



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2062282 - DF(2023/0094947-5)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : APCERGP - ASSOCIACAO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO
EDIFICIO RESIDENCIAL GOLDEN PARQUE
ADVOGADOS : VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA - DF014125
LEANDRO JAN DUARTE LUSZCZYNSKI - DF040121
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS ADVOGADOS DA TERRACAP - ADTER
RECORRENTE : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA - DF040016
RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS ADVOGADOS DA TERRACAP - ADTER
RECORRIDO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA - DF040016
RECORRIDO : APCERGP - ASSOCIACAO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO
EDIFICIO RESIDENCIAL GOLDEN PARQUE
ADVOGADOS : VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA - DF014125
LEANDRO JAN DUARTE LUSZCZYNSKI - DF040121

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. EMBARGOS DE TERCEIRO. BEM IMÓVEL. CANCELAMENTO DA PENHORA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. APRECIÇÃO EQUITATIVA. POSSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. INOCORRÊNCIA. ILEGITIMIDADE ATIVA. ASSOCIAÇÃO DE PROMITENTES COMPRADORES. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGISTRO NÃO VERIFICADO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. EXISTÊNCIA DE FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Embargos de terceiro ajuizados em 14/9/2020, da qual foram extraídos os recursos especiais ora em exame, interpostos em 20/9/2022 e 26/9/2022 e conclusos ao gabinete em 6/5/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito do recurso especial interposto pela embargante consiste em definir se é possível o arbitramento de honorários de sucumbência por apreciação equitativa em embargos de terceiro que têm por objeto o levantamento da penhora incidente sobre bem imóvel; do recurso especial interposto pelas embargadas, (I) se ocorreu, na hipótese, negativa de prestação jurisdiccional, (II) se está configurada a ilegitimidade ativa da embargante e (III) se, diante da ausência de registro da incorporação imobiliária, o acórdão recorrido violou o princípio da concentração da matrícula.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Do recurso especial da embargante

3.1 A tutela jurisdicional a ser obtida por meio dos embargos de terceiro é preponderantemente mandamental, na medida em que o juiz, julgando procedente o pedido, ordenará o cancelamento do ato de constrição judicial incidente sobre o bem.

3.2 É possível a fixação de honorários advocatícios por equidade em embargos de terceiro que têm por objeto o levantamento da constrição sobre bem imóvel. Precedentes do STJ no sentido da possibilidade de arbitramento de honorários por apreciação equitativa nas ações mandamentais.

4. Do recurso especial das embargadas

4.1 Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem soluciona integralmente a controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4.2 A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

4.3 O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

4.4 A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - inviabiliza a apreciação do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO

5. Recurso especial da parte embargante conhecido e não provido. Recurso especial das embargadas parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento a ambos os recursos especiais, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 05 de maio de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2062282 - DF(2023/0094947-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : APCERGP - ASSOCIACAO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO
EDIFICIO RESIDENCIAL GOLDEN PARQUE
ADVOGADOS : VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA - DF014125
LEANDRO JAN DUARTE LUSZCZYNSKI - DF040121
RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS ADVOGADOS DA TERRACAP - ADTER
RECORRENTE : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA - DF040016
RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS ADVOGADOS DA TERRACAP - ADTER
RECORRIDO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA - DF040016
RECORRIDO : APCERGP - ASSOCIACAO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO
EDIFICIO RESIDENCIAL GOLDEN PARQUE
ADVOGADOS : VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA - DF014125
LEANDRO JAN DUARTE LUSZCZYNSKI - DF040121

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. EMBARGOS DE TERCEIRO. BEM IMÓVEL. CANCELAMENTO DA PENHORA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. APRECIACÃO EQUITATIVA. POSSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. INOCORRÊNCIA. ILEGITIMIDADE ATIVA. ASSOCIAÇÃO DE PROMITENTES COMPRADORES. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. REGISTRO NÃO VERIFICADO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. EXISTÊNCIA DE FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Embargos de terceiro ajuizados em 14/9/2020, da qual foram extraídos os recursos especiais ora em exame, interpostos em 20/9/2022 e 26/9/2022 e conclusos ao gabinete em 6/5/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito do recurso especial interposto pela embargante consiste em definir se é possível o arbitramento de honorários de sucumbência por apreciação equitativa em embargos de terceiro que têm por objeto o levantamento da penhora incidente sobre bem imóvel; do recurso especial interposto pelas embargadas, (I) se ocorreu, na hipótese, negativa de prestação jurisdiccional, (II) se está configurada a ilegitimidade ativa da embargante e (III) se, diante da ausência de registro da incorporação imobiliária, o acórdão recorrido violou o princípio da concentração da matrícula.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Do recurso especial da embargante

3.1 A tutela jurisdicional a ser obtida por meio dos embargos de terceiro é preponderantemente mandamental, na medida em que o juiz, julgando procedente o pedido, ordenará o cancelamento do ato de constrição judicial incidente sobre o bem.

