



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2505996 - SP (2023/0365718-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BANCO PAN S.A.
ADVOGADOS : FREDERICO AUGUSTO VEIGA - SP211774
CAIO MEDICI MADUREIRA - SP236735
CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319
JOSE LUIZ RAGAZZI - SP124595
AGRAVADO : LUIZ RENATO ARIETTI NAIS
ADVOGADO : PEDRO WAGNER DA VELLA DUARTE - SP056495
INTERES. : EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES SUNSET
BOULEVARD SPE LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA (ART. 966, V E VII, CPC). BAIXA DE HIPOTECA. TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. SÚMULA 308/STJ. DECISÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO SOBRE O VALOR DA CAUSA. TEMA 1.076/STJ. CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A admissibilidade da ação rescisória em face de manifesta violação de norma jurídica (art. 966, V, do CPC), especialmente em relação a entendimento sumulado do STJ (Súmula 308/STJ), está em consonância com a jurisprudência desta Corte. A irresignação recursal se restringe à pretensão de reexame da justiça do julgado, o que é vedado. Precedentes.

2. O acórdão está em sintonia com a Súmula 308/STJ, que reconhece a ineficácia da hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro perante o adquirente de unidade habitacional, não se tratando de

responsabilidade do agente financeiro pela entrega da obra, mas sim de ineficácia do gravame perante o consumidor que quitou o preço. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. A fixação dos honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa, em ação rescisória de natureza declaratória em que o proveito econômico é inestimável (ação de adjudicação compulsória cumulada com declaração de ineficácia de hipoteca), está em estrita observância à tese vinculante firmada no Tema 1.076/STJ. Pretensão de arbitramento por equidade (§ 8º do art. 85 do CPC) não acolhida, dada a ausência dos requisitos para a exceção.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2505996 - SP (2023/0365718-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BANCO PAN S.A.
ADVOGADOS : JOSÉ LUIZ RAGAZZI - SP124595
FREDERICO AUGUSTO VEIGA - SP211774
CAIO MEDICI MADUREIRA - SP236735
CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319
AGRAVADO : LUIZ RENATO ARIETTI NAIS
ADVOGADO : PEDRO WAGNER DA VELLA DUARTE - SP056495
INTERES. : EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES SUNSET
BOULEVARD SPE LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA (ART. 966, V E VII, CPC). BAIXA DE HIPOTECA. TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. SÚMULA 308/STJ. DECISÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO SOBRE O VALOR DA CAUSA. TEMA 1.076/STJ. CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A admissibilidade da ação rescisória em face de manifesta violação de norma jurídica (art. 966, V, do CPC), especialmente em relação a entendimento sumulado do STJ (Súmula 308/STJ), está em consonância com a jurisprudência desta Corte. A irresignação recursal se restringe à pretensão de reexame da justiça do julgado, o que é vedado. Precedentes.

2. O acórdão está em sintonia com a Súmula 308/STJ, que reconhece a ineficácia da hipoteca firmada entre construtora e agente financeiro perante o adquirente de unidade habitacional, não se tratando de

responsabilidade do agente financeiro pela entrega da obra, mas sim de ineficácia do gravame perante o consumidor que quitou o preço. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. A fixação dos honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa, em ação rescisória de natureza declaratória em que o proveito econômico é inestimável (ação de adjudicação compulsória cumulada com declaração de ineficácia de hipoteca), está em estrita observância à tese vinculante firmada no Tema 1.076/STJ. Pretensão de arbitramento por equidade (§ 8º do art. 85 do CPC) não acolhida, dada a ausência dos requisitos para a exceção.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BANCO PAN S.A. (BANCO PAN) contra decisão que inadmitiu o recurso especial manejado, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alínea a, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador Alvaro Passos, assim ementado:

