



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3026893 - SP(2025/0318277-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ACF RELUMA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
AGRAVANTE : RELUMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO DOMINIQUELI PEREIRA - SP276431
LUCIANA CARRASCO - SP353340
AGRAVADO : CLERIA LAURENCIA DE CARVALHO
AGRAVADO : CELSO GANDRA ZARA
AGRAVADO : JUSSARA BONAFIDE ZARA
AGRAVADO : BEATRIZ LIMA DE OLIVEIRA
AGRAVADO : SUELI FERREIRA
AGRAVADO : MARCIA MANOEL
AGRAVADO : ANTONIO EDUARDO GALHARDO GASQUES
AGRAVADO : EVILASIO SA FEITOSA
AGRAVADO : FATIMA HELENA HAJJ FEITOSA
ADVOGADO : DANIEL MARTINS CARDOSO - SP253594

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA. BAIXA DO GRAVAME. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS POR EQUIDADE. TEMA 1.076/STJ. RECURSO PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em ação de adjudicação compulsória e cancelamento de hipoteca, manteve sentença de extinção do feito sem resolução do mérito, por perda superveniente do interesse de agir, tendo em vista que as rés informaram, na contestação, a baixa do gravame.
2. A discussão envolve os honorários advocatícios de sucumbência, fixados pelo acórdão recorrido em 11% sobre o valor da causa, sendo este correspondente ao valor do imóvel.
3. Nos termos do art. 85, § 10, do CPC, "*nos casos de perda do objeto, os honorários serão devidos por quem deu causa ao processo*", sendo estes a construtora e a instituição financeira, porquanto pendente o gravame ao tempo do ajuizamento da ação.
4. Nas obrigações de fazer consistentes na liberação de um gravame real, o valor da causa não pode ser calculado tendo como lastro o valor do bem. A própria natureza jurídica da hipoteca autoriza conclusão no sentido de que a procedência do pedido apenas afasta um evento futuro e incerto, qual seja a inadimplência da dívida garantida pela hipoteca e o consequente exercício do direito de executar o bem, por parte do credor.

5. Em sendo inestimável o proveito econômico, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados por equidade, uma vez que não há como vincular o sucesso da pretensão ao valor dos bens. Precedentes.

6. Recurso especial provido, para fixar o valor dos honorários em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3026893 - SP(2025/0318277-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ACF RELUMA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
AGRAVANTE : RELUMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO DOMINIQUELI PEREIRA - SP276431
LUCIANA CARRASCO - SP353340
AGRAVADO : CLERIA LAURENCIA DE CARVALHO
AGRAVADO : CELSO GANDRA ZARA
AGRAVADO : JUSSARA BONAFIDE ZARA
AGRAVADO : BEATRIZ LIMA DE OLIVEIRA
AGRAVADO : SUELI FERREIRA
AGRAVADO : MARCIA MANOEL
AGRAVADO : ANTONIO EDUARDO GALHARDO GASQUES
AGRAVADO : EVILASIO SA FEITOSA
AGRAVADO : FATIMA HELENA HAJJ FEITOSA
ADVOGADO : DANIEL MARTINS CARDOSO - SP253594

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA. BAIXA DO GRAVAME. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS POR EQUIDADE. TEMA 1.076/STJ. RECURSO PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em ação de adjudicação compulsória e cancelamento de hipoteca, manteve sentença de extinção do feito sem resolução do mérito, por perda superveniente do interesse de agir, tendo em vista que as rés informaram, na contestação, a baixa do gravame.
2. A discussão envolve os honorários advocatícios de sucumbência, fixados pelo acórdão recorrido em 11% sobre o valor da causa, sendo este correspondente ao valor do imóvel.
3. Nos termos do art. 85, § 10, do CPC, "*nos casos de perda do objeto, os honorários serão devidos por quem deu causa ao processo*", sendo estes a construtora e a instituição financeira, porquanto pendente o gravame ao tempo do ajuizamento da ação.
4. Nas obrigações de fazer consistentes na liberação de um gravame real, o valor da causa não pode ser calculado tendo como lastro o valor do bem. A própria natureza jurídica da hipoteca autoriza conclusão no sentido de que a procedência do pedido apenas afasta um evento futuro e incerto, qual seja a inadimplência da dívida garantida pela hipoteca e o consequente exercício do direito de executar o bem, por parte do credor.

5. Em sendo inestimável o proveito econômico, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados por equidade, uma vez que não há como vincular o sucesso da pretensão ao valor dos bens. Precedentes.

6. Recurso especial provido, para fixar o valor dos honorários em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ACF RELUMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e OUTRA, fundado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra v. acórdão do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, assim ementado: (e-STJ, fls. 919):

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. APRECIÇÃO EQUITATIVA. IMPOSSIBILIDADE APELAÇÃO IMPROVIDA.