3.2 É possível a fixação de honorários advocatícios por equidade em embargos de terceiro que têm por objeto o levantamento da constrição sobre bem imóvel. Precedentes do STJ no sentido da possibilidade de arbitramento de honorários por apreciação equitativa nas ações mandamentais.

4. Do recurso especial das embargadas

4.1 Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem soluciona integralmente a controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4.2 A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

4.3 O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

4.4 A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - inviabiliza a apreciação do recurso especial.

IV. DISPOSITIVO

5. Recurso especial da parte embargante conhecido e não provido. Recurso especial das embargadas parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL GOLDEN PARQUE, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, bem como recurso especial interposto por COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP e ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DA TERRACAP – ADTER, com fundamento, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Recursos especiais interpostos em: 20/9/2022 e 26/9/2022.

Conclusos ao gabinete em: 6/5/2025.

Ação: embargos de terceiro, ajuizados por ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL GOLDEN PARQUE a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP e ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DA TERRACAP - ADTER.

Sentença: julgou procedentes os pedidos formulados na inicial.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta por ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL GOLDEN PARQUE e negou provimento ao apelo interposto por COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP e ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DA TERRACAP - ADTER, nos termos assim ementados:

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIROS. PRELIMINARES. DIALETICIDADE RECURSAL. LEGITIMIDADE ATIVA. REJEITADAS. PENHORA. VALOR. CAUSA. BEM CONSTRITO. DIREITOS AQUISITIVOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO. 1. Se a parte apelante fundamenta de forma devida suas razões de apelação, delimita por tópicos os capítulos da sentença de que recorre e expõe os motivos pelos quais postula a reforma da sentença de forma clara e argumentativa, não há que se falar em ofensa ao princípio da dialeticidade recursal. 2. A Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça prevê a legitimidade para oposição de embargos de terceiro na defesa da posse do bem adquirido por compromisso de compra e venda de imóvel, independentemente de registro em cartório imobiliário. 3. Nas ações de Embargos de Terceiro, em face de penhora realizada em cumprimento de sentença, o valor da causa é aquele que representa o valor do bem, objeto da constrição, sem exceder o do débito. 4. Consoante dispõe o artigo 1.417 do Código Civil, mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel. 5. Aos promitentes compradores de unidades imobiliárias, objeto de incorporação imobiliária regida pela Lei nº 4.591/64, assiste o direito de impugnar constrição judicial posterior à aquisição, ainda que o incorporador não tenha registrado a incorporação. 6. Demonstrado que o imóvel foi

alienado pela devedora em data anterior ao cumprimento de sentença e à constrição judicial, tem-se por caracterizada a boa-fé dos adquirentes, o que justifica a desconstituição da penhora. 7. Desnecessária a menção específica dos dispositivos legais para fins de prequestionamento, bastando, para tanto, que a questão constitucional ou federal seja efetivamente discutida nas instâncias ordinárias. 8. Preliminares rejeitadas. 9. Recurso da embargante conhecido e provido. 10. Recurso das embargadas conhecido e desprovido. (e-STJ fl. 1697-1724).

Embargos de declaração: opostos por COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP e ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DA TERRACAP - ADTER, foram parcialmente acolhidos, com a fixação de honorários de sucumbência por equidade (e-STJ fls. 1769-1789); opostos por ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL GOLDEN PARQUE, foram rejeitados (e-STJ fls. 1841-1853).

Recurso especial de ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL GOLDEN PARQUE: alega violação dos arts. 85 e 1.022 do CPC. Argumenta que a situação dos autos não comporta a fixação de honorários por equidade, uma vez que o proveito econômico não foi inestimável, irrisório nem muito baixo. Sustenta que o acórdão recorrido foi omissivo quanto ao descabimento da fixação dos honorários por equidade na hipótese. Refere existir entendimento jurisprudencial do STJ no sentido de que os honorários advocatícios em embargos de terceiro devem ser fixados com base nos parâmetros estabelecidos pelo art. 85, § 2º do CPC. Assinala que, na hipótese, o proveito econômico obtido pela parte confunde-se com o valor do imóvel e, por extensão, com o valor atribuído à causa, uma vez que houve a desconstituição da penhora (e-STJ fls. 1856-1879).

