Selecionado e divulgado por INR Publicações

Selecionado e divulgado por INR Publicações

RECURSO ESPECIAL Nº 1.478.254 - RJ (2014/0181993-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE	:	EDSON DE OLIVEIRA NUNES
ADVOGADOS	:	MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141 LUIZ EDUARDO D'AVILA DUARTE JUNIOR E OUTRO(S) - RJ113964
RECORRENTE	:	CONSTRUTORA BULHOES CARVALHO DA FONSECA SA (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	SIG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	CONDOMÍNIO DO EDIFICÍO FELLICE (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	SCHALOM GRIMBERG (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	SYLVIE HACCO GRIMBERG (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	OTÁVIO GRIMBERG (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	TÂNIA COSLOVSKY GRIMBERG (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	DAVID SCHIPPER (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	NORMA SCHIPPER (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	OTÁVIO SCHIPPER (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	JÚLIO BOGORICIN ADMINISTRADORA RIO DE JANEIRO S/C LTDA (REC. ADESIVO)
ADVOGADO	:	SÉRGIO SENDER - RJ033267
ADVOGADOS	:	ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS E OUTRO(S) - DF006811 TERESA CRISTINA FONSECA DE OLIVEIRA GARCIA E OUTRO(S) - RJ055953 MÔNICA GOES DE ANDRADE MENDES DE ALMEIDA E OUTRO(S) - RJ064037
RECORRIDO	:	OS MESMOS

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PRETENSÃO ESTIMATÓRIA (*QUANTI MINORIS).* NEGÓCIO JURÍDICO. VÍCIO REDIBITÓRIO. DIREITO DE USO, GOZO E FRUIÇÃO DA ÁREA DE LAJE DA COBERTURA. AUTORIZAÇÃO MUNICIPAL POSTERIOR. SANEAMENTO. AFASTAMENTO DA PRETENSÃO DE ABATIMENTO DO PREÇO. POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS, DECORRENTE DO PERÍODO EM QUE IMPEDIDO DE EXERCER O DIREITO DE USO, GOZO E FRUIÇÃO DA LAJE COBERTURA.

1. O art. 462 do CPC permite, tanto ao Juízo singular como ao Tribunal, a análise de circunstâncias outras que, devido a sua implementação tardia, não eram passíveis de resenha inicial.

2. Tal diretriz deve ser observada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, porquanto o art. 462 não possui aplicação restrita às instâncias ordinárias, conforme precedentes da Casa.

3. Apesar do fato de que o imóvel alienado não apresentava as reais

Selecionado e divulgado por INR Publicações

Selecionado e divulgado por INR Publicações

condições da oferta, havendo limitação administrativa impeditiva quanto ao uso, gozo e fruição de sua laje, indiscutível nos autos, que, posteriormente, o autor acabou conseguindo exercer seu direito de construir na cobertura, o que acarretou a sanatória do vício anterior, conforme reconheceu o próprio recorrente.

4. Dispõe o Código Civil que "a coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor" (art. 441) e que "se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço" (art. 500).

5. No presente caso, apesar de realmente ter-se reconhecido um vício oculto inicial, a coisa acabou por não ficar nem imprópria para o consumo, nem teve o seu valor diminuído, justamente em razão do saneamento posterior, que permitiu a construção do gabarito nos termos em que contratado. Ademais, não houve a venda de área em extensão inferior à prometida, já que o direito de uso de dois pavimentos - inferior e cobertura -, acabou sendo efetivamente cumprido, perdendo fundamento o pedido estimatório inicial, notadamente por não ter a coisa perdido seu valor, já que recebida em sua totalidade.

6. Revelam-se flagrantemente irrisórios os honorários advocatícios do recorrentes adesivos fixados pela sentença e mantidos pela Corte local, tendo-se em conta que a atribuição da verba honorária há de ser feita com base em critérios que guardem correspondência com a responsabilidade assumida pelo advogado, sob pena de violação do princípio da justa remuneração do trabalho profissional, devendo ser majorados .

7. Recurso especial não provido. Recurso adesivo parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial de EDSON DE OLIVEIRA NUNES e dar parcial provimento ao recurso adesivo de SIG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTROS, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Dr. LEONARDO FAJNGOLD, pela parte RECORRIDA: SIG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTROS

Selecionado e divulgado por INR Publicações

Selecionado e divulgado por INR Publicações

Brasília (DF), 08 de agosto de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator

Selecionado e divulgado por INR Publicações

Selecionado e divulgado por INR Publicações

RECURSO ESPECIAL Nº 1.478.254 - RJ (2014/0181993-0)

RECORRENTE	:	EDSON DE OLIVEIRA NUNES
ADVOGADOS	:	MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141 LUIZ EDUARDO D'AVILA DUARTE JUNIOR E OUTRO(S) - RJ113964
RECORRENTE	:	CONSTRUTORA BULHOES CARVALHO DA FONSECA SA (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	SIG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	CONDOMÍNIO DO EDIFICÍO FELLICE (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	SCHALOM GRIMBERG (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	SYLVIE HACCO GRIMBERG (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	OTÁVIO GRIMBERG (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	TÂNIA COSLOVSKY GRIMBERG (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	DAVID SCHIPPER (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	NORMA SCHIPPER (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	OTÁVIO SCHIPPER (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	JÚLIO BOGORICIN ADMINISTRADORA RIO DE JANEIRO S/C LTDA (REC. ADESIVO)
ADVOGADO	:	SÉRGIO SENDER - RJ033267
ADVOGADOS	:	ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS E OUTRO(S) - DF006811 TERESA CRISTINA FONSECA DE OLIVEIRA GARCIA E OUTRO(S) - RJ055953 MÔNICA GOES DE ANDRADE MENDES DE ALMEIDA E OUTRO(S) - RJ064037
RECORRIDO	:	OS MESMOS

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Edson de Oliveira Nunes ajuizou "ação de abatimento de preço c/c indenização por danos materiais e morais" em face de Construtora Bulhões Carvalho da Fonseca S/A e outros, pelo fato de ter adquirido dois apartamentos no último pavimento, com direito perpétuo de uso, gozo e fruição da laje do edifício, tendo pago, por isso, preço 25% maior. Ocorre que ao realizar o pedido de construção na cobertura, acabou recebendo a negativa da Prefeitura do Rio de Janeiro, uma vez que o prédio já teria alcançado o limite de altura previsto pelas regras urbanísticas.

