



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2191453 - TO (2025/0008484-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : BANCO PAN S.A.
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319
RECORRIDO : LIDIANA GONCALVES COSTA PASSOS
ADVOGADO : LUCIANO DA CRUZ DINIZ - TO007995

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE HIPOTECA CUMULADA COM ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ARTS. 1.022 E 489 DO CPC. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. RESPONSABILIDADE DO CREDOR HIPOTECÁRIO. ARTS. 250, III, E 251, I, DA LEI N. 6.015/1973. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA AFASTADA. SÚMULA N. 308 DO STJ. INCIDÊNCIA TAMBÉM A IMÓVEIS NÃO VINCULADOS AO SFH, DESDE QUE QUITADOS. BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. PRECEDENTES. RELEVÂNCIA DA QUESTÃO FEDERAL. ART. 105, §§ 2º E 3º, DA CF. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. MATÉRIA CONSTITUCIONAL NÃO ANALISÁVEL EM RESP. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. INAPLICABILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 7 DO STJ E 284 DO STF. HONORÁRIOS. MANUTENÇÃO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Não configurada negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aprecia fundamentadamente todas as questões relevantes, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.
2. A declaração de ineficácia da hipoteca em face do adquirente de boa-fé, que comprovou a quitação integral do preço, impõe a condenação solidária da construtora e do credor hipotecário à baixa do gravame, não se limitando a expedição de termo de liberação (arts. 250 e 251 da LRP).

3. A Súmula n. 308 do STJ aplica-se não apenas a imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, mas, de modo geral, a todas as hipóteses em que demonstrada a quitação do preço, em prestígio à boa-fé do adquirente e à segurança jurídica.
4. Alegação de relevância da questão federal (art. 105, §§ 2º e 3º, da CF) afastada, seja por ausência de demonstração concreta de repercussão social, política, econômica ou jurídica, seja pela inadequação da via eleita, porquanto o recurso especial não se presta ao exame de ofensa constitucional.
5. Dissídio jurisprudencial não configurado diante da ausência de cotejo analítico adequado e da diversidade fático-jurídica entre os acórdãos confrontados, além da incidência das Súmulas n. 7 do STJ e 284 do STF.
6. Honorários advocatícios fixados com observância aos parâmetros legais, não cabendo a aplicação da equidade do art. 85, § 8º, do CPC na hipótese.
7. Recurso especial conhecido e não provido.

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, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, 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.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2191453 - TO (2025/0008484-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : BANCO PAN S.A.
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319
RECORRIDO : LIDIANA GONCALVES COSTA PASSOS
ADVOGADO : LUCIANO DA CRUZ DINIZ - TO007995

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE HIPOTECA CUMULADA COM ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ARTS. 1.022 E 489 DO CPC. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. RESPONSABILIDADE DO CREDOR HIPOTECÁRIO. ARTS. 250, III, E 251, I, DA LEI N. 6.015/1973. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA AFASTADA. SÚMULA N. 308 DO STJ. INCIDÊNCIA TAMBÉM A IMÓVEIS NÃO VINCULADOS AO SFH, DESDE QUE QUITADOS. BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. PRECEDENTES. RELEVÂNCIA DA QUESTÃO FEDERAL. ART. 105, §§ 2º E 3º, DA CF. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. MATÉRIA CONSTITUCIONAL NÃO ANALISÁVEL EM RESP. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. INAPLICABILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 7 DO STJ E 284 DO STF. HONORÁRIOS. MANUTENÇÃO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Não configurada negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aprecia fundamentadamente todas as questões relevantes, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.
2. A declaração de ineficácia da hipoteca em face do adquirente de boa-fé, que comprovou a quitação integral do preço, impõe a condenação solidária da construtora e do credor hipotecário à baixa do gravame, não se limitando a expedição de termo de liberação (arts. 250 e 251 da LRP).
3. A Súmula n. 308 do STJ aplica-se não apenas a imóveis vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, mas, de modo geral, a todas as

hipóteses em que demonstrada a quitação do preço, em prestígio à boa-fé do adquirente e à segurança jurídica.

4. Alegação de relevância da questão federal (art. 105, §§ 2º e 3º, da CF) afastada, seja por ausência de demonstração concreta de repercussão social, política, econômica ou jurídica, seja pela inadequação da via eleita, porquanto o recurso especial não se presta ao exame de ofensa constitucional.

5. Dissídio jurisprudencial não configurado diante da ausência de cotejo analítico adequado e da diversidade fático-jurídica entre os acórdãos confrontados, além da incidência das Súmulas n. 7 do STJ e 284 do STF.

