



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2201344 - SC (2025/0077334-6)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO  
RECORRENTE : ----- (BRASIL) S.A.  
ADVOGADO : RICARDO NEGRAO - SP138723  
RECORRIDO : -----  
ADVOGADOS : JOHN WELLINGTON SOUZA ARMADA - SC005956  
GUILHERME LOOS ARMADA - SC040735  
INTERES. : -----

### EMENTA

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. BAIXA DO GRAVAME. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ARBITRAMENTO POR EQUIDADE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

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.
2. Recurso especial provido.

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por -----, -----, com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO COMINATÓRIA. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DO RÉU. AVENTADA AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DE PROMOVER A BAIXA DO GRAVAME HIPOTECÁRIO GRAVADO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. INSUBSISTÊNCIA. CANCELAMENTO QUE PODE SER REALIZADO TANTO PELA CONSTRUTORA QUANTO PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. PLEITO DE APLICAÇÃO DA TEORIA DA CAUSALIDADE NA FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA PREJUDICADO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PRETENDIDA FIXAÇÃO POR EQUIDADE. INSUBSISTÊNCIA. SUBSIDIARIEDADE DO CRITÉRIO NO ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. PRECEDENTES DESTA CORTE E DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (e-STJ, fls. 498).

Nas razões do presente recurso, ----- alegou a violação ao art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC, ao sustentar que (1) os honorários advocatícios devem ser fixados por equidade diante da baixa complexidade da demanda; (2) a natureza da obrigação de fazer não mensura o proveito econômico pelo valor do imóvel, o que enseja a fixação da verba por equidade; e (3) ficou caracterizada a existência de dissídio jurisprudencial.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 571/578).

É o relatório.

Decido.

O recurso merece prosperar.

## VOTO

### Dos honorários advocatícios

Trata-se, na origem, de ação de cancelamento de hipoteca ajuizada por ----- contra ----- e -----, julgada procedente, fixando os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa (e-STJ, fls. 434/436).

O Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina alterou o valor arbitrado a título de honorários advocatícios para 2% sobre o valor atualizado da causa (e-STJ, fl. 497).

Recentemente, controvérsia idêntica à dos autos, que discute o critério para o cálculo das verbas honorárias nas ações cujo pedido consiste na liberação de gravame fiduciário, foi objeto de apreciação pela Terceira Turma do STJ, que assim decidiu: "diante de obrigação de fazer, consistente na baixa de gravame fiduciário de hipoteca incidente sobre imóvel que foi objeto de contrato de compra e venda, devidamente quitado, o proveito econômico é inestimável. Trata-se de ação para permitir que o autor exerça plenamente os direitos inerentes à propriedade – que já possui –, sendo que não há como vincular o proveito econômico ou o valor da causa ao valor do imóvel".

Confira-se a ementa:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. BAIXA DE GRAVAME FIDUCIÁRIO. HIPOTECA. TUTELA MANDAMENTAL. VERBAS HONORÁRIAS. AUSÊNCIA DE CONDENAÇÃO. PROVEITO ECONÔMICO INESTIMÁVEL. VALOR DA CAUSA QUE NÃO PODE SER CALCULADO A PARTIR DO IMÓVEL. CRITÉRIO DE EQUIDADE. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. Ação de obrigação de fazer, ajuizada em 2/9/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 6/12/2022 e concluso ao gabinete em 31/8/2023. 2. O propósito recursal consiste em estabelecer o critério para o cálculo das verbas honorárias nas ações cujo pedido consiste na liberação de gravame fiduciário.

