



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2108658 - SP(2023/0404702-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **FABIANA RODRIGUES MAFUD DOS SANTOS SALIM**
RECORRENTE : **MIGUEL SALIM NETO**
ADVOGADO : **RICARDO CHABU DEL SOLE - SP309132**
RECORRIDO : **BANCO DO BRASIL SA**
ADVOGADO : **JORGE LUIZ REIS FERNANDES - SP220917**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. VALOR DA CAUSA FIXADO POR ESTIMATIVA. PROVEITO ECONÔMICO INESTIMÁVEL. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. FIXAÇÃO POR EQUIDADE. ART. 85, § 8º, DO CPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferido em apelação cível, que negou provimento aos recursos das partes.
2. A controvérsia envolve ação de obrigação de fazer para cancelamento de hipoteca, com pedidos de tutela provisória e multa cominatória; o valor da causa foi fixado inicialmente em R\$ 319.002,85 e, de ofício, alterado para R\$ 106.334,28.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para determinar a baixa da hipoteca em quinze dias, sob pena de multa, condenando o réu ao pagamento de custas e honorários fixados em 10% e corrigindo de ofício o valor da causa para 1/3 do preço do imóvel.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, reconheceu a ineficácia da hipoteca perante o adquirente, assentou que o valor da causa deve refletir o proveito econômico estimado da liberação da garantia e confirmou os honorários pela causalidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação aos arts. 1.022 c/c 489, § 1º, do CPC, por negativa de prestação jurisdicional; (ii) saber se houve violação ao art. 292, II, do CPC, quanto ao critério de fixação do valor da causa;

(iii) saber se houve violação ao art. 85, § 2º, do CPC, em razão da fixação dos honorários por critério estimativo/equitativo; e (iv) saber se foi configurado dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento do recurso especial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional: o Tribunal de origem enfrentou de forma suficiente e coerente o critério de fixação do valor da causa e a repercussão nos honorários, afastando omissão, obscuridade e contradição.

7. O valor da causa não se vincula ao valor do imóvel em ação mandamental de baixa de gravame; o proveito econômico é inestimável, sendo legítimo o arbitramento por estimativa, incidindo o óbice da Súmula n. 83 do STJ por conformidade com a jurisprudência desta Corte.

8. Os honorários sucumbenciais, em ações de obrigação de fazer para baixa de hipoteca, devem ser fixados por equidade, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC, dada a inexistência de condenação pecuniária e a impossibilidade de mensuração do proveito econômico; também incide a Súmula n. 83 do STJ.

9. O dissídio jurisprudencial não se configura, pois o acórdão recorrido está alinhado ao entendimento pacífico do STJ sobre valor da causa e honorários em ações de baixa de gravame, atraindo a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para obstar o conhecimento do recurso especial quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à inexistência de negativa de prestação jurisdicional (arts. 1.022 e 489, § 1º, do CPC). 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ ao reconhecer que, em ação mandamental de baixa de hipoteca, o proveito econômico é inestimável e o valor da causa pode ser arbitrado por estimativa, não se vinculando ao valor do imóvel. 3. Em ações de obrigação de fazer para baixa de gravame, os honorários sucumbenciais devem ser fixados por equidade, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC, ante a ausência de condenação pecuniária e a impossibilidade de mensuração do proveito econômico. 4. Não se configura dissídio jurisprudencial quando o acórdão recorrido segue orientação pacífica do STJ sobre valor da causa e honorários em baixa de gravame, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 489, § 1º, 292, § 3º, 85, §§ 2º e 8º; CF, art. 105, III, c.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.092.798/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/3/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.952.304/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 3/6/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.002.668/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 27/3/2023; STJ, Súmula n. 83.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2108658 - SP (2023/0404702-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : FABIANA RODRIGUES MAFUD DOS SANTOS SALIM
RECORRENTE : MIGUEL SALIM NETO
ADVOGADO : RICARDO CHABU DEL SOLE - SP309132
RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADO : JORGE LUIZ REIS FERNANDES - SP220917