1. Os autores obtiveram o cancelamento da hipoteca que recaía sobre os imóveis por eles adquirido, tendo o feito sido julgado extinto, sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC, por “hipótese de carência de ação superveniente por falta de interesse de agir dentro do elemento necessidade da prestação jurisdicional”, condenando-se corrés ACF Reluma Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Reluma Construtora e Incorporadora Ltda. ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa. 2. Foi evidenciada a necessidade desta ação ao tempo do seu ajuizamento e a responsabilidade das corrés pelos ônus advindos da instauração do processo. 3. O pagamento dos honorários de sucumbência, segundo o princípio da causalidade, deve ser atribuído à parte que deu causa à propositura da demanda. 4. No julgamento dos Recursos Especiais 1.850.512/SP, 1.877.883/SP, 1.906.623 /SP e 1.906.618/SP (Tema 1.076), sob o rito dos repetitivos, restou fixada a tese segundo a qual de acordo com o §8º, do artigo 85 do CPC, a equidade na fixação dos honorários advocatícios só pode se dar para aumentar honorários que seriam irrisórios, considerando o inestimável proveito econômico, ou quando o valor da causa for muito baixo. 5. O §6º, do art. 85, do CPC – recentemente incluído pela Lei nº 14.365, de 2022 –, não permite ao Juízo arbitrar honorários em valor diverso do previsto no §2º do art. 85 do diploma processual, motivo pelo qual não há que se falar em sua redução. 6. Apelação improvida.

Não foram opostos embargos de declaração.

Em suas razões recursais, as agravantes alegam violação aos arts. 85, § 10; 85, §§ 2º, 6º e 8º; 85, § 6º-A; 85, § 8º-A, todos do Código de Processo Civil, pois teria havido condenação

em honorários de sucumbência mesmo com extinção sem resolução do mérito e sem que as recorrentes teriam dado causa à demanda; a fixação em 10% sobre o valor da causa seria desproporcional por não observar os critérios do § 2º; a vedação à equidade do § 6º teria sido aplicada sem considerar a exceção do § 8º e a ressalva do § 6º-A; e, ainda que se admitisse a apreciação equitativa, ela deveria observar os valores mínimos da OAB, conforme § 8º-A, o que indicaria necessidade de ajuste proporcional dos honorários.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 943-945).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, os autores, promissários-compradores de unidades do Condomínio Residencial Vértice, afirmaram terem **quitado integralmente os contratos e, mesmo assim, não obtiveram as escrituras definitivas em razão da existência de hipoteca registrada em favor da Caixa Econômica Federal**. Notificaram extrajudicialmente a incorporadora e relataram que a CEF não concordaria com o cancelamento, propondo **ação de obrigação de fazer cumulada com adjudicação compulsória e cancelamento de hipoteca**, com pedido de outorga de escritura.

A sentença julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, por carência superveniente de interesse de agir (art. 485, VI, c/c art. 493 do CPC), e condenou ACF Reluma e sua fiadora Reluma ao pagamento de honorários de 10% sobre o valor da causa, à luz do princípio da causalidade, registrando que o levantamento do gravame e a outorga das escrituras teriam ocorrido apenas após as contestações; excluiu a CEF dos ônus sucumbenciais (e-STJ, fls. 890-891).

No acórdão, a Primeira Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região negou provimento à apelação, afirmando a necessidade da ação ao tempo do ajuizamento e a responsabilidade das rés pelos ônus da sucumbência, com fundamento no princípio da causalidade e no art. 85, § 10, do CPC; manteve os honorários em 10% conforme o art. 85, § 2º, aplicando o Tema 1.076 (vedação à equidade quando o valor da causa é elevado) e o § 6º do art. 85, e majorou em 1% nos termos do § 11 (e-STJ, fls. 905-914).

No recurso especial, a parte recorrente ACF RELUMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e OUTRA sustenta a indevida condenação em honorários de sucumbência em ação extinta sem resolução de mérito, requerendo a aplicação do princípio da causalidade para afastar ou redistribuir os ônus sucumbenciais e a revisão da verba honorária fixada em 10% sobre o valor da causa, com observância dos critérios legais e da possibilidade de apreciação equitativa (e-STJ, fl. 920/935).

Com razão a recorrente.

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do **Tema Repetitivo 1.076** (REsp 1.906.618/SP), pacificou o entendimento de que **a fixação de honorários por apreciação equitativa (art. 85, § 8º, do CPC) é medida estritamente excepcional.**

Conforme a tese firmada, de observância obrigatória, o arbitramento por equidade só é admitido quando: (a) **o proveito econômico for inestimável** ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo. Nos demais casos, especialmente quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico forem elevados, é obrigatória a observância dos percentuais previstos no art. 85, § 2º, do CPC.

Na hipótese dos autos, embora a parte autora tenha equiparado o valor da causa ao valor do próprio imóvel – qual seja **R\$ 2.201.152,00** (dois milhões, duzentos e um mil, cento e cinquenta e dois reais) –, **observa-se não ser este o verdadeiro proveito econômico obtido com a pretensão de baixa do gravame de hipoteca.**

Sobre a hipoteca, leciona a doutrina (COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de Direito Civil [livro eletrônico]: diretos das coisas, direito autoral, volume 4*. 1.ed. São Paulo: RT, 2016):

Diz-se que a garantia do credor é o patrimônio do devedor. Na verdade, é quase isso: os bens do ativo do patrimônio do devedor configuram a garantia do credor. Ocorrendo o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária, o credor pode buscar em juízo sua execução. Ela se processa mediante a expropriação judicial de um ou mais bens do devedor (iniciada com a penhora, na execução individual, ou arrecadação, na concursal), para satisfazer-se o crédito em cobrança.