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - Ação rescisória julgada procedente que alterou a deliberação de ação de adjudicação compulsória - Procedência do pleito principal com observação da quitação da unidade imobiliária adquirida pelo autor, com ordem de baixa de hipoteca e consequente outorga de escritura - Discussão sobre a fixação de honorários de sucumbência em percentual sobre o valor da causa - Retorno dos autos após fixação de tese no sistema de recursos repetitivos (Tema 1.076) pelo E. Superior Tribunal de Justiça – Readequação do caso - Estabelecimento das verbas honorárias de sucumbência nos limites e critérios do § 2º do art. 85 do Código de Processo Civil, observando o valor atualizado da ação rescisória - Manutenção da procedência da ação rescisória e acolhimento dos embargos de declaração. (e-STJ, fl. 957)

Os embargos de declaração de LUIZ RENATO ARIETTI NAIS (LUIZ NAIS) foram acolhidos, com readequação da verba honorária à tese repetitiva (e-STJ, fls. 962).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, BANCO PAN apontou (1) ofensa ao art. 966, V e VII, do CPC/2015, sustentando inadequação da rescisória: inexistência de prova nova apta a rescindir o julgado, uso indevido da ação rescisória como sucedâneo recursal (art. 508 do CPC/2015) e ausência de violação manifesta de norma jurídica; (2)

negativa de aplicabilidade da Súmula 308/STJ ao caso concreto por ausência de demonstração de quitação integral do preço e por ciência do gravame pelo adquirente, invocando jurisprudência que exigiria prova idônea de pagamento; **(3)** violação dos arts. 29, 31-A, § 12, e 43, II, da Lei nº 4.591/1964, e do art. 1.245 do Código Civil, afirmando ilegitimidade passiva do agente financeiro e inexistência de responsabilidade por baixa de hipoteca, por ser mero credor e não incorporador, e que o adquirente não teria levado a registro o título translativo; e **(4)** violação dos arts. 85, §§ 2º, 3º, 5º e 8º, do CPC/2015, por fixação de honorários sucumbenciais em 10% sobre o valor atualizado da causa, que seriam exorbitantes e exigiriam apreciação equitativa nas hipóteses do § 8º, bem como revisão por irrisoriedade/exorbitância segundo precedentes desta Corte;

Houve apresentação de contrarrazões por LUIZ NAIS (e-STJ, fls. 1.336-1.346).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece ser conhecido.

(1) e (2) Das teses relativas ao cabimento da ação rescisória e quitação (violação dos arts. 966, V e VII, e 508 do CPC/2015, e da Súmula 308/STJ)

Em seu apelo nobre, BANCO PAN sustenta a inadequação da ação rescisória, alegando falta de prova nova (art. 966, VII, do CPC), uso indevido da via como sucedâneo recursal (art. 508 do CPC) e ausência de violação manifesta de norma jurídica (art. 966, V, do CPC). Argumenta, ainda, que o acórdão que julgou improcedente a adjudicação compulsória não violou a Súmula 308 do STJ, pois o adquirente tinha ciência do gravame e a quitação não seria idoneamente comprovada.

O Tribunal estadual, ao julgar procedente a ação rescisória, foi enfático ao delimitar o cabimento ao inciso V do art. 966 do CPC, ou seja, à violação manifesta de norma jurídica, afastando a hipótese do inciso VII (prova nova), pois a questão da quitação foi considerada incontroversa na ação originária (e-STJ, fl. 977, do acórdão da rescisória). A moldura fática do *decisum* rescindendo centrou-se na inaplicabilidade da Súmula 308/STJ em razão da ciência do gravame pelo comprador.

Confira-se os trechos pertinentes do acórdão recorrido:

Inadmissível a alegação, colocada na contestação, de que configura falta de interesse de agir consistente no fato de que havia recurso que

poderia ser interposto contra o acórdão, porquanto, ao que consta, houve interposição e prosseguimento do pleito nos regulares termos processuais, de modo que não se trata de substitutivo de recurso.