Recurso especial de COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP e ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DA TERRACAP – ADTER: alega violação dos arts. 18, 489 e 1.022 do CPC, 1.196 do CC, 32 da Lei n.º 4.591/64 e 54 e 55 da Lei n.º 13.097/2015. Sustenta que a parte contrária não possui autorização específica para a representação judicial dos reais proprietários do imóvel sob litígio, a caracterizar a sua ilegitimidade ativa. Assinala que o acórdão recorrido violou o princípio registral da concentração da matrícula, positivado pela Lei n.º 13.097/2015. Alega que memorial de incorporação não foi levado a registro, o que impossibilitaria a negociação de unidades autônomas. Refere que a ausência de registro impede que tais negócios tenham eficácia perante terceiros. Assinala que a parte adversa não exerce posse sobre o imóvel, que se encontra desocupado (e-STJ fls. 1989-2007).

Juízo de admissibilidade: o TJDF não admitiu o recurso especial interposto por COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP e ASSOCIAÇÃO

DOS ADVOGADOS DA TERRACAP – ADTER (e-STJ fls. 2040-2042) e admitiu o recurso especial de ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL GOLDEN PARQUE (e-STJ fl. 2043-2044).

Decisão unipessoal: foi determinado por esta Relatora a suspensão do processo e a devolução dos autos à origem, à espera da publicação do acórdão paradigma referente ao Tema 1.255 do Supremo Tribunal Federal (e-STJ fls. 2157-2158).

Decisão do Tribunal de origem: o TJDFT determinou a devolução dos autos ao STJ, assinalando que o Tema 1.255 não se aplica às demandas que envolvem apenas agentes privados (e-STJ fls. 2180-2181).

Conversão em recurso especial: remetidos novamente os autos ao STJ, houve a determinação, por esta Relatora, de conversão do agravo em recurso especial interposto por COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP e ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DA TERRACAP – ADTER em recurso especial, "para melhor exame da matéria em debate, sem prejuízo de futuro reexame dos pressupostos de admissibilidade recursal" (e-STJ fl. 2190).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

1. DO RECURSO ESPECIAL DE ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL GOLDEN PARQUE

O propósito recursal consiste em definir se é possível o arbitramento de honorários de sucumbência por apreciação equitativa em embargos de terceiro que têm por objeto o levantamento da penhora incidente sobre bem imóvel.

1.1 DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Trata-se, na origem, de embargos de terceiro ajuizados por ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL GOLDEN PARQUE a COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP e ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DA TERRACAP – ADTER em 14/9/2020. Na petição inicial, narra a embargante ter ocorrido a instauração pelas embargadas de dois cumprimentos de sentença contra a CONSTRUTORA AIRES COSTA, nos quais houve a penhora do imóvel correspondente ao lote n.º 10, Rua das Paineiras, em Águas Claras/DF (matrícula n.º 141.072), terreno no qual está sendo edificado o empreendimento denominado "Residencial Golden Parque". Alegando serem os promitentes compradores de unidades no empreendimento imobiliário (que perfazem expressivo número, superior a uma centena, e são em sua maioria representados pela associação) os legítimos proprietários e possuidores da área, requer a embargante o levantamento da penhora.

2. O valor atribuído à causa na petição inicial foi o de R\$ 5.063.601,47, correspondente ao valor total da dívida cobrada pelas embargadas (e-STJ fl. 67).

3. Após regular tramitação, a ação foi julgada procedente em primeiro grau de jurisdição, constando do dispositivo da sentença:

Em face do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido da parte autora para determinar a desconstituição de todos os atos expropriatórios sobre o imóvel “lote 10, rua das Paineiras, Águas Claras, DF, matrícula 141072”, nos autos do processo 0024323-22.2008.8.007.0001.

Condeno as embargadas ao pagamento das custas e honorários de sucumbência que fixo em 10% do valor da causa.

Anote-se o valor atribuído a causa. (e-STJ fl. 1507).

4. Houve, porém, a alteração do valor da causa pelo juiz, que a fixou em R\$ 100.000,00, fundamentando o seu entendimento na natureza dos embargos de

terceiro, ação voltada a tutelar os direitos de posse sobre o imóvel, e não a propriedade em si (e-STJ fl. 1505).

5. O TJDFT deu provimento à apelação interposta pela parte embargante, para alterar a sentença no que tange ao valor da causa, com a manutenção do valor estipulado na petição inicial, correspondente ao do bem objeto de constrição (e-STJ fl. 1708).

6. Opostos embargos de declaração pelas embargadas, todavia, o TJDFT acolheu-os para suprir omissão no acórdão, fixando os honorários advocatícios devidos ao procurador da embargante em R\$ 10.000,00, com base no critério da equidade (art. 85, § 8º, CPC).

7. A essa decisão a embargante opôs embargos de declaração, que foram desacolhidos, dando azo à interposição do recurso especial ora em exame.

