



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2209314 - BA (2025/0141415-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : HESA 62 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : HELIO VEIGA PEIXOTO DOS SANTOS - BA016332
VICTOR PACHECO CARNEIRO - BA048464
RECORRIDO : LUIS AUGUSTO CINTRA JATAHY FONSECA JUNIOR
ADVOGADOS : EDMILSON JATAHY FONSECA NETO - BA032649
RODRIGO ARAUJO LACERDA - BA047603

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VALOR DA CAUSA EM AÇÃO MANDAMENTAL DE BAIXA DE HIPOTECA. FIXAÇÃO ESTIMATIVA. ART. 292, II E § 3º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. GRATUIDADE DA JUSTIÇA E ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça que manteve sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito por perda superveniente do interesse de agir, julgou improcedente a reconvenção e fixou honorários.
2. A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer para baixa de gravame hipotecário e outorga de escritura pública de compra e venda.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução do mérito, julgou improcedente a reconvenção e fixou honorários em 10%; em embargos de declaração, integrou a sentença para condenar as rés ao pagamento dos honorários de 10%.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve a gratuidade de justiça, rejeitou a impugnação ao valor da causa, aplicou o princípio da causalidade para impor os ônus à parte que deu causa à demanda e majorou os honorários para 15%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 99, § 2º, do Código de Processo Civil quanto à manutenção da gratuidade de justiça; (ii) saber se houve violação do art. 292, II e § 3º, do Código de Processo Civil quanto à fixação do valor da causa; (iii) saber se houve violação dos arts. 85, caput, §§ 10 e 11, e 82, § 2º, do Código de Processo Civil quanto à distribuição dos ônus sucumbenciais sob o princípio da causalidade; e (iv) saber se foi demonstrada divergência jurisprudencial pela alínea c do art. 105, III, da Constituição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A revisão da manutenção da gratuidade de justiça demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.

7. Nas ações mandamentais de baixa de gravame hipotecário, o valor da causa não se vincula ao valor do imóvel, devendo ser estimativo, conforme o art. 292, II e § 3º, do Código de Processo Civil e a orientação do STJ.

8. A alteração da distribuição dos ônus sucumbenciais, fundada no princípio da causalidade, também exigiria revolvimento de fatos e provas, atraindo a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

9. A alegada divergência jurisprudencial não comporta conhecimento por ausência de cotejo analítico e indicação de julgados paradigmas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para afastar o conhecimento do recurso quanto à revisão da gratuidade de justiça. 2. O valor da causa em ação de obrigação de fazer para baixa de gravame hipotecário tem natureza estimativa, nos termos do art. 292, II e § 3º, do Código de Processo Civil. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame da distribuição dos ônus sucumbenciais pautada no princípio da causalidade. 4. Não se conhece da alegada divergência jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de indicação de paradigmas”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 82, § 2º, 85, *caput*, §§ 10 e 11, 99, § 2º, e 292, § 3º, II.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, AgInt no AREsp n. 1903083/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023; STJ, AREsp n. 2881197/SC, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025; STJ, REsp n. 2201344/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025; STJ, REsp n. 2225458/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2209314 - BA(2025/0141415-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : HESA 62 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : HELIO VEIGA PEIXOTO DOS SANTOS - BA016332
VICTOR PACHECO CARNEIRO - BA048464
RECORRIDO : LUIS AUGUSTO CINTRA JATAHY FONSECA JUNIOR
ADVOGADOS : EDMILSON JATAHY FONSECA NETO - BA032649
RODRIGO ARAUJO LACERDA - BA047603