6. Honorários advocatícios fixados com observância aos parâmetros legais, não cabendo a aplicação da equidade do art. 85, § 8º, do CPC na hipótese.

7. Recurso especial conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BANCO PAN S.A. (PAN) contra decisão que inadmitiu o seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas a e c, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, assim ementado:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. ANULATÓRIA DE HIPOTECA C.C. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. QUITAÇÃO. AUSÊNCIA DE PODER PARA ESCRITURA. IMÓVEL HIPOTECADO PELA CONSTRUTORA AO AGENTE FINANCEIRO. LEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR HIPOTECÁRIO. HIPOTECA FIRMADA ENTRE CONSTRUTORA E AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO COMPRADOR DO IMÓVEL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 308 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. PROVA DA QUITAÇÃO DO PREÇO PELA PROMITENTE COMPRADORA. PRESENÇA. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. CONDENAÇÃO SOLIDÁRIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MAJORADOS. PERCENTUAL. RECURSO NÃO IMPROVIDO.

1. Possui legitimidade para responder pelo pedido de desconstituição de hipoteca e adjudicação compulsória do imóvel, a Construtora do bem e o Credor hipotecário.

2. Restando comprovada a quitação pela parte autora, do preço dos imóveis objetos de compromisso de compra e venda, deve ser desconstituída a hipoteca havida sobre estes, decorrente de contrato firmado entre a construtora e a instituição financeira requeridas, em

conformidade com o disposto na Súmula no 308 do Superior Tribunal de Justiça, na linha 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.

3. Majoração dos honorários de sucumbência para 15%.

4. Recurso não provido (e-STJ, fls. 718/719).

Os embargos de declaração de PAN foram rejeitados.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, PAN apontou **(1)** violação dos arts. 1.022, inciso II, e 489, § 1º, incisos IV e VI, do Código de Processo Civil, por negativa de prestação jurisdicional e insuficiência da fundamentação quanto a exigência de prova de quitação e a aplicação da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça, com destaque de que “no presente caso NÃO FORAM APRESENTADOS COMPROVANTES DE PAGAMENTO” e de que “a ora recorrida não comprovou os fatos constitutivos do seu direito” **(2)** violação dos arts. 250, inciso III, e 251, inciso I, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), para reconhecer que a responsabilidade do credor hipotecário limita-se a expedição de autorização/termo de liberação da hipoteca, não podendo ser condenado à baixa direta com assunção de emolumentos; **(3)** tese de inaplicabilidade da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça em hipóteses de imóveis não submetidos ao Sistema Financeiro da Habitação, especialmente comerciais ou de investimento, com transcrição de precedentes: REsp nº 651.323/GO, Terceira Turma, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito (“Não se tratando de aquisição de casa própria pelo Sistema Financeiro da Habitação [...] não há como dispensar o direito do credor hipotecário à sequência”, AgInt nos EDcl no AgInt no REsp nº 1.844.770/DF, Terceira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze (“imóvel comercial. não aplicação do disposto na Súmula n. 308/STJ”)); **(4)** demonstração de relevância da questão federal à luz do art. 105, §§ 2º e 3º, da Constituição Federal, com transcrição dos dispositivos e alegação de contrariedade à jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça; **(5)** dissídio jurisprudencial com paradigmas dos Tribunais de Justiça de Santa Catarina, Bahia e São Paulo sobre a responsabilidade pela baixa do gravame e sobre a inaplicabilidade do verbete sumular quando ausente quitação ou quando não submetido ao SFH, com quadro comparativo e indicação de processos; e **(6)** pedido de fixação de honorários por equidade, com base no art. 85, § 8º, do Código de Processo Civil, por tratar-se de obrigação de fazer sem conteúdo econômico intrínseco e de baixa complexidade, com citação de precedentes sobre a natureza de ordem pública dos honorários (AgInt nos EDcl no AREsp nº 2.055.080/SP; AgInt no AREsp nº 927.975/PR) e destaque de julgamento da Terceira Turma quanto a equidade em ação de baixa de gravame hipotecário .

Houve apresentação de contrarrazões por LIDIANA GONÇALVES COSTA PASSOS (LIDIANA), defendendo: **(i)** inadmissibilidade por ausência de comprovação documental e cotejo analítico do dissídio, conforme o art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e o art. 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça; **(ii)** incidência da Súmula 7/STJ para as teses de ilegitimidade passiva e de redução dos honorários; **(iii)** ausência de prequestionamento e deficiência de fundamentação quanto ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, com aplicação da Súmula 284/STF .

