



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000290348

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2367912-67.2024.8.26.0000, da Comarca de Artur Nogueira, em que é agravante EDA MAIOLINO DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), são agravados OLANDINI INTERMEDIações IMOBILIARIAS LTDA, PAULO CORREA D ALMEIDA JUNIOR e DANIELA MOLINA CORRÊA D'ALMEIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

PAULO ALONSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 4.811

Agravo de Instrumento nº 2367912-67.2024.8.26.0000

Comarca: Artur Nogueira (1ª Vara Judicial)

Agravante: Eda Maiolino de Souza (ré)

Agravados: Daniela Molina Corrêa D'Almeida e outros (autores)

Juiz(a) prolator(a): Andre Acayaba de Rezende

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER JULGADA EXTINTA, COM SUPORTE NO ART. 485, VI, DO CPC. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA NÃO APRECIADO PELO JUÍZO. FIXAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA DE SUCUMBÊNCIA QUE DEVE OBEDECER AO PREVISTO PELO ART. 85, § 2, DO CPC.

1. Decisão que extinguiu o pedido principal por falta de interesse processual, prosseguindo o feito com pedido reconvenicional.
2. Inconformismo da agravante parcialmente acolhido.
3. Impugnação ao valor da causa não apreciado na origem. Ação principal já extinta. Valor da causa que corresponde ao do imóvel objeto da demanda.
4. Verba honorária fixada por equidade. Alteração necessária, tendo em vista a possibilidade de fixação com suporte no art. 85, § 2º, do CPC. Tema 1076 do STJ.
5. Recurso parcialmente provido. Decisão parcialmente reformada.

Ação na origem: Ação de obrigação de fazer, c.c. pedido de antecipação de tutela (contrato de locação de imóvel).

Agravante: Eda Maiolino de Souza (ré/reconvinte).

Agravados: Daniela Molina Corrêa D'Almeida e outros (autores/reconvindos).

Decisão agravada: Decisão que julgou extinta a lide principal, reconhecendo a ilegitimidade ativa de parte da agravada *Olandini Intermediações Imobiliárias Ltda.*, condenando-a ao pagamento das custas e honorários sucumbenciais no valor de R\$ 1.000,00 (fls. 711/712, integrada pela decisão de fls. 719, dos autos de origem).

Pretensão recursal: *Requer* a reforma da decisão agravada para que seja acolhida a impugnação do valor dado à causa (apresentada às fls. 431 dos autos originais), atribuindo-lhe o valor de R\$ 235.000,00, e que seja arbitrada verba honorária de 20% sobre este valor (fls. 1/6, deste instrumento).

Sem efeito suspensivo (fls. 72).

Contrarrazões (fls. 76/87).

Recurso tempestivo e isento de preparo, pois a agravante é beneficiária da gratuidade processual (fls. 635).

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. ***Voto pelo provimento parcial do agravo.***

2. A decisão agravada *extinguiu* a ação principal e condenou a autora ao pagamento de verba honorária fixada por equidade

em R\$ 1.000,00.

3. Sem razão a agravante quanto à impugnação ao valor da causa. Isso porque a ação de obrigação de fazer tem por objeto a liberação da caução do imóvel de matrícula nº 36.558, dado em garantia em contrato de locação.

A agravante pretende majorar o valor da causa para R\$ 235.000,00, valor apurado em laudo particular acostado aos autos principais (fls. 402/436). Contudo, a impugnação ofertada na contestação não chegou a ser analisada pelo juízo de origem, e a ação não teve prosseguimento para se apurar o correto valor do imóvel.

Contudo, no contrato de locação objeto da demanda consta que referido imóvel possui o valor de R\$ 40.000,00, conforme cláusula 7.4 (fls. 74), valor anuído pelas partes e sobre o qual não houve qualquer impugnação na ocasião. Dessa forma, correto o valor atribuído à causa, sem razão para alteração.

4. Por outro lado, assiste razão à agravante quanto à adequação da verba honoraria fixada. Isso porque a apreciação equitativa prevista no § 8 do art. 85 do CPC, tem cabimento apenas quanto inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo.

Neste caso, o valor da causa é de R\$ 40.000,00, sendo adequado fixar a verba honoraria sucumbencial com suporte no art. 85, §

2º do CPC.

Aliás, esse é entendimento do STJ, questão submetida a julgamento no Tema nº 1.076, com tese firmada, *in verbis*:

i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa.

ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.

5. Oportuno destacar que em caso semelhante assim decidiu esta Câmara:

*APELAÇÃO. Execução por título extrajudicial. Embargos de terceiro visando ao levantamento de penhora que recaiu sobre imóvel. Sentença de procedência, com imposição das verbas sucumbenciais ao próprio embargante, em observância ao princípio da causalidade. Recurso do embargante. Pretensão no sentido de que os honorários advocatícios sejam fixados por equidade, haja vista o alto valor atribuído à causa. Impossibilidade. Tema 1076. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1004135-50.2020.8.26.0127; Relator (a): **João Baptista Galhardo Júnior**; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 2ª*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vara Cível; Data do Julgamento: 07/12/2022; Data de Registro: 07/12/2022).

6. Dessa forma, de rigor a adequação da verba honorária a ser paga pela agravada *Olandini Intermediações Imobiliárias Ltda.*, que *proponho* seja fixada em 10% (*dez por cento*) sobre o valor da causa, corrigido monetariamente desde a data do ajuizamento da ação.

Pelo exposto, dou parcial provimento ao recurso.

PAULO ALONSO

Relator