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VALOR DA CAUSA EM AÇÃO MANDAMENTAL DE BAIXA DE HIPOTECA. FIXAÇÃO ESTIMATIVA. ART. 292, II E § 3º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. GRATUIDADE DA JUSTIÇA E ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça que manteve sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito por perda superveniente do interesse de agir, julgou improcedente a reconvenção e fixou honorários.
2. A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer para baixa de gravame hipotecário e outorga de escritura pública de compra e venda.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução do mérito, julgou improcedente a reconvenção e fixou honorários em 10%; em embargos de declaração, integrou a sentença para condenar as rés ao pagamento dos honorários de 10%.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve a gratuidade de justiça, rejeitou a impugnação ao valor da causa, aplicou o princípio da causalidade para impor os ônus à parte que deu causa à demanda e majorou os honorários para 15%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 99, § 2º, do Código de Processo Civil quanto à manutenção da gratuidade de justiça; (ii) saber se houve violação do art. 292, II e § 3º, do Código de Processo Civil quanto à fixação do valor da causa; (iii) saber se houve violação dos arts. 85, caput, §§ 10 e 11, e 82, § 2º, do Código de Processo Civil quanto à distribuição dos ônus sucumbenciais sob o princípio da causalidade; e (iv) saber se foi demonstrada divergência jurisprudencial pela alínea c do art. 105, III, da Constituição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A revisão da manutenção da gratuidade de justiça demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.

7. Nas ações mandamentais de baixa de gravame hipotecário, o valor da causa não se vincula ao valor do imóvel, devendo ser estimativo, conforme o art. 292, II e § 3º, do Código de Processo Civil e a orientação do STJ.

8. A alteração da distribuição dos ônus sucumbenciais, fundada no princípio da causalidade, também exigiria revolvimento de fatos e provas, atraindo a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

9. A alegada divergência jurisprudencial não comporta conhecimento por ausência de cotejo analítico e indicação de julgados paradigmas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para afastar o conhecimento do recurso quanto à revisão da gratuidade de justiça. 2. O valor da causa em ação de obrigação de fazer para baixa de gravame hipotecário tem natureza estimativa, nos termos do art. 292, II e § 3º, do Código de Processo Civil. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame da distribuição dos ônus sucumbenciais pautada no princípio da causalidade. 4. Não se conhece da alegada divergência jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de indicação de paradigmas”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 82, § 2º, 85, *caput*, §§ 10 e 11, 99, § 2º, e 292, § 3º, II.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, AgInt no AREsp n. 1903083/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023; STJ, AREsp n. 2881197/SC, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025; STJ, REsp n. 2201344/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025; STJ, REsp n. 2225458/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por HESA 62 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (HESA 62), com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia em apelação cível nos autos de ação de obrigação de fazer.

O julgado foi assim ementado (fl. 518):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DESNECESSIDADE DE RATIFICAÇÃO DO RECURSO DE APELAÇÃO. ART. 1.024, § 4º E § 5º, do CPC.

JULGAMENTO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO QUE NÃO ALTEROU A SUBSTÂNCIA DO SENTENÇA. PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE DIALETICIDADE REJEITADA. IMPUGNAÇÃO AO BENEFÍCIO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA NÃO ACOLHIDA. AUSÊNCIA DE PROVA DA CAPACIDADE FINANCEIRA DO BENEFICIÁRIO DA JUSTIÇA GRATUITA. MÉRITO. CANCELAMENTO DA HIPOTECA E A OBTENÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA QUE OCORREU NO CURSO DO PROCESSO. PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE DE AGIR. SUCUMBÊNCIA DEVE OBSERVAR O PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO DAS ACIONADAS AOS ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA REJEITADA. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fl. 567).

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

a) 99, § 2º, do Código de Processo Civil, porque o tribunal manteve a gratuidade sem exigir comprovação do preenchimento dos pressupostos legais diante de elementos que evidenciariam capacidade econômica do autor;

b) 292, II, do Código de Processo Civil, pois o valor da causa não deve corresponder ao valor do imóvel, mas ao valor do ato de baixa da hipoteca e de lavratura de escritura, sendo caso de arbitramento por estimativa;

c) 292, § 3º, do Código de Processo Civil, porquanto o objeto é obrigação de fazer cujo proveito econômico não é mensurável, visto que se trata de baixa de hipoteca e lavratura de escritura, devendo o juiz corrigir o valor da causa por arbitramento;

d) 85, *caput*, §§ 10 e 11, do Código de Processo Civil, visto que a demanda foi extinta sem resolução do mérito por perda superveniente do objeto e não haveria sucumbência a justificar condenação em honorários e majoração em sede recursal;

e) 82, § 2º, do Código de Processo Civil, pois as despesas processuais não devem ser impostas à recorrente quando a obrigação de fazer foi cumprida antes de sua ciência da demanda.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação de outros tribunais quanto à definição do valor da causa em obrigação de fazer (baixa de hipoteca e outorga de escritura) e quanto à distribuição de ônus sucumbenciais em hipóteses de perda superveniente do objeto, sem indicação específica dos acórdãos paradigmas.