É o relatório.

VOTO

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

CONHEÇO, portanto, do recurso e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar na parte conhecida.

Contextualização fática

De acordo com a moldura fática, trata-se de ação anulatória de hipoteca cumulada com adjudicação compulsória referente a unidade autônoma adquirida em 1º/7/2012. O Juízo de origem reconheceu a legitimidade do credor hipotecário sucedido pelo banco, constatou a aquisição e a quitação comprovada por recibo, aplicou a Súmula n. 308 do STJ para afastar a eficácia da hipoteca firmada posteriormente entre a construtora e o agente financeiro, determinou a baixa definitiva do gravame e a expedição da carta de adjudicação, fixando honorários em 10%. Em apelação, o Tribunal estadual confirmou a sentença, reafirmou a legitimidade passiva do credor, reconheceu a quitação, aplicou o verbete sumular n. 308 do STJ e majorou os honorários para 15%, rejeitando posteriormente os embargos de declaração.

No recurso especial, o banco sustentou negativa de prestação jurisdicional, indevida aplicação da Súmula n. 308 do STJ em hipótese que não envolveria o Sistema Financeiro da Habitação e sem prova de quitação, além de defender a limitação de sua responsabilidade com base nos arts. 250 e 251 da Lei n. 6.015/1973, suscitar dissídio jurisprudencial e requerer fixação de honorários por equidade.

A parte recorrida, em contrarrazões, alegou ausência de cotejo analítico, inexistência de prova do dissídio, incidência da Súmula n. 7 do STJ e deficiência de fundamentação, atraindo a aplicação da Súmula n. 284 do STF.

Objetivo recursal

O objetivo recursal é decidir se **(i)** houve negativa de prestação jurisdicional pela falta de enfrentamento específico de questões relevantes, nos termos dos arts. 1.022, inciso II, e 489, § 1º, incisos IV e VI, do Código de Processo Civil; **(ii)** é aplicável ou não a Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça em hipóteses de imóvel não submetido ao Sistema Financeiro da Habitação e sem prova cabal de quitação; **(iii)** os arts. 250 e 251 da Lei nº 6.015/1973 limitam a responsabilidade do credor hipotecário à expedição de autorização/termo de liberação, afastando condenação à baixa direta com ônus de emolumentos; **(iv)** há dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento pela alínea c do art. 105, inciso III, da Constituição Federal; (v) é cabível a fixação de honorários por equidade, conforme art. 85, § 8º, do Código de Processo Civil.

(1) Violação dos arts. 1.022, inciso II, e 489, § 1º, incisos IV e VI, do Código de Processo Civil

Não procede a alegação de violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV e VI, do Código de Processo Civil, por suposta negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação. Tanto a sentença quanto o acórdão recorrido enfrentaram, de forma clara e suficiente, as questões relevantes ao deslinde da controvérsia.

O Juízo de origem reconheceu expressamente a legitimidade do credor hipotecário, constatou a aquisição do imóvel pela autora e a quitação comprovada mediante recibo, aplicando a Súmula n. 308 do STJ para declarar a ineficácia da hipoteca perante a promitente-compradora. Determinou, ainda, a baixa definitiva do gravame e expedição da carta de adjudicação compulsória, fixando honorários advocatícios em 10% .

O Tribunal tocantinense, em apelação, manteve integralmente a sentença, reafirmou a presença de prova da quitação, a legitimidade passiva do banco como sucessor do credor hipotecário, bem como a incidência do verbete sumular n. 308 do STJ, majorando apenas os honorários de sucumbência para 15%. Posteriormente, ao julgar os embargos de declaração opostos pela instituição financeira, afastou a existência de omissão, contradição ou obscuridade, apreciando de maneira fundamentada todos os pontos essenciais ao julgamento.

Assim, o acórdão recorrido não deixou de enfrentar as teses suscitadas, tampouco incorreu em fundamentação genérica ou aparente. Eventual inconformismo da parte com a interpretação conferida pelo Tribunal local não caracteriza negativa de prestação jurisdicional, mas mero descontentamento com a solução adotada, o que não enseja a anulação do julgado. Nesse sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de

Justiça é pacífica ao afirmar que não há violação do art. 1.022 do CPC quando o órgão julgador aprecia fundamentadamente as questões submetidas a sua análise, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela parte.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023)

(2) Violação dos arts. 250, inciso III, e 251, inciso I, da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos)

Igualmente não procede a alegação de que os arts. 250, inciso III, e 251, inciso I, da Lei de Registros Públicos limitariam a responsabilidade do credor hipotecário à mera expedição de autorização ou termo de liberação, afastando sua condenação à baixa do gravame.