1.2 DO ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA NAS AÇÕES MANDAMENTAIS EM GERAL E NOS EMBARGOS DE TERCEIRO EM PARTICULAR

8. 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).

9. Em complementação, o § 8º do art. 85 do CPC estabelece: "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."

10. 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.

11. Referida ordem de preferência pode ser sintetizada da seguinte maneira: (I) primeiro, quando houver condenação, os honorários 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% sobre as 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, DJe 29/3/2019).

12. Embora pré-determinada a regra, a base de cálculo adequada para o arbitramento dos honorários não dispensa a análise casuística, observando-se, sobretudo, qual a tutela pretendida pelas partes (declaratória, constitutiva, condenatória, mandamental ou executiva).

13. Especificamente em relação às ações mandamentais, compreendidas como "aquelas que têm por fito preponderante que alguma pessoa atenda, imediatamente, ao que o juízo manda" (PONTES DE MIRANDA. *Tratado das Ações: Ações Mandamentais*. Tomo VI. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976), a identificação dos critérios supramencionados para o arbitramento de honorários sucumbenciais exige maior atenção por parte do julgador.

14. Analisando com precisão o tema, Luiz Rodrigues Wambier esclarece que "nas ações em que se veicula pedido pela concessão de tutela mandamental, 'visa-se primordialmente ao exato resultado que se teria caso o demandado houvesse assumido a conduta devida'. Veja-se, portanto, que esse tipo de tutela em nada se assemelha à tutela condenatória, sobretudo, para fins de verificação de proveito econômico. Isso porque, 'nas ações que veiculam pretensões ressarcitórias e indenizatórias - requerimento de tutela condenatória -, sendo o autor o vencedor, haverá incremento em sua esfera patrimonial; sendo vencedor o réu, haverá proveito econômico, porque deixou de gastar o valor que lhe foi demandado" (WAMBIER, Luiz Rodrigues. Critérios para arbitramento de honorários sucumbenciais em ações mandamentais. *Revista dos Tribunais*. v. 1046. ano 111. São Paulo: Revista dos Tribunais, dez. 2022).

15. Por outro lado, "nas ações cujo pedido é uma obrigação de fazer ou não fazer [...], a obtenção do provimento jurisdicional pelo autor não acrescentará nada à sua esfera patrimonial, inexistindo qualquer proveito econômico além daquele já estabelecido em contrato. No mesmo sentido, sagrando-se o réu vencedor, o reconhecimento da ausência do dever de prestar não trará qualquer plus ao seu patrimônio" (WAMBIER, Luiz Rodrigues. *Op. cit.*).

16. Assim, nas ações de obrigação de fazer ou não fazer, o provimento jurisdicional em favor do autor para a concessão forçada do que lhe era de direito, nos termos do previamente pactuado, não acrescerá à sua esfera patrimonial. Nessas hipóteses, diante da ausência de proveito econômico auferível ou mensurável, e quando o valor da causa não refletir o benefício devido, os honorários advocatícios deverão ser fixados por apreciação equitativa.

17. Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte: "Nas obrigações de fazer consistentes na liberação de um gravame fiduciário, o valor da causa não pode ser calculado tendo como lastro o valor do bem. [...] Nas obrigações de fazer que determinam a baixa de gravames, os honorários advocatícios sucumbenciais não podem ser obtidos tendo como base de referência o 'valor da condenação' ou o 'valor da causa', devendo ser fixados por equidade, uma vez que não há como vincular o sucesso da pretensão ao valor dos bens." (AgInt no REsp 2.002.668/DF, Quarta Turma, DJe 31/3/2023).

18. Ainda: "Nas ações mandamentais em que ausente proveito econômico auferível ou mensurável, e quando o valor da causa não refletir o benefício devido, deverá ser aplicado o critério subsidiário da equidade. É o que ocorre na ação de obrigação de fazer consistente na baixa de gravame hipotecário, porquanto não se pode vincular o sucesso da pretensão ao valor do imóvel. [...] Hipótese em que o Tribunal de origem arbitrou a verba honorária pelo critério da equidade [...]. Necessidade de manutenção do acórdão." (REsp 2.092.798/DF, Terceira Turma, DJe 7/3/2024).

19. Ambos os precedentes citados dizem respeito à fixação de honorários advocatícios por equidade em ações que têm por objeto a baixa de gravames incidentes sobre bens imóveis. O proveito econômico nessas situações é inestimável, visto que a tutela jurisdicional buscada é a de permitir que o autor exerça plenamente os direitos inerentes à propriedade - que já possui -, sendo que não há como vincular o proveito econômico ao valor do bem litigioso. Por consequência, os honorários advocatícios devem ser calculados pelo critério subsidiário da equidade.

