



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2221233 - SP (2023/0459785-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : EDUARDO MONTEIRO AVRAMESCO - RJ138704
MARCELO SIQUEIRA DE MENEZES - RJ147339
ANNA LUIZA LUNA MONTENEGRO STRAATMANN -
BA022986
RECORRIDO : COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO DO
EDIFÍCIO METRÔ OFFICE MALL
RECORRIDO : ADRIANO CARNIEL
RECORRIDO : ARMANDO CAPUTI
RECORRIDO : ALLAN LOPEZ BORDIN
RECORRIDO : AMILCAR SOUROPIRES FERREIRA
RECORRIDO : MARIA DE LOURDES MADEIRA RODRIGUES FERREIRA
RECORRIDO : ANA ELISA SAMPAIO DIAS BAPTISTA
RECORRIDO : ANDRE MEIRINO NIGRO
RECORRIDO : GRAZIELLE MINEKAWA NIGRO
RECORRIDO : ÁRVORE VERDE PARTICIPAÇÕES LTDA
RECORRIDO : ALAN STROZENBERG
RECORRIDO : TICIANA TERPINS STROZENBERG
RECORRIDO : APOLINARIO FERREIRA DE SOUZA
RECORRIDO : LAURA MAGALHAES VASCONCELLOS KOROL
RECORRIDO : BEATRIZ SIPPACH VASCONCELLOS
RECORRIDO : BENTO ABREU SODRE DE CARVALHO MINEIRO
RECORRIDO : BENJAMIN SASSOUN
RECORRIDO : SIMONE KATZ SASSOUN
RECORRIDO : BLMH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO : CARLOS ANTONIO DE MORAES GOMES
RECORRIDO : SELMA MARIA ZUNTINI GOMES
RECORRIDO : CARLOS ALBERTO SENA ALMAS
RECORRIDO : TANIA RODRIGUES SENA ALMAS
RECORRIDO : CARLOS DAS NEVES
RECORRIDO : CARLOS EDUARDO DOS SANTOS SALVADOR
RECORRIDO : CARLOS HENRIQUE PINTO HADDAD

RECORRIDO : REGINA DE FATIMA LUCAS VENTURA HADDAD
RECORRIDO : CARLOS JOSE FIORANO JUNIOR
RECORRIDO : MONICA BUASSALY BERTO FIORANO
RECORRIDO : CELLY KABBANI BERGERMAN
RECORRIDO : MAURO BERGERMAN
RECORRIDO : CID RODRIGUES DE ARAUJO
RECORRIDO : CECILIA GONCALVES BUENO
RECORRIDO : CLEUSA EVANGELISTA DE OLIVEIRA
RECORRIDO : CLAUDIO HENRIQUE DE OLIVEIRA ANDERSEN
RECORRIDO : DEBORA GARCIA
RECORRIDO : LEONARDO ENTRATICE RIBEIRO
RECORRIDO : DELPHINO INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
RECORRIDO : DENIZARD NUNES DA SILVA JUNIOR
RECORRIDO : DIGISERVICE SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA
RECORRIDO : DIKRAN KIULHTZIAN
RECORRIDO : CRISTINA KALAIGIAN KIULHTZIAN
RECORRIDO : EDIVALDO SOUZA ROQUE
RECORRIDO : CARMELINA NUNES VIEIRA ROQUE
RECORRIDO : EDUARDO ARTUR DOS SANTOS
RECORRIDO : ELIZETE PEIXOTO MAGALHAES DOS SANTOS
RECORRIDO : ELLY JOSE CORREIA
RECORRIDO : MARINELLY SILVA DE FREITAS CORREIA
RECORRIDO : ELSILENE RAMOS DOS SANTOS
RECORRIDO : SIDNEY LUIZ DOS SANTOS
RECORRIDO : ETA STRULOVIC
RECORRIDO : EUCLIDES DE SOUSA BARBOSA
RECORRIDO : ESTEFANIA BENTO BASTOS
RECORRIDO : EDNA DA SILVA SOUZA
RECORRIDO : FABIO CARRAMENHA
RECORRIDO : FERNANDA INOUE BRANCO
RECORRIDO : MARCIA SANT ANNA LINS
RECORRIDO : FERNANDO LUIZ DOS SANTOS
RECORRIDO : FRANKLIN PEDRO GUTIERRES QUEIROZ DIAS
RECORRIDO : ANA MARIA GONCALVES DIAS
RECORRIDO : F & G PROPERTIES ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS
LTDA.
RECORRIDO : GABRIELLA CARLOS DA SILVA MAGALHAES
RECORRIDO : GEORGE JEAN PAPAGEORGIOU
RECORRIDO : GERSON ROSCHEL LOPES
RECORRIDO : PATRICIA MOTIZUKI LEPORE
RECORRIDO : GEOFIX ENGENHARIA E FUNDACOES LTDA
RECORRIDO : GIL TEODORO MORALES ROJAS

RECORRIDO : EMMA MEDRANO VARGAS DE MORALES
RECORRIDO : CHRISTIAN MEDRANO MORALES ROJAS
RECORRIDO : H3PAR PARTICIPACOES LTDA
RECORRIDO : HARRIETTE DE SOUZA BARBOSA CHIMENTI
RECORRIDO : RODRIGO BARBOSA CHIMENTI
RECORRIDO : HELIO HALPERN
RECORRIDO : REJANE BUDET HALPERN
RECORRIDO : HUNTER LUCAS FONSECA
RECORRIDO : DEBORA LINA LUCAS FONSECA
RECORRIDO : IVO TAUBE
RECORRIDO : BARBARA DAVINI TAUBE
RECORRIDO : INES PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA.
RECORRIDO : PRISCILA ABELA
RECORRIDO : CINTIA FERREIRA PAES
RECORRIDO : JOACHIM HERMANN WEISS
RECORRIDO : JOAO CARLOS GRANERO
RECORRIDO : YARA PEDROSO DOS SANTOS GRANERO
RECORRIDO : JOAO EVANGELISTA DE ARAUJO SILVA
RECORRIDO : CLAUDE PEREIRA DE ASSIS
RECORRIDO : JOSE MATOSINHO DE MOURA
RECORRIDO : JOSE ROBERTO PIERRE DE PROENCA
RECORRIDO : VERONICA HOCH DE PROENCA
RECORRIDO : JOSIMAR ERNANI TREMESCHIN
RECORRIDO : ISABEL CRISTINA MARTINS TREMESCHIN
RECORRIDO : JOÃO PAULO BECKER LOTUFO
RECORRIDO : ELIANA FREDDI LOTUFO
RECORRIDO : JUAN CARLOS MEDRANO VARGAS
RECORRIDO : DUYER ADELAIDA SALAZAR POZO
RECORRIDO : JULIO MIRANDA GIL
RECORRIDO : GABRIELA FEDER GIL
RECORRIDO : RAFAEL FEDER
RECORRIDO : CECILIA KAUFFMAN RUTENBERG FEDER
RECORRIDO : JULIA FERNANDA DE OLIVEIRA MUNHOZ BAKER
RECORRIDO : GONCALINA APARECIDA DE OLIVEIRA
RECORRIDO : JOSE RUBENS RADOMYSLER
RECORRIDO : MIRIAM KOSSOY RADOMYSLER
RECORRIDO : RONALD RADOMYSLER
RECORRIDO : DIANA MARINA NUDEL RADOMYSLER
RECORRIDO : MONICA HOLLANDER
RECORRIDO : JULIANO CRETELLI BELEZIA
RECORRIDO : LUCIANI CORBELLINI

