



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3128011 - GO (2025/0482014-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO : SILVANO GIOVANNI CARELLO
AGRAVADO : VALERIA CAMARGO DA SILVA
ADVOGADO : ARTHUR FELIPE PEREIRA DA SILVA MACIEL - GO064620

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ADJUDICATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. O Tribunal de origem, com base na prova dos autos, concluiu que as rés se omitiram na emissão do termo de quitação e na adoção das providências necessárias à baixa dos gravames, mesmo após tentativa de solução administrativa pelos autores, razão pela qual lhes atribuiu os ônus sucumbenciais.

2. O acórdão recorrido também reconheceu que a instituição financeira, ao contestar, concordou com a procedência dos pedidos e apresentou autorização de baixa de hipoteca, ensejando a redução, pela metade, da verba honorária exclusivamente em relação a ela, nos termos do art. 90, § 4º, do CPC.

3. A pretensão da recorrente de afastar ou atenuar sua responsabilidade pelos honorários sucumbenciais, com base no princípio da causalidade, pressupõe a revisão das premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem acerca de quem deu causa à demanda, o que exige reexame de provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, 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, 01 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3128011 - GO(2025/0482014-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA CANADA LTDA
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO : SILVANO GIOVANNI CARELLO
AGRAVADO : VALERIA CAMARGO DA SILVA
ADVOGADO : ARTHUR FELIPE PEREIRA DA SILVA MACIEL - GO064620

EMENTA

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ADJUDICATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. O Tribunal de origem, com base na prova dos autos, concluiu que as rés se omitiram na emissão do termo de quitação e na adoção das providências necessárias à baixa dos gravames, mesmo após tentativa de solução administrativa pelos autores, razão pela qual lhes atribuiu os ônus sucumbenciais.
2. O acórdão recorrido também reconheceu que a instituição financeira, ao contestar, concordou com a procedência dos pedidos e apresentou autorização de baixa de hipoteca, ensejando a redução, pela metade, da verba honorária exclusivamente em relação a ela, nos termos do art. 90, § 4º, do CPC.
3. A pretensão da recorrente de afastar ou atenuar sua responsabilidade pelos honorários sucumbenciais, com base no princípio da causalidade, pressupõe a revisão das premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem acerca de quem deu causa à demanda, o que exige reexame de provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONSTRUTORA CANADÁ LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado (e-STJ, fl. 342):

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ADJUDICATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESÍDIA QUANTO À EXPEDIÇÃO DO TERMO DE QUITAÇÃO E BAIXA DE GRAVAME. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. HONORÁRIOS. RECONHECIMENTO DO

PEDIDO. REDUÇÃO PELA METADE. SENTENÇA PONTUALMENTE REFORMADA. I. CASO EM EXAME Dupla apelação cível interpostas contra sentença que julgou procedente o pedido formulado na ação adjudicatória, de baixa do gravame.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO Consistem em: (i) determinar se os ônus sucumbenciais foram distribuídos de maneira adequada; (ii) definir se é possível a redução da verba honorária, pela metade, no caso de reconhecimento do pedido.

III. RAZÕES DE DECIDIR 1. Evidenciado, pelos autores, que as empresas demandadas se omitiram em relação à expedição do termo de quitação do contrato e à baixa dos gravames, mesmo depois de instadas administrativamente a fazê-lo, tem-se que os ônus sucumbenciais devem recair sobre elas, como consignado na sentença. 2. A ausência de oposição, pela casa bancária ré, quanto aos pedidos formulados pelos autores, autoriza a redução, pela metade, da verba honorária, carecendo de ajuste o édito, no ponto.

IV. TESE Se uma das rés reconhecer a procedência do pedido e, simultaneamente, cumprir integralmente a prestação reconhecida, os honorários serão reduzidos pela metade em relação a ela.

V. DISPOSITIVO Primeiro recurso conhecido e provido. Segundo recurso conhecido e desprovido. Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 85, §11, e 90, §4º."

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação do seguinte dispositivo da legislação federal, com a respectiva tese:

(i) art. 85, § 10, do Código de Processo Civil, pois a condenação em honorários sucumbenciais teria desconsiderado o princípio da causalidade, visto que a recorrente não teria dado causa à demanda, exigindo-se fundamentação individualizada sobre quem efetivamente motivou a judicialização.

Não foram ofertadas contrarrazões, conforme certidão de fls. 439-440 (e-STJ, fls. 439-440).

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

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Em síntese, a questão envolve a definição da responsabilidade pelos honorários sucumbenciais em ação adjudicatória, na qual o Banco Safra obteve redução da verba em razão do reconhecimento do pedido e cumprimento da obrigação, enquanto a Construtora Canadá buscava afastar ou reduzir sua condenação com base no princípio da causalidade.

O acórdão manteve a imputação dos ônus às rés, ajustando apenas os honorários relativos ao banco (e-STJ, fls. 344-346):

"Isso posto, em relação à distribuição dos ônus sucumbenciais, objeto central do segundo recurso (mov. 78), denota-se que laborou com acerto o magistrado a quo ao imputá-los às empresas demandadas. Diz-se isso porque os autores lograram evidenciar que, mesmo tendo efetuado o pagamento integral das parcelas ajustadas, relativas ao contrato

de compra e venda celebrado com a Construtora Canadá LTDA., que teve como objeto um apartamento, um box de garagem e um escaninho (mov. 01, arq. 04), não conseguiram obter, junto à vendedora, o termo de quitação do financiamento, ficando impedidos, assim, de realizar a baixa dos gravames inseridos nas matrículas imobiliárias (mov. 01, arq. 07).