O acórdão recorrido foi claro ao afirmar que a hipoteca constituída entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante o adquirente que quitou integralmente o preço do imóvel, em consonância com a Súmula n. 308 do STJ. Afastada a eficácia da garantia hipotecária, a baixa do gravame e a consequente expedição da carta de adjudicação constituem providências naturais e necessárias para assegurar a efetividade da decisão judicial e a tutela do direito de propriedade da parte autora.

A interpretação restritiva defendida pela instituição financeira esvaziaria a própria utilidade da ação anulatória de hipoteca cumulada com adjudicação compulsória, impondo ao adquirente ônus indevido e perpetuando restrição ilegítima ao registro imobiliário. O dever de providenciar a baixa decorre não apenas do disposto nos arts.

250 e 251 da Lei nº 6.015/1973, mas sobretudo da natureza acessória da hipoteca e da declaração judicial de sua ineficácia em face da promitente compradora.

Ademais, a pretensão recursal de rediscutir a extensão da responsabilidade do credor hipotecário demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido, é pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que, reconhecida a ineficácia da hipoteca perante o adquirente de boa-fé que comprovou a quitação, impõe-se a condenação solidária da construtora e do credor hipotecário à baixa do gravame, não se tratando de mera liberalidade, mas de obrigação decorrente do reconhecimento judicial da ineficácia da garantia.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.419 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. CANCELAMENTO DE HIPOTECA . GRAVAME FIRMADO ENTRE CONSTRUTORA E AGENTE FINANCEIRO. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO . 1. Inviabiliza-se o conhecimento de tema trazido no recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco alvo dos embargos de declaração opostos, para sanar eventual omissão, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF. 2 . "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" (Súmula 308/STJ). 3. A intenção da Súmula 308/STJ é a de proteger o adquirente de boa-fé que cumpriu o contrato de compra e venda do imóvel e quitou o preço ajustado, até mesmo porque este possui legítima expectativa de que a construtora cumprirá com as suas obrigações perante o financiador, quitando as parcelas do financiamento e, desse modo, tornando livre de ônus o bem negociado. (REsp 1.837.203/RS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 19/11/2019, DJe de 22/11/2019) . 4. A modificação do entendimento firmado acerca da boa-fé do adquirente demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ . 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1.916.671/RS, Data de Julgamento: 3/10/2022, QUARTA TURMA, DJe 14/10/2022)

Portanto, não há violação dos arts. 250, III, e 251, I, da Lei de Registros Públicos, mas sim aplicação correta da legislação e da jurisprudência sumulada, em respeito à segurança jurídica e à proteção do adquirente.

(3) Inaplicabilidade da Súmula n. 308 do STJ

Também não merece guarida a tese de que a Súmula n. 308 do Superior Tribunal de Justiça seria inaplicável a imóveis não submetidos ao Sistema Financeiro da Habitação, como os de natureza comercial ou destinados a investimento.

A *ratio decidendi* do enunciado sumular não se restringe ao SFH, mas decorre da proteção da boa-fé objetiva e da tutela do adquirente que, tendo quitado integralmente o preço do imóvel, não pode ser prejudicado por hipoteca posteriormente constituída entre a construtora e a instituição financeira. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a eficácia da hipoteca é afastada sempre que demonstrada a quitação do preço pelo promitente-comprador, independentemente da destinação do imóvel ou da vinculação ao SFH.

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. HIPOTECA . IMÓVEL RESIDENCIAL NÃO ADQUIRIDO COM RECURSOS ORIUNDOS DO SFH. SÚMULA N. 308/STJ. APLICABILIDADE . 1. Nos termos da Súmula 308/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. 2. **"O fato de o compromisso de compra e venda de imóvel residencial não ser regulado pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação não afasta a incidência da Súmula 308/STJ ."** (AgInt no REsp n. 2.119.978/SE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 15/8/2024 .) Agravo interno provido. (AgInt nos EDcl no REsp 1.992.417/AL, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Julgamento: 21/10/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 25/10/2024 – sem destaque no original)*

Os precedentes colacionados pelo recorrente não se aplicam ao caso concreto, pois referem-se a hipóteses distintas, em que não havia comprovação da quitação ou em que o comprador não ostentava a mesma situação jurídica da parte autora. No presente caso, o Tribunal de origem foi expresso ao reconhecer a quitação integral, aplicando corretamente a Súmula n. 308 do STJ.