O magistrado de piso julgou improcedente os pedidos, ao entendimento de que não houve a quebra da boa-fé e transparência contratual, não havendo prova da conduta maliciosa dos réus, nem de que o autor teria sido ludibriado, concluindo que o direito de uso em questão não pode ser confundido com a autorização do Poder Público

Selecionado e divulgado por INR Publicações

para construir (fls. 1131-1140).

Interposta três apelações, o Tribunal de Justiça local deu parcial provimento aos recursos, nos termos da seguinte ementa:

> CIVIL. NEGÓCIO JURÍDICO. VÍCIO REDIBITÓRIO. Aquisição de imóveis em construção com direito a uso e gozo da laje. Preço majorado em 25% em virtude de tal direito. Proibição pela edilidade de qualquer uso do pavimento correspondente à laje. Desconhecimento da proibição. Vício redibitório caracterizado. Pretensão de abatimento do preço. Permissão de utilização concedida supervenientemente. Vício sanado. Dano material não mais existente. Configuração do dano moral, ante a frustração da legítima expectativa do adquirente por mais de três anos. Negligência dos promitentes vendedores na verificação da existência do direito antes de prometê-lo. Responsabilidade civil subjetiva configurada. Verba compensatória arbitrada em observância aos princípios da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa. Tutela antecipada concedida no curso do processo. Sua revogação automática pela sentença de improcedência. Necessidade, no entanto, de esclarecimento da destinação dos valores depositados. Omissão sanada. Honorários advocatícios. Improcedência do pedido em relação a alguns réus. Inexistência, portanto, de condenação. Verba corretamente fixada de acordo com o art. 20, §4º, do CPC. Recursos providos em parte.
> (1258-1265)

Opostos aclaratórios, foram rejeitados (fls. 1283-1288).

Irresignado, Edson de Oliveira Nunes interpõe recurso especial com fulcro nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, por negativa de vigência aos arts. 20, III, da Lei nº 8.078/90 e arts. 442 e 884 do Código Civil.

Alega que o acórdão recorrido, apesar de reconhecer a imprestabilidade do direito de uso, gozo e fruição da laje dos apartamentos alienados, bem como a existência de vício oculto que acabara por diminuir seu valor, entendeu pela ocorrência de danos morais, mas afastou o pleito de abatimento do preço.

Afirma que "os Recorridos ofertaram e venderam coisa imprópria ao uso que apregoaram, estando configurada, de maneira inequívoca, a disparidade entre as características do produto anunciadas quando da oferta e as características reais dos apartamentos quando da conclusão da obra do edifício".

Salienta que tal direito de uso da laje não poderia ter sido alienado, bem como que o vício não poderia ser considerado sanado em razão de autorização posterior e extraordinária da Prefeitura, porquanto o recorrente adquiriu os imóveis em 15/08/06, quando ainda era vedada a construção do último gabarito do prédio, sendo que apenas com o advento da LC n° 99/09 (norma excepcional e temporária - 120 dias), houve a permissão para a construção de ampliação na laje.

Aduz que "os Recorridos venderam as unidades com direito à construção

Selecionado e divulgado por INR Publicações

adicional, porém, já no limite do Gabarito daquela localidade. Sendo assim, cobraram ao Recorrente preço superior ao praticado nas demais unidades inferiores, ou seja, se locupletaram ilicitamente, já que a autorização posterior do Município não modifica a lesão causada por ocasião da compra. Notoriamente os Recorridos venderam o que não podiam vender, e não podem ser beneficiados pela excepcionalidade que só se efetivou por conta exclusiva da legislação extraordinária, e ainda, da iniciativa do Recorrente, o que configura enriquecimento ilícito".

Contrarrazões às fls. 1318-1322 e 1323-1334.

Sig Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outros interpõem recurso especial adesivo por negativa de vigência aos arts. 884 do CC e 20, § 3°, e 21 do CPC/1973.

Sustentam que, ao contrário do afirmado pelo Tribunal *a quo*, houve comprovação efetiva da existência do direito de laje (com previsão na matrícula e na convenção do condomínio), sendo que o direito de construção dependia de fato de terceiro - autorização municipal -, sobre o qual os recorrentes não têm ingerência e, por conseguinte, não há falar em quebra da legítima expectativa e em danos morais.

Assinalam que a condenação em R$ 1.000,00 a título de honorários para cada um dos recorrentes, é irrisória, tendo o acórdão sido omisso quanto à ocorrência de sucumbência recíproca.

Contrarrazões do autor às fls. 1355-1361.

O recurso de Edson de Oliveira recebeu crivo de admissibilidade negativo na origem e, por conseguinte, o adesivo deixou de ser conhecido (fls. 1363-1366), tendo o especial do autor ascendido a esta Corte pelo provimento do agravo (fls. 1418-1419).

É o relatório.

Selecionado e divulgado por INR Publicações

Selecionado e divulgado por INR Publicações

Selecionado e divulgado por INR Publicações

RECURSO ESPECIAL Nº 1.478.254 - RJ (2014/0181993-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE	:	EDSON DE OLIVEIRA NUNES
ADVOGADOS	:	MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141 LUIZ EDUARDO D'AVILA DUARTE JUNIOR E OUTRO(S) - RJ113964
RECORRENTE	:	CONSTRUTORA BULHOES CARVALHO DA FONSECA SA (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	SIG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	CONDOMÍNIO DO EDIFICÍO FELLICE (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	SCHALOM GRIMBERG (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	SYLVIE HACCO GRIMBERG (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	OTÁVIO GRIMBERG (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	TÂNIA COSLOVSKY GRIMBERG (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	DAVID SCHIPPER (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	NORMA SCHIPPER (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	OTÁVIO SCHIPPER (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	JÚLIO BOGORICIN ADMINISTRADORA RIO DE JANEIRO S/C LTDA (REC. ADESIVO)
ADVOGADO	:	SÉRGIO SENDER - RJ033267
ADVOGADOS	:	ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS E OUTRO(S) - DF006811 TERESA CRISTINA FONSECA DE OLIVEIRA GARCIA E OUTRO(S) - RJ055953 MÔNICA GOES DE ANDRADE MENDES DE ALMEIDA E OUTRO(S) - RJ064037
RECORRIDO	:	OS MESMOS