A questão da ilegitimidade passiva da ação principal não pode ser analisada neste pleito, que deve se ater aos motivos colocados para o autor para a sua desconstituição no mérito. Se a aqui requerida era ou não parte legítima, a sua definição já ocorreu naqueles autos.

O ponto colocado como objeto desta ação rescisória para a pretensão do demandante de desconstituir o acórdão indicado na inicial é o posicionamento adotado na deliberação colegiada do apelo que reformou a sentença e julgou improcedente a ação por entender que, ao caso, não devia ser aplicada a Súmula nº 308 do STJ porque o comprador tinha ciência da existência de gravame por estar ele previsto no contrato firmado.

[...]

Com efeito, esta questão de não ter o consumidor adquirente participado do contrato que estabeleceu o gravame sobre o empreendimento é que resultou na referida Súmula nº 308 do STJ e tal aspecto não restou controvertido na ação originária e nem foi colocado nesta ação. Na realidade, somente há a discussão específica se, ainda que o contrato referente à hipoteca tenha sido firmado entre alienante do imóvel e instituição financeira, o adquirente pode ser impedido de transferir o imóvel por ele comprado e quitado enquanto tal hipoteca não for paga pela empresa responsável. Este é o núcleo do apelo julgado e deste feito.

[...]

Convém salientar que a presente ação não visa analisar se houve ou não a quitação do preço por parte do comprador, pois isso restou incontroverso na ação principal, restando como objeto de discussão a questão da hipoteca e a sua retirada para a efetiva transferência do bem. Dessa forma, a análise do presente caso fica restrita à hipótese do inciso V do art. 966 do CPC, não podendo ser acolhida a incidência do inciso VII do mesmo dispositivo legal em razão de o suposto documento, sendo ele novo ou não, dizer respeito somente ao pagamento ou não do preço fixado no contrato de compra e venda, o qual incontroversamente restou como quitado, restando apenas definir se devido ou não o levantamento da hipoteca e se ocorreu ou não ofensa a uma norma jurídica no acórdão rescindendo. (e-STJ, fls. 568-570)

Ademais, ao apreciar a matéria, o TJSP consignou, quanto a violação manifesta de norma jurídica, que o acórdão rescindendo afrontou os arts. 421 e 422 do Código Civil e o art. 22 da Lei nº 4.864/1965, interligados ao tema da súmula da corte superior objeto de discussão da lide originária:

Mesmo que se entendesse que não há ofensa a uma norma jurídica pelo não seguimento de súmula, certo é que, ao colocar óbice ao comprador de ver o imóvel transferido ao seu nome após efetuar o pagamento do preço ajustado, ou seja, após cumprir a obrigação assumida no contrato particular firmado, foi gerada uma ofensa ao “pacta sunt servanda”, à

função social do contrato ao princípio da boa-fé objetiva, inseridos nos arts. 421 e 422 do Código Civil, bem como ao teor do art. 22 da Lei nº 4.864/1965.

De qualquer modo, todos os dispositivos legais estão ligados à Súmula 308 do E. STJ indicada na inicial como base das normas jurídicas ditas afrontadas, a qual tem sido utilizada na jurisprudência para julgamentos como o presente.

Afinal, o contrato que gerou a hipoteca foi firmado tão somente pela construtora e o agente financiador para financiar o projeto que faz parte da atividade econômica da primeira, não podendo ser imputado ao terceiro adquirente de uma das unidades habitacionais (cuja compra se deu por contrato distinto apenas entre ele e a construtora) arcar com eventual inadimplemento da empresa empreendedora perante o agente financiador. (e-STJ, fl. 571)

O cerne da decisão rescindenda, portanto, foi a irrelevância da ciência do adquirente sobre a hipoteca para fins de ineficácia desta perante o consumidor que quitou o preço, em perfeita aplicação da Súmula n. 308/STJ.