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. VALOR DA CAUSA FIXADO POR ESTIMATIVA. PROVEITO ECONÔMICO INESTIMÁVEL. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. FIXAÇÃO POR EQUIDADE. ART. 85, § 8º, DO CPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferido em apelação cível, que negou provimento aos recursos das partes.
2. A controvérsia envolve ação de obrigação de fazer para cancelamento de hipoteca, com pedidos de tutela provisória e multa cominatória; o valor da causa foi fixado inicialmente em R\$ 319.002,85 e, de ofício, alterado para R\$ 106.334,28.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para determinar a baixa da hipoteca em quinze dias, sob pena de multa, condenando o réu ao pagamento de custas e honorários fixados em 10% e corrigindo de ofício o valor da causa para 1/3 do preço do imóvel.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, reconheceu a ineficácia da hipoteca perante o adquirente, assentou que o valor da causa deve refletir o proveito econômico estimado da liberação da garantia e confirmou os honorários pela causalidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação aos arts. 1.022 c/c 489, § 1º, do CPC, por negativa de prestação jurisdicional; (ii) saber se houve violação ao art. 292, II, do CPC, quanto ao critério de fixação do valor da causa; (iii) saber se houve violação ao art. 85, § 2º, do CPC, em razão da fixação dos honorários por critério estimativo/equitativo; e (iv) saber se foi configurado dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento do recurso especial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional: o Tribunal de origem enfrentou de forma suficiente e coerente o critério de fixação do valor da causa e a repercussão nos honorários, afastando omissão, obscuridade e contradição.

7. O valor da causa não se vincula ao valor do imóvel em ação mandamental de baixa de gravame; o proveito econômico é inestimável, sendo legítimo o arbitramento por estimativa, incidindo o óbice da Súmula n. 83 do STJ por conformidade com a jurisprudência desta Corte.

8. Os honorários sucumbenciais, em ações de obrigação de fazer para baixa de hipoteca, devem ser fixados por equidade, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC, dada a inexistência de condenação pecuniária e a impossibilidade de mensuração do proveito econômico; também incide a Súmula n. 83 do STJ.

9. O dissídio jurisprudencial não se configura, pois o acórdão recorrido está alinhado ao entendimento pacífico do STJ sobre valor da causa e honorários em ações de baixa de gravame, atraindo a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ para obstar o conhecimento do recurso especial quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à inexistência de negativa de prestação jurisdicional (arts. 1.022 e 489, § 1º, do CPC). 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ ao reconhecer que, em ação mandamental de baixa de hipoteca, o proveito econômico é inestimável e o valor da causa pode ser arbitrado por estimativa, não se vinculando ao valor do imóvel. 3. Em ações de obrigação de fazer para baixa de gravame, os honorários sucumbenciais devem ser fixados por equidade, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC, ante a ausência de condenação pecuniária e a impossibilidade de mensuração do proveito econômico. 4. Não se configura dissídio jurisprudencial quando o acórdão recorrido segue orientação pacífica do STJ sobre valor da causa e honorários em baixa de gravame, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 489, § 1º, 292, § 3º, 85, §§ 2º e 8º; CF, art. 105, III, c.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.092.798/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/3/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.952.304/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 3/6/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.002.668/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 27/3/2023; STJ, Súmula n. 83.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por FABIANA RODRIGUES MAFUD DOS SANTOS SALIM e por MIGUEL SALIM NETO, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de hipoteca.

O julgado foi assim ementado (fl. 373):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – BAIXA DE HIPOTECA – LEGITIMIDADE DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA – GRAVAME SEM EFICÁCIA CONTRA COMPRADOR – SÚMULA 308 DO STJ – VALOR DA CAUSA COM REFLETIR O PROVEITO ECONÔMICO – MODIFICAÇÃO MANTIDA – HONORÁRIOS BEM FIXADOS – SENTENÇA CONFIRMADA – RECURSOS NÃO PROVIDOS.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 486 e fl. 572).

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.022, c/c 489, § 1º, do CPC, porque o acórdão rejeitou os embargos de declaração sem enfrentar a questão específica do critério e da base de cálculo adotados para a alteração *ex officio* do valor da causa, porquanto empregou conceitos jurídicos indeterminados como “estimativa” sem indicar motivo concreto de incidência no caso, visto que não justificou a fração de 1/3 do preço do imóvel nem distinguiu a aplicação da Súmula n. 308 do STJ no ponto; sustenta omissão, pois o Tribunal deixou de enfrentar argumentos relevantes sobre a necessidade de vincular o valor da causa ao ato jurídico integral (hipoteca) e à repercussão nos honorários; sustenta obscuridade, pois a referência genérica a “proveito econômico” não esclarece a base fática-jurídica da fração adotada; sustenta contradição, pois, ao manter percentuais do art. 85, § 2º, sobre base reduzida por “estimativa”, produz resultado incompatível com a orientação do Tema n. 1076 do STJ;