RECORRIDO : JOSIANI CORBELLINI
RECORRIDO : LUIZ FERRAROTTO
RECORRIDO : ROSARIA COLHADO FERRAROTTO
RECORRIDO : LUIZ ANTONIO GAETA
RECORRIDO : SOLANGE APARECIDA DE OLIVEIRA GAETA
RECORRIDO : LUIZ EDUARDO GRASSO FILHO
RECORRIDO : LUCIGLEIDE OLIVEIRA MATOS
RECORRIDO : LUIZ LACERDA BIAGI
RECORRIDO : DELIA CARINA BIAGI
RECORRIDO : CRISTIANO BIAGI
RECORRIDO : GIORDANO BIAGI
RECORRIDO : LOLITA PICCIOTTO SHAMMAH
RECORRIDO : RAFAEL SHAMMAH
RECORRIDO : TUNE AZSES HAKIM
RECORRIDO : K2K ADMINISTRACAO E INCORPORCAO LTDA
RECORRIDO : ANTONIO CARLOS COSTA DOS ANJOS
RECORRIDO : MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA
RECORRIDO : MARIA PAULA PEREIRA DE OLIVEIRA
RECORRIDO : MANUEL CARLOS MARTINS DE CASTRO
RECORRIDO : MARIA DO ROSARIO DUARTE DE MELO MARTINS DE CASTRO
RECORRIDO : MARIO DOS SANTOS MACHADO
RECORRIDO : MARIO DUARTE DOS SANTOS MACHADO
RECORRIDO : FLAVIA VIANNA VON BENTZEEN DUARTE
RECORRIDO : MARCELO ALBERTO PIRES
RECORRIDO : REGINA JUZENAS PIRES
RECORRIDO : MARCELO CALAZANS DE SOUZA
RECORRIDO : MARCELO OLIVEIRA DE SOUZA
RECORRIDO : MARCIA REGINA VIEIRA SEIXAS
RECORRIDO : ANTONIO LUIZ SEIXAS NETO
RECORRIDO : MARIA LUIZA FERREIRA DOS SANTOS
RECORRIDO : MARIA DE LOURDES ALVES BATISTA MARQUES
RECORRIDO : VERONIL FERREIRA MARQUES
RECORRIDO : MAURICIO FLANK
RECORRIDO : FABIANA COHN FLANK
RECORRIDO : MAURICIO KURC
RECORRIDO : MAZAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A
RECORRIDO : MILENA MONTONE
RECORRIDO : MUNA EL ANDERE
RECORRIDO : TAMER SALIM ANDARI
RECORRIDO : NIVALDO ROQUE
RECORRIDO : NORMA SUELY DA SILVA ROQUE

RECORRIDO : NOVA DELHI APOIO ADMINISTRATIVO LTDA
RECORRIDO : NORBERTO ULLMANN - AGRICOLA LTDA
RECORRIDO : N-PAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
RECORRIDO : OTTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E
PARTICIPACOES LTDA
RECORRIDO : ODAIR ALVES CORREA
RECORRIDO : ELIANA DO CARMO DE FREITAS CORREA
RECORRIDO : PAULO ADAIL NICOLAU
RECORRIDO : MARCIA CRISTINA MORETTI
RECORRIDO : PGV INDUSTRIA E COMERCIO DE ESQUADRIAS
METALICAS LTDA
RECORRIDO : PRISEM SERVICOS E EMPREENDIMENTOS LTDA
RECORRIDO : PAULO HENRIQUE D ANGELO QUIRINO
RECORRIDO : RL2 SERVICOS DE INFORMATICA LTDA
RECORRIDO : R.G.J. - TRANSPORTES & COMERCIO DE MADEIRAS LTDA
RECORRIDO : GILBERTO DOS SANTOS ALFERES
RECORRIDO : RICARDO LEANDRO GODOY
RECORRIDO : ANA BEATRIZ CIUFFA
RECORRIDO : RICARDO LOPES MONTENEGRO
RECORRIDO : CRISTIANE PASTORE MONTENEGRO
RECORRIDO : RICARDO NUNES FERREIRA
RECORRIDO : MARCIA DA SILVA
RECORRIDO : MARCELO DA SILVA
RECORRIDO : RICARDO PICCININ
RECORRIDO : ROSANA PEREIRA CUBA PICCININ
RECORRIDO : RERUM ENGENHARIA DE SISTEMAS LTDA
RECORRIDO : ROBERTO FLORENTINO ANTONIO
RECORRIDO : CRISALDA MARIA CABRAL ANTONIO
RECORRIDO : RENATO TAKASHI YOSHIZAKO
RECORRIDO : SANDRA HARUMI NISHIO YOSHIZAKO
RECORRIDO : RODRIGO FRANCESCO DI BISCEGLIE
RECORRIDO : ROKERR GESTAO E ADMINISTRACAO IMOBILIARIA LTDA
RECORRIDO : R&M MENG PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA
RECORRIDO : NASSER ALI MAROUF
RECORRIDO : MARCIA CRISTINA DOS SANTOS
RECORRIDO : CYNTIA BEATRIZ SZACHNOWICZ CARMO
RECORRIDO : SEVEN EMPREENDIMENTOS LTDA.
RECORRIDO : TRANSLINE VIAGENS E TURISMO LTDA
RECORRIDO : TSUR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO : VANDERLEI REIS DE OLIVEIRA
RECORRIDO : INGRID MACEDO HULLER
RECORRIDO : URI NISSIM POLITIS

RECORRIDO : VICTOR HUGO SAUCEDO SANCHEZ
RECORRIDO : MARIA APARECIDA BATISTA SAUCEDO
RECORRIDO : VORTEXX - PARTICIPACOES LTDA.
RECORRIDO : WASHINGTON TADEU SCANCARI
RECORRIDO : WEIC SERVICOS, ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO
LTDA.
RECORRIDO : W. A. LASER COMERCIO MANUTENCAO E LOCACAO DE
EQUIPAMENTOS MEDICOS LTDA
RECORRIDO : YANNIS CALAPODOPULOS JUNIOR
RECORRIDO : ZAKI KATTAN BEDA
ADVOGADOS : VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL - SP244466
PEDRO IVO MIRRHA RODRIGUES - SP316903
INTERES. : ESSER TOKIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEFICÁCIA E BAIXA DE HIPOTECAS. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. NÃO APLICAÇÃO DA SÚMULA 308 DO STJ. VIOLAÇÃO DO REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto pelo Banco do Brasil S/A contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação declaratória de ineficácia e baixa de hipotecas, julgou procedente o pedido de declaração de ineficácia das hipotecas incidentes sobre o empreendimento denominado "Metrô Office e Mall".
2. Fato relevante. O imóvel, submetido ao regime de patrimônio de afetação, teve seu terreno hipotecado para garantir não apenas o financiamento da obra, mas também uma dívida de outra empresa do grupo econômico, em violação à segregação patrimonial imposta pela Lei nº 4.591/64.
3. Decisões anteriores. A sentença de primeiro grau julgou os pedidos improcedentes, ao fundamento de que a Súmula 308/STJ não seria aplicável ao caso, por se tratar de aquisição de imóveis comerciais, e de que as garantias foram regularmente constituídas. O Tribunal de Justiça reformou a sentença, declarando a ineficácia das hipotecas com base na ilegalidade de sua constituição e na proteção aos adquirentes de boa-fé.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a Súmula 308/STJ é aplicável a imóveis comerciais; e (ii) saber se as hipotecas constituídas sobre o imóvel do empreendimento "Metrô Office e Mall" são válidas, considerando a alegada violação do regime do patrimônio de afetação previsto na Lei nº 4.591/64.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a Súmula 308/STJ não se aplica a contratos de aquisição de imóveis comerciais, sendo restrita a imóveis residenciais.