20. O mesmo raciocínio deve ser aplicado aos embargos de terceiro. O que se discute nesse tipo de ação não é a propriedade do imóvel, mas a possibilidade de levantamento de constrição judicial, determinada em outro processo, pelo titular da posse ou da propriedade.

21. A respeito da natureza da tutela jurisdicional pleiteada nos embargos de terceiro, veja-se: "A sentença de procedência do pedido nos embargos de terceiro tem natureza preponderantemente mandamental. O comando judicial é voltado para impedir ou cessar a agressão que atingiu o bem do embargante, desfazendo-a, sem, contudo, desconstituir a decisão que determinou a constrição." (MAZZEI, Rodrigo; GONÇALVES, Tiago Figueiredo. Embargos de terceiro. *Enciclopédia Jurídica da PUCSP*. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/181/edicao-1/embargo-de-terceiro>. Acesso em: 19 fev. 2026.)

22. Em adição a isso, a sua natureza mandamental pode ser depreendida claramente do art. 681 do CPC: "Acolhido o pedido inicial, o ato de constrição judicial indevida será cancelado, com o reconhecimento do domínio, da manutenção da posse ou da reintegração definitiva do bem ou do direito ao embargante."

23. Especificamente no que tange à verba honorária nesse tipo de ação, considerar o valor do imóvel em si como o valor do proveito econômico obtido pela parte embargante e admitir a incidência de honorários sucumbenciais de acordo com o art. 85, § 2º do CPC pode gerar uma condenação em honorários em valor exorbitante, inequivocamente excessivo ainda que sejam fixados no patamar mínimo de 10%.

24. Além disso, inexistente óbice – ao menos em princípio – para que a parte embargante manifeste sua oposição à constrição judicial nos próprios autos da execução, sem que seja necessário o ajuizamento de embargos de terceiro de forma autônoma.

25. De fato, a experiência mostra que, inúmeras vezes, a questão poderia ser resolvida pela simples impugnação à penhora nos autos da ação executiva, após a habilitação do terceiro que teve o seu bem constrito.

26. Saliente-se que a pretensão relativa à baixa do gravame que recai sobre o imóvel e, em tese, permite a sua excussão é até mais robusta do que a pretensão do levantamento da penhora nos embargos de terceiro. *A maiori, ad minus*: se o “mais” admite a fixação de honorários por equidade, o “menos” também deve admiti-la.

27. Os embargos de terceiro que têm por objeto bem imóvel, diante da natureza preponderantemente mandamental da tutela jurisdicional obtida pela parte embargante em caso de procedência, não diferem essencialmente das ações em que se busca a baixa de gravames incidentes sobre essa espécie de bens.

28. Não se desconhece a existência de entendimento jurisprudencial pela inaplicabilidade do critério da equidade à fixação de honorários advocatícios nos embargos de terceiro. Exemplificativamente: REsp 2.169.767/DF, Terceira Turma, DJEN 9/5/2025; AgInt no AREsp 2.466.634/AM, Terceira Turma, DJe 15/8/2024; AgInt no REsp 1.833.863/SP, Quarta Turma, DJe 15/6/2023.

29. É imperiosa, no entanto, a superação desse entendimento, que não se revela compatível com a natureza mandamental da ação e, em termos práticos, pode acarretar a fixação de honorários de sucumbência em quantias exorbitantes quando o bem imóvel sobre o qual se pleiteia o levantamento da constrição for de valor elevado.

30. Verifica-se, em última análise, uma incongruência entre os posicionamentos desta Corte acerca da fixação de honorários por equidade nas ações que têm por objeto a baixa de gravames incidentes sobre bens imóveis e os embargos de terceiro, que deve ser corrigida em nome da integridade e coerência (art. 926, CPC).

1.3 DO RECURSO SOB JULGAMENTO

31. Ao apreciar os embargos de declaração opostos pelas embargadas ao acórdão proferido por ocasião do julgamento das apelações, o TJDF arbitrou os honorários advocatícios por equidade, fixando-os no valor de R\$ 10.000,00. Veja-se o seguinte excerto da fundamentação:

Dos honorários

Na hipótese dos autos, tratando-se de embargos de terceiros onde o valor da causa corresponde àquele que representa o valor do bem objeto da constrição, sem exceder o montante do débito, que no caso dos autos é de R\$ 5.063.601,47 (cinco milhões, sessenta e três mil, seiscentos e um reais e quarenta e sete centavos), este deve ser considerado, conforme acertadamente indicado pela autora na inicial.

Com base nesses parâmetros e na equidade, é de se entender que o valor e a complexidade da causa juntamente com o tempo gasto com o respectivo trâmite devem servir de sustentação para a análise equitativa do magistrado no momento em que for fixar tal verba, sendo certo, assim, que tais requisitos devem estar moldados pela razoabilidade e proporcionalidade.