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PRETENSÃO ESTIMATÓRIA (*QUANTI MINORIS).* NEGÓCIO JURÍDICO. VÍCIO REDIBITÓRIO. DIREITO DE USO, GOZO E FRUIÇÃO DA ÁREA DE LAJE DA COBERTURA. AUTORIZAÇÃO MUNICIPAL POSTERIOR. SANEAMENTO. AFASTAMENTO DA PRETENSÃO DE ABATIMENTO DO PREÇO. POSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS, DECORRENTE DO PERÍODO EM QUE IMPEDIDO DE EXERCER O DIREITO DE USO, GOZO E FRUIÇÃO DA LAJE COBERTURA.

1. O art. 462 do CPC permite, tanto ao Juízo singular como ao Tribunal, a análise de circunstâncias outras que, devido a sua implementação tardia, não eram passíveis de resenha inicial.

2. Tal diretriz deve ser observada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, porquanto o art. 462 não possui aplicação restrita às instâncias ordinárias, conforme precedentes da Casa.

3. Apesar do fato de que o imóvel alienado não apresentava as reais

Selecionado e divulgado por INR Publicações

Selecionado e divulgado por INR Publicações

condições da oferta, havendo limitação administrativa impeditiva quanto ao uso, gozo e fruição de sua laje, indiscutível nos autos, que, posteriormente, o autor acabou conseguindo exercer seu direito de construir na cobertura, o que acarretou a sanatória do vício anterior, conforme reconheceu o próprio recorrente.

4. Dispõe o Código Civil que "a coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor" (art. 441) e que "se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço" (art. 500).

5. No presente caso, apesar de realmente ter-se reconhecido um vício oculto inicial, a coisa acabou por não ficar nem imprópria para o consumo, nem teve o seu valor diminuído, justamente em razão do saneamento posterior, que permitiu a construção do gabarito nos termos em que contratado. Ademais, não houve a venda de área em extensão inferior à prometida, já que o direito de uso de dois pavimentos - inferior e cobertura -, acabou sendo efetivamente cumprido, perdendo fundamento o pedido estimatório inicial, notadamente por não ter a coisa perdido seu valor, já que recebida em sua totalidade.

6. Revelam-se flagrantemente irrisórios os honorários advocatícios do recorrentes adesivos fixados pela sentença e mantidos pela Corte local, tendo-se em conta que a atribuição da verba honorária há de ser feita com base em critérios que guardem correspondência com a responsabilidade assumida pelo advogado, sob pena de violação do princípio da justa remuneração do trabalho profissional, devendo ser majorados .

7. Recurso especial não provido. Recurso adesivo parcialmente provido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A principal controvérsia dos autos está em definir sobre a possibilidade de abatimento do preço de imóvel que, apesar de vendido com direito de uso, gozo e fruição da área de laje na cobertura, tal direito só veio realmente a existir após autorização

Selecionado e divulgado por INR Publicações

Selecionado e divulgado por INR Publicações

legislativa da Prefeitura do Rio de Janeiro, fato que ocorreu alguns anos depois.

O acórdão recorrido, apesar de definir que os recorridos venderam direito que não possuíam, acabou afastando a pretensão estimatória (*quanti minoris*) pela ocorrência de fato superveniente, que teria sido apto a sanar o vício existente, *verbis:*

> Passa-se ao julgamento do mérito do segundo recurso.
> Neste ponto, cumpre asseverar que o demandante reconhece a perda superveniente do objeto em relação ao pedido de indenização dos danos materiais referentes às despesas suportadas para contratação de arquiteta e demais profissionais para o ajuizamento da demanda.
> Desta forma, o apelo cinge-se aos pedidos de abatimento do preço e de indenização pelo dano moral.
> **O autor alega ter celebrado negócio jurídico de promessa de compra e venda de dois imóveis, desconhecendo que era vedada qualquer construção na área da laje pela prefeitura.**
> **Salienta que os promitentes vendedores, assim como o corretor, asseveraram que o demandante teria direito de uso e gozo daquela área.**
> **De fato, os demandados não negam que afirmaram a existência de direito ao uso da laje pelo proprietário das unidades adquiridas pelo autor, o que resta corroborado pelos documentos de fls. 50 e 60.**
> **No documento de fls. 50 consta que "aos proprietários dos apartamentos 801 a 806, ficam assegurados o direito ao uso, gozo e fruição em caráter perpétuo das áreas de laje e telhados que lhes são imediatamente superiores, exceto as ocupadas pelas casas de máquinas de elevador e bomba, escada, caixa d'água, podendo seus proprietários procederem as obras de modificação, ampliação ou acréscimos destas áreas níveis, tudo às suas expensas, e desde que não afetem a solidez e segurança do prédio, bem como não impeçam o livre acesso as partes de uso comum, sendo certo que estas obras deverão ter o prévio e expresso consentimento da Prefeitura do Município do Rio de Janeiro".**
> **De outro lado, embora o preço das unidades mais altas seja sempre mais elevado do que o das mais baixas, depreende-se do documento de fls. 117 (pasta 179) que as diferenças entre os apartamentos de um andar e outro da mesma coluna dos adquiridos pelo demandante e com a mesma metragem variavam em torno de R$ 11.000,00 (503 a 703) e de R$ 10.000,00 (304 a 704), ao passo que a diferença entre os preços das unidades adquiridas (803 e 804) e o das imediatamente inferiores (703 e 704), também, do mesmo tamanho, foram na ordem de R$ 92.800,00 e R$ 83.000,00, a denotar que o direito à utilização da laje foi considerado na fixação dos preços das unidades adquiridas.**
> **De outro giro, o documento de fls. 123 (pasta 185) comprova que o gabarito máximo de construção na Rua Correia Dutra, em que estão localizados os imóveis, é de nove pavimentos, não sendo permitido erigir qualquer pavimento acima, independentemente da sua natureza, inclusive, o pavimento de cobertura previsto no art. 120, do Regulamento de Zoneamento.**
> Referido artigo assim dispõe:
>> "Art. 120. Acima do último pavimento das edificações afastadas das divisas, com mais de 4 (quatro) e menos de 18 (dezoito) pavimentos, inclusive, quando for o caso, os pavimentos destinados a lojas de