6. A decisão do Tribunal de origem foi fundamentada na ilegalidade da constituição das hipotecas por violação do regime do patrimônio de afetação, previsto no art. 31-A da Lei nº 4.591/64, e no descumprimento dos deveres fiduciários pelo Banco do Brasil.
7. A análise da validade das garantias hipotecárias demandaria o reexame de cláusulas contratuais e do acervo probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, conforme Súmula 7/STJ.
8. A majoração da verba honorária pelo Tribunal de origem foi realizada em conformidade com o entendimento firmado no Tema Repetitivo 1.076 do STJ, que veda a fixação por equidade quando o valor da causa ou o proveito econômico forem elevados.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial improvido.

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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2221233 - SP (2023/0459785-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **BANCO DO BRASIL SA**
ADVOGADOS : **EDUARDO MONTEIRO AVRAMESCO - RJ138704**
: **MARCELO SIQUEIRA DE MENEZES - RJ147339**
: **ANNA LUIZA LUNA MONTENEGRO STRAATMANN -**
: **BA022986**
RECORRIDO : **COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO DO**
: **EDIFÍCIO METRÔ OFFICE MALL**
RECORRIDO : **ADRIANO CARNIEL**
RECORRIDO : **ARMANDO CAPUTI**
RECORRIDO : **ALLAN LOPEZ BORDIN**
RECORRIDO : **AMILCAR SOUROPIRES FERREIRA**
RECORRIDO : **MARIA DE LOURDES MADEIRA RODRIGUES FERREIRA**
RECORRIDO : **ANA ELISA SAMPAIO DIAS BAPTISTA**
RECORRIDO : **ANDRE MEIRINO NIGRO**
RECORRIDO : **GRAZIELLE MINEKAWA NIGRO**
RECORRIDO : **ÁRVORE VERDE PARTICIPAÇÕES LTDA**
RECORRIDO : **ALAN STROZENBERG**
RECORRIDO : **TICIANA TERPINS STROZENBERG**
RECORRIDO : **APOLINARIO FERREIRA DE SOUZA**
RECORRIDO : **LAURA MAGALHAES VASCONCELLOS KOROL**
RECORRIDO : **BEATRIZ SIPPACH VASCONCELLOS**
RECORRIDO : **BENTO ABREU SODRE DE CARVALHO MINEIRO**
RECORRIDO : **BENJAMIN SASSOUN**
RECORRIDO : **SIMONE KATZ SASSOUN**
RECORRIDO : **BLMH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
RECORRIDO : **CARLOS ANTONIO DE MORAES GOMES**
RECORRIDO : **SELMA MARIA ZUNTINI GOMES**
RECORRIDO : **CARLOS ALBERTO SENA ALMAS**
RECORRIDO : **TANIA RODRIGUES SENA ALMAS**
RECORRIDO : **CARLOS DAS NEVES**
RECORRIDO : **CARLOS EDUARDO DOS SANTOS SALVADOR**
RECORRIDO : **CARLOS HENRIQUE PINTO HADDAD**

RECORRIDO : REGINA DE FATIMA LUCAS VENTURA HADDAD
RECORRIDO : CARLOS JOSE FIORANO JUNIOR
RECORRIDO : MONICA BUASSALY BERTO FIORANO
RECORRIDO : CELLY KABBANI BERGERMAN
RECORRIDO : MAURO BERGERMAN
RECORRIDO : CID RODRIGUES DE ARAUJO
RECORRIDO : CECILIA GONCALVES BUENO
RECORRIDO : CLEUSA EVANGELISTA DE OLIVEIRA
RECORRIDO : CLAUDIO HENRIQUE DE OLIVEIRA ANDERSEN
RECORRIDO : DEBORA GARCIA
RECORRIDO : LEONARDO ENTRATICE RIBEIRO
RECORRIDO : DELPHINO INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
RECORRIDO : DENIZARD NUNES DA SILVA JUNIOR
RECORRIDO : DIGISERVICE SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA
RECORRIDO : DIKRAN KIULHTZIAN
RECORRIDO : CRISTINA KALAIGIAN KIULHTZIAN
RECORRIDO : EDIVALDO SOUZA ROQUE
RECORRIDO : CARMELINA NUNES VIEIRA ROQUE
RECORRIDO : EDUARDO ARTUR DOS SANTOS
RECORRIDO : ELIZETE PEIXOTO MAGALHAES DOS SANTOS
RECORRIDO : ELLY JOSE CORREIA
RECORRIDO : MARINELLY SILVA DE FREITAS CORREIA
RECORRIDO : ELSILENE RAMOS DOS SANTOS
RECORRIDO : SIDNEY LUIZ DOS SANTOS
RECORRIDO : ETA STRULOVIC
RECORRIDO : EUCLIDES DE SOUSA BARBOSA
RECORRIDO : ESTEFANIA BENTO BASTOS
RECORRIDO : EDNA DA SILVA SOUZA
RECORRIDO : FABIO CARRAMENHA
RECORRIDO : FERNANDA INOUE BRANCO
RECORRIDO : MARCIA SANT ANNA LINS
RECORRIDO : FERNANDO LUIZ DOS SANTOS
RECORRIDO : FRANKLIN PEDRO GUTIERRES QUEIROZ DIAS
RECORRIDO : ANA MARIA GONCALVES DIAS
RECORRIDO : F & G PROPERTIES ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS
LTDA.
RECORRIDO : GABRIELLA CARLOS DA SILVA MAGALHAES
RECORRIDO : GEORGE JEAN PAPAGEORGIOU
RECORRIDO : GERSON ROSCHEL LOPES
RECORRIDO : PATRICIA MOTIZUKI LEPORE
RECORRIDO : GEOFIX ENGENHARIA E FUNDACOES LTDA
RECORRIDO : GIL TEODORO MORALES ROJAS

