SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3235576 - GO (2026/0130469-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO	:	PAULO EDUARDO PRADO- GO032791
AGRAVANTE	:	RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE BUENO T 55 LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	JÔNATAS PEREIRA ROCHA- GO058038
		ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS- GO017874
AGRAVADO	:	GUSTAVO HENRIQUE RIBEIRO MUNICH
ADVOGADOS	:	FRANCIELLY PEREIRA DE SOUZA- GO032437
		DENISE RENOVATO ALVES- GO072412

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS EM AÇÃO DE BAIXA DE HIPOTECA. PROVEITO ECONÔMICO INESTIMÁVEL. EQUIDADE NA FIXAÇÃO DA VERBA. PRECEDENTES DO STJ.

1. Ação de obrigação de fazer para cancelamento de hipoteca.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Modificar a conclusão do Tribunal de origem na hipótese dos autos implica reexame de fatos e provas.
4. A jurisprudência do STJ é no sentido de que 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. 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 do STJ.
5. Agravos conhecidos. Recurso especial da instituição financeira conhecido e da construtora parcialmente conhecido. O primeiro provido e o segundo parcialmente 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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA59409121 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/08/2026 16:16:38
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 17a59526-6f1c-4386-bb45-9a53b3da8865

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA59409121 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/08/2026 16:16:38
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 17a59526-6f1c-4386-bb45-9a53b3da8865

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3235576 - GO (2026/0130469-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO	:	PAULO EDUARDO PRADO- GO032791
AGRAVANTE	:	RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE BUENO T 55 LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	JONATAS PEREIRA ROCHA- GO058038
		ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS- GO017874
AGRAVADO	:	GUSTAVO HENRIQUE RIBEIRO MUNICH
ADVOGADOS	:	FRANCIELLY PEREIRA DE SOUZA- GO032437
		DENISE RENOVATO ALVES- GO072412

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS EM AÇÃO DE BAIXA DE HIPOTECA. PROVEITO ECONÔMICO INESTIMÁVEL. EQUIDADE NA FIXAÇÃO DA VERBA. PRECEDENTES DO STJ.

1. Ação de obrigação de fazer para cancelamento de hipoteca.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. Modificar a conclusão do Tribunal de origem na hipótese dos autos implica reexame de fatos e provas.
4. A jurisprudência do STJ é no sentido de que 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. 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 do STJ.
5. Agravos conhecidos. Recurso especial da instituição financeira conhecido e da construtora parcialmente conhecido. O primeiro provido e o segundo parcialmente provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravos em recurso especial interpostos por BANCO BRADESCO S/A e RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE BUENO T 55 LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL contra a inadmissão dos recursos especiais, da instituição financeira com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional e da construtora com fundamentado nas alíneas "a" e "c".

Documento eletrônico VDA57536550 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 10/06/2026 17:33:06
Código de Controle do Documento: 79076787-90d8-4711-9a96-b49a8afb6517

Agravos em recurso especial interpostos em: 7/4/2026

Concluso ao gabinete em: 13/5/2026.

Ação: obrigação de fazer para cancelamento de hipoteca, ajuizada por GUSTAVO HENRIQUE RIBEIRO MUNICH, contra RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE BUENO T 55 LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e BANCO BRADESCO S/A, na qual requer o cancelamento da hipoteca e o registro da escritura pública.

Sentença: julgou procedentes os pedidos, para: i) declarar a ineficácia da hipoteca sobre a unidade do autor; ii) determinar o cancelamento definitivo da hipoteca perante o Cartório de Registro de Imóveis; iii) determinar a expedição de ofício para registro da Escritura de Compra e Venda em favor do autor e iv) condenar solidariamente os réus ao pagamento de honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa (R$ 414.485,00 (quatrocentos e quatorze mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais).

Acórdão: negou provimento às apelações cíveis interpostas por BANCO BRADESCO S/A e RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE BUENO T-55 LTDA.- EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, nos termos da seguinte ementa:

> EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE DE CÁLCULO. TEMA 1.076/STJ.
> I. CASO EM EXAME 1. Trata-se de ação de obrigação de fazer para cancelamento de hipoteca, ajuizada por adquirente de imóvel contra o banco e a construtora. 1.1. O autor adquiriu imóvel por cessão de direitos, com o preço integralmente quitado. Ao tentar registrar a escritura pública, descobriu a existência de hipoteca sobre o imóvel em favor do banco, decorrente de financiamento obtido pela construtora, averbada após a quitação e cessão. 1.2. A sentença julgou procedente o pedido para declarar a ineficácia da hipoteca e determinar seu cancelamento, condenando os réus, solidariamente, ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa. 1.3. Inconformados, a construtora e o banco apelaram. A construtora requereu o afastamento da condenação aos ônus da sucumbência por inexistência de pretensão resistida. O banco pleiteou a fixação dos honorários advocatícios por apreciação equitativa.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em saber se: (i) a construtora deve ser afastada da condenação solidária aos ônus da sucumbência, sob o argumento de ausência de pretensão resistida; e (ii) os honorários advocatícios devem ser fixados por apreciação equitativa, em detrimento do percentual sobre o valor da causa, por ser este elevado.
> III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. 3.1. A construtora, ao permitir a averbação da hipoteca após a quitação do imóvel e a cessão de direitos, contribuiu para a situação que gerou a demanda, sendo solidariamente responsável com o banco. 3.2. O Superior Tribunal de Justiça, no Tema 1.076, pacificou que a fixação dos honorários por apreciação equitativa é cabível somente quando, cumulativamente, o proveito econômico for inestimável ou irrisório e o valor da causa for muito baixo. 3.3. O valor da causa de R$ 414.485,00 (quatrocentos e catorze mil e quatrocentos e oitenta e cinco reais) não pode ser considerado muito baixo, e o proveito econômico da