Cumprе ressaltar que limitar a incidência do verbete sumular apenas às operações habitacionais comprometeria a coerência do sistema registral e a segurança jurídica das relações negociais, permitindo que o adquirente de boa-fé permanecesse indefinidamente sujeito a gravame hipotecário cuja constituição não participou nem anuiu.

Assim, não há falar em inaplicabilidade da Súmula n. 308 do STJ, devendo prevalecer a sua incidência também em contratos de compra e venda de imóveis não submetidos ao SFH, desde que comprovada a quitação do preço e a boa-fé do adquirente, como na hipótese dos autos.

(4) Demonstração de relevância da questão federal à luz do art. 105, §§ 2º e 3º, da Constituição Federal, com transcrição dos dispositivos e alegação de contrariedade à jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça

Não merece acolhida a alegação de que a matéria discutida no recurso especial atrairia a aplicação do art. 105, §§ 2º e 3º, da Constituição Federal.

Primeiro, cumpre destacar a inadequação da via eleita, pois o recurso especial não se presta a análise de violação de dispositivos constitucionais, sendo esta competência exclusiva do Supremo Tribunal Federal, por meio do recurso extraordinário.

Além disso, a mera transcrição dos dispositivos constitucionais e a referência genérica a suposta contrariedade à jurisprudência desta Corte não suprem o requisito da demonstração da relevância. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça exige demonstração concreta de que a controvérsia extrapola os interesses das partes e apresenta repercussão social, política, econômica ou jurídica de maior amplitude.

No caso, o Tribunal de origem solucionou a controvérsia com base em fatos incontroversos – quitação integral do preço do imóvel, legitimidade passiva do credor hipotecário e ineficácia da hipoteca em relação ao adquirente – aplicando corretamente a Súmula n. 308 do STJ. Trata-se, portanto, de aplicação de jurisprudência consolidada, sem qualquer caráter inovador ou risco de instabilidade.

Assim, a alegação de relevância da questão federal deve ser afastada tanto por ausência de demonstração efetiva dos requisitos constitucionais quanto pela inadequação da via recursal para exame de eventual ofensa à Constituição.

(5) Dissídio jurisprudencial

Igualmente não procede a alegação de dissídio jurisprudencial fundada em julgados dos Tribunais de Justiça de Santa Catarina, Bahia e São Paulo, os quais tratariam da responsabilidade pela baixa do gravame e da inaplicabilidade da Súmula n. 308 do STJ em hipóteses de ausência de quitação ou de imóveis não submetidos ao Sistema Financeiro da Habitação.

Consoante dispõe o art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e o art. 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, o recorrente deve demonstrar

o dissídio de forma analítica, com a transcrição dos trechos pertinentes dos acórdãos confrontados e a comprovação da similitude fático-jurídica entre eles. No caso, embora PAN tenha apresentado quadro comparativo, deixou de demonstrar a identidade entre as situações, uma vez que os paradigmas mencionados cuidam de hipóteses diversas: ausência de quitação do preço ou inexistência de relação contratual semelhante à presente.

O Tribunal tocantinense foi categórico ao reconhecer a quitação integral pela adquirente, aplicando corretamente a Súmula n. 308 do STJ para afastar a eficácia da hipoteca perante terceiro de boa-fé. Logo, inexistente similitude fática capaz de caracterizar divergência jurisprudencial, uma vez que os precedentes paradigmas exigem, como pressuposto, justamente a ausência de prova de quitação, circunstância não verificada nos presentes autos.

Ademais, a análise pretendida pelo recorrente demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ. E, no que toca à alegada deficiência de fundamentação na indicação dos paradigmas, incide a Súmula n. 284 do STF, aplicada analogicamente pelo STJ, em razão da ausência de impugnação específica e cotejo analítico adequado.

(6) Violação do art. 85, § 8º, do CPC

Não merece prosperar a pretensão do recorrente de que os honorários advocatícios sejam fixados por equidade, nos termos do art. 85, § 8º, do Código de Processo Civil, sob o argumento de tratar-se de obrigação de fazer sem conteúdo econômico intrínseco e de baixa complexidade.

O art. 85, § 2º, do CPC estabelece regra geral para a fixação dos honorários sucumbenciais com base no proveito econômico obtido, no valor da causa ou, subsidiariamente, no valor atualizado da condenação. A aplicação da equidade prevista no § 8º é medida excepcional, admitida apenas quando não for possível mensurar o valor econômico da demanda ou quando este se mostrar irrisório.