b) 292, II, do CPC, porque o valor da causa deve corresponder ao valor do ato jurídico que se pretende extinguir ou à sua parte controvertida e, sendo a hipoteca gravame sobre a totalidade do bem, deve refletir o valor integral do imóvel, porquanto a fixação por “estimativa” em 1/3 do preço não encontra amparo legal;

c) 85, § 2º, do CPC, porque os honorários sucumbenciais devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o valor da condenação, do proveito econômico ou do valor atualizado da causa e, ao reduzir arbitrariamente a base de cálculo do valor da causa, o acórdão esvazia o comando legal e, porquanto, aplica por via oblíqua critério de equidade vedado pelo Tema n. 1076 do STJ;

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do Tema n. 1076 do STJ e do acórdão da Apelação Cível n. 1.0000.19.063947-6/002, do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (fls. 394-396), ao manter a alteração *ex officio* do valor da causa por “estimativa” em 1/3 do preço do imóvel, quando o entendimento consolidado impõe a fixação dos honorários entre 10% e 20% sobre o valor da causa vinculada ao ato jurídico integral (hipoteca) que recai sobre a totalidade do bem.

Requer o provimento do recurso para que se restabeleça o valor da causa ao originalmente indicado, vinculando-o ao valor integral do imóvel e, por consequência, se fixem os honorários sucumbenciais com base nesse montante, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC; requer ainda o provimento do recurso para que se anule o acórdão dos embargos de declaração e se determine o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que se supere a omissão e se profira novo julgamento enfrentando especificamente os critérios jurídicos do valor da causa.

Não foram apresentadas contrarrazões.

O recurso especial foi admitido na origem (fls. 577/580).

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de obrigação de fazer para cancelamento de hipoteca c/c pedido de tutela provisória de urgência e evidência e aplicação de multa cominatória (fls. 378-381), em que a parte autora pleiteou a baixa da hipoteca (Av.1 e Av.2) que grava o imóvel de matrícula 147.380 do 3º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, a condenação do réu a adotar as providências necessárias em 15 dias, sob pena de multa, e a condenação ao pagamento das custas e honorários; cujo valor da causa é de R\$ 319.002,85 (fls. 379-381).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, condenou o réu a efetuar a baixa da hipoteca em 15 dias, sob pena de multa, e condenou ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários fixados em 10% do valor atualizado da causa; fixou, de ofício, o valor da causa em R\$ 106.334,28, correspondente a 1/3 do preço do imóvel, por entender que a ação diz respeito a direito real de garantia.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, afastou a ilegitimidade passiva do banco, confirmou a ineficácia da hipoteca perante os adquirentes à luz da Súmula n. 308 do STJ, manteve a alteração do valor da causa para refletir o proveito econômico estimado em 1/3 do preço do imóvel e confirmou os honorários fixados.

I - Da alegada violação aos arts. 1.022, c/c 489, § 1º, do CPC

No que se refere à alegada violação aos arts. 1.022 c/c 489, § 1º, do Código de Processo Civil, não assiste razão aos recorrentes. Conforme se extrai do acórdão recorrido, a Corte de origem enfrentou de modo suficiente as questões suscitadas, apresentando fundamentação clara e coerente sobre a alteração do valor da causa e a fixação dos honorários advocatícios.

Com efeito, ao julgar as apelações, o Tribunal manteve a modificação do valor da causa promovida na sentença, assentando que a quantia fixada melhor reflete o proveito econômico buscado na demanda, o qual não guarda relação com o valor do imóvel, do contrato ou com a propriedade do bem, mas sim com a simples liberação da garantia, reputando válida a estipulação, por estimativa, em 1/3 do preço do imóvel. No mesmo julgado, confirmou-se a fixação dos honorários sucumbenciais, à luz do princípio da causalidade, destacando-se que o réu deu causa à demanda ao resistir ao pedido formulado.

Ao apreciar os embargos de declarações aviados pelas partes, o Tribunal consignou que o aresto possuía fundamentação bastante, inexistindo quaisquer dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC, reiterando a validade da alteração do valor da causa “ante o proveito econômico” buscado no feito, novamente esclarecendo que tal proveito não se relaciona com o valor do imóvel, do contrato ou da propriedade, mas com a liberação da garantia, sendo viável a fixação “por estimativa”.