3. O art. 85 do CPC/15 estabelece que a sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor, os quais "serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa" (caput e § 2º). Complementando a norma, o § 8º esclarece que nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, o juiz fixará o valor dos honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do § 2º". 4. Embora pré-determinados os critérios do art. 85, § 2º e 8º, do CPC /15, a base de cálculo adequada para o arbitramento dos honorários não dispensa a análise casuística da demanda, observando-se, sobretudo, qual a tutela pretendida pelas partes (declaratória, constitutiva, condenatória, mandamental ou executiva).
5. Nas ações mandamentais em que ausente proveito econômico auferível ou mensurável, e quando o valor da causa não refletir o benefício devido, deverá ser aplicado o critério subsidiário da equidade. É o que ocorre na ação de obrigação de fazer consistente na baixa de gravame hipotecário, porquanto não se pode vincular o sucesso da pretensão ao valor do imóvel.
6. Hipótese em que o Tribunal de origem arbitrou a verba honorária pelo critério da equidade, com fundamento na ausência de condenação, na impossibilidade de estimar o proveito econômico e na ausência de valor exato da causa, que não guarda relação com o valor do imóvel anteriormente adquirido. Necessidade de manutenção do acórdão.
7. Recurso especial conhecido e desprovido.  
(REsp n. 2.092.798/DF, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 5/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

No mesmo sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. OUTORGA DE ESCRITURA E BAIXA DE HIPOTECA. IMÓVEIS RESIDENCIAIS ADQUIRIDOS PARA INVESTIMENTO. SÚMULA N. 308 DO STJ. INCIDÊNCIA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CRITÉRIO DA EQUIDADE. ADEQUAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO

EM EXAME 1. Ação cominatória ajuizada para a outorga de escrituras de aquisição de cinco imóveis residenciais, sem ônus hipotecário, após cessação de direitos decorrente de divórcio. Sentença julgou procedentes os pedidos, determinando a outorga das escrituras e o levantamento das hipotecas, aplicando o Código de Defesa do Consumidor e a Súmula n. 308 do STJ.

2. Ambas as partes apelaram, e o Tribunal a quo negou provimento ao apelo da instituição financeira e deu parcial provimento ao apelo da construtora para reduzir a verba honorária sucumbencial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. São duas questões em discussão: saber se a Súmula n. 308 do STJ se aplica a imóveis adquiridos para fins de investimento e se a fixação dos honorários sucumbenciais, em ação de obrigação de fazer, deve seguir o critério da equidade.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A Súmula n. 308 do STJ visa proteger o adquirente de boa-fé, independentemente do uso do imóvel, garantindo a ineficácia da hipoteca perante o adquirente que quitou o preço.
5. A jurisprudência do STJ mantém a aplicação da Súmula n. 308 mesmo após a Lei n. 13.097/2015, não havendo superação do entendimento sumulado.
6. A fixação dos honorários sucumbenciais por equidade é adequada em ações de obrigação de fazer, onde o proveito econômico não é mensurável pelo valor do imóvel.

#### IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial do Banco do Brasil S.A. conhecido em parte e desprovido. Recurso especial de Neide Bisinoti conhecido e desprovido. Tese de julgamento: "1. A Súmula n. 308 do STJ aplica-se para proteger o adquirente de boa-fé, independentemente do uso do imóvel.

2. A fixação de honorários sucumbenciais por equidade é adequada em ações de obrigação de fazer, onde o proveito econômico não é mensurável pelo valor do imóvel."

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, art. 85, § 2º e § 8º; Lei n. 13.097/2015, art. 55.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.210.917 /RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2.10.2023; STJ, AgInt no AREsp n. 2.076.881/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17.10.2022.

(REsp n. 1.886.415/PR, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025

.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. BAIXA DE GRAVAME. HIPOTECA. VERBAS HONORÁRIAS. CRITÉRIO DE EQUIDADE. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. "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" (AgInt no REsp n. 2.002.668/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 31/3/2023).
2. Agravo interno a que se nega provimento.  
(AgInt no REsp n. 1.952.304/SC, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 3/6/2024, DJe de 6/6/2024.)

Vê-se, portanto, que o entendimento adotado pelo Tribunal estadual está em dissonância com a atual jurisprudência do STJ quanto ao tema, motivo pelo qual deve ser reformado.

Nessas condições, DOU PROVIMENTO ao recurso especial para fixar os honorários advocatícios em R\$ 15.500,00, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.