No caso concreto, o Tribunal tocantinense, ao majorar os honorários para 15%, observou os parâmetros legais, fixando percentual compatível com a complexidade da causa, a atuação processual das partes e a relevância da discussão, afastando, de forma fundamentada, a aplicação da equidade. Ressalte-se que a discussão envolve a liberação definitiva de hipoteca incidente sobre imóvel quitado, bem jurídico de alta relevância patrimonial e social, o que afasta a alegada baixa complexidade.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (tema n. 1076) é firme no sentido de que a aplicação da equidade é medida restritiva e excepcional, não cabível

quando o proveito econômico é aferível ou quando o valor da causa reflete a real dimensão da demanda . Além disso, esta Corte tem reconhecido que ações de baixa de gravame hipotecário e adjudicação compulsória não se enquadram, como regra, nas hipóteses de irrisoriedade ou impossibilidade de mensuração do valor da causa.

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. ART. 85, §§ 2º, 3º, 4º, 5º, 6º E 8º, DO CPC . HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. VALORES DA CONDENAÇÃO, DA CAUSA OU PROVEITO ECONÔMICO DA DEMANDA ELEVADOS. IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO POR APRECIACÃO EQUITATIVA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO . RECURSO JULGADO SOB A SISTEMÁTICA DOS ARTS. 1.036 E SEQUENTES DO CPC/2015, C/C OS ARTS. 256-N E SEQUENTES DO REGIMENTO INTERNO DO STJ . 1. O objeto da presente demanda é definir o alcance da norma inserta no § 8º do art. 85 do CPC, a fim de compreender as suas hipóteses de incidência, bem como se é permitida a fixação dos honorários por apreciação equitativa quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. 2 . O CPC/2015 pretendeu trazer mais objetividade às hipóteses de fixação dos honorários advocatícios e somente autoriza a aplicação do § 8º do art. 85 - isto é, de acordo com a apreciação equitativa do juiz - em situações excepcionais em que, havendo ou não condenação, estejam presentes os seguintes requisitos: 1) proveito econômico irrisório ou inestimável, ou 2) valor da causa muito baixo. Precedentes. 3 . A propósito, quando o § 8º do art. 85 menciona proveito econômico "inestimável", claramente se refere àquelas causas em que não é possível atribuir um valor patrimonial à lide (como pode ocorrer nas demandas ambientais ou nas ações de família, por exemplo). Não se deve confundir "valor inestimável" com "valor elevado". 4 . Trata-se, pois, de efetiva observância do Código de Processo Civil, norma editada regularmente pelo Congresso Nacional, no estrito uso da competência constitucional a ele atribuída, não cabendo ao Poder Judiciário, ainda que sob o manto da proporcionalidade e razoabilidade, reduzir a aplicabilidade do dispositivo legal em comento, decorrente de escolha legislativa explicitada com bastante clareza. 5. Percebe-se que o legislador tencionou, no novo diploma processual, superar jurisprudência firmada pelo STJ no que tange à fixação de honorários por equidade quando a Fazenda Pública fosse vencida, o que se fazia com base no art. 20, § 4º, do CPC revogado . O fato de a nova legislação ter surgido como uma reação capitaneada pelas associações de advogados à postura dos tribunais de fixar honorários em valores irrisórios, quando a demanda tinha a Fazenda Pública como parte, não torna a norma inconstitucional nem autoriza o seu descarte. 6. A atuação de categorias profissionais em defesa de seus membros no Congresso Nacional faz parte do jogo democrático e deve ser aceita como funcionamento normal das instituições. Foi marcante, na elaboração do próprio CPC/2015, a participação de associações para a promoção dos interesses por elas

defendidos . Exemplo disso foi a promulgação da Lei n.º 13.256/2016, com notória gestão do STF e do STJ pela sua aprovação. Apenas a título ilustrativo, modificou-se o regime dos recursos extraordinário e especial, com o retorno do juízo de admissibilidade na segunda instância (o que se fez por meio da alteração da redação do art . 1.030 do CPC).

7. Além disso, há que se ter em mente que o entendimento do STJ fora firmado sob a égide do CPC revogado . Entende-se como perfeitamente legítimo ao Poder Legislativo editar nova regulamentação legal em sentido diverso do que vinham decidindo os tribunais. Cabe aos tribunais interpretar e observar a lei, não podendo, entretanto, descartar o texto legal por preferir a redação dos dispositivos decaídos. A atuação do legislador que acarreta a alteração de entendimento firmado na jurisprudência não é fenômeno característico do Brasil, sendo conhecido nos sistemas de Common Law como overriding.