Destaca-se que os demandantes colacionaram com a peça de ingresso todos os comprovantes de pagamentos (mov. 01, arqs. 10-88), cópia das escrituras públicas de compra e venda (mov. 01, arq. 05-06), certidões atualizadas das matrículas imobiliárias (mov. 01, arq. 07), bem como, notificação encaminhada à vendedora, solicitando a emissão do termo de quitação (mov. 01, arq. 08), e cópia das conversas mantidas com o funcionário da vendedora (mov. 01, arq. 09), evidenciando que tentaram resolver a questão de forma administrativa, porém, sem êxito.

Calha salientar, ainda, que a narrativa apresentada pela empresa vendedora, de que forneceu aos compradores os documentos necessários à baixa dos gravames, não encontra respaldo probatório nos autos.

Embora apresentadas autorizações de baixa, emitidas pela instituição financeira, em 23/11/2015 (mov. 21, arq. 03-06), infere-se que não foram encaminhadas aos compradores, tampouco ao Cartório de Registro de Imóveis.

Também não há evidências de que o termo de quitação fora emitido.

Quanto à notificação encaminhada aos compradores, datada de 30/11/2012 (mov. 21, arq. 07), diz respeito, tão somente, à cessão dos direitos creditórios.

Sob esse prisma, considerando que os autores lograram evidenciar a desídia das rés em emitir o termo de quitação do contrato de compra e venda e em proceder à baixa dos gravames, conclui-se que os ônus sucumbenciais devem recair sobre elas, como consignado na sentença.

Por outro lado, em relação aos honorários advocatícios, observa-se que o magistrado a quo ignorou a norma inserta no art. 90, §4º, do Código de Processo Civil, segundo a qual, “se o réu reconhecer a procedência do pedido e, simultaneamente, cumprir integralmente a prestação reconhecida, os honorários serão reduzidos pela metade”.

Pertinente o registro de que, ao apresentar contestação (mov. 15), a instituição financeira concordou, expressamente, com a procedência dos pedidos formulados pelos autores, tendo anexado à peça de defesa, inclusive, termo de autorização de baixa de hipoteca (mov. 15, arq. 05), datado de 10/07/2024, como forma de viabilizar o cumprimento integral e imediato da prestação.

Anota-se que a empresa vendedora (mov. 21) se opôs veementemente à pretensão autoral, o que conduz à conclusão de que a redução da verba honorária, pela metade, deve ser deferida, tão somente, à casa bancária."

O acórdão concluiu que as rés agiram com desídia ao não emitir o termo de quitação nem providenciar a baixa dos gravames, razão pela qual lhes foram atribuídos os ônus sucumbenciais, mantendo-se a condenação e apenas ajustando os honorários em favor do Banco Safra, que reconheceu o pedido e cumpriu integralmente a obrigação. Assim, a tentativa de rediscutir a responsabilidade pelos honorários encontra impedimento na Súmula 7 do STJ, que veda o reexame do conjunto fático-probatório.

Nesse sentido, guardadas as devidas particularidades:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. REQUISITOS DA ADJUDICATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. BASE DE CÁLCULO DA VERBA

HONORÁRIA. PROVEITO ECONÔMICO. SÚMULA N. 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Trata-se de ação de adjudicação compulsória objetivando a outorga de escritura pública de imóvel situado em loteamento em processo de regularização.

2. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do CPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

3. No caso, para ultrapassar a conclusão firmada no Tribunal de origem, acerca da adequação da ação adjudicatória para o fim almejado, seria necessária a interpretação das disposições do contrato entabulado entre as partes, bem como o reexame dos fatos da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Para efeito de fixação da verba honorária, há que se considerar que o cerne do litígio não recai sobre a propriedade do imóvel em si, mas sobre a exigência do pagamento de taxa pelos adquirentes como condição para a outorga da escritura, a qual equivale a R\$ 11.900,00 (onze mil e novecentos reais), o que autoriza que o cálculo dos honorários seja realizado considerando o efetivo proveito econômico obtido pelos autores da ação, conclusão que não se afasta dos critérios previstos no art. 85, § 2º, do CPC, cuja ordem de vocação foi objeto da tese fixada pelo STJ, no julgamento de recurso repetitivo (REsp n. 1.906.618/SP, relator Ministro OG FERNANDES, Corte Especial, julgado aos 16/3/2022, DJe de 31/5/2022).

5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente provido.

*(AREsp n. 2.845.324/DF, relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 3/9/2025.)*

Com essas considerações, conclui-se que o recurso não merece prosperar.

Diante do exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Havendo prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.128.011 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0482014-1

Número de Origem:
554450694 55445069420248090051

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

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 : CONSTRUTORA CANADA LTDA

ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520

RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945

AGRAVADO : SILVANO GIOVANNI CARELLO

AGRAVADO : VALERIA CAMARGO DA SILVA

ADVOGADO : ARTHUR FELIPE PEREIRA DA SILVA MACIEL - GO064620

ASSUNTO : REGISTROS PÚBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS - CANCELAMENTO DE
HIPOTECA - POR TERCEIRO PREJUDICADO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, 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, 01 de junho de 2026