Selecionado e divulgado por INR Publicações

Selecionado e divulgado por INR Publicações

edificações comerciais ou mistas, mesmo que constituam embasamento não afastado das divisas, além das caixas-d'água, casas de máquinas e o respectivo acesso, são tolerados:
I - Terraços descobertos para qualquer uso (tais como piscinas, belvedere e mirante) não sendo considerada essa utilização no cálculo dos PIV e PV e dos afastamentos.
II - Dependências de unidades residenciais situadas no último pavimento ou unidades residenciais de cobertura (uma por prumada de acesso) nas edificações residenciais multifamiliares ou mistas, assim como compartimentos destinados a atividades sociais dos condomínios (salas para recreação ou festas) desde que:
(...)."

Assim, tendo o edifício, onde se localizam as unidades adquiridas, sido construído com nove pavimentos, não seria possível, de acordo com o art. 7º, do Decreto Municipal nº 3.155/81 e com o dispositivo acima transcrito, nem sequer o uso da laje para qualquer finalidade.

Verifica-se, portanto, que o bem imóvel adquirido continha defeito oculto que diminuía seu preço, pelo que os alienantes deveriam responder por tal vício, nos termos do art. 441, do Código Civil, por meio de concessão de abatimento do preço, consoante pretendido pelo demandante (art. 442, do Código Civil).

No entanto, após o ajuizamento da demanda, a edilidade, segundo reconhece o próprio demandante, permitiu o uso e gozo da laje das unidades, podendo o demandante, inclusive, nela construir, o que importou na sanatória do vício e a inexistência de dano material.

Saliente-se que o prazo decadencial para o exercício do direito potestativo do adquirente só começa a fluir no momento em que restar evidenciado o defeito, conforme o disposto no art. 445, § 1º, do Código Civil.

No caso em julgamento, o defeito tornou-se conhecido em 05/07/07 (fls. 122, pasta 184), isto é, quando o autor ficou ciente da impossibilidade da construção, ao passo que a ação foi proposta em 07/08/07, portanto, dentro do prazo decadencial de um ano, previsto no art. 445, § 1º, do Código Civil.

No tocante ao pleito de compensação pelo dano moral sofrido, contudo, assiste parcial razão ao demandante, devendo ser condenados os alienantes, Schalom Grimberg, Sylvie Hacco Grimberg, Otávio Grimberg, Tânia Coslovsky Grimberg, David Schipper, Norma Schipper e Otávio Schipper, a indenizá-lo.

Com efeito, estão presentes todos os requisitos da responsabilidade civil subjetiva, uma vez que referidos réus prometeram ceder os direitos aquisitivos sobre as unidades (fls. 62/64, pastas 70/74 e fls. 89/91, pastas 124/128), incluindo o direito de uso da laje, sem verificar se este direito realmente existia, o que configura ato negligente e gera o dever de indenizar os prejuízos resultantes (art. 186, do Código Civil).

O dano moral restou configurado, na medida em que o demandante ficou impedido de usar e gozar de parte do direito adquirido por mais de três anos, o que importa frustração de sua legítima expectativa.

Desta forma, a hipótese dos autos superou o mero aborrecimento e ensejou dano moral.

No tocante ao montante indenizatório, como cediço, a fixação da verba compensatória orienta-se pelo princípio da razoabilidade, caso em que ao juiz não se impõe padrão rígido de atuação, conferindo-se a ele ampla liberdade.

Selecionado e divulgado por INR Publicações

> **No caso dos autos, a condenação de cada promitente vendedor a pagar verba indenizatória no valor de R$ 1.500,00, o que totaliza o montante de R$ 10.500,00, mostra-se consentânea com o dano experimentado e não propicia enriquecimento sem causa.**
> Passa-se, então, ao exame do primeiro recurso.
> De fato, apesar de a revogação da antecipação da tutela decorrer automaticamente da improcedência do pedido, no caso em julgamento impunha-se a manifestação acerca do depósito efetuado.
> Como surgiu fato superveniente – autorização da construção – é impositiva a autorização de levantamento do montante depositado em favor dos promitentes vendedores.
> Não houve alegação de insuficiência dos depósitos na contestação, momento próprio para tanto, pelo que não incide a regra do art. 899, § 1º, do CPC, razão por que a providência judicial se limita a permitir o seu levantamento.
> De outro giro, haja vista que não foi reformada a sentença em relação aos réus, SIG Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Júlio Bogoricin Administradora Rio de Janeiro SC Ltda., porquanto os únicos responsáveis pelo vício redibitório são os alienantes (art. 443, do Código Civil), também deve ser mantida a condenação do demandante ao pagamento de honorários advocatícios em favor de tais réus.
> Ressalte-se que a verba foi corretamente arbitrada, na medida em que não há condenação quando a demanda é julgada improcedente, pelo que não se aplica o §3º, do art. 20, do CPC, mas o § 4º, do mesmo dispositivo.
> Por fim, como cediço aquele que dá causa à instauração do processo, deve suportar o pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios. Cuida-se de aplicação do princípio da causalidade.
> **No caso dos autos, foram os promitentes vendedores que deram causa ao ajuizamento da demanda, porquanto prometeram vender direito que não possuíam.**
> **Somente durante a tramitação do feito é que o direito passou a existir.**
> Desta forma, devem arcar com custas e os honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação.
> Ante o exposto, dá-se parcial provimento aos recursos, na forma do dispositivo.