RECORRIDO : EMMA MEDRANO VARGAS DE MORALES
RECORRIDO : CHRISTIAN MEDRANO MORALES ROJAS
RECORRIDO : H3PAR PARTICIPACOES LTDA
RECORRIDO : HARRIETTE DE SOUZA BARBOSA CHIMENTI
RECORRIDO : RODRIGO BARBOSA CHIMENTI
RECORRIDO : HELIO HALPERN
RECORRIDO : REJANE BUDET HALPERN
RECORRIDO : HUNTER LUCAS FONSECA
RECORRIDO : DEBORA LINA LUCAS FONSECA
RECORRIDO : IVO TAUBE
RECORRIDO : BARBARA DAVINI TAUBE
RECORRIDO : INES PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA.
RECORRIDO : PRISCILA ABELA
RECORRIDO : CINTIA FERREIRA PAES
RECORRIDO : JOACHIM HERMANN WEISS
RECORRIDO : JOAO CARLOS GRANERO
RECORRIDO : YARA PEDROSO DOS SANTOS GRANERO
RECORRIDO : JOAO EVANGELISTA DE ARAUJO SILVA
RECORRIDO : CLAUDE PEREIRA DE ASSIS
RECORRIDO : JOSE MATOSINHO DE MOURA
RECORRIDO : JOSE ROBERTO PIERRE DE PROENCA
RECORRIDO : VERONICA HOCH DE PROENCA
RECORRIDO : JOSIMAR ERNANI TREMESCHIN
RECORRIDO : ISABEL CRISTINA MARTINS TREMESCHIN
RECORRIDO : JOÃO PAULO BECKER LOTUFO
RECORRIDO : ELIANA FREDDI LOTUFO
RECORRIDO : JUAN CARLOS MEDRANO VARGAS
RECORRIDO : DUYER ADELAIDA SALAZAR POZO
RECORRIDO : JULIO MIRANDA GIL
RECORRIDO : GABRIELA FEDER GIL
RECORRIDO : RAFAEL FEDER
RECORRIDO : CECILIA KAUFFMAN RUTENBERG FEDER
RECORRIDO : JULIA FERNANDA DE OLIVEIRA MUNHOZ BAKER
RECORRIDO : GONCALINA APARECIDA DE OLIVEIRA
RECORRIDO : JOSE RUBENS RADOMYSLER
RECORRIDO : MIRIAM KOSSOY RADOMYSLER
RECORRIDO : RONALD RADOMYSLER
RECORRIDO : DIANA MARINA NUDEL RADOMYSLER
RECORRIDO : MONICA HOLLANDER
RECORRIDO : JULIANO CRETELLI BELEZIA
RECORRIDO : LUCIANI CORBELLINI

RECORRIDO : JOSIANI CORBELLINI
RECORRIDO : LUIZ FERRAROTTO
RECORRIDO : ROSARIA COLHADO FERRAROTTO
RECORRIDO : LUIZ ANTONIO GAETA
RECORRIDO : SOLANGE APARECIDA DE OLIVEIRA GAETA
RECORRIDO : LUIZ EDUARDO GRASSO FILHO
RECORRIDO : LUCIGLEIDE OLIVEIRA MATOS
RECORRIDO : LUIZ LACERDA BIAGI
RECORRIDO : DELIA CARINA BIAGI
RECORRIDO : CRISTIANO BIAGI
RECORRIDO : GIORDANO BIAGI
RECORRIDO : LOLITA PICCIOTTO SHAMMAH
RECORRIDO : RAFAEL SHAMMAH
RECORRIDO : TUNE AZSES HAKIM
RECORRIDO : K2K ADMINISTRACAO E INCORPORCAO LTDA
RECORRIDO : ANTONIO CARLOS COSTA DOS ANJOS
RECORRIDO : MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA
RECORRIDO : MARIA PAULA PEREIRA DE OLIVEIRA
RECORRIDO : MANUEL CARLOS MARTINS DE CASTRO
RECORRIDO : MARIA DO ROSARIO DUARTE DE MELO MARTINS DE CASTRO
RECORRIDO : MARIO DOS SANTOS MACHADO
RECORRIDO : MARIO DUARTE DOS SANTOS MACHADO
RECORRIDO : FLAVIA VIANNA VON BENTZEEN DUARTE
RECORRIDO : MARCELO ALBERTO PIRES
RECORRIDO : REGINA JUZENAS PIRES
RECORRIDO : MARCELO CALAZANS DE SOUZA
RECORRIDO : MARCELO OLIVEIRA DE SOUZA
RECORRIDO : MARCIA REGINA VIEIRA SEIXAS
RECORRIDO : ANTONIO LUIZ SEIXAS NETO
RECORRIDO : MARIA LUIZA FERREIRA DOS SANTOS
RECORRIDO : MARIA DE LOURDES ALVES BATISTA MARQUES
RECORRIDO : VERONIL FERREIRA MARQUES
RECORRIDO : MAURICIO FLANK
RECORRIDO : FABIANA COHN FLANK
RECORRIDO : MAURICIO KURC
RECORRIDO : MAZAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A
RECORRIDO : MILENA MONTONE
RECORRIDO : MUNA EL ANDERE
RECORRIDO : TAMER SALIM ANDARI
RECORRIDO : NIVALDO ROQUE
RECORRIDO : NORMA SUELY DA SILVA ROQUE

RECORRIDO : NOVA DELHI APOIO ADMINISTRATIVO LTDA
 RECORRIDO : NORBERTO ULLMANN - AGRICOLA LTDA
 RECORRIDO : N-PAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
 RECORRIDO : OTTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E
 PARTICIPACOES LTDA
 RECORRIDO : ODAIR ALVES CORREA
 RECORRIDO : ELIANA DO CARMO DE FREITAS CORREA
 RECORRIDO : PAULO ADAIL NICOLAU
 RECORRIDO : MARCIA CRISTINA MORETTI
 RECORRIDO : PGV INDUSTRIA E COMERCIO DE ESQUADRIAS
 METALICAS LTDA
 RECORRIDO : PRISEM SERVICOS E EMPREENDIMENTOS LTDA
 RECORRIDO : PAULO HENRIQUE D ANGELO QUIRINO
 RECORRIDO : RL2 SERVICOS DE INFORMATICA LTDA
 RECORRIDO : R.G.J. - TRANSPORTES & COMERCIO DE MADEIRAS LTDA
 RECORRIDO : GILBERTO DOS SANTOS ALFERES
 RECORRIDO : RICARDO LEANDRO GODOY
 RECORRIDO : ANA BEATRIZ CIUFFA
 RECORRIDO : RICARDO LOPES MONTENEGRO
 RECORRIDO : CRISTIANE PASTORE MONTENEGRO
 RECORRIDO : RICARDO NUNES FERREIRA
 RECORRIDO : MARCIA DA SILVA
 RECORRIDO : MARCELO DA SILVA
 RECORRIDO : RICARDO PICCININ
 RECORRIDO : ROSANA PEREIRA CUBA PICCININ
 RECORRIDO : RERUM ENGENHARIA DE SISTEMAS LTDA
 RECORRIDO : ROBERTO FLORENTINO ANTONIO
 RECORRIDO : CRISALDA MARIA CABRAL ANTONIO
 RECORRIDO : RENATO TAKASHI YOSHIZAKO
 RECORRIDO : SANDRA HARUMI NISHIO YOSHIZAKO
 RECORRIDO : RODRIGO FRANCESCO DI BISCEGLIE
 RECORRIDO : ROKERR GESTAO E ADMINISTRACAO IMOBILIARIA LTDA
 RECORRIDO : R&M MENG PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA
 RECORRIDO : NASSER ALI MAROUF
 RECORRIDO : MARCIA CRISTINA DOS SANTOS
 RECORRIDO : CYNTIA BEATRIZ SZACHNOWICZ CARMO
 RECORRIDO : SEVEN EMPREENDIMENTOS LTDA.
 RECORRIDO : TRANSLINE VIAGENS E TURISMO LTDA
 RECORRIDO : TSUR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
 RECORRIDO : VANDERLEI REIS DE OLIVEIRA
 RECORRIDO : INGRID MACEDO HULLER
 RECORRIDO : URI NISSIM POLITIS

RECORRIDO : VICTOR HUGO SAUCEDO SANCHEZ
RECORRIDO : MARIA APARECIDA BATISTA SAUCEDO
RECORRIDO : VORTEXX - PARTICIPACOES LTDA.
RECORRIDO : WASHINGTON TADEU SCANCARI
RECORRIDO : WEIC SERVICOS, ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO
LTDA.
RECORRIDO : W. A. LASER COMERCIO MANUTENCAO E LOCACAO DE
EQUIPAMENTOS MEDICOS LTDA
RECORRIDO : YANNIS CALAPODOPULOS JUNIOR
RECORRIDO : ZAKI KATTAN BEDA
ADVOGADOS : VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL - SP244466
PEDRO IVO MIRRHA RODRIGUES - SP316903
INTERES. : ESSER TOKIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEFICÁCIA E BAIXA DE HIPOTECAS. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. NÃO APLICAÇÃO DA SÚMULA 308 DO STJ. VIOLAÇÃO DO REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto pelo Banco do Brasil S/A contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação declaratória de ineficácia e baixa de hipotecas, julgou procedente o pedido de declaração de ineficácia das hipotecas incidentes sobre o empreendimento denominado "Metrô Office e Mall".