Quando não existe um bem específico do devedor vinculado à satisfação do crédito, a garantia chama-se pessoal ou fidejussória. É a constituída, por exemplo, pela emissão, endosso ou aval de títulos de crédito, pela celebração dos contratos em geral etc. Qualquer bem do patrimônio do sujeito passivo pode, nesse caso, ser expropriado. Será real se, ao contrário, as partes, por negócio jurídico bilateral, vincularem ao pagamento da obrigação determinado ou determinados bens do devedor.

A garantia real é mais eficiente que a pessoal. Nesta última, como todos os bens do devedor são aptos a suportar a execução, aparentemente seriam mais amplas as possibilidades abertas à recuperação do crédito; mas, em caso de insolvência, os credores com garantia pessoal entram em concurso e recebem parte proporcional de seus créditos, já que o devedor não tem patrimônio para atender a todos (CC, art. 957). Na garantia real, como o bem está vinculado à satisfação de uma obrigação específica, o produto de sua venda destina-se inicialmente ao pagamento do credor que a titula. O saldo, se houver, será usado no atendimento dos demais créditos. Em outros termos, o credor com

garantia real goza de preferência no recebimento do crédito (CC, arts. 958 e 961; Lei n. 11.101/2005 - LF, art. 83, II), da qual deriva sua maior eficiência, quando comparada à pessoal.

Portanto, pela própria natureza jurídica da hipoteca, **a baixa do gravame não garante ao titular do bem um proveito econômico correspondente ao próprio valor do imóvel, mas sim apenas a desconstituição de um evento futuro e incerto**, qual seja a inadimplência da dívida garantida pela hipoteca e o consequente exercício do direito de executar o bem, por parte do credor.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. BAIXA DO GRAVAME. ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS POR EQUIDADE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES.

1. Em se tratando de ação em que se postula o adimplemento de obrigações de fazer, consistentes em baixa de gravame hipotecário e/ou adjudicação compulsória, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados com fundamento no critério equitativo, já que não há como vincular o sucesso da pretensão ao valor dos bens. Precedentes.

2. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp n. 2.075.379/RN, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 24/10/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AGRAVANTE.

1. Nas obrigações de fazer consistentes na liberação de um gravame fiduciário, o valor da causa não pode ser calculado tendo como lastro o valor do bem.

2. Nas obrigações de fazer que determinam a baixa de gravames, os honorários advocatícios sucumbenciais não podem ser obtidos tendo como base de referência o "valor da condenação" ou o "valor da causa", devendo ser fixados por equidade, uma vez que não há como vincular o sucesso da pretensão ao valor dos bens.

3. O reexame dos critérios fáticos sopesados de forma equitativa para a fixação dos honorários advocatícios revela-se, em princípio, inviável em recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.002.668/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 31/3/2023.)

Portanto, uma vez extinta a ação sem resolução do mérito – diante da perda superveniente de interesse de agir –, **o art. 85, § 10, do CPC impõe a fixação de honorários advocatícios**, suportados por quem deu causa à demanda (rés), **mas a quantificação do direito deverá obedecer ao art. 85, § 8º, do CPC**, visto que a causa envolvia proveito econômico inestimável.

Incorreta, portanto, a solução adotada pelo Tribunal de origem, que **findou por aplicar honorários de 11% sobre R\$ 2.201.152,00** (dois milhões, duzentos e um mil, cento e cinquenta e dois reais).

Firme em tais premissas, considerando que **a demanda não envolveu maior complexidade** – na medida em que **as rés, em contestação, já informaram a baixa do gravame** (e-STJ, fl. 778) –, fixo os honorários advocatícios em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Com esses fundamentos, dou provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.026.893 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0318277-2

Número de Origem:

50045958120234036126

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ACF RELUMA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

AGRAVANTE : RELUMA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : LEONARDO DOMINIQUELI PEREIRA - SP276431

LUCIANA CARRASCO - SP353340

AGRAVADO : CLERIA LAURENCIA DE CARVALHO

AGRAVADO : CELSO GANDRA ZARA

AGRAVADO : JUSSARA BONAFIDE ZARA

AGRAVADO : BEATRIZ LIMA DE OLIVEIRA

AGRAVADO : SUELI FERREIRA

AGRAVADO : MARCIA MANOEL

AGRAVADO : ANTONIO EDUARDO GALHARDO GASQUES

AGRAVADO : EVILASIO SA FEITOSA

AGRAVADO : FATIMA HELENA HAJJ FEITOSA

ADVOGADO : DANIEL MARTINS CARDOSO - SP253594

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HIPOTECA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de maio de 2026