Nesse passo, vale destacar que a Súmula n. 308 desta Corte Superior cristalizou o entendimento de que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. O fundamento central que justifica a rescisão do julgado pelo Tribunal estadual é exatamente a violação manifesta da Súmula n. 308/STJ, que à época da decisão rescindenda (2016) já era posição consolidada deste Tribunal Superior.

Nesse diapasão, o entendimento adotado pelo TJSP quanto ao cabimento da rescisória com amparo no art. 966, V, do CPC, para desconstituir julgado que contrariou o teor da Súmula 308 do STJ, encontra-se em absoluta harmonia com a jurisprudência desta Corte. A alegação de que a ação rescisória foi utilizada como sucedâneo recursal (art. 508 do CPC) e a menção à ausência de violação manifesta de norma jurídica buscam, fundamentalmente, reabrir a discussão sobre o mérito do acórdão rescindendo, o que é vedado em recurso especial que combate a decisão da ação rescisória.

Vale destacar que o recurso especial interposto contra o acórdão proferido em ação rescisória deve concentrar-se nas questões relativas aos pressupostos e procedimento da ação autônoma, e não nas questões de fundo que foram objeto do juízo rescisório.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. ART. 966, V E VIII, DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação rescisória fundada em erro de fato pressupõe que a decisão tenha admitido um fato inexistente ou tenha considerado inexistente um fato efetivamente ocorrido, mas, em quaisquer dos casos, é indispensável que não tenha havido controvérsia nem pronunciamento judicial sobre o fato.

2. O cabimento da ação rescisória, com base no art. 966, V, do CPC/2015, exige a exposição de ofensa direta e evidente de dispositivo de lei, descabendo sua utilização para correção de suposta injustiça ou má interpretação dos fatos e reexame das provas produzidas.

3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.408.560/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÓRIA. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NULIDADE. OMISSÃO. NÃO CONFIGURADA. VIOLAÇÃO À LEI. TERATOLOGIA. INEXISTENTE. COISA JULGADA. AÇÃO DE DIVÓRCIO. PARTILHA. CASAMENTO. UNIÃO ESTÁVEL. ANTERIOR. PACTO ANTENUPCIAL. EFEITOS RETROATIVOS. IMPOSSIBILIDADE. IMPUGNAÇÃO. INSUFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF.

1. Não viola os artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. A viabilidade da ação rescisória por ofensa de literal disposição de lei pressupõe violação frontal e direta contra a literalidade da norma jurídica, o que não ocorreu no caso concreto. 3. A ação rescisória não é o meio adequado para corrigir suposta injustiça da sentença, apreciar má interpretação dos fatos, reexaminar as provas produzidas ou complementá-las. 4. Na hipótese, a Corte local asseverou que a decisão rescindenda não ofendeu a coisa julgada nem incorreu em violação direta de lei federal, porquanto na dissolução do casamento seria inviável decidir a respeito da partilha de bens relativos à anterior união estável. 5. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, o pacto antenupcial apenas pode dispor a respeito da comunicação ou não de bens e o modo de administração do patrimônio no curso do casamento, não possuindo, portanto, efeitos retroativos. Precedentes.

6. A teor da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia, não se admite recurso especial quando a decisão recorrida se assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 1.963.203/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 19/5/2025, DJEN de 23/5/2025)

Assim, a preensão de BANCO PAN de rediscutir a justiça do julgado rescindido, e não o acerto jurídico do acórdão que julgou a rescisória, atrai o óbice da Súmula n. 83/STJ, por estar o acórdão recorrido em consonância com o entendimento consolidado desta Corte sobre o tema.

Se o acórdão rescindendo efetivamente violou manifestamente a Súmula n. 308/STJ, como reconheceu o TJSP, a hipótese de cabimento do art. 966, V, do CPC está preenchida, não havendo que se falar em ofensa aos dispositivos federais suscitados pelo recorrente para afastar o cabimento da rescisória no caso.