2. Fato relevante. O imóvel, submetido ao regime de patrimônio de afetação, teve seu terreno hipotecado para garantir não apenas o financiamento da obra, mas também uma dívida de outra empresa do grupo econômico, em violação à segregação patrimonial imposta pela Lei nº 4.591/64.

3. Decisões anteriores. A sentença de primeiro grau julgou os pedidos improcedentes, ao fundamento de que a Súmula 308/STJ não seria aplicável ao caso, por se tratar de aquisição de imóveis comerciais, e de que as garantias foram regularmente constituídas. O Tribunal de Justiça reformou a sentença, declarando a ineficácia das hipotecas com base na ilegalidade de sua constituição e na proteção aos adquirentes de boa-fé.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a Súmula 308/STJ é aplicável a imóveis comerciais; e (ii) saber se as hipotecas constituídas sobre o imóvel do empreendimento

"Metrô Office e Mall" são válidas, considerando a alegada violação do regime do patrimônio de afetação previsto na Lei nº 4.591/64.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a Súmula 308/STJ não se aplica a contratos de aquisição de imóveis comerciais, sendo restrita a imóveis residenciais.

6. A decisão do Tribunal de origem foi fundamentada na ilegalidade da constituição das hipotecas por violação do regime do patrimônio de afetação, previsto no art. 31-A da Lei nº 4.591/64, e no descumprimento dos deveres fiduciários pelo Banco do Brasil.

7. A análise da validade das garantias hipotecárias demandaria o reexame de cláusulas contratuais e do acervo probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, conforme Súmula 7/STJ.

8. A majoração da verba honorária pelo Tribunal de origem foi realizada em conformidade com o entendimento firmado no Tema Repetitivo 1.076 do STJ, que veda a fixação por equidade quando o valor da causa ou o proveito econômico forem elevados.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial por BANCO DO BRASIL S/A, com amparo nas alíneas "a" e "c", do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (fl. 8898):

APELAÇÃO. Ação declaratória de ineficácia e baixa de hipotecas com pedido de tutela de urgência. Construção Civil. Patrimônio afetado. Infração à Lei 4.591/64, artigo 31-A e §§ e aplicação do CDC e da Súmula 308 do STJ “in casu”. Ineficácia das hipotecas de primeiro e segundo grau gravadas, respectivamente, sobre o R-08 e R-09 da matrícula nº 381.421 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, afastando-se atos de expropriação deste bem. Reforma da r. sentença. Recurso provido “in totum”.

Foram rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 8966-8977).

Nas razões do recurso especial (fls. 9045-9095), o recorrente aponta a existência de dissídio jurisprudencial e violação de dispositivos de lei federal, notadamente quanto ao art. 31-A e seguintes da Lei n. 4.591/64 e ao art. 2º do Código de Defesa do Consumidor, aduzindo, em síntese, a inaplicabilidade da Súmula 308 do STJ

em casos de aquisição de imóveis comerciais para fins não residenciais, o que legitimaria a hipoteca gravada sobre o imóvel.

Apresentadas contrarrazões (fls. 9221-9336).

Sobreveio decisão de admissibilidade negativo (fls. 9389-9391), o que deu ensejo a agravo (fls. 9394-9421), com a subida dos autos a este Superior Tribunal de Justiça.

Por decisão (fls. 9533-9538), conheci do agravo e determinei sua conversão em recurso especial para melhor análise da controvérsia.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cinge-se a controvérsia recursal a decidir se a Súmula 308/STJ é aplicável a imóveis comerciais e se as hipotecas constituídas sobre o imóvel do empreendimento "Metrô Office e Mall" são válidas, considerando a alegada violação do regime do patrimônio de afetação previsto na Lei nº 4.591/64.

A irresignação não merece prosperar.

Na origem, a COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO METRÔ OFFICE MALL e OUTROS ajuizou ação declaratória de ineficácia e baixa de hipotecas contra o ora recorrente e ESSER TOKIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., alegando, em síntese, a ilegalidade na constituição de duas garantias hipotecárias que gravam o imóvel onde estava sendo erigido o empreendimento "Metrô Office e Mall".

Sustentaram que o empreendimento, submetido ao regime do patrimônio de afetação, teve seu terreno hipotecado para garantir não apenas o financiamento da própria obra (R\$ 70 milhões), mas também uma dívida de R\$ 30 milhões contraída por outra empresa do grupo econômico - ESSER HOLDING - e destinada a projetos diversos, em violação da segregação patrimonial imposta pela Lei nº 4.591/64.

Diante da paralisação das obras e da iminente excussão das garantias pelo agente financeiro, pleitearam a declaração de ineficácia das hipotecas e o cancelamento de penhora incidente sobre o bem.

A sentença do juízo de primeiro grau julgou os pedidos improcedentes, ao fundamento de que a Súmula 308/STJ não seria aplicável ao caso, por se tratar de aquisição de imóveis comerciais, e de que as garantias foram regularmente constituídas.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao julgar o recurso de apelação, por unanimidade, deu provimento ao apelo para julgar a ação procedente a pretensão.

O acórdão declarou a ineficácia das hipotecas, sob os seguintes fundamentos principais: a hipoteca de segundo grau não possuía relação com o financiamento do empreendimento, caracterizando infração ao art. 31-A da Lei nº 4.591/64; a aplicação da Súmula 308 do STJ independe da natureza do imóvel, residencial ou comercial; e a ineficácia dos gravames decorre da patente ilegalidade em sua constituição e da proteção aos adquirentes de boa-fé.

Assim, inicialmente, não há falar em violação do art. 1.022 do CPC, porquanto o acórdão recorrido decidiu, de forma fundamentada, acerca das questões que lhe foram submetidas, de maneira que os embargos de declaração opostos pela recorrente, de fato, não comportavam acolhimento. Ademais, também foram devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, de modo a esgotar a prestação jurisdicional.

É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal *a quo*, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de modo diverso daquele pretendido pela parte.

No ponto, o órgão julgador se manifestou de forma clara e fundamentada sobre as questões relevantes para a solução do litígio, concluindo pela ineficácia das garantias hipotecárias com base na violação da Lei nº 4.591/64 e na proteção aos adquirentes de boa-fé.

A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. O mero inconformismo da parte com o resultado do julgamento, por si só, não caracteriza omissão, contradição ou obscuridade.

Desse modo, ausente omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão recorrido, não se verifica a alegada violação dos arts. 1.022, II, e 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil.