3. Nesse passo, como instrumento de função social, notadamente em razão da realidade urbanística brasileira, previu o legislador, recentemente, o direito real de laje (CC, art. 1225, XIII, redação da Lei 13.465/2017).

O foco da norma foi o de regulamentar realidade social muito comum nas cidades brasileiras, conferindo, de alguma forma, dignidade à situação de inúmeras famílias carentes que vivem alijadas de uma proteção específica, dando maior concretude ao direito constitucional à moradia (CF, art. 6°).

Criou-se, assim, um direito real sobre coisa alheia (CC, art. 1.510-A), na qual se reconheceu a proteção sobre aquela extensão - superfície sobreposta ou pavimento inferior - da construção original, conferindo destinação socioeconômica à referida construção.

Selecionado e divulgado por INR Publicações

A laje é unidade imobiliária autônoma que, em sua perspectiva funcional, deve ser uma célula habitacional distinta (isolada) da construção-base, possuindo, inclusive, matrícula própria (§ 3°).

Perfaz-se, assim, uma situação jurídica peculiar, na qual, na mesma área, coexistem unidades imobiliárias autônomas de titularidade distintas, sendo que, no tocante ao titular do direito de laje, responderá pelos encargos e tributos atinentes à sua área (§ 2°), podendo dela usar, gozar e dispor (§ 3°), bem como contribuir, proporcionalmente, com às taxas condominiais (despesas comuns de conservação e de serviços) (CC, art. 1.510-C).

Confira-se:

> Diferentemente de outros direitos reais na coisa alheia, o direito de laje tem, em seu conteúdo, um singular *animus*, equiparável ao de domínio, embora não se caracterize pela sua estrutura peculiar, como direito real na coisa própria (propriedade), na medida em que, derivando de mera cessão de uso, gratuita ou onerosa, da superfície do imóvel que lhe é inferior, resulta na coexistência de unidades autônomas em uma mesma área.
> Em síntese, o sujeito a quem a laje se vincula não deve ser considerado "proprietário" da unidade construída, mas sim titular do direito real de laje sobre ela, o que lhe concederá faculdades amplas, similares àquelas derivadas do domínio".
> (GAGLIANO, Pablo Stolze. *Manual de direito civil: volume único*. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 1116)

Previu-se, ainda, o direito de preferência recíproco (CC, art. 1510-D) e, no âmbito processual, ficou definido, como ônus do exequente, em eventual penhora sobre o direito real à laje, "requerer a intimação do titular da construção-base, bem como, se for o caso, do titular das lajes anteriores" (NCPC, art. 799, nova redação).

4. No entanto, a presente hipótese, apesar de também ser conhecida como "laje", não se tipifica ao novel instituto, já que se está, em verdade, diante de uma projeção de parte ideal do mesmo apartamento - o terraço cobertura (espécie de acessão/benfeitoria) - de titularidade única, com o mesmo número de matrícula, sem desdobramento da propriedade, não se tratando de unidade autônoma nem funcionalmente independente.

Nesse passo, mostra-se incontroverso nos autos o fato de que o imóvel alienado não apresentava as reais condições da oferta, havendo limitação administrativa impeditiva de uso, gozo e fruição de sua laje.

Indiscutível, também, que, apenas após três anos do ajuizamento da ação e, por conseguinte, do negócio jurídico, é que o autor conseguiu exercer seu direito de construir e usufruir da cobertura; não em razão da conduta dos alienantes, mas por ato

Selecionado e divulgado por INR Publicações

extraordinário e provisório do Poder Público que, por meio de lei, acabou saneando o vício da alienação de outrora.

Portanto, a pretensão inicial está lastreada na publicidade enganosa perpetrada pelos réus que, ao contrário da oferta, alienaram direito inexistente de aproveitamento da cobertura, sendo justamente em razão da falta de correspondência entre o bem alienado e o produto final adquirido que insiste o recorrente em seu pleito estimatório.

O acórdão recorrido, como visto, afastou a pretensão ao fundamento de que, mesmo que posterior ao ajuizamento da ação e advinda de conduta de terceiro, fato é que houve a "sanatória do vício", não havendo falar em direito de abatimento.

5. Nessa ordem de ideias, penso que realmente não há falar em direito de abatimento na espécie.

É que não se pode fechar os olhos para a realidade. Mesmo que em momento posterior ao ajuizamento da demanda e advindo de conduta de terceiro, fato é que o consumidor acabou recebendo o seu imóvel nos exatos moldes em que fora pactuado.

Nesse sentido, é a jurisprudência da Casa:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INVENTÁRIO. UNIÃO ESTÁVEL. RECONHECIMENTO SUPERVENIENTE. INCIDÊNCIA DO ART. 462 DO CPC. POSSIBILIDADE. ART. 2º, INCISO III, DA LEI N.º 8.971/94. AUSÊNCIA DE ASCENDENTES E DESCENDENTES DO *DE CUJUS*. COMPANHEIRO. TOTALIDADE DA HERANÇA.
> **1. O art. 462 do CPC permite, tanto ao Juízo singular como ao Tribunal, a análise de circunstâncias outras que, devido a sua implementação tardia, não eram passíveis de resenha inicial.**
> **2. Tal diretriz deve ser observada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, porquanto o art. 462 não possui aplicação restrita às instâncias ordinárias, conforme precedentes da Casa.**
> 3. Havendo reconhecimento de união estável e inexistência de ascendentes ou descendentes do falecido, à sucessão aberta em 28.02.2000, antes do Código Civil de 2002, aplica-se o disposto no art. 2º, inciso III, da Lei n.º 8.971/94, circunstância que garante ao companheiro a totalidade da herança e afasta a participação de colaterais do de cujus no inventário.
> 4. Recurso especial conhecido e provido.
> (REsp 704.637/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2011, DJe 22/03/2011)
>
> _____
> EMBARGOS DECLARATÓRIOS. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EFEITO SUSPENSIVO. APELAÇÃO. JULGAMENTO. FATO SUPERVENIENTE. RECURSO ESPECIAL. PERDA DE OBJETO.
> 1 - **Conforme precedente desta Corte, "o juiz, em qualquer grau de jurisdição, deve levar em consideração a ocorrência de fatos supervenientes à propositura da ação que tenham força suficiente para**