Requer o provimento do recurso para que se revogue a gratuidade de justiça concedida ao autor, se corrija o valor da causa por estimativa e se afaste a condenação da recorrente ao pagamento de custas e honorários; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça a ausência de sucumbência da recorrente, atribuindo-se os ônus processuais ao recorrido.

Contrarrazões às fls. 604-611.

O recurso especial foi admitido na origem (fls. 613-628).

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer em que a parte autora pleiteou a baixa do gravame hipotecário sobre o imóvel adquirido e a outorga da escritura pública de compra e venda para transferência da propriedade.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução do mérito por perda superveniente do interesse de agir, julgou improcedente a reconvenção e fixou honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa; em embargos de declaração, integrou a sentença para condenar as rés ao pagamento dos honorários de 10% sobre o valor atualizado da causa.

A Corte estadual manteve a sentença ao negar provimento à apelação, afirmando a correção da gratuidade de justiça, rejeitando a impugnação ao valor da causa, aplicando o princípio da causalidade para impor os ônus à parte que deu causa à demanda e majorando os honorários em 5% pela sucumbência recursal, totalizando 15% sobre o valor atualizado da causa.

II - Da alegada violação do art. 99, § 2º, do Código de Processo Civil

Sustenta a parte recorrente que o acórdão recorrido teria mantido indevidamente o benefício da gratuidade da justiça concedido ao recorrido, apesar da existência de elementos que evidenciariam sua capacidade econômica.

As alegações, todavia, não comportam conhecimento.

O Tribunal de origem, ao examinar a controvérsia, consignou expressamente que a parte recorrente não logrou comprovar a capacidade financeira do beneficiário da gratuidade da justiça, ressaltando que a mera titularidade de patrimônio não é suficiente para afastar a presunção de hipossuficiência decorrente da declaração firmada pela parte. Destacou ainda que caberia à parte impugnante demonstrar, de forma concreta, que o beneficiário possuía condições de arcar com as custas e despesas processuais sem prejuízo de sua subsistência, ônus do qual não se desincumbiu.

Nesse contexto, concluiu o acórdão recorrido que, inexistindo prova apta a infirmar a presunção de veracidade da declaração de insuficiência econômica apresentada pela parte beneficiária, deveria ser mantida a concessão do benefício da gratuidade da justiça.

Desse modo, verifica-se que a revisão da conclusão adotada pelo Tribunal de origem, no sentido de reconhecer a existência de elementos suficientes para afastar a hipossuficiência econômica da parte beneficiária, demandaria necessariamente o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA . PRODUÇÃO DE PROVAS. INDEFERIMENTO. DECISÃO MOTIVADA. DESNECESSIDADE . FACULDADE DO MAGISTRADO. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N . 7 DO STJ. **JUSTIÇA GRATUITA. DEMONSTRAÇÃO DA IMPOSSIBILIDADE FINANCEIRA. REVISÃO . INVIABILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ.** CULPA EXCLUSIVA E CULPA CONCORRENTE . CAUSA DE REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. INEXISTÊNCIA. REEXAME. NÃO CABIMENTO . NOVA APRECIÇÃO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. [...]. 4. **É inviável revisar o entendimento do tribunal a quo acerca da justiça gratuita, tendo em vista a necessidade de reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial, devido ao óbice da Súmula n. 7 do STJ.** 5 . Desconstituir o entendimento da corte de origem de que não foi demonstrada a culpa exclusiva da vítima ou a culpa concorrente demandaria revolvimento de matéria fática, o que é inviável em recurso especial (Súmula n. 7 do STJ). 6. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp: 1903083 DF 2021/0154163-7, relator João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/04/2023, destaquei.)

Assim, não se conhece do recurso no ponto, diante da incidência da Súmula n. 7 do STJ.