Por tais razões, diante dos requisitos em exame, do labor e do tempo de serviço empreendido pelos patronos da parte autora, o arbitramento do valor referente aos honorários de advogado na proporção de 10% a 20% do valor atualizado da causa se mostra exorbitante e desproporcional, autorizando a fixação da referida verba de forma equitativa, nos termos do artigo 85, § 8º, do Código de Processo Civil.

Ademais, se revela proporcional ao trabalho desenvolvido nestes autos o montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de honorários advocatícios.

[...]

Ante o exposto, CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO aos embargos de declaração para, conferindo-lhes efeitos modificativos, sanar a omissão apontada no que se refere à fixação dos honorários advocatícios de sucumbência, de forma que a presente fundamentação faça parte integrante do acórdão proferido por ocasião do julgamento da apelação cível, alterando-se a redação do dispositivo e da ementa, respectivamente, para os seguintes termos:

DISPOSITIVO

“[...] Diante do exposto, CONHEÇO do recurso da parte ré e NEGÓ PROVIMENTO. CONHEÇO do recurso da parte autora e DOU PROVIMENTO, para alterar a sentença quanto ao valor da causa, devendo ser mantido o valor estipulado na inicial, que corresponde ao valor do bem constrito.

Em consequência, resta modificada a sentença quanto à fixação dos honorários advocatícios, os quais devem ser fixados com base da

equidade, em razão da exorbitância do valor da causa e considerando o labor e o tempo de serviço empreendido pelos patronos da parte autora, fixando-se em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Diante da sucumbência, condeno os apelantes/réus, nesta instância recursal, ao pagamento de honorários advocatícios majorados em R\$ 500,00 (quinhentos reais), valor ao qual se soma ao agora fixado, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

[...]” (e-STJ fls. 1775-1776).

32. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem não merece reparos.

33. De acordo com os parâmetros legais e jurisprudenciais referidos neste voto, é adequada a fixação dos honorários por equidade na hipótese em apreço.

34. Registre-se que a ação, ajuizada em 14/9/2020, tramitou no Poder Judiciário do Distrito Federal e Territórios, sede de ambas as partes, e por período relativamente exíguo, além de não ser de alta complexidade. Nessas circunstâncias, a fixação de honorários advocatícios de acordo com o art. 85, § 2º do CPC, mesmo considerando o patamar mínimo de 10%, acarretaria uma condenação em valor exorbitante, diante do alto valor da causa, correspondente a R\$ 5.063.601,47.

35. Admitida a aplicação do critério da equidade, de acordo com os fundamentos expostos neste voto, mostra-se proporcional e razoável o valor arbitrado pelo Tribunal de origem a título de verba honorária (R\$ 10.000,00), o qual, portanto, deve ser mantido.

2. DO RECURSO ESPECIAL DE COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA – TERRACAP E ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DA TERRACAP – ADTER

O propósito recursal consiste em definir (I) se ocorreu, na hipótese, negativa de prestação jurisdicional, (II) se está configurada a ilegitimidade ativa da embargante e (III) se, diante da ausência de registro da incorporação imobiliária, o acórdão recorrido violou o princípio da concentração da matrícula.

2.1 DA AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

1. Inicialmente, constata-se que o art. 1.022 do CPC não foi violado, porquanto o acórdão recorrido não contém omissão, contradição ou obscuridade.

2. Nota-se, nesse passo, que o Tribunal de origem tratou de todos os temas oportunamente levantados pelas partes, proferindo, a partir da conjuntura então cristalizada, a decisão que lhe pareceu mais coerente.

3. É firme 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. A propósito, confira-se: AgInt no AREsp 2.164.998/RJ, Terceira Turma, DJe 16/2/2023; AgInt no REsp 1.850.632/MT, Quarta Turma, DJe 8/9/2023; e AgInt no REsp 1.655.141/MT, Primeira Turma, DJe 6/3/2024.

4. Assim, o Tribunal de origem, embora tenha apreciado toda a matéria posta a desate, tratou das questões apontadas como omissas sob viés diverso daquele pretendido pelas recorrentes, o que não basta para ensejar o acolhimento dos embargos de declaração.

5. Não se vislumbra tampouco violação ao art. 489 do CPC, uma vez que a fundamentação do acórdão preenche todos os requisitos por ele previstos, não sendo a mera irresignação da parte com o teor do julgamento suficiente para caracterizá-la.

2.2 DA AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO

6. O acórdão recorrido não decidiu acerca dos artigos 18 do CPC, 1.196 do CC e 54 e 55 da Lei n.º 13.097/2015, indicados como violados, apesar da oposição de embargos de declaração.