Selecionado e divulgado por INR Publicações

> **influenciar no resultado do *decisum* , nos termos do artigo 462 do CPC, sob pena de incorrer em omissão".** (EDcl no REsp nº 132.877/SP, Relator o Ministro Vicente Leal, DJU de 25/2/1998).
> 2 - "Perde o seu objeto o recurso especial no qual se discute os efeitos em que foi recebida a apelação, quando realizado o superveniente julgamento desta pelo Tribunal de origem" (REsp nº 721.618/PR, Relator o Ministro Teori Zavascki, DJU de 19/9/2005).
> 3 - Embargos acolhidos com efeitos modificativos para declarar a perda de objeto do recurso especial.
> (EDcl no REsp 487784/DF, Rel. Ministro PAULO GALLOTTI, SEXTA TURMA, julgado em 26/05/2008, DJe 30/06/2008)

No presente caso, o Tribunal reconheceu, inclusive com base no recurso do recorrente, que "após o ajuizamento da demanda, a edilidade, segundo reconhece o próprio demandante, permitiu o uso e gozo da laje das unidades, podendo o demandante, inclusive, nela construir, o que importou na sanatória do vício e a inexistência de dano material".

Com efeito, no bojo de seu recurso, o apelante realmente afirmou que "Dessa forma, **só houve perda do objeto referente ao pleito de indenização por danos materiais**, pois neste tocante o Apelante obteve EXCEPCIONALMENTE, e em razão da legislação publicada anos depois da aquisição dos imóveis, a permissão para construir acima do gabarito imposto aquela região. Note-se que não houve qualquer providência dos Apelados em favor do Apelante" (fl. 1217).

Ademais, estabelece o Código Civil que:

> Art. 441. **A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que** a tornem imprópria ao uso a que é destinada, **ou lhe diminuam o valor.**
> Parágrafo único. É aplicável a disposição deste artigo às doações onerosas.
>
> Art. 442. Em vez de rejeitar a coisa, redibindo o contrato (art. 441), **pode o adquirente reclamar abatimento no preço.**

Ocorre que, na espécie, apesar de realmente ter-se reconhecido um vício oculto inicial, a coisa acabou por não ficar **nem imprópria para o consumo, nem teve o seu valor diminuído**, justamente em razão da sanatória posterior, que permitiu a construção do gabarito nos termos em que contratado.

Além disso, o Código Civil estabelece, no tocante à compra e venda de imóvel, que, na venda *ad mensuram* , em que a extensão exata do imóvel é fundamental para a correspondência do preço com o valor da coisa, possuindo a área dimensões menores do que a anunciada, poderá o adquirente exigir o seu complemento, a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço:

Selecionado e divulgado por INR Publicações

> Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

Portanto, mais uma vez, verifica-se que, na espécie, não houve a venda de área em extensão inferior à prometida, já que o direito de uso de dois pavimentos - inferior e cobertura -, acabou sendo efetivamente cumprido.

Assim, realmente, perde fundamento o pedido estimatório inicial, notadamente por não ter a coisa perdido seu valor, já que recebida em sua totalidade.

Não se olvide, por outro lado, que, em tese e se for o caso, a parte poderá pleitear eventual indenização pelos danos materiais decorrentes do período em que acabou ficando impedida de exercer seu direito de uso, gozo e fruição da laje cobertura.

Aliás, é o raciocínio utilizado pelo STJ no tocante aos danos morais, em que, ainda que o vício do produto ou serviço tenha sido solucionado pelo fornecedor no prazo legal, poderá haver a reparação por danos morais, desde que presentes os elementos caracterizadores do constrangimento à esfera moral do consumidor (REsp 324.629/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2002, DJ 28/04/2003).

6. No tocante ao recurso adesivo, sustentam os recorridos que, ao contrário do afirmado pelo Tribunal, teria havido a comprovação efetiva da existência do direito de laje, mas como a construção no pavimento dependia de autorização municipal e sobre esta não tinham ingerência, não haveria falar em quebra de legítima expectativa e, por conseguinte, em danos morais.

Como visto, no que concerne ao dano extrapatrimonial, o julgado asseverou que:

> No tocante ao pleito de compensação pelo dano moral sofrido, contudo, assiste parcial razão ao demandante, devendo ser condenados os alienantes, Schalom Grimberg, Sylvie Hacco Grimberg, Otávio Grimberg, Tânia Coslovsky Grimberg, David Schipper, Norma Schipper e Otávio Schipper, a indenizá-lo.
> **Com efeito, estão presentes todos os requisitos da responsabilidade civil subjetiva, uma vez que referidos réus prometeram ceder os direitos aquisitivos sobre as unidades (fls. 62/64, pastas 70/74 e fls. 89/91, pastas 124/128), incluindo o direito de uso da laje, sem verificar se este direito realmente existia, o que configura ato negligente e gera o dever de indenizar os prejuízos resultantes (art. 186, do Código Civil).**
> **O dano moral restou configurado, na medida em que o demandante ficou impedido de usar e gozar de parte do direito adquirido por mais de três anos, o que importa frustração de sua legítima expectativa.**

Selecionado e divulgado por INR Publicações

Selecionado e divulgado por INR Publicações

> Desta forma, a hipótese dos autos superou o mero aborrecimento e ensejou dano moral.
> No tocante ao montante indenizatório, como cediço, a fixação da verba compensatória orienta-se pelo princípio da razoabilidade, caso em que ao juiz não se impõe padrão rígido de atuação, conferindo-se a ele ampla liberdade.
> No caso dos autos, a condenação de cada promitente vendedor a pagar verba indenizatória no valor de R$ 1.500,00, o que totaliza o montante de R$ 10.500,00, mostra-se consentânea com o dano experimentado e não propicia enriquecimento sem causa.