III - Da alegada violação do art. 292, II, e § 3º, do Código de Processo Civil

No que se refere à alegada violação do art. 292, II, do Código de Processo Civil, sustenta a parte recorrente que o Tribunal de origem teria fixado indevidamente o valor da causa com base no valor do imóvel objeto da lide, embora a demanda possua natureza eminentemente mandamental, consistente na baixa de gravame hipotecário e na outorga de escritura definitiva. Argumenta que, em hipóteses como a dos autos, o proveito econômico não se revela mensurável de

forma direta, razão pela qual o valor da causa não poderia ser vinculado ao valor do bem, devendo ser atribuído valor meramente estimativo, nos termos do § 3º do art. 292 do CPC.

As alegações merecem prosperar.

O acórdão recorrido, ao manter a fixação do valor da causa com base no valor do imóvel, partiu da premissa de que a pretensão deduzida implicaria, em última análise, a consolidação da propriedade do bem, o que justificaria a adoção de tal parâmetro. Todavia, essa compreensão não se coaduna com a orientação mais recente no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, que distingue, com precisão técnica, as demandas de natureza condenatória daquelas de cunho mandamental, especialmente nas ações de obrigação de fazer voltadas à baixa de gravame hipotecário.

Com efeito, a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, nas ações de obrigação de fazer consistentes na baixa de gravame, não há proveito econômico imediato e diretamente mensurável, tampouco se revela adequado vincular o valor da causa ao valor integral do imóvel. Isso porque o bem já integra, em regra, o patrimônio jurídico do adquirente, sendo a demanda direcionada apenas à regularização registral, sem incremento patrimonial correspondente ao valor do imóvel. Nessa linha, tem-se assentado que o valor da causa, nesses casos, possui caráter meramente estimativo, justamente por não refletir, de modo fiel, o benefício econômico perseguido.

A propósito, colacionam-se recentes julgados:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. BAIXA DE GRAVAME HIPOTECÁRIO. TUTELA MANDAMENTAL. AUSÊNCIA DE PROVEITO ECONÔMICO MENSURÁVEL. VALOR DA CAUSA VINCULADO AO VALOR DO IMÓVEL. EXORBITÂNCIA. FIXAÇÃO POR APRECIAÇÃO EQUITATIVA (ART. 85, § 8º, DO CPC). POSSIBILIDADE. CRITÉRIO SUBSIDIÁRIO.

DISTINÇÃO EM RELAÇÃO AO TEMA 1.076/STJ. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutia a fixação de honorários advocatícios por apreciação equitativa em ação de obrigação de fazer para baixa de gravame hipotecário.
2. O Tribunal de origem fixou os honorários advocatícios com base no critério da equidade, considerando a ausência de condenação, a impossibilidade de estimar o proveito econômico e a inadequação do valor da causa como parâmetro.
3. A decisão recorrida foi mantida em sede de embargos de declaração, e o recurso especial foi inadmitido com fundamento na Súmula 83/STJ, por estar em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a fixação de honorários advocatícios por apreciação equitativa, em ação de obrigação de fazer para baixa de gravame hipotecário, está em conformidade com os critérios estabelecidos no art. 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, e com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

III. Razões de decidir

5. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado de que, em ações de obrigação de fazer para baixa de gravames, os honorários advocatícios devem ser fixados por equidade, quando o proveito econômico for inestimável ou irrisório, ou quando o valor da causa não refletir o benefício devido.

6. A jurisprudência do STJ, mesmo após a fixação do Tema 1.076, reconhece que, em casos como o presente, a fixação de honorários por equidade é adequada, considerando a ausência de condenação e a impossibilidade de vincular o sucesso da pretensão ao valor do imóvel.

7. O acórdão recorrido realizou a distinção em relação ao Tema 1.076/STJ, ajustando-se à jurisprudência do STJ, que admite a aplicação do critério da equidade em hipóteses específicas como a dos autos.

8. A decisão recorrida está em harmonia com a jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ, que impede o conhecimento do recurso especial.

IV. Dispositivo

9. Agravo em recurso especial não conhecido.(AREsp 2881197/SC, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025, destaquei.)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BAIXA DO GRAVAME. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. ARBITRAMENTO POR EQUIDADE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES.