(3) Da ilegitimidade passiva e da responsabilidade do agente financeiro (violação dos arts. 29, 31-A, § 12, 43, II, da Lei 4.591/64, e 1.245 do CC)

O BANCO PAN insiste na sua ilegitimidade passiva e na ausência de responsabilidade pela baixa da hipoteca, alegando ser mero credor e não incorporador, invocando o art. 31-A, § 12, da Lei nº 4.591/1964, que isenta o ente financiador das responsabilidades do incorporador ou construtor. Ademais, defende que a ausência de registro do contrato de promessa de compra e venda impossibilita a eficácia *erga omnes* (art. 1.245 do CC).

O Tribunal estadual resolveu a questão da responsabilidade e da eficácia do gravame com base na ineficácia da hipoteca frente ao adquirente de boa-fé que quitou o preço (Súmula n. 308/STJ), fundamentando-se nos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva (arts. 421 e 422 do CC). O acórdão é taxativo ao afirmar que:

A referida súmula e os dispositivos legais pertinentes não colocam como condição de sua aplicação a ausência de prévia ciência ou consentimento do particular comprador sobre a existência da hipoteca na matrícula, até mesmo porque, conforme explanado, nos termos legais a obrigação foi assumida em contrato com objeto e celebrantes distintos, já que o negócio que culminou na hipoteca, como repetidamente registrado, foi firmado somente entre empreendedora e ente financiador para garantir construção do empreendimento em total, enquanto que o contrato de compra e venda do terceiro adquirente foi celebrado por ele e a construtora especificamente para aquisição da unidade através do pagamento do preço avençado. (e-STJ, fl. 574)

O cerne da Súmula n. 308/STJ não é a responsabilidade do agente financeiro pelo inadimplemento da construtora, mas sim a ineficácia da hipoteca por ele constituída sobre o imóvel perante o adquirente de boa-fé, que não participou da relação contratual entre o financiador e o incorporador.

O art. 31-A, § 12, da Lei nº 4.591/1964, invocado pelo BANCO PAN, embora possa afastar a responsabilidade do credor fiduciário pelas obrigações de construção ou de entrega da obra, não se sobrepõe ao entendimento consolidado na Súmula n. 308/STJ, que protege o adquirente final em face do financiador do empreendimento. Assim, o TJSP, ao julgar a rescisória, aplicou a corrente majoritária da jurisprudência do STJ que flexibiliza o princípio da inoponibilidade a terceiros para proteger o consumidor.

Nesse cenário, rever o entendimento do Tribunal estadual quanto a ilegitimidade passiva do BANCO PAN, a quitação do preço pelo adquirente (considerada incontroversa), e a ineficácia do gravame (Súmula n. 308/STJ) implicaria, necessariamente, o reexame do contexto fático-probatório e a reinterpretação das cláusulas contratuais da ação originária, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO RESCISÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO AUTOR.

1. A ação rescisória não se presta à verificação da boa ou má valoração jurídica dos fatos, pois não é sucedâneo recursal (AgInt no AREsp n. 2.118.228/GO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022).

2. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior. Aplicação da Súmula 83 do STJ. Ademais, a alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir a Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.723.954/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 19/5/2025, DJEN de 26/5/2025)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. INVIABILIDADE. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RESCISÓRIA. VIOLAÇÃO LITERAL DE NORMA JURÍDICA. NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

1. Inviável apreciar, em recurso especial, a tese de violação de dispositivo constitucional, sob pena de usurpação de competência do STF.

2. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

4. A ação rescisória por ofensa a norma jurídica exige violação frontal e direta da literalidade da norma, não se prestando a rediscutir fatos ou reexaminar provas. Precedentes.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.200.215/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 6/5/2025)

Por fim, a alegação de que o adquirente não levou o título translativo a registro (art. 1.245 do CC) não se sustenta diante da prevalência da Súmula n. 308/STJ, que dispensa o registro para a proteção do promitente-comprador. A tese, portanto, não merece prosperar, o que atrai, novamente, a aplicação da Súmula 83/STJ, que impede o conhecimento do recurso especial quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte.