Observa-se, portanto, que o Tribunal de origem não se furtou ao exame da controvérsia, tampouco deixou de apreciar os pontos relevantes deduzidos pelas partes. Ao contrário, enfrentou expressamente a tese acerca do critério adotado para a fixação do valor da causa e da repercussão sobre os honorários, apresentando razões jurídicas suficientes para embasar sua conclusão.

Ressalte-se que não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o órgão julgador aprecia a matéria posta em debate, ainda que de forma contrária ao interesse da parte, sendo certo que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos, desde que fundamente adequadamente a decisão.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que não há violação aos arts. 1.022 e 489 do CPC quando o Tribunal de origem decide a controvérsia de maneira fundamentada, ainda que em sentido diverso do pretendido pela parte, inexistindo omissão, obscuridade ou contradição a ser sanada. O simples inconformismo da parte com o resultado do julgamento não autoriza o reconhecimento de vício no acórdão recorrido, tampouco enseja o manejo dos embargos de declaração como sucedâneo recursal.

Assim, verifica-se que o acórdão recorrido solucionou adequadamente a controvérsia, com fundamentação suficiente e coerente, não se constatando qualquer omissão, obscuridade ou contradição apta a ensejar a violação aos arts. 1.022 e 489, § 1º, do Código de Processo Civil, razão pela qual deve ser afastada a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

II - Da alegada violação ao art. 292, II, do CPC

No que concerne à alegada violação ao art. 292, II, do Código de Processo Civil, sustenta o recorrente que o valor da causa deveria corresponder ao valor integral do imóvel, por se tratar de ação destinada ao cancelamento de hipoteca que incide sobre a totalidade do bem. Afirma que a fixação do valor da causa por “estimativa” em 1/3 do preço do imóvel não encontra respaldo legal, uma vez que o dispositivo invocado estabelece que, nas ações que tenham por objeto a existência, validade, modificação ou extinção de ato jurídico, o valor da causa deve corresponder ao valor do ato ou de sua parte controvertida. Defende, assim, que o ato jurídico discutido seria a própria hipoteca, a qual recai sobre todo o imóvel, de modo que o valor da causa deveria refletir integralmente o valor do bem.

As alegações, contudo, não merecem prosperar.

Conforme consignado expressamente no acórdão recorrido, a Corte de origem manteve a alteração do valor da causa realizada de ofício pelo juízo de primeiro grau, ao fundamento de que "[...] a quantia fixada melhor reflete o proveito econômico buscado no feito, que não guarda relação com o valor do imóvel ou do contrato, tampouco com a propriedade do bem, senão com a simples liberação da garantia, sendo válida a estipulação, por estimativa, em 1/3 do preço do imóvel (fls. 372-374).

Ou seja, o Tribunal local reconheceu que a demanda não possui conteúdo patrimonial direto, porquanto o autor não pleiteia a aquisição da propriedade – que já lhe pertence – nem o recebimento de quantia em dinheiro, mas tão somente a liberação de um gravame hipotecário, consistente em obrigação de fazer.

Tal entendimento foi reiterado no julgamento dos embargos de declaração, ocasião em que se assentou que o proveito econômico perseguido “*não guarda relação com o valor do imóvel, do contrato, ou com a propriedade*”, tratando-se de “*mero pleito de liberação da garantia*”, reputando-se, novamente, “*viável a fixação por estimativa*” (fls. 486-487). Assim, verifica-se que a Corte de origem enfrentou diretamente a matéria, assentando que o valor do imóvel não se confunde com o proveito econômico obtido na demanda.

Tal orientação está em plena consonância com a jurisprudência desta Corte Superior.

Com efeito, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que, nas ações de obrigação de fazer voltadas à baixa de gravame fiduciário ou hipotecário, o proveito econômico é inestimável, não sendo possível vincular o valor da causa ao valor total do imóvel. Nesse sentido, destaca-se o recente precedente da Terceira Turma:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. BAIXA DE GRAVAME FIDUCIÁRIO. HIPOTECA. (...) PROVEITO ECONÔMICO INESTIMÁVEL. VALOR DA CAUSA QUE NÃO PODE SER CALCULADO A PARTIR DO IMÓVEL. CRITÉRIO DE EQUIDADE. POSSIBILIDADE.

