



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2232839 - PB (2025/0349107-4)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : DANIEL BRAGA DE SÁ COSTA - PB016192
RECORRIDO : OTACILIO MOREIRA LOPES JUNIOR
ADVOGADO : JÚLIA TAÍS FERREIRA BELÉM CAMPOS - PE053917

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA REPETITIVA. PROPOSTA DE AFETAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. BAIXA DE GRAVAME HIPOTECÁRIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. CRITÉRIO DE FIXAÇÃO.

1. Tema proposto para afetação ao rito dos recursos especiais repetitivos: definir se, nas ações que visam à baixa de gravame hipotecário, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados com base no valor do imóvel ou por apreciação equitativa.

2. Determinada a suspensão do processamento de todos os processos individuais ou coletivos que versem sobre a mesma matéria e nos quais tenha havido a interposição de recurso especial ou de agravo em recurso especial, na segunda instância, ou que estejam em tramitação no STJ, respeitada, no último caso, a orientação prevista no art. 256-L do RISTJ.

Recurso especial afetado ao rito do art. 1.036 e seguintes do CPC/2015 para julgamento pela Segunda Seção (art. 256-I do RISTJ).

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção, por unanimidade, afetar o processo ao rito dos recursos repetitivos (arts. 1.036 e 1.037 do CPC, e 256 e 257 do RISTJ), nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, para delimitar a seguinte controvérsia: “Definir se, nas ações que visam à baixa de gravame hipotecário, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados com base no valor do imóvel ou por apreciação equitativa”. Por unanimidade, nos termos do art. 1.037, II, do CPC, suspender o processamento de todos os processos, individuais ou coletivos que versem sobre a mesma matéria, e nos quais tenha havido a interposição de recurso especial ou de agravo em recurso especial, na Segunda Instância, ou que estejam em tramitação no STJ, respeitada, no último caso, a orientação prevista no art. 256-L do RISTJ.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Nancy Andrighi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 09 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2232839 - PB (2025/0349107-4)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : DANIEL BRAGA DE SÁ COSTA - PB016192
RECORRIDO : OTACILIO MOREIRA LOPES JUNIOR
ADVOGADO : JÚLIA TAÍS FERREIRA BELÉM CAMPOS - PE053917

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA REPETITIVA. PROPOSTA DE AFETAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. BAIXA DE GRAVAME HIPOTECÁRIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. CRITÉRIO DE FIXAÇÃO.

1. Tema proposto para afetação ao rito dos recursos especiais repetitivos: definir se, nas ações que visam à baixa de gravame hipotecário, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados com base no valor do imóvel ou por apreciação equitativa.

2. Determinada a suspensão do processamento de todos os processos individuais ou coletivos que versem sobre a mesma matéria e nos quais tenha havido a interposição de recurso especial ou de agravo em recurso especial, na segunda instância, ou que estejam em tramitação no STJ, respeitada, no último caso, a orientação prevista no art. 256-L do RISTJ.

Recurso especial afetado ao rito do art. 1.036 e seguintes do CPC/2015 para julgamento pela Segunda Seção (art. 256-I do RISTJ).

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA.

Na origem, a parte ora recorrida propôs ação declaratória de nulidade de hipoteca cumulada com indenização por danos morais, na qual buscou a declaração de ineficácia do gravame sobre o imóvel.

A sentença julgou procedente o pedido para determinar o cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel e condenou os réus ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa. O Tribunal estadual manteve a procedência da demanda, reconhecendo a responsabilidade solidária da

construtora e do credor hipotecário pela baixa do gravame após a quitação do contrato de compra e venda, além de majorar os honorários sucumbenciais para 12% do valor da causa, no julgado assim ementado (fls. 371-385):

EMENTA DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE HIPOTECA C/C INDENIZAÇÃO . COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMPROVAÇÃO DE DANOS MORAIS QUITAÇÃO DO DÉBITO. BAIXA DA HIPOTECA DEVIDA. PLEITO INDENIZATÓRIO. MERO ABORRECIMENTO. PROCEDÊNCIA PARCIAL. APELAÇÕES PRELIMINAR DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DA ARGUIDA EM CONTRARRAZÕES. DECISÃO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. REJEIÇÃO MÉRITO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BAIXA DE GRAVAME. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE CONSTRUTORA E CREDOR HIPOTECÁRIO. VALOR DA CAUSA. EXPRESSÃO ECONÔMICA DO CONTRATO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. VALOR FIXADO COM BASE NA EQUIDADE. IMPOSSIBILIDADE. TESE FIXADA PELO STJ, NO JULGAMENTO DO RESP. 1.850.512/SP (TEMA REPETITIVO N. 1076). FIXAÇÃO COM BASE NO VALOR DA CAUSA. POSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS.1. Havendo impugnação direta dos fundamentos adotados na Decisão, não há que se falar em violação ao Princípio da Dialeticidade.2. Há responsabilidade solidária entre o credor hipotecário e a construtora na obrigação de fazer, consistente em realizar a baixa do gravame da hipoteca nas hipóteses em que há quitação integral das obrigações contratuais decorrentes do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por parte da parte adquirente do imóvel.3. Nas ações de baixa da hipoteca por quitação do contrato de compra e venda de imóvel, o valor da causa deve ser aquele que expressa o negócio jurídico firmado entre as partes.4. No julgamento do REsp. n.º 1.850.512/SP (Tema Repetitivo 1076), o Superior Tribunal de Justiça fixou a tese de que a fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevado, sendo obrigatória, nesses casos, a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Sem embargos de declaração.

