comércio Ltda e, nessa extensão, deu-lhe provimento e; também, por unanimidade, julgou prejudicado o recurso especial de Malca Alves Bezerra, 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.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2024/0244401-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.155.812 / DF

 2024/0244401-2 - REsp 2155812