[...] **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.**” (REsp 2.092.798/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/3/2024, DJe 7/3/2024 - grifos acrescidos.)

A hipótese dos autos se amolda integralmente ao precedente acima referido. Trata-se de ação mandamental, cujo objeto é exclusivamente a baixa do gravame hipotecário sobre imóvel já quitado, inexistindo condenação pecuniária ou acréscimo patrimonial direto e imediato em favor do autor. Nessas circunstâncias, o valor do imóvel não representa o efetivo proveito econômico da demanda, sendo legítima a adoção de critério estimativo para fixação do valor da causa.

Ressalte-se, ademais, que a atuação do magistrado ao corrigir o valor da causa de ofício encontra amparo expresso no art. 292, § 3º, do CPC, segundo o qual “*o juiz corrigirá, de ofício e por arbitramento, o valor da causa quando verificar que não corresponde ao conteúdo patrimonial em discussão ou ao proveito econômico perseguido pelo autor*”. Trata-se de verdadeiro poder-dever do julgador, por se tratar de matéria de ordem pública, não sujeita à livre disposição das partes. Assim, constatado que o valor atribuído à causa não corresponde ao real proveito econômico perseguido, impõe-se a correção *ex officio*, independentemente de provocação da parte contrária.

No caso, ao atribuir à causa o valor integral do imóvel, os autores indicaram montante que não guarda correspondência com a natureza da tutela jurisdicional pretendida, razão pela qual se mostra legítima a intervenção do

magistrado para adequação do valor, nos termos do dispositivo legal acima citado. A providência adotada pelo juízo singular e mantida pelo Tribunal de origem, portanto, revela-se consentânea com a legislação processual vigente e com a orientação consolidada do STJ.

Dessa forma, verifica-se que o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial quando a decisão impugnada se encontra em conformidade com o entendimento pacificado deste Tribunal.

III - Da alegada violação ao art. 85, § 2º, do CPC

Sustenta o recorrente que os honorários sucumbenciais deveriam ser fixados, obrigatoriamente, entre 10% e 20% sobre o valor da condenação, do proveito econômico ou do valor atualizado da causa, sendo vedada a aplicação do critério da equidade, à luz do Tema 1.076 do STJ. Afirma que, ao manter a alteração do valor da causa e confirmar os honorários com base em critério estimativo, o acórdão recorrido teria esvaziado o comando legal e aplicado, de forma oblíqua, a equidade, em afronta ao art. 85, § 2º, do CPC.

As alegações não merecem prosperar.

Conforme já assentado nos pontos anteriores, a presente demanda possui natureza eminentemente mandamental, consistindo em obrigação de fazer voltada exclusivamente à baixa de gravame hipotecário incidente sobre imóvel já quitado. Não há condenação pecuniária, tampouco proveito econômico mensurável, porquanto o autor não pleiteia a aquisição da propriedade – que já lhe pertence – nem o recebimento de valores, mas tão somente a liberação de um ônus real que recai sobre seu bem.

Nesse contexto, a jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que, nas ações de obrigação de fazer destinadas à baixa de gravames, os honorários sucumbenciais não podem ser fixados com base no valor da causa ou no valor do bem, devendo ser arbitrados por apreciação equitativa, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC, em razão da impossibilidade de mensuração do proveito econômico.

A propósito, confira-se o seguinte precedente, cuja ementa e fundamentação são plenamente aplicáveis à espécie:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. BAIXA DE GRAVAME. HIPOTECA. VERBAS HONORÁRIAS. CRITÉRIO DE EQUIDADE. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. **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 n. 2.002.668/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 31/3/2023).

2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1.952.304/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 3/6/2024, DJe de 6/6/2024 - grifos acrescidos.)

No mesmo sentido, a Terceira Turma desta Corte, ao apreciar controvérsia análoga, assim decidiu:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. BAIXA DE GRAVAME FIDUCIÁRIO. HIPOTECA. TUTELA MANDAMENTAL. VERBAS HONORÁRIAS. AUSÊNCIA DE CONDENAÇÃO. PROVEITO ECONÔMICO INESTIMÁVEL. VALOR DA CAUSA QUE NÃO PODE SER CALCULADO A PARTIR DO IMÓVEL. CRITÉRIO DE EQUIDADE. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Ação de obrigação de fazer, ajuizada em 2/9/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 6/12/2022 e concluso ao gabinete em 31/8/2023.