8 . Sobre a matéria discutida, o Enunciado n. 6 da I Jornada de Direito Processual Civil do Conselho da Justiça Federal - CJF afirma que: "A fixação dos honorários de sucumbência por apreciação equitativa só é cabível nas hipóteses previstas no § 8º do art. 85 do CPC." .

9. Não se pode alegar que o art. 8º do CPC permite que o juiz afaste o art. 85, §§ 2º e 3º, com base na razoabilidade e proporcionalidade, quando os honorários resultantes da aplicação dos referidos dispositivos forem elevados .

10. O CPC de 2015, preservando o interesse público, estabeleceu disciplina específica para a Fazenda Pública, traduzida na diretriz de que quanto maior a base de cálculo de incidência dos honorários, menor o percentual aplicável. O julgador não tem a alternativa de escolher entre aplicar o § 8º ou o § 3º do art. 85, mesmo porque só pode decidir por equidade nos casos previstos em lei, conforme determina o art . 140, parágrafo único, do CPC.

11. O argumento de que a simplicidade da demanda ou o pouco trabalho exigido do causídico vencedor levariam ao seu enriquecimento sem causa ? como defendido pelo amicus curiae COLÉGIO NACIONAL DE PROCURADORES GERAIS DOS ESTADOS E DO DISTRITO FEDERAL ? CONPEG ? deve ser utilizado não para respaldar apreciação por equidade, mas sim para balancear a fixação do percentual dentro dos limites do art. 85, § 2º, ou dentro de cada uma das faixas dos incisos contidos no § 3º do referido dispositivo .

12. Na maioria das vezes, a preocupação com a fixação de honorários elevados ocorre quando a Fazenda Pública é derrotada, diante da louvável consideração com o dinheiro público, conforme se verifica nas divergências entre os membros da Primeira Seção. É por isso que a matéria já se encontra pacificada há bastante tempo na Segunda Seção (nos moldes do REsp n. 1 .746.072/PR, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, DJe de 29/3/2019), no sentido de que os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados no patamar de 10% a 20%, conforme previsto no art. 85, § 2º, inexistindo espaço para apreciação equitativa nos casos de valor da causa ou proveito econômico elevados.

13 . O próprio legislador anteviu a situação e cuidou de resguardar o erário, criando uma regra diferenciada para os casos em que a Fazenda Pública for parte. Foi nesse sentido que o

art. 85, § 3º, previu a fixação escalonada de honorários, com percentuais variando entre 1% e 20% sobre o valor da condenação ou do proveito econômico, sendo os percentuais reduzidos à medida que se elevar o proveito econômico. Impede-se, assim, que haja enriquecimento sem causa do advogado da parte adversa e a fixação de honorários excessivamente elevados contra o ente público. Não se afigura adequado ignorar a redação do referido dispositivo legal a fim de criar o próprio juízo de razoabilidade, especialmente em hipótese não prevista em lei.

14. A suposta baixa complexidade do caso sob julgamento não pode ser considerada como elemento para afastar os percentuais previstos na lei. No ponto, assiste razão ao amicus curiae Instituto Brasileiro de Direito Processual ? IBDP, quando afirma que "esse dado já foi levado em consideração pelo legislador, que previu 'a natureza e a importância da causa' como um dos critérios para a determinação do valor dos honorários (art. 85, § 2º, III, do CPC), limitando, porém, a discricionariedade judicial a limites percentuais. Assim, se tal elemento já é considerado pelo suporte fático abstrato da norma, não é possível utilizá-lo como se fosse uma condição extraordinária, a fim de afastar a incidência da regra". Idêntico raciocínio se aplica à hipótese de trabalho reduzido do advogado vencedor, uma vez que tal fator é considerado no suporte fático abstrato do art. 85, § 2º, IV, do CPC ("o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço").

15. Cabe ao autor - quer se trate do Estado, das empresas, ou dos cidadãos - ponderar bem a probabilidade de ganhos e prejuízos antes de ajuizar uma demanda, sabendo que terá que arcar com os honorários de acordo com o proveito econômico ou valor da causa, caso vencido. O valor dos honorários sucumbenciais, portanto, é um dos fatores que deve ser levado em consideração no momento da propositura da ação.