Documento eletrônico VDA57536550 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 10/06/2026 17:33:06
Código de Controle do Documento: 79076787-90d8-4711-9a96-b49a8afb6517

liberação do gravame sobre o imóvel é perfeitamente mensurável e significativo. 3.4. Aplica-se a regra do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, que determina a fixação dos honorários entre dez e vinte por cento sobre o valor da causa, do proveito econômico ou da condenação.
IV. DISPOSITIVO E TESE 4. As apelações são desprovidas. 4.1. 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 de boa-fé do imóvel, configurando responsabilidade solidária pela baixa do gravame. 4.2. A fixação dos honorários por apreciação equitativa, conforme Tema 1.076 do Superior Tribunal de Justiça, somente é cabível quando o proveito econômico for inestimável ou irrisório e o valor da causa for muito baixo, cumulativamente. 4.3. Não se aplica o critério de equidade para fixação de honorários advocatícios quando o valor da causa e o proveito econômico são expressivos e mensuráveis, devendo ser observados os percentuais previstos no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, §§ 2º, 8º, 11, 373, I, 487, inc. I, 927, 1.036; CC/1916, arts. 177, 2.208; Regimento Interno do STJ, art. 256-N. Jurisprudências relevantes citadas: Súmula 308, Superior Tribunal de Justiça; STJ, Tema 1.076 (REsp 1.818.846/SP, 1.822.171/MG e 1.823.185/PR); STJ, REsp 1.906.618/SP; TJGO, Súmula 28; TJGO, Apelação Cível 5054830-06.2024.8.09.0051; TJGO, Apelação Cível 5747124-96.2022.8.09.0051; TJGO, Apelação Cível 5390320-21.2021.8.09.0051; TJGO, Apelação Cível 5143059-44.2021.8.09.0051. APELAÇÕES CÍVEIS CONHECIDAS E DESPROVIDAS. SENTENÇA MANTIDA. (e-STJ fls. 647-649)

Embargos de Declaração: opostos por BANCO BRADESCO S/A e RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE BUENO T-55 LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, foram rejeitados.

Recurso especial BANCO BRADESCO S/A: alega violação dos arts. 85, § 2º, e 85, § 8º, do CPC. Afirma que há erro de direito na vinculação dos honorários ao valor da causa/valor do imóvel em tutela mandamental de baixa de hipoteca, devendo incidir o critério da equidade ou, subsidiariamente, o proveito econômico correspondente aos emolumentos de cancelamento. Aduz que a fixação por equidade se impõe quando o proveito econômico é inestimável, pois a baixa do gravame não se vincula ao valor do bem. Argumenta que os precedentes do STJ afastam a vinculação automática ao valor da causa nas ações de baixa de hipoteca.

Recurso especial de RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE BUENO T 55 LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL: alega violação dos arts. 85, caput, § 2º, § 8º, 86, 90, e 1.022 do CPC, bem como dissídio jurisprudencial. Afirma que há erro de direito na vinculação dos honorários ao valor da causa/valor do imóvel em tutela mandamental de baixa de hipoteca, devendo incidir o critério da equidade ou, subsidiariamente, o proveito econômico correspondente aos emolumentos de cancelamento. Aduz que a condenação solidária em honorários desconsidera a causalidade e a inexistência de pretensão resistida da construtora, requerendo o afastamento dos ônus ou redistribuição proporcional. Além da negativa de prestação jurisdicional, sustenta que o acórdão

Documento eletrônico VDA57536550 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 10/06/2026 17:33:06
Código de Controle do Documento: 79076787-90d8-4711-9a96-b49a8afb6517

não enfrentou, de modo específico, a tese de causalidade e os precedentes invocados.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. DA VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC

1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

2. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, Terceira Turma, DJe de 2/2/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, Quarta Turma, DJe de 16/2/2018.

3. A construtora alega omissão quanto à ausência de pretensão resistida e à aplicação do princípio da causalidade para afastar sua condenação solidária em honorários. Sustenta omissão quanto à aplicação da equidade na fixação dos honorários em tutela mandamental de baixa de hipoteca.