No caso, a Corte estadual fundamentou sua decisão na violação do regime do patrimônio de afetação e na aplicação extensiva da Súmula 308 do STJ a imóveis comerciais. Confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (fls. 8906-8907):

[...] Vale ressaltar, ainda, que a aplicação da Súmula 308 do STJ (“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”) independe da natureza do imóvel - STJ (RECURSO ESPECIAL Nº 1.689.642 - RS (2017/0190666-9), julgado em 29 de agosto de 2017 e AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.432.693 - SP (2013/0165651-1), julgado em 27 de setembro de 2016), caracterizada relação de consumo *stricto sensu*, presentes a vulnerabilidade e hipossuficiência para o caso quanto aos

compradores, inúmeros, aliás, pessoas físicas, sendo de aplicação *hic et nunc* quanto aos gravames que incidiram sobre o imóvel indigitado, além do que o reconhecimento da ineficácia e determinação da baixa decorrem da infração à Lei 4.591/64, sendo patente a ilegalidade na constituição dos gravames, não podendo ser exigível, ainda, aos adquirentes de boa-fé, as obrigações atinentes ao financiamento da produção do empreendimento (garantia hipotecária atrelada a dívida de financiamento das obras - hipoteca de primeiro grau - tampouco pode ser oponível a estes a hipoteca de segundo grau, garantidora da operação financeira, relativa a outros empreendimentos do Grupo Esser, sem relação com o Metrô Office e Mall, e, assim, manifestamente ilegal, de modo que o BANCO DO BRASIL deve cobrar diretamente da ESSER TOKIO e seus Fiadores os valores mutuados), não podendo, o empreendimento com obras inacabadas e unidades alienadas a terceiros, responder pela dívida inadimplida.

[...]

Decorre daí que se deve nulificar as hipotecas em comento, inclusive com a condenação para as requeridas providenciarem a baixa das hipotecas que gravam o referido imóvel.

Com efeito, no que tange à hipoteca de segundo grau (R.09 da matrícula), constatou o Tribunal bandeirante que a garantia fora constituída de forma ilegal, pois visava assegurar dívida de outra sociedade empresária (Esser Holding Ltda.), cujos recursos destinavam-se a outros empreendimentos, configurando violação direta da regra de segregação patrimonial imposta pelo art. 31-A, § 3º, da Lei nº 4.591/64.

Ainda, o Tribunal *a quo* constatou que houve descumprimento dos deveres fiduciário pelo Banco do Brasil. Essa conclusão foi destacada no julgamento dos embargos de declaração dos autores. Verifique-se (fl. 9020):

[...] conforme fundamentado “quantum satis” no V. Acórdão, com aceitação “in totum” dos argumentos da embargante para se dar provimento ao recurso, inclusive, dada a prova documental carreada aos autos e a par da revelia do banco do brasil, foi comprovado o descumprimento do contrato 333602219 pelos embargados, com descumprimento dos deveres fiduciário pelo banco do brasil, agente financiador e revel, com provimento do recurso que redundou na aceitação também dos pedidos da embargante, inclusive o item i de fls. 15 destes aclaratórios, todos no bojo do acórdão embargado [...]

Nesse ponto, tem-se que desconstituir as conclusões da Corte estadual para acolher a tese do recorrente de que as garantias são híidas e que sua atuação foi regular demandaria, inevitavelmente, o reexame de cláusulas contratuais e do acervo probatório

dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.

No que toca especificamente à aplicação da Súmula 308/STJ adotada pela Corte local, de fato, tem-se que esta Corte Superior possui firme entendimento de que não se aplica o referido enunciado sumular nos casos envolvendo contratos de aquisição de imóveis não submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação - SFH. Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE FUNDADA EM INTEMPESTIVIDADE. INFORMAÇÃO EQUIVOCADA NO SISTEMA ELETRÔNICO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. JUSTA CAUSA. BOA-FÉ E CONFIANÇA. TEMPESTIVIDADE RECONHECIDA. AGRAVO PROVIDO PARA EXAME DO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. IMÓVEL COMERCIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA N. 308/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. VAGAS DE GARAGEM. NATUREZA ACESSÓRIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A falha induzida por informação equivocada prestada pelo sistema eletrônico do tribunal de origem, na qual a parte confia de boa-fé, configura justa causa apta a afastar a intempestividade recursal, em homenagem aos princípios da confiança e da boa-fé objetiva. Precedentes do STJ. Agravo conhecido e provido para afastar o óbice da intempestividade.

2. Não há violação aos arts.

489 e 1.022 do CPC quando o acórdão recorrido, embora de forma sucinta, manifesta-se sobre a matéria posta em debate, não estando o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos pelas partes.

3. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o enunciado da Súmula n. 308 do STJ tem sua aplicação restrita aos contratos de aquisição de imóveis residenciais, não se estendendo a imóveis de natureza comercial.

Incidência da Súmula n. 83/STJ.

4. A pretensão de afastar a conclusão do acórdão recorrido, que, com base na análise do conjunto probatório entendeu que a matrícula das salas faz constar as vagas de garagem como partes integrantes do bem, demanda o reexame de fatos e provas, procedimento vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

5. Agravo em recurso especial conhecido e provido, para afastar a intempestividade. Recurso especial conhecido e não provido.

(AREsp n. 2.694.691/CE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025.) (destaquei)

Por essa perspectiva, portanto, o entendimento adotado pelas instâncias ordinárias está em dissonância do preconizado pelo Superior Tribunal de Justiça.

Contudo, a inaplicabilidade da Súmula 308/STJ no caso em análise, por si só, não leva, necessariamente, ao reconhecimento da validade da hipoteca.

Isso porque a fundamentação do acórdão na ilegalidade na constituição dos gravames por infração à Lei n. 4.591/64 constitui fundamento autônomo e suficiente para manter o julgado mesmo que a tese de inaplicabilidade da Súmula 308/STJ a imóveis comerciais seja acolhida. A decisão do Tribunal *a quo* permanece hígida, pois ancorada na violação da lei de incorporações, cuja análise, como visto, está obstada pela Súmula 7/STJ.

Repita-se, o Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório, assentou a sua decisão em outro fundamento autônomo e suficiente, qual seja, a manifesta ilegalidade na constituição dos gravames por violação do regime do patrimônio de afetação e no descumprimento dos deveres fiduciário pelo Banco do Brasil.

Logo, ainda que deva ser afastada a aplicação da Súmula 308/STJ, no caso concreto, a decisão proferida pela Corte local deve ser mantida, por fundamento diverso, uma vez que as hipotecas foram declaradas ineficazes em relação aos compradores em razão da constatada infração ao regime do patrimônio de afetação (Lei n. 4.591/64), conclusão esta que, por demandar o reexame de fatos e provas, não pode ser revista em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

Finalmente, inexistente violação dos arts. 85 e 87 do CPC.

O Tribunal de origem, ao julgar os embargos de declaração opostos pelos autores da ação, majorou a verba honorária, que havia sido fixada na sentença de improcedência por equidade, para o percentual de 15% sobre o valor atualizado da causa.