Dessarte, entender de forma diversa do acórdão recorrido, no sentido de que os recorrentes teriam alienado direito que não possuíam - direito de uso, gozo, fruição e construção de laje -, para afastar a condenação por danos morais, demandaria o revolvimento fático probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, o que encontra óbice nas súmulas 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.** ATRASO NA ENTREGA. **DANO MORAL.** SÚMULA 284/STF. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. SÚMULA 7/STJ. CLÁUSULA PENAL. ABUSIVIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ANÁLISE DE DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. IMPOSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC/1973. INOVAÇÃO RECURSAL.
> 1. Não se conhece do recurso especial quando a deficiência de sua fundamentação impedir a exata compreensão da controvérsia (Súmula 284 do STF).
> **2. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ).**
> **3. Aplicam-se as Súmulas 5 e 7/STJ na hipótese em que a tese versada no recurso reclama a análise de cláusulas contratuais e de elementos fático-probatórios colhidos ao longo da demanda.**
> 4. Não compete a esta Corte Superior a análise de suposta violação de dispositivos constitucionais, ainda que com o objetivo de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal.
> 5. Não se admite a adição de teses não expostas no recurso especial em sede de agravo interno, por importar em inadmissível inovação recursal.
> 6. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp 977.709/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 23/05/2017, DJe 02/06/2017)
>
> _____
> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO DA ENTREGA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE TODOS OS INTEGRANTES DA CADEIA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. CARACTERIZAÇÃO DE DANOS MORAIS CIRCUNSCRITA À PROVA DOS AUTOS. AGRAVO IMPROVIDO.
> 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de

Selecionado e divulgado por INR Publicações

> origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.
> Ressalte-se que o julgador não está obrigado a analisar todos os argumentos invocados pela parte, quando tenha encontrado fundamentação suficiente para dirimir integralmente o litígio.
> 2. Tratando-se de uma relação de consumo, impõe-se, a responsabilidade solidária, perante o consumidor, de todos aqueles que tenham integrado a cadeia de prestação de serviço, em caso de defeito ou vício. Precedentes.
> **3. O juízo formulado pelas instâncias de origem acerca da ocorrência de danos morais em razão do atraso na entrega de unidades imobiliárias que foram objeto de promessa de compra e venda não pode ser revisto em recurso especial tendo em vista a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.**
> 4. Agravo regimental a que se nega provimento.
> (AgRg no AREsp 720.560/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/05/2016, DJe 06/06/2016)

E mesmo que assim não fosse, não se pode olvidar que o STJ já definiu a tese de que "o direito à informação, no Código de Defesa do Consumidor, é corolário das normas intervencionistas ligadas à função social e à boa-fé, em razão das quais a liberdade de contratar assume novel feição, impondo a necessidade de transparência em todas as fases da contratação: o momento pré-contratual, o de formação e o de execução do contrato e até mesmo o momento pós-contratual" (REsp 1188442/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/11/2012, DJe 05/02/2013).

Naquela oportunidade, em situação bastante semelhante a dos autos, esta Quarta Turma reconheceu o direito aos danos extrapatrimoniais, na qual "o principal atrativo do projeto foi a sua divulgação como um empreendimento hoteleiro - o que se dessume à toda vista da proeminente reputação que a Rede Meliá ostenta nesse ramo -, bem como foi omitida a falta de autorização do Município para que funcionasse empresa dessa envergadura na área, o que, a toda evidência, constitui publicidade enganosa, nos termos do art. 37, *caput* e § 3º, do CDC, rendendo ensejo ao desfazimento do negócio jurídico, à restituição dos valores pagos, bem como à percepção de indenização por lucros cessantes e por dano moral".

Portanto, o posicionamento da Corte de origem está em nítida consonância com a jurisprudência da Casa.

Perceba que, na espécie, não há insurgência quanto ao valor arbitrado - exorbitância ou irrisoriedade - mas, tão somente, quanto à situação fática atinente ao descumprimento da obrigação contratual ao direito de laje.

7. Por fim, no tocante aos honorários advocatícios, assinalam os recorridos

Selecionado e divulgado por INR Publicações

que teriam sido arbitrados em quantia irrisória, além de que o acórdão fora omisso quanto à ocorrência de sucumbência recíproca.

O Tribunal assentou que:

> **De outro giro, haja vista que não foi reformada a sentença em relação aos réus, SIG Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Júlio Bogoricin Administradora Rio de Janeiro SC Ltda., porquanto os únicos responsáveis pelo vício redibitório são os alienantes (art. 443, do Código Civil), também deve ser mantida a condenação do demandante ao pagamento de honorários advocatícios em favor de tais réus.**
> **Ressalte-se que a verba foi corretamente arbitrada, na medida em que não há condenação quando a demanda é julgada improcedente, pelo que não se aplica o § 3º, do art. 20, do CPC, mas o § 4º, do mesmo dispositivo.**
> Por fim, como cediço aquele que dá causa à instauração do processo, deve suportar o pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios. Cuida-se de aplicação do princípio da causalidade.
> No caso dos autos, foram os promitentes vendedores que deram causa ao ajuizamento da demanda, porquanto prometeram vender direito que não possuíam.
> Somente durante a tramitação do feito é que o direito passou a existir.
> Desta forma, devem arcar com custas e os honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Nessa ordem de ideias, verifica-se que, apesar da suposta omissão do acórdão recorrido, fato é que os insurgentes não interpuseram recurso especial suscitando ofensa aos arts. 165, 458 e 535 do CPC, como seria de rigor, prejudicando o prequestionamento da matéria, além de haver incidência da Súm 7 do STJ no ponto.