4. No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente acerca das alegações ao consignar:

> 4.3 De igual modo, quanto à alegação da segunda embargante de inexistência de responsabilidade pelos ônus sucumbenciais, o acórdão manteve a condenação solidária com base em jurisprudência pacífica que reconhece a responsabilidade conjunta da construtora e do agente financeiro pela baixa do gravame, aplicando o princípio da causalidade a ambas as partes que deram causa ao ajuizamento da ação, conforme se extrai:
>
> > "5.2.1 A construtora, ao permitir a averbação da hipoteca após a quitação do imóvel, contribuiu para a situação que gerou a demanda, sendo, portanto, responsável solidariamente com o banco pelos danos causados ao autor.
> >
> > (...)
> >
> > 5.3 Assim, não merece reforma a sentença que condenou solidariamente a instituição financeira aos ônus da sucumbência, em observância ao princípio da causalidade." (e-STJ fls. 730)

5. O Tribunal decide, especificamente, que não há espaço para equidade diante de valor da causa expressivo e proveito econômico mensurável, e afirma a responsabilidade solidária da construtora e do agente financeiro pelos ônus sucumbenciais à luz da causalidade, rechaçando, de modo direto, as alegações de omissão suscitadas, de maneira que os embargos de declaração opostos pela parte agravante, de fato, não comportavam acolhimento.

Documento eletrônico VDA57536550 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 10/06/2026 17:33:06
Código de Controle do Documento: 79076787-90d8-4711-9a96-b49a8afb6517

6. Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC.

II. DO REEXAME DE FATOS E PROVAS

7. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à responsabilidade solidária e à imputação dos ônus sucumbenciais à luz do princípio da causalidade, demanda revisar premissas fáticas assentadas de forma específica, como a averbação da hipoteca após a quitação do imóvel e a cessão de direitos, bem como a contribuição da construtora para a situação que gerou a demanda, circunstâncias pelas quais se manteve a condenação solidária aos ônus da sucumbência (e-STJ fls. 635-637) exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ e impede o conhecimento da controvérsia da construtora.

III. DO ARBITRAMENTO POR EQUIDADE DOS HONORÁRIOS EM AÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA

8. A jurisprudência do STJ é no sentido de que, 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 e, sendo inestimável o proveito econômico, os honorários sucumbenciais devem ser fixados por equidade, pois não há como vincular o sucesso da pretensão ao valor dos bens, como é a hipótese dos autos.

9. Nesse sentido: REsp n. 2.097.302/SP, Quarta Turma, DJEN de 12/5/2026 e REsp n. 2.201.344/SC, Terceira Turma, DJEN de 5/5/2025.

10. Na hipótese vertente, o Tribunal local decidiu aplicar a regra do art. 85, § 2º, do CPC, fixando os honorários em percentual sobre o valor da causa correspondente ao valor do imóvel, reputando mensurável o proveito econômico e afastando a apreciação equitativa com fundamento no Tema 1.076/STJ (e-STJ fls. 638-641).

11. Desse modo, encontrando-se o entendimento da Corte de origem em dissonância com a jurisprudência deste Tribunal, os recursos devem ser providos no ponto, para afastar o valor da causa/valor do imóvel como base de cálculo e fixar os honorários advocatícios por equidade em R$ 20.000,00 (vinte mil reais) em observância aos precedentes citados.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO dos agravos para CONHECER do recurso especial interposto pela instituição financeira e CONHECER PARCIALMENTE do

Documento eletrônico VDA57536550 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 10/06/2026 17:33:06
Código de Controle do Documento: 79076787-90d8-4711-9a96-b49a8afb6517

recurso especial da construtora, dando PROVIMENTO ao primeiro e PARCIAL PROVIMENTO ao segundo, a fim de afastar a utilização do valor da causa e do valor do imóvel como base de cálculo dos honorários advocatícios, que ficam fixados, por equidade, em R$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Documento eletrônico VDA57536550 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 10/06/2026 17:33:06
Código de Controle do Documento: 79076787-90d8-4711-9a96-b49a8afb6517

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.235.576 / GO

Número Registro: 2026/0130469-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
610496687 61049668720248090051

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO	: PAULO EDUARDO PRADO - GO032791
AGRAVANTE	: RODRIGUES DA CUNHA CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE BUENO T 55 LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS - GO017874
	JÔNATAS PEREIRA ROCHA - GO058038
AGRAVADO	: GUSTAVO HENRIQUE RIBEIRO MUNICH
ADVOGADOS	: FRANCIELLY PEREIRA DE SOUZA - GO032437
	DENISE RENOVATO ALVES - GO072412

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA59390317 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:42:48
Código de Controle do Documento: 8717bbe8-0759-476a-9e39-429ca140ac9a

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59390317 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:42:48
Código de Controle do Documento: 8717bbe8-0759-476a-9e39-429ca140ac9a