1. "Nas ações de obrigação de fazer consistente na baixa de gravame hipotecário os honorários advocatícios devem ser fixados por equidade, visto

que ausente proveito econômico auferível ou mensurável, além do valor da causa não refletir o benefício devido."(REsp n. 2.201.344/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025.)

2. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 2225458 / PR , relator Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 18/11/2025, destaquei.)

Desse modo, ao adotar automaticamente o valor do imóvel como parâmetro para a fixação do valor da causa, o Tribunal de origem contrariou o disposto no art. 292, II e § 3º, do Código de Processo Civil, bem como a orientação consolidada desta Corte Superior, que reconhece a natureza estimativa do valor da causa em demandas dessa espécie.

Impõe-se, portanto, o provimento do recurso especial no ponto, para afastar a vinculação do valor da causa ao valor do imóvel, determinando-se que seja fixado em montante estimativo, compatível com a natureza da pretensão deduzida em juízo.

IV - Da alegada violação do art. 85, *caput*, §§ 10 e 11, e 82, § 2º, do Código de Processo Civil

A parte recorrente sustenta que o acórdão recorrido teria mantido indevidamente sua condenação ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, apesar de a demanda ter sido extinta sem resolução do mérito. Afirma que não teria dado causa ao ajuizamento da ação, pois a baixa do gravame hipotecário teria ocorrido no mesmo dia da propositura da demanda e antes mesmo de sua ciência acerca da existência do processo. Nessa perspectiva, defende que o autor é quem deveria arcar com os ônus sucumbenciais, ou, ao menos, que fosse afastada a condenação imposta às rés.

As alegações, contudo, não merecem prosperar.

Ao analisar a controvérsia, o Tribunal de origem consignou expressamente que, embora tenha havido perda superveniente do interesse de agir

em razão da baixa da hipoteca e da lavratura da escritura pública no curso do processo, tais providências somente foram adotadas após o ajuizamento da demanda. Nesse contexto, concluiu que a fixação dos ônus sucumbenciais deveria observar o princípio da causalidade, imputando-se à parte que deu causa à instauração do processo a responsabilidade pelo pagamento das custas e honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 10, do Código de Processo Civil.

Assim, a Corte local entendeu que a conduta das demandadas contribuiu para a propositura da ação, razão pela qual manteve a condenação ao pagamento das despesas processuais e da verba honorária.

Desse modo, a alteração das conclusões adotadas pelo acórdão recorrido, no sentido de reconhecer que a recorrente não teria dado causa ao ajuizamento da demanda ou de afastar a aplicação do princípio da causalidade na distribuição dos ônus sucumbenciais, exigiria o reexame das circunstâncias fáticas e do conjunto probatório dos autos, especialmente quanto ao momento em que foram efetivamente cumpridas as obrigações discutidas na lide e à existência, ou não, de resistência injustificada ao cumprimento contratual.

Tal providência, contudo, mostra-se inviável na via estreita do recurso especial, diante do óbice estabelecido na Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

V - Da alegada divergência jurisprudencial

Verifica-se que, embora o recurso especial tenha sido formalmente interposto também com fundamento na alínea *c* do permissivo constitucional, a parte recorrente limitou-se a mencioná-la no *caput* da petição recursal, sem desenvolver qualquer fundamentação específica voltada à demonstração do dissídio jurisprudencial, inexistindo, portanto, cotejo analítico ou indicação de julgados paradigmas, o que inviabiliza o conhecimento do recurso nesse ponto.

VI - Conclusão

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe provimento para afastar a fixação do valor da causa com base no valor do imóvel, determinando que o o Tribunal de origem atribua valor meramente estimativo, nos termos do art. 292, II e § 3º, do Código de Processo Civil.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.209.314 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0141415-7

Número de Origem:
80628316620198050001

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

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 : HESA 62 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : HELIO VEIGA PEIXOTO DOS SANTOS - BA016332
VICTOR PACHECO CARNEIRO - BA048464

RECORRIDO : LUIS AUGUSTO CINTRA JATAHY FONSECA JUNIOR

ADVOGADOS : EDMILSON JATAHY FONSECA NETO - BA032649
RODRIGO ARAUJO LACERDA - BA047603

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 15 de junho de 2026