Assim, ao fazê-lo, aplicou corretamente o entendimento firmado por esta Corte no julgamento do Tema Repetitivo 1.076 (REsp n. 1.850.512/SP), que estabeleceu a obrigatoriedade da observância da ordem de gradação prevista no art. 85, § 2º, do CPC, vedando a fixação por equidade quando o valor da causa ou o proveito econômico forem elevados. Confira-se:

i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o

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

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

Assim, com a inversão do resultado do julgamento em grau de apelação, cabia ao Tribunal fixar a verba sucumbencial em favor da parte vencedora, observando os parâmetros legais e a jurisprudência vinculante desta Corte Superior. Não se trata, portanto, de majoração recursal indevida, mas do correto arbitramento dos honorários devidos em razão da procedência da demanda, em conformidade com o art. 85, § 2º, do CPC.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios de sucumbência, já fixados pelo Tribunal de origem, em 1% (um por cento) sobre o valor atualizado da causa, a ser arcado pelo recorrente.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.221.233 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0459785-1

Número de Origem:

10172060620208260100 10565428520188260100 10883747320178260100 1091939742019826
10960090820178260100 20202361220188260000 22634396920208260000 22691920720208260000
22790081320208260000

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : EDUARDO MONTEIRO AVRAMESCO - RJ138704

MARCELO SIQUEIRA DE MENEZES - RJ147339

ANNA LUIZA LUNA MONTENEGRO STRAATMANN - BA022986

RECORRIDO : COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO
METRÔ OFFICE MALL

RECORRIDO : ADRIANO CARNIEL

RECORRIDO : ARMANDO CAPUTI

RECORRIDO : ALLAN LOPEZ BORDIN

RECORRIDO : AMILCAR SOUROPIRES FERREIRA

RECORRIDO : MARIA DE LOURDES MADEIRA RODRIGUES FERREIRA

RECORRIDO : ANA ELISA SAMPAIO DIAS BAPTISTA

RECORRIDO : ANDRE MEIRINO NIGRO

RECORRIDO : GRAZIELLE MINEKAWA NIGRO

RECORRIDO : ÁRVORE VERDE PARTICIPAÇÕES LTDA

RECORRIDO : ALAN STROZENBERG

RECORRIDO : TICIANA TERPINS STROZENBERG

RECORRIDO : APOLINARIO FERREIRA DE SOUZA

RECORRIDO : LAURA MAGALHAES VASCONCELLOS KOROL

RECORRIDO : BEATRIZ SIPPACH VASCONCELLOS
RECORRIDO : BENTO ABREU SODRE DE CARVALHO MINEIRO
RECORRIDO : BENJAMIN SASSOUN
RECORRIDO : SIMONE KATZ SASSOUN
RECORRIDO : BLMH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO : CARLOS ANTONIO DE MORAES GOMES
RECORRIDO : SELMA MARIA ZUNTINI GOMES
RECORRIDO : CARLOS ALBERTO SENA ALMAS
RECORRIDO : TANIA RODRIGUES SENA ALMAS
RECORRIDO : CARLOS DAS NEVES
RECORRIDO : CARLOS EDUARDO DOS SANTOS SALVADOR
RECORRIDO : CARLOS HENRIQUE PINTO HADDAD
RECORRIDO : REGINA DE FATIMA LUCAS VENTURA HADDAD
RECORRIDO : CARLOS JOSE FIORANO JUNIOR
RECORRIDO : MONICA BUASSALY BERTO FIORANO
RECORRIDO : CELLY KABBANI BERGERMAN
RECORRIDO : MAURO BERGERMAN
RECORRIDO : CID RODRIGUES DE ARAUJO
RECORRIDO : CECILIA GONCALVES BUENO
RECORRIDO : CLEUSA EVANGELISTA DE OLIVEIRA
RECORRIDO : CLAUDIO HENRIQUE DE OLIVEIRA ANDERSEN
RECORRIDO : DEBORA GARCIA
RECORRIDO : LEONARDO ENTRATICE RIBEIRO
RECORRIDO : DELPHINO INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
RECORRIDO : DENIZARD NUNES DA SILVA JUNIOR
RECORRIDO : DIGISERVICE SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA
RECORRIDO : DIKRAN KIULHTZIAN
RECORRIDO : CRISTINA KALAIGIAN KIULHTZIAN
RECORRIDO : EDIVALDO SOUZA ROQUE
RECORRIDO : CARMELINA NUNES VIEIRA ROQUE
RECORRIDO : EDUARDO ARTUR DOS SANTOS
RECORRIDO : ELIZETE PEIXOTO MAGALHAES DOS SANTOS
RECORRIDO : ELLY JOSE CORREIA
RECORRIDO : MARINELLY SILVA DE FREITAS CORREIA
RECORRIDO : ELSILENE RAMOS DOS SANTOS
RECORRIDO : SIDNEY LUIZ DOS SANTOS
RECORRIDO : ETA STRULOVIC
RECORRIDO : EUCLIDES DE SOUSA BARBOSA
RECORRIDO : ESTEFANIA BENTO BASTOS
RECORRIDO : EDNA DA SILVA SOUZA
RECORRIDO : FABIO CARRAMENHA
RECORRIDO : FERNANDA INOUE BRANCO
RECORRIDO : MARCIA SANT ANNA LINS
RECORRIDO : FERNANDO LUIZ DOS SANTOS

RECORRIDO : FRANKLIN PEDRO GUTIERRES QUEIROZ DIAS
RECORRIDO : ANA MARIA GONCALVES DIAS
RECORRIDO : F & G PROPERTIES ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA.
RECORRIDO : GABRIELLA CARLOS DA SILVA MAGALHAES
RECORRIDO : GEORGE JEAN PAPAGEORGIOU
RECORRIDO : GERSON ROSCHEL LOPES
RECORRIDO : PATRICIA MOTIZUKI LEPORE
RECORRIDO : GEOFIX ENGENHARIA E FUNDACOES LTDA
RECORRIDO : GIL TEODORO MORALES ROJAS
RECORRIDO : EMMA MEDRANO VARGAS DE MORALES
RECORRIDO : CHRISTIAN MEDRANO MORALES ROJAS
RECORRIDO : H3PAR PARTICIPACOES LTDA
RECORRIDO : HARRIETTE DE SOUZA BARBOSA CHIMENTI
RECORRIDO : RODRIGO BARBOSA CHIMENTI
RECORRIDO : HELIO HALPERN
RECORRIDO : REJANE BUDET HALPERN
RECORRIDO : HUNTER LUCAS FONSECA
RECORRIDO : DEBORA LINA LUCAS FONSECA
RECORRIDO : IVO TAUBE
RECORRIDO : BARBARA DAVINI TAUBE
RECORRIDO : INES PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA.
RECORRIDO : PRISCILA ABELA
RECORRIDO : CINTIA FERREIRA PAES
RECORRIDO : JOACHIM HERMANN WEISS
RECORRIDO : JOAO CARLOS GRANERO
RECORRIDO : YARA PEDROSO DOS SANTOS GRANERO
RECORRIDO : JOAO EVANGELISTA DE ARAUJO SILVA
RECORRIDO : CLAUDE PEREIRA DE ASSIS
RECORRIDO : JOSE MATOSINHO DE MOURA
RECORRIDO : JOSE ROBERTO PIERRE DE PROENCA
RECORRIDO : VERONICA HOCH DE PROENCA
RECORRIDO : JOSIMAR ERNANI TREMESCHIN
RECORRIDO : ISABEL CRISTINA MARTINS TREMESCHIN
RECORRIDO : JOÃO PAULO BECKER LOTUFO
RECORRIDO : ELIANA FREDDI LOTUFO
RECORRIDO : JUAN CARLOS MEDRANO VARGAS
RECORRIDO : DUYER ADELAIDA SALAZAR POZO
RECORRIDO : JULIO MIRANDA GIL
RECORRIDO : GABRIELA FEDER GIL
RECORRIDO : RAFAEL FEDER
RECORRIDO : CECILIA KAUFFMAN RUTENBERG FEDER
RECORRIDO : JULIA FERNANDA DE OLIVEIRA MUNHOZ BAKER
RECORRIDO : GONCALINA APARECIDA DE OLIVEIRA
RECORRIDO : JOSE RUBENS RADOMYSLER