Nesse sentido:

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. CONTRATO DE TRANSPORTE DE LATAS E TAMPAS DE ALUMÍNIO. REGIME DE EXCLUSIVIDADE. DANO MATERIAL. PREJUÍZOS DEMONSTRADOS PELA PROVA PERICIAL. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. **OMISSÃO ACERCA DA FORMA DE APURAÇÃO DOS DANOS SOFRIDOS. AUSÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO (ARTS. 478 DO CC/2002 E 21 DO CPC/73)**. INEXISTÊNCIA. AGRAVO NÃO PROVIDO.
> 1. A controvérsia dos autos está adstrita ao descumprimento de contrato verbal celebrado entre as partes, que estabelecia obrigações recíprocas. Após a instrução probatória (documental, pericial, testemunhal), o eg. Tribunal de origem formou seu convencimento, referente ao descumprimento do contrato, sendo impossível rever o entendimento adotado sem revolver-se a matéria fática, procedimento que encontra óbice no que dispõem as Súmulas 5 e 7 do STJ.
> 2. Ausência de omissão de temas relevantes acerca da forma de apuração dos danos sofridos pelo descumprimento contratual, tendo o aresto recorrido adotado fundamentação suficiente, decidindo integralmente a

Selecionado e divulgado por INR Publicações

controvérsia, com base essencialmente em prova pericial.
3. Os arts. 478 do Código Civil de 2002 (onerosidade excessiva) e 21 do CPC/73 (ocorrência de sucumbência recíproca) carecem do requisito do prequestionamento, não tendo sido alvo de decisão pelo v. aresto recorrido, atraindo, no ponto, o disposto na Súmula 211/STJ.
4. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp 208.234/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2016, DJe 19/12/2016)

_____
AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE CONTRATO BANCÁRIO. INTERPOSIÇÃO DE AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONTRA DECISÃO FUNDAMENTADA EM POSIÇÃO FIRMADA EM REPETITIVO. ERRO GROSSEIRO. NÃO CABE APLICAR O PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA.
1. Consoante o artigo 1.030, § 2º, do Código de Processo Civil (CPC), não cabe agravo em recurso especial contra decisão que não admite o recurso especial com base em repetitivo. Precedentes.
2. Em sede de recurso especial, não cabe ao Superior Tribunal de Justiça (STJ) verificar os elementos circunstanciais dos autos para concluir se houve ou não sucumbência recíproca. Incide a Súmula 7 do STJ.
3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp 1020811/MS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 16/05/2017, DJe 22/05/2017)

7.1. No tocante à incidência do § 4° do art. 20, verifica-se que o acórdão recorrido está, mais uma vez, consonante com a jurisprudência do STJ, segundo a qual "nas causas em que não haja condenação, nas que o pedido inicial é julgado improcedente, nas causas de pequeno valor, nas de valor inestimável ou for vencida a Fazenda Pública e nas Execuções, embargadas ou não, os honorários advocatícios devem ser arbitrados de forma equitativa pelo juiz, nos termos do § 4º do artigo 20 do CPC/73, não ficando adstrito o juiz aos limites percentuais estabelecidos no § 3º, mas aos critérios neste previstos" (AgInt no REsp 1444429/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 28/03/2017, DJe 19/04/2017).

Incidência, no ponto, da Súm 83 do STJ.

7.2. Por fim, com relação ao *quantum* da verba honorária, é pacífico o entendimento desta Corte de que o valor estabelecido pelas instâncias ordinárias somente pode ser alterado nas situações em que se mostrarem irrisórios ou exorbitantes, distanciando-se dos padrões de razoabilidade.

Na hipótese, revela-se flagrantemente irrisórios os honorários fixados pela sentença e mantidos pela Corte local - R$ 1.000,00 (mil reais) -, tendo-se em conta que a atribuição da verba honorária há de ser feita com base em critérios que guardem correspondência com a responsabilidade assumida pelo advogado, sob pena de violação

Selecionado e divulgado por INR Publicações

Selecionado e divulgado por INR Publicações

ao princípio da justa remuneração do trabalho profissional.

Na espécie, verificando-se a atribuição do valor da causa de R$ 206.200,00, considerando-se que houve citação, contestação, além das outras manifestações nos autos, tendo-se em vista o princípio da causalidade e as considerações do acórdão recorrido, os honorários advocatícios dos recorrentes adesivos devem ser majorados para R$ 10.000,00 (dez mil reais).

8. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial de Edson de Oliveira Nunes e dou parcial provimento ao recurso adesivo de Sig Empreendimentos e Júlio Bogoricin Administradora, apenas para majorar os honorários advocatícios, fixando-os em R$ 10.000,00 (dez mil reais).

É o voto.

Selecionado e divulgado por INR Publicações

Selecionado e divulgado por INR Publicações

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0181993-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 1.478.254 / RJ**

Números Origem: 01171314720078190001 1171314720078190001 20070011142161 201424556551

PAUTA: 08/08/2017 JULGADO: 08/08/2017

Relator
Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão
Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária
Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	EDSON DE OLIVEIRA NUNES
ADVOGADOS	:	MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
		LUIZ EDUARDO D'AVILA DUARTE JUNIOR E OUTRO(S) - RJ113964
RECORRENTE	:	CONSTRUTORA BULHOES CARVALHO DA FONSECA SA (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	SIG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	CONDOMÍNIO DO EDIFICÍO FELLICE (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	SCHALOM GRIMBERG (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	SYLVIE HACCO GRIMBERG (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	OTÁVIO GRIMBERG (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	TÂNIA COSLOVSKY GRIMBERG (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	DAVID SCHIPPER (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	NORMA SCHIPPER (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	OTÁVIO SCHIPPER (REC. ADESIVO)
RECORRENTE	:	JÚLIO BOGORICIN ADMINISTRADORA RIO DE JANEIRO S/C LTDA (REC. ADESIVO)
ADVOGADO	:	SÉRGIO SENDER - RJ033267
ADVOGADOS	:	ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS E OUTRO(S) - DF006811
		TERESA CRISTINA FONSECA DE OLIVEIRA GARCIA E OUTRO(S) - RJ055953
		MÔNICA GOES DE ANDRADE MENDES DE ALMEIDA E OUTRO(S) - RJ064037
RECORRIDO	:	OS MESMOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. LEONARDO FAJNGOLD, pela parte RECORRIDA: SIG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTROS

CERTIDÃO

Selecionado e divulgado por INR Publicações

Selecionado e divulgado por INR Publicações

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial de EDSON DE OLIVEIRA NUNES e deu parcial provimento ao recurso adesivo de SIG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTROS, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.