(4) Da fixação dos honorários advocatícios (violação do art. 85, §§ 2º, 3º, 5º e 8º do CPC/2015 e Tema 1.076/STJ)

BANCO PAN impugna a fixação dos honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa, alegando exorbitância e a necessidade de fixação por apreciação equitativa, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC/2015 e da Tese Repetitiva 1.076/STJ.

Ocorre que o acórdão recorrido, por meio da decisão que acolheu os embargos de declaração, readequou a verba honorária justamente para se adequar ao Tema 1.076/STJ, afastando, de forma motivada, a aplicação da equidade. O TJSP expressamente consignou:

A hipótese vertente possui um valor certo dado à causa e um montante envolvido, ainda que não seja a título de condenação. Utilizando-se dos parâmetros do § 2º do art. 85 e o seu § 6º, que estabelece que “os limites e critérios previstos nos §§ 2º e 3º aplicam-se independentemente de qual seja o conteúdo da decisão, inclusive aos casos de improcedência ou de sentença sem resolução de mérito”, não é permitida a fixação dos honorários aquém ou além dos limites legais, exceto nos casos do § 8º. (e-STJ, fl. 959)

Come efeito, a Tese 1.076/STJ estabeleceu que:

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.

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.

No caso concreto, o Tribunal estadual considerou o valor da causa (R\$ 80.000,00 – oitenta mil reais) como o montante a ser utilizado, por se tratar de ação rescisória de natureza declaratória (ineficácia de hipoteca e adjudicação compulsória) na qual o proveito econômico não é irrisório ou inestimável (pois o valor do bem é o parâmetro legal), nem o valor da causa é muito baixo. Dessa forma, aplicou-se o percentual mínimo de 10% do § 2º do art. 85 do CPC sobre o valor atualizado da causa, conforme a regra geral e a tese vinculante.

A pretensão do BANCO PAN de fixar a verba honorária por equidade (art. 85, § 8º, do CPC), sob a alegação de exorbitância, ignora a premissa definida no Tema 1.076/STJ, que restringe a aplicação do juízo equitativo às causas de valor muito baixo, irrisório ou inestimável.

Além disso, a revisão do *quantum* fixado pelo Tribunal estadual, a pretexto de alegações de exorbitância, esbarraria, no presente caso, no reexame das circunstâncias fáticas que levaram o Tribunal local a aplicar o regime geral do § 2º, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

Por fim, a invocação das teses relativas a Súmula n. 303/STJ (Tema 872) sobre o ônus da sucumbência nos embargos de terceiro por força do princípio da causalidade, para afastar a condenação em honorários, não se aplica ao caso, pois a controvérsia não versa sobre embargos de terceiro, mas sim sobre ação rescisória, na qual o BANCO PAN foi o sucumbente, sendo devida a condenação em honorários.

Portanto, o acórdão recorrido encontra-se formalmente ajustado à Tese n. 1.076 e à jurisprudência do STJ, não havendo as violações apontadas. Incide, mais uma vez, o óbice da Súmula 83/STJ.

Diante do exposto, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de LUIZ NAIS, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.505.996 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0365718-2

Número de Origem:

10724343920158260100 1072434392015826010014052015 20773824020208260000

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO PAN S.A.

ADVOGADOS : FREDERICO AUGUSTO VEIGA - SP211774

CAIO MEDICI MADUREIRA - SP236735

CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319

JOSE LUIZ RAGAZZI - SP124595

AGRAVADO : LUIZ RENATO ARIETTI NAIS

ADVOGADO : PEDRO WAGNER DA VELLA DUARTE - SP056495

INTERES. : EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES SUNSET BOULEVARD
SPE LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de novembro de 2025