7. Diante disso, mostra-se inviável o conhecimento do recurso especial nesse ponto. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 211/STJ.

2.3 DA IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS

8. No acórdão recorrido, assim decidiu o TJDFT:

Da preliminar de ilegitimidade ativa

As apelantes/embargadas (TERRACAP e ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DA TERRACAP – ADTER) suscitam preliminar de ilegitimidade ativa ao argumento de que não há qualquer registro de que a Associação embargante tenha adquirido, em nome próprio, qualquer unidade imobiliária no empreendimento por meio de contrato de promessa de compra e venda.

Afirmam, outrossim, que não há nos autos autorização expressa firmada pelos associados para que a Associação os represente em juízo, nos termos do artigo 5º, XXI, da Constituição Federal e entendimento já firmado no Supremo Tribunal Federal.

O fato de a promessa de compra e venda não ter sido registrada não obsta que o promissário adquirente, municiado com os direitos irradiados da transação, defenda-os e resgarde a posse que ostenta contra qualquer ato

turbativo ou esbulhador, cabendo àquele que detiver a condição de possuidor, ou até mesmo mero detentor, substancialmente provada, perseguir a proteção possessória ínsita aos embargos de terceiros.

Ademais, como bem salientado pelo magistrado de origem, a associação embargante foi criada com a específica finalidade de defender judicialmente os direitos aquisitivos de seus associados, vinculados pela condição de promitentes compradores de unidades autônomas a serem construídas no imóvel objeto da lide, conforme se verifica no item 'c' da Ata de Fundação da Associação, colacionada no ID 26213466 - Pág. 1.

Com efeito, o Superior Tribunal de Justiça trata o tema na súmula 84, que prevê a legitimidade para oposição de embargos de terceiro na defesa da posse do bem adquirido por compromisso de compra e venda de imóvel, independentemente de registro em cartório imobiliário.

Pelo exposto, fica claro que é lícito a associação defender o seu direito sobre o bem constrito.

[...]

Do mérito

O cerne da controvérsia recursal consiste em verificar a legalidade da penhora recaída sobre terreno localizado no "lote 10, rua das Paineiras, Águas Claras, DF, promovida nos autos do processo 0024323-22.2008.8.007.0001.

[...]

Com efeito, sobre a compra e venda de imóveis, cumpre observar que o Código Civil, em seus artigos 1.227 e 1.245, caput, e §1º, dispõe que a transmissão da propriedade do bem imóvel somente ocorre com o registro do título que lhe deu causa no competente Cartório de Registro, acrescentando, inclusive, que enquanto não efetivado o registro, o alienante permanece na condição de proprietário do imóvel.

Nesse sentido, confirmam-se:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

No mesmo sentido, nos termos do artigo 169, da Lei 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos, é obrigatório o registro do contrato de compra e venda de imóveis, que deverá ser realizado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Na hipótese dos autos, verifica-se que os associados comprovam que os direitos de posse e propriedade sobre o imóvel objeto da penhora foram transferidos pela Cooperativa Habitacional nos termos do artigo 1.417 do Código Civil. Vejamos:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Dúvida não há que a associação, em representação de seus associados, detém a posse e exerce os direitos de propriedade sobre o imóvel, conforme se observa da lista de adquirentes (id 26213482) dos contratos de promessa de compra e venda colacionados no ID 26213483 a ID 26213490, bem como os documentos colacionados nos IDS 26213466/67, IDS 26213474/80 os quais comprovam que os direitos de posse e propriedade sobre o imóvel objeto da penhora foram transferidos aos associados.

É certo que a empresa responsável pela construção/incorporação do imóvel deveria ter promovido a averbação da construção do empreendimento na matrícula do imóvel para efeitos de individualização e discriminação das unidades autônomas, nos termos do artigo 32, "I" e artigo 44 da Lei 4.591/64.

Contudo, por razões alheia aos interesses dos promissários compradores, assim não o procedeu, o que impossibilitou à embargante/apelante o devido registro das unidades individualizadas de um edifício que sequer foi construído, em total inadimplência contratual.

E, justamente em razão do abandono da obra, é que, com intuito de se evitar maiores prejuízos, os promitentes-compradores se reuniram formando a Associação com a finalidade precípua de resguardar seus direitos.

Nessa toada, a falta de registro do contrato de promessa de compra no Registro de Imóveis não obsta o direito da Associação de ingressar com os presentes embargos de terceiro e defender a constrição do imóvel na medida em que a Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que "é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro", como inclusive, já mencionei por ocasião da análise da legitimidade ativa.