A parte recorrente sustenta que o acórdão estadual contrariou o art. 85, §8º, do Código de Processo Civil.

Afirma, em síntese, que a fixação dos honorários com base no valor da causa — correspondente ao valor do imóvel — gerou montante excessivo e desproporcional. Sustenta que a demanda tem natureza simples, voltada apenas à baixa de

hipoteca, sem complexidade jurídica relevante. Defende que o valor da causa não representa o real proveito econômico obtido pela parte autora. Argumenta que os honorários devem ser arbitrados por apreciação equitativa. Ao final, a recorrente requer o provimento do recurso para reformar o acórdão recorrido, afastando a fixação percentual sobre o valor da causa e determinando que a verba honorária seja fixada por equidade, em valor reduzido (fls. 390-424).

Sem contrarrazões, sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem, com a indicação de tratar-se de recurso representativo de controvérsia (fls. 565-580).

O Ministério Público Federal manifestou-se pela admissão do presente recurso especial como representativo da controvérsia e favorável à afetação da matéria (fls. 591-605).

O Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil requereu "a sua admissão no feito na condição de *Amicus Curiae*, e, no mérito, se afetados os autos ao rito dos recursos repetitivos, o acolhimento das razões expostas de modo que este Eg. STJ firme a sua jurisprudência no sentido da impossibilidade de arbitramento de honorários de sucumbência por equidade nas ações relativas à baixa de gravame hipotecário" (fls. 610-628).

No STJ, o Presidente da Comissão Gestora de Precedentes, Jurisprudência e Ações Coletivas, o eminente Ministro Sérgio Kukina, qualificou o presente recurso especial como representativo de controvérsia (fls. 629-633).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Cuida-se, na origem, de ação declaratória de nulidade de hipoteca cumulada com indenização por danos morais proposta por adquirente de imóvel contra construtora e banco financiador. O Autor alegou que adquiriu e quitou integralmente a unidade imobiliária, mas não conseguiu efetuar o registro do título aquisitivo em razão da existência de hipoteca constituída em favor da instituição financeira.

A sentença julgou procedente o pedido para determinar o cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel e condenou os réus ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Interpostas apelações, o Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba manteve a sentença, reconhecendo a responsabilidade solidária da construtora e do credor hipotecário pela baixa do gravame após a quitação do contrato de compra e venda e majorou os honorários sucumbenciais para 12% sobre o valor da causa.

A construtora interpôs recurso especial, sustentando violação do art. 85, § 8º, do Código de Processo Civil. Defende que a fixação dos honorários com base no valor da causa — correspondente ao valor do imóvel — resultou em montante excessivo e desproporcional, por se tratar de demanda simples voltada apenas à baixa de hipoteca. Sustenta que a verba honorária deve ser fixada por apreciação equitativa.

A controvérsia dos autos consiste em definir se, em ação voltada à baixa de hipoteca após a quitação do imóvel, os honorários advocatícios devem ser fixados em percentual sobre o valor da causa ou arbitrados por equidade.

Inicialmente, verifico que o recurso especial é tempestivo e que a representação processual é regular. Desse modo, encontram-se preenchidos os pressupostos genéricos intrínsecos — cabimento, legitimidade e interesse de recorrer — e extrínsecos — tempestividade, regularidade formal e inexistência de fato impeditivo ou extintivo do direito de recorrer.

No que se refere à demonstração do requisito previsto no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, a controvérsia foi devidamente apreciada pelo Tribunal de origem, com o esgotamento da instância ordinária, atendendo-se, portanto, à exigência constitucional. O acórdão recorrido examinou expressamente as alegações das partes e fundamentou seu entendimento no sentido de que, nas ações que visam à baixa de hipoteca após a quitação do imóvel, o valor da causa deve refletir a expressão econômica do negócio jurídico celebrado, sendo inaplicável a fixação de honorários por equidade quando elevado o valor da causa, conforme orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp nº 1.850.512/SP (Tema Repetitivo 1076). Essa, circunstância, em tese, ensejaria possível violação da legislação federal, especificamente ao art. 85, §8º, do Código de Processo Civil (alínea “a”).

Da leitura das razões recursais, é possível compreender com precisão a controvérsia federal infraconstitucional posta em debate, centrada na correta interpretação e aplicação do art. 85, §8º, do CPC, estando a matéria devidamente prequestionada no acórdão recorrido, prescindindo, ademais, de reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

Quanto à multiplicidade de demandas que envolvem a presente controvérsia, observa-se que o Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba admitiu o presente recurso especial como representativo de controvérsia repetitiva relativa ao critério a ser adotado na fixação de honorários sucumbenciais em ações destinadas à baixa de gravame hipotecário.