RECORRIDO : MIRIAM KOSSOY RADOMYSLER
RECORRIDO : RONALD RADOMYSLER
RECORRIDO : DIANA MARINA NUDEL RADOMYSLER
RECORRIDO : MONICA HOLLANDER
RECORRIDO : JULIANO CRETELLI BELEZIA
RECORRIDO : LUCIANI CORBELLINI
RECORRIDO : JOSIANI CORBELLINI
RECORRIDO : LUIZ FERRAROTTO
RECORRIDO : ROSARIA COLHADO FERRAROTTO
RECORRIDO : LUIZ ANTONIO GAETA
RECORRIDO : SOLANGE APARECIDA DE OLIVEIRA GAETA
RECORRIDO : LUIZ EDUARDO GRASSO FILHO
RECORRIDO : LUCIGLEIDE OLIVEIRA MATOS
RECORRIDO : LUIZ LACERDA BIAGI
RECORRIDO : DELIA CARINA BIAGI
RECORRIDO : CRISTIANO BIAGI
RECORRIDO : GIORDANO BIAGI
RECORRIDO : LOLITA PICCIOTTO SHAMMAH
RECORRIDO : RAFAEL SHAMMAH
RECORRIDO : TUNE AZSES HAKIM
RECORRIDO : K2K ADMINISTRACAO E INCORPORCAO LTDA
RECORRIDO : ANTONIO CARLOS COSTA DOS ANJOS
RECORRIDO : MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA
RECORRIDO : MARIA PAULA PEREIRA DE OLIVEIRA
RECORRIDO : MANUEL CARLOS MARTINS DE CASTRO
RECORRIDO : MARIA DO ROSARIO DUARTE DE MELO MARTINS DE CASTRO
RECORRIDO : MARIO DOS SANTOS MACHADO
RECORRIDO : MARIO DUARTE DOS SANTOS MACHADO
RECORRIDO : FLAVIA VIANNA VON BENTZEEN DUARTE
RECORRIDO : MARCELO ALBERTO PIRES
RECORRIDO : REGINA JUZENAS PIRES
RECORRIDO : MARCELO CALAZANS DE SOUZA
RECORRIDO : MARCELO OLIVEIRA DE SOUZA
RECORRIDO : MARCIA REGINA VIEIRA SEIXAS
RECORRIDO : ANTONIO LUIZ SEIXAS NETO
RECORRIDO : MARIA LUIZA FERREIRA DOS SANTOS
RECORRIDO : MARIA DE LOURDES ALVES BATISTA MARQUES
RECORRIDO : VERONIL FERREIRA MARQUES
RECORRIDO : MAURICIO FLANK
RECORRIDO : FABIANA COHN FLANK
RECORRIDO : MAURICIO KURC
RECORRIDO : MAZAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A
RECORRIDO : MILENA MONTONE
RECORRIDO : MUNA EL ANDERE

RECORRIDO : TAMER SALIM ANDARI
RECORRIDO : NIVALDO ROQUE
RECORRIDO : NORMA SUELY DA SILVA ROQUE
RECORRIDO : NOVA DELHI APOIO ADMINISTRATIVO LTDA
RECORRIDO : NORBERTO ULLMANN - AGRICOLA LTDA
RECORRIDO : N-PAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
RECORRIDO : OTTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES
LTDA
RECORRIDO : ODAIR ALVES CORREA
RECORRIDO : ELIANA DO CARMO DE FREITAS CORREA
RECORRIDO : PAULO ADAIL NICOLAU
RECORRIDO : MARCIA CRISTINA MORETTI
RECORRIDO : PGV INDUSTRIA E COMERCIO DE ESQUADRIAS METALICAS LTDA
RECORRIDO : PRISEM SERVICOS E EMPREENDIMENTOS LTDA
RECORRIDO : PAULO HENRIQUE D ANGELO QUIRINO
RECORRIDO : RL2 SERVICOS DE INFORMATICA LTDA
RECORRIDO : R.G.J. - TRANSPORTES & COMERCIO DE MADEIRAS LTDA
RECORRIDO : GILBERTO DOS SANTOS ALFERES
RECORRIDO : RICARDO LEANDRO GODOY
RECORRIDO : ANA BEATRIZ CIUFFA
RECORRIDO : RICARDO LOPES MONTENEGRO
RECORRIDO : CRISTIANE PASTORE MONTENEGRO
RECORRIDO : RICARDO NUNES FERREIRA
RECORRIDO : MARCIA DA SILVA
RECORRIDO : MARCELO DA SILVA
RECORRIDO : RICARDO PICCININ
RECORRIDO : ROSANA PEREIRA CUBA PICCININ
RECORRIDO : RERUM ENGENHARIA DE SISTEMAS LTDA
RECORRIDO : ROBERTO FLORENTINO ANTONIO
RECORRIDO : CRISALDA MARIA CABRAL ANTONIO
RECORRIDO : RENATO TAKASHI YOSHIZAKO
RECORRIDO : SANDRA HARUMI NISHIO YOSHIZAKO
RECORRIDO : RODRIGO FRANCESCO DI BISCEGLIE
RECORRIDO : ROKERR GESTAO E ADMINISTRACAO IMOBILIARIA LTDA
RECORRIDO : R&M MENG PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA
RECORRIDO : NASSER ALI MAROUF
RECORRIDO : MARCIA CRISTINA DOS SANTOS
RECORRIDO : CYNTIA BEATRIZ SZACHNOWICZ CARMO
RECORRIDO : SEVEN EMPREENDIMENTOS LTDA.
RECORRIDO : TRANSLINE VIAGENS E TURISMO LTDA
RECORRIDO : TSUR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRIDO : VANDERLEI REIS DE OLIVEIRA
RECORRIDO : INGRID MACEDO HULLER
RECORRIDO : URI NISSIM POLITIS

RECORRIDO : VICTOR HUGO SAUCEDO SANCHEZ
RECORRIDO : MARIA APARECIDA BATISTA SAUCEDO
RECORRIDO : VORTEXX - PARTICIPACOES LTDA.
RECORRIDO : WASHINGTON TADEU SCANCARI
RECORRIDO : WEIC SERVICOS, ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.
RECORRIDO : W. A. LASER COMERCIO MANUTENCAO E LOCACAO DE
EQUIPAMENTOS MEDICOS LTDA
RECORRIDO : YANNIS CALAPODOPULOS JUNIOR
RECORRIDO : ZAKI KATTAN BEDA
ADVOGADOS : VIVIANE ZACHARIAS DO AMARAL - SP244466
PEDRO IVO MIRRHA RODRIGUES - SP316903
INTERES. : ESSER TOKIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CONTRATOS
BANCÁRIOS

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). PEDRO IVO MIRRHA RODRIGUES, pelas partes: RECORRIDO: COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO METRÔ OFFICE MALL, RECORRIDO: ADRIANO CARNIEL, RECORRIDO: ARMANDO CAPUTI e outros.

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026