2. O propósito recursal consiste em estabelecer o critério para o cálculo das verbas honorárias nas ações cujo pedido consiste na liberação de gravame fiduciário.

3. O art. 85 do CPC/15 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’ (caput e § 2º). Complementando a norma, o § 8º esclarece 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.

4. Embora pré-determinados os critérios do art. 85, § 2º e 8º, do CPC/15, a base de cálculo adequada para o arbitramento dos honorários não dispensa a análise casuística da demanda, observando-se, sobretudo, qual a tutela pretendida pelas partes (declaratória, constitutiva, condenatória, mandamental ou executiva).

5. 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.

6. Hipótese em que o Tribunal de origem arbitrou a verba honorária pelo critério da equidade, com fundamento na ausência de condenação, na impossibilidade de estimar o proveito econômico e na ausência de valor exato da causa, que não guarda relação com o valor do imóvel anteriormente adquirido. Necessidade de manutenção do acórdão.

7. Recurso especial conhecido e desprovido.” (REsp 2.092.798/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 05/03/2024, DJe de 7/3/2024 - grifos acrescidos.)

No caso concreto, o Tribunal de origem, ao confirmar a fixação dos honorários sucumbenciais, assentou que o réu deu causa à demanda e apresentou resistência ao pedido, aplicando o princípio da causalidade, solução que se mostra compatível com a orientação desta Corte, sobretudo diante da natureza mandamental da ação e da impossibilidade de mensuração do proveito econômico.

Dessa forma, não se verifica ofensa ao art. 85, § 2º, do CPC, uma vez que a hipótese dos autos se enquadra exatamente na exceção prevista no § 8º do referido dispositivo, que autoriza a fixação dos honorários por apreciação equitativa quando inestimável o proveito econômico. Ao decidir dessa maneira, o acórdão recorrido

observou fielmente a legislação processual e a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, estando a decisão impugnada em consonância com o entendimento pacífico desta Corte, incide, também neste ponto, o óbice da Súmula 83 do STJ, razão pela qual deve ser afastada a alegada violação ao art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

IV - Do alegado Dissídio Jurisprudencial

Por fim, quanto à alegada divergência jurisprudencial, igualmente não assiste razão aos recorrentes.

Sustentam os insurgentes a existência de dissídio em relação ao acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na Apelação Cível n. 1.0000.19.063947-6/002, no qual teria sido reconhecida a necessidade de fixação do valor da causa com base no valor integral do imóvel, bem como a incidência dos honorários sobre essa base.

Todavia, a divergência não restou configurada nos moldes exigidos pela legislação processual e pela jurisprudência desta Corte Superior.

Isso porque, conforme demonstrado nos pontos anteriores, o acórdão recorrido adotou entendimento alinhado à orientação atual e dominante do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que, nas ações de obrigação de fazer destinadas à baixa de gravame hipotecário, o proveito econômico é inestimável, não sendo possível vincular o valor da causa nem a base de cálculo dos honorários ao valor do imóvel, admitindo-se, nessas hipóteses, a fixação por critério estimativo ou por equidade, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC, conforme já consignado.

Assim, estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, incide, também sob o

enfoque da alínea *c* do permissivo constitucional, o óbice da Súmula 83 do STJ, segundo a qual “*não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida*”.

Ademais, verifica-se que o paradigma colacionado pelos recorrentes parte de premissas fáticas e jurídicas distintas, não se mostrando apto a demonstrar similitude específica com o caso concreto, sobretudo porque não adota a compreensão atualmente consolidada nesta Corte Superior quanto à natureza mandamental da ação de baixa de gravame e à inestimabilidade do proveito econômico, circunstância que impede o reconhecimento da divergência jurisprudencial.

Dessa forma, não se verifica a configuração do dissídio nos termos do art. 105, III, *c*, da Constituição Federal, razão pela qual deve ser igualmente afastada a insurgência sob esse fundamento.

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Deixo de majorar os honorários recursais, nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.108.658 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0404702-0

Número de Origem:

11290208620218260100

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FABIANA RODRIGUES MAFUD DOS SANTOS SALIM

RECORRENTE : MIGUEL SALIM NETO

ADVOGADO : RICARDO CHABU DEL SOLE - SP309132

RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADO : JORGE LUIZ REIS FERNANDES - SP220917

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HIPOTECA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 09 de março de 2026