Vejam que o imóvel objeto da penhora foi alienado pela Construtora Aires Costa Ltda (nome fantasia: ELLO CONSTRUTORA E INCORPORADORA) juntamente com a CHSN – Cooperativa Habitacional e de Serviços Nacional, com a denominação de empreendimento RESIDENCIAL GOLDEN PARQUE, conforme consta nos documentos acima delineados em data muito anterior ao ajuizamento do cumprimento de sentença e da respectiva penhora realizada sobre o bem.

Por outro lado, verifica-se do registro imobiliário que não havia qualquer anotação de penhora ou de processo em curso na data em que os associados adquiriram o imóvel. Fatos esses que corroboram a boa-fé dos mesmos na aquisição do imóvel.

Dessa forma, ainda que o compromisso de compra e venda do imóvel esteja desprovido de registro imobiliário a traduzir a propriedade, verificado que o imóvel objeto da penhora foi alienado em data anterior à penhora, tem-se por caracterizada a boa-fé do adquirente, o que justifica a desconstituição da constrição judicial.

Anote-se que, não obstante a penhora tenha ocorrido diante de dados constantes no registro imobiliário, no qual não constava a averbação do compromisso de compra e venda nem o registro da incorporação com discriminação das unidades autônomas, é certo que a penhora não pode prosperar,

uma vez que o imóvel não mais pertence, de fato, à esfera patrimonial da devedora Construtora Aires e Cooperativa Habitacional e de Serviços Nacional, isto é, não faz mais parte de seu ativo circulante.

Insta consignar, ademais, que aos promitentes compradores de unidades imobiliárias objeto de incorporação imobiliária, regida pela Lei 4.591/64, assiste o direito de impugnar a constrição judicial posterior à aquisição, ainda que o incorporador/construtor não tenha registrado a incorporação.

Deve ser considerado que o registro dos contratos de compra e venda das unidades autônomas, traduzido pelo instrumento de promessa de compra e venda, bem assim da incorporação, é apto a garantir o direito real de adjudicação, de que trata o § 2º do art. 32 da Lei 4.591/64, conforme entendimento consolidado pela já citada Súmula 84 do Superior Tribunal de Justiça, que garante ao possuidor legitimidade para se opor à constrição judicial, ainda que desprovido do registro. (e-STJ fls. 1703-1706).

9. Alterar o decidido no acórdão impugnado, tanto no que se refere à caracterização da legitimidade *ad causam* da associação para o ajuizamento dos embargos de terceiro quanto em relação ao exercício de posse sobre o imóvel, diante das características da relação negocial que deu origem à aquisição das unidades imobiliárias e da situação fática posterior, demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

2.4 DA EXISTÊNCIA DE FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO

10. As recorrentes não impugnaram devidamente um dos fundamentos centrais do acórdão, correspondente à incidência, na hipótese, da Súmula 84 do STJ ("É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro").

11. Ausente a necessária impugnação a esse fundamento, aplica-se a Súmula 283/STF, a inviabilizar o conhecimento do recurso especial.

3. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial interposto pela parte embargante e NEGO-LHE PROVIMENTO; em adição, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial interposto pelas embargadas e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Sem honorários recursais, diante das circunstâncias concretas e do desprovimento de ambos os recursos.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2023/0094947-5

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.062.282 / DFNúmeros Origem: 002432322200880070001 07061209420208070018 200801108658507
2432322200880070001 7061209420208070018

PAUTA: 05/05/2026

JULGADO: 05/05/2026

RelatoraExma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **DANIELA TEIXEIRA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA****AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : APCERGP - ASSOCIACAO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO
EDIFICIO RESIDENCIAL GOLDEN PARQUE

ADVOGADOS : VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA - DF014125
LEANDRO JAN DUARTE LUSZCZYNSKI - DF040121

RECORRENTE : ASSOCIACAO DOS ADVOGADOS DA TERRACAP - ADTER

RECORRENTE : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP

ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA - DF040016

RECORRIDO : ASSOCIACAO DOS ADVOGADOS DA TERRACAP - ADTER

RECORRIDO : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP

ADVOGADOS : CHRISTIANE FREITAS NOBREGA DE LUCENA - DF016306
ANDRE QUEIROZ LACERDA E SILVA - DF040016

RECORRIDO : APCERGP - ASSOCIACAO DOS PROMITENTES COMPRADORES DO
EDIFICIO RESIDENCIAL GOLDEN PARQUE

ADVOGADOS : VICTOR EMMANUEL ALVES DE LARA - DF014125
LEANDRO JAN DUARTE LUSZCZYNSKI - DF040121

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

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, negou provimento a ambos os recursos especiais, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

C5422121550303-4615@ 2023/0094947-5 - REsp 2062282