16. É muito comum ver no STJ a alegação de honorários excessivos em execuções fiscais de altíssimo valor posteriormente extintas. Ocorre que tais execuções, muitas vezes, são propostas sem maior escrutínio, dando-se a extinção por motivos previsíveis, como a flagrante ilegitimidade passiva, o cancelamento da certidão de dívida ativa, ou por estar o crédito prescrito. Ou seja, o ente público aduz em seu favor a simplicidade da causa e a pouca atuação do causídico da parte contrária, mas olvida o fato de que foi a sua falta de diligência no momento do ajuizamento de um processo natimorto que gerou a condenação em honorários. Com a devida vênia, o Poder Judiciário não pode premiar tal postura.

17. A fixação de honorários por equidade nessas situações - muitas vezes aquilatando-os de forma irrisória - apenas contribui para que demandas frívolas e sem possibilidade de êxito continuem a ser propostas diante do baixo custo em caso de derrota.

18. Tal situação não passou despercebida pelos estudiosos da Análise Econômica do Direito, os quais afirmam, com segurança, que os honorários sucumbenciais desempenham também um papel sancionador e entram no cálculo realizado pelas partes para chegar à decisão - sob o ponto de vista econômico - em torno da racionalidade de iniciar um litígio.

19. Os advogados devem lançar, em primeira mão, um olhar crítico

sobre a viabilidade e probabilidade de êxito da demanda antes de iniciá-la. Em seguida, devem informar seus clientes com o máximo de transparência, para que juntos possam tomar a decisão mais racional considerando os custos de uma possível sucumbência. Promove-se, desta forma, uma litigância mais responsável, em benefício dos princípios da razoável duração do processo e da eficiência da prestação jurisdicional . 20. O art. 20 da "Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro" (Decreto-Lei n. 4 .657/1942), incluído pela Lei n. 13.655/2018, prescreve que, "nas esferas administrativa, controladora e judicial, não se decidirá com base em valores jurídicos abstratos sem que sejam consideradas as consequências práticas da decisão". Como visto, a consequência prática do descarte do texto legal do art . 85, §§ 2º, 3º, 4º, 5º, 6º e 8º, do CPC, sob a justificativa de dar guarida a valores abstratos como a razoabilidade e a proporcionalidade, será um poderoso estímulo comportamental e econômico à propositura de demandas frívolas e de caráter predatório. 21. Acrescente-se que a postura de afastar, a pretexto de interpretar, sem a devida declaração de inconstitucionalidade, a aplicação do § 8º do art. 85 do CPC/2015, pode ensejar questionamentos acerca de eventual inobservância do art . 97 da CF/1988 e, ainda, de afronta ao verbete vinculante n. 10 da Súmula do STF. 22. Embora não tenha sido suscitado pelas partes ou amigos da Corte, não há que se falar em modulação dos efeitos do julgado, uma vez que não se encontra presente o requisito do art . 927, § 3º, do CPC. Isso porque, no caso sob exame, não houve alteração de jurisprudência dominante do STJ, a qual ainda se encontra em vias de consolidação. 23. Assim, não se configura a necessidade de modulação dos efeitos do julgado, tendo em vista que tal instituto visa assegurar a efetivação do princípio da segurança jurídica, impedindo que o jurisdicionado de boa-fé seja prejudicado por seguir entendimento dominante que terminou sendo superado em momento posterior, o que, como se vê claramente, não ocorreu no caso concreto . 24. Teses jurídicas firmadas: 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 art. 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. 25. Recurso especial conhecido e improvido, devolvendo-se o processo ao Tribunal de origem a fim de que arbitre os honorários observando os limites contidos no art. 85, §§ 3º, 4º, 5º e 6º, do CPC, nos termos da fundamentação . 26. Recurso julgado sob a sistemática dos arts. 1.036 e seguintes do CPC/2015 e arts . 256-N e seguintes do Regimento Interno do STJ.

(REsp 1.906.618/SP, Data de Julgamento: 16/3/2022, CORTE ESPECIAL, DJe 31/5/2022)

Portanto, correta a manutenção dos honorários fixados em percentual sobre o valor da causa, não havendo que se falar em fixação por equidade.

Nessas condições, **CONHEÇO** do recurso especial para, nos mesmos autos, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

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

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.191.453 / TO

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0008484-1

Número de Origem:

00073251820218272700 00096299720218272729 202203678221 73251820218272700 96299720218272729

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

RECORRENTE : BANCO PAN S.A.

ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319

RECORRIDO : LIDIANA GONCALVES COSTA PASSOS

ADVOGADO : LUCIANO DA CRUZ DINIZ - TO007995

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 conhecer do recurso mas lhe negou provimento, 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