Conforme consignado na decisão da Presidência da Comissão Gestora de Precedentes, Jurisprudência e Ações Coletivas do Superior Tribunal de Justiça, verifica-se a existência de controvérsia jurídica de natureza multitudinária, com significativo impacto jurídico e econômico, sobretudo porque as ações de baixa de gravame hipotecário

possuem, em regra, natureza de obrigação de fazer, circunstância que torna difícil a mensuração do proveito econômico obtido pela parte vencedora.

A citada decisão também destacou que, embora o Tema Repetitivo nº 1.076 do STJ tenha delimitado as hipóteses de fixação de honorários por equidade, persistem dúvidas quanto à correta base de cálculo nas ações de baixa de gravame hipotecário, especialmente acerca de saber se o proveito econômico deve ser vinculado ao valor do imóvel objeto do contrato de compra e venda ou se, em tais hipóteses, o proveito econômico é inestimável ou de difícil mensuração, hipótese que poderia justificar a aplicação do critério equitativo previsto no art. 85, § 8º, do Código de Processo Civil.

Ressalto, ainda, a existência de julgados recentes das Turmas de Direito Privado desta Corte Superior indicando a possibilidade de fixação de honorários por equidade em ações de obrigação de fazer voltadas à baixa de gravame hipotecário, quando inexistente proveito econômico mensurável ou quando o valor da causa não refletir adequadamente o benefício obtido pela parte.

Ponderados esses elementos, ante a relevância do tema, o atendimento dos requisitos de admissibilidade e a ausência de anterior submissão da questão ao regime dos repetitivos, entendo que o presente feito encontra-se apto para ser afetado, pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, nos termos do art. 1.036 e seguintes do CPC/2015, c/c o art. 256-I e seguintes do RISTJ, como recurso especial representativo de controvérsia jurídica de natureza repetitiva.

Ante o exposto, voto pela afetação do presente recurso especial ao rito dos recursos repetitivos, com a identificação do seguinte tema:

Definir se, nas ações que visam à baixa de gravame hipotecário, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados com base no valor do imóvel ou por apreciação equitativa.

Em face da natureza da controvérsia travada nos autos, determino, nos termos do art. 1.037, II, do CPC/2015, a suspensão do processamento de todos os processos, individuais ou coletivos que versem sobre a mesma matéria, e nos quais tenha havido a interposição de recurso especial ou de agravo em recurso especial, na Segunda Instância, ou que estejam em tramitação no STJ, respeitada, no último caso, a orientação prevista no art. 256-L do RISTJ.

Comunique-se ao Ministro Presidente e aos demais ministros do Superior Tribunal de Justiça; ao Núcleo de Gerenciamento de Precedentes e de Ações Coletivas - NUGEPNAC desta Corte (Resolução STJ/GP 29, de 22/12/2020), bem como oficie-se, com cópia da decisão colegiada de afetação, aos Presidentes dos Tribunais de Justiça dos Estados e dos Tribunais Regionais Federais, informando a instauração

deste procedimento, a fim de que seja suspensa a tramitação dos processos nos moldes acima delineados.

Dê-se vista ao Ministério Público Federal (art. 1.038, III e §1º, do CPC/2015, c/c o art. 256-M do RISTJ), para manifestação em 15 (quinze) dias.

É como penso. É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2025/0349107-4

ProAfR no
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.232.839 / PB

Números Origem: 08473853020208152001 8473853020208152001

Sessão Virtual de 03/06/2026 a 09/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Secretário

Bel. Dimas Dias Pinto

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Hipoteca

PROPOSTA DE AFETAÇÃO

RECORRENTE : FIBRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : DANIEL BRAGA DE SÁ COSTA - PB016192
RECORRIDO : OTACILIO MOREIRA LOPES JUNIOR
ADVOGADO : JÚLIA TAÍS FERREIRA BELÉM CAMPOS - PE053917

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão virtual com término nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Segunda Seção, por unanimidade, afetou o processo ao rito dos recursos repetitivos (arts. 1.036 e 1.037 do CPC, e 256 e 257 do RISTJ), nos termos do voto do Sr. Ministro Relator, para delimitar a seguinte controvérsia: “Definir se, nas ações que visam à baixa de gravame hipotecário, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados com base no valor do imóvel ou por apreciação equitativa”. Por unanimidade, nos termos do art. 1.037, II, do CPC, suspendeu o processamento de todos os processos, individuais ou coletivos que versem sobre a mesma matéria, e nos quais tenha havido a interposição de recurso especial ou de agravo em recurso especial, na Segunda Instância, ou que estejam em tramitação no STJ, respeitada, no último caso, a orientação prevista no art. 256-L do RISTJ.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Nancy Andrighi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

C54261549182584-51912@ 2025/0349107-4 - REsp 2232839 Petição : 2026/001J338-0 (ProAfR)