

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.992.178 - MA (2020/0234833-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : OAXACA INCORPORADORA LTDA
RECORRENTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADO : PRISCILA KEI SATO - SP159830
ADVOGADOS : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129
SUELEN MARIANA HENK - PR042283
INGRID MEDREK - PR069629
RECORRIDO : BRUNA BARBIERI WAQUIM
ADVOGADOS : SIDNEY FILHO NUNES ROCHA - MA005746
RAUL CAMPOS SILVA - MA012212

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Trata-se de recurso especial interposto por OAXACA INCORPORADORA LTDA com fundamento na alínea "a", do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão.

Recurso especial interposto em: 08/06/2020.

Concluso ao gabinete em: 23/03/2022.

Ação: de rescisão de contrato de compra e venda do imóvel ajuizada por BRUNA BARBIERI WAQUIM em face de OAXACA INCORPORADORA LTDA.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela recorrente e deu provimento à apelação interposta pela recorrida, nos termos assim ementados:

"PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRELIMINAR DE LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO REJEITADA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. PRINCÍPIO DA REPARAÇÃO INTEGRAL. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. DANO MATERIAL COMPROVADO. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM PROPORCIONAL. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PRIMEIRA APELAÇÃO CONHECIDA E NÃO PROVIDA. SEGUNDA APELAÇÃO

CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.

I. Colhe-se dos autos que a primeira Apelada, Bruna Barbieri Waquim, adquiriu apartamento no Empreendimento Imobiliário Jardins, subcondomínio Jardim de Provence, Torre Cerejeira, Unidade 603, por meio do contrato de promessa de compra e venda de unidade autônoma condominial com previsão de entrega para agosto de 2013, que, somados ao prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, deveria ser entregue até março de 2014. Contudo, só recebeu o imóvel em junho de 2014 e após receber o bem, se deparou com inúmeros e infundáveis vícios construtivos, a exemplo de vazamentos hidráulicos e do sistema de canalização de gás de cozinha, falta de qualidade da água potável oferecida, vício nas colunas de sustentação das torres, entre outros. Tais irregularidades importaram em comprometimento da segurança e habitabilidade do prédio, tanto assim que os órgãos públicos competentes cassaram o certificado de aprovação da obra e procederam à interdição da edificação, bem como a cassação do habite-se pela Prefeitura, tendo os moradores que evacuar o imóvel.

II. Não vislumbro o litisconsórcio necessário com o Banco do Brasil S/A, isso porque a matéria discutida em nada tem relação com o contrato de financiamento imobiliário, não subsistindo nenhuma responsabilidade àquela instituição. Ademais, a procedência do pedido foi apenas no sentido de proceder a quitação do valor do imóvel junto ao Banco do Brasil S/A, nada tendo a ver com a obrigação do Banco em devolver à Apelante o imóvel, como tenta fazer crer em suas razões.

III. Dessa feita, ante a inegável situação fática vivida pela primeira Apelada, plenamente cabível a rescisão do contrato de compra e venda com a devolução integral dos valores pagos. O Colendo STJ já sumulou entendimento acerca do tema, vejamos: Súmula 543 do STJ: Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

IV. Nesse contexto de reparação integral e retorno ao *status quo antecabível* também a reparação material no sentido de arcar com as despesas mensais de aluguel e ginástica até a efetiva rescisão contratual; com os valores dispendiosa título tributário, cartorário e despesas administrativas para aquisição do bem, bem como ao valor gasto com mobília.

V. Tendo em vista a condição social da Apelada, o potencial econômico das Apelantes, a gravidade do fato, o caráter punitivo pedagógico da reparação e os parâmetros adotados por este Tribunal de Justiça em casos semelhantes, entendo razoável o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) determinado pelo juízo de base.

VI. No tocante aos honorários advocatícios entendo que o percentual deve ser majorado ao patamar de 20%, considerando o grau de zelo do profissional, a natureza e a importância da causa, bem como o trabalho realizado pelo advogado, nos termos do artigo 85, §2º do Código de Processo Civil. VII. Primeira apelação conhecida e não provida. Segunda apelação conhecida e parcialmente provida.

Superior Tribunal de Justiça

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: suscita violação ao art. 114, do CPC; aos arts. 22 e 26, da Lei 9.514/97; aos arts. 885 e 475, do Código Civil; e ao art. 85, §2,º do CPC.

É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.992.178 - MA (2020/0234833-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : OAXACA INCORPORADORA LTDA
RECORRENTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADO : PRISCILA KEI SATO - SP159830
ADVOGADOS : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129
SUELEN MARIANA HENK - PR042283
INGRID MEDREK - PR069629
RECORRIDO : BRUNA BARBIERI WAQUIM
ADVOGADOS : SIDNEY FILHO NUNES ROCHA - MA005746
RAUL CAMPOS SILVA - MA012212

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONFIGURAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. DESCABIDO. NATUREZA JURÍDICA DA RELAÇÃO CONTROVERTIDA. DIREITO MATERIAL DO CREDOR FIDUCIÁRIO NÃO ATINGIDO.

1. Recurso especial interposto em: 08/06/2020. Concluso ao gabinete em: 23/03/2022.
2. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel.
3. O propósito recursal consiste em perquirir se o credor fiduciário deve figurar como litisconsorte necessário em hipótese na qual a ação judicial visa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel que foi adquirido por alienação fiduciária.
4. Encontrando-se o entendimento do Tribunal de origem em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, por terem sido fixados os honorários dentro do percentual estabelecido por lei, inexistente violação ao art. 85, §2º, do CPC.
5. Prevê o art. 114, do CPC/15, que o litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes.
6. O direito material é o que determina a existência ou não de litisconsórcio, facultando ou exigindo a sua formação.
7. A alienação fiduciária é garantia que outorga ao credor fiduciário a propriedade resolúvel da coisa dada em garantia, ao passo que o devedor fiduciante detém apenas a sua posse direta.
8. Quando a decisão judicial não afeta o direito material do credor fiduciário, de forma a saber, a propriedade do bem, não há razão que fundamente a formação de litisconsórcio necessário, importando que o credor fiduciário não seja em nenhuma hipótese prejudicado.
9. Recurso especial não provido.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.992.178 - MA (2020/0234833-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : OAXACA INCORPORADORA LTDA

RECORRENTE : CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

ADVOGADO : PRISCILA KEI SATO - SP159830

ADVOGADOS : TERESA CELINA DE ARRUDA ALVIM - PR022129

SUELEN MARIANA HENK - PR042283

INGRID MEDREK - PR069629

RECORRIDO : BRUNA BARBIERI WAQUIM

ADVOGADOS : SIDNEY FILHO NUNES ROCHA - MA005746

RAUL CAMPOS SILVA - MA012212

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal consiste em perquirir se o credor fiduciário deve figurar como litisconsorte necessário em hipótese na qual a ação judicial visa a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel que foi adquirido por alienação fiduciária.

I.DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

1. A Segunda Seção deste STJ, por ocasião do julgamento do REsp 1.746.072/PR, em 13/02/2019, uniformizou o entendimento desta Corte acerca da fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais na vigência do CPC/2015 (REsp 1746072/PR, Segunda Seção, DJe 29/03/2019).

2. Desse modo, constata-se que a regra geral a ser aplicada aos honorários advocatícios é a prevista no § 2º, do art. 85, do CPC/15, que estabelece uma ordem de preferência para o arbitramento: (i) primeiro, quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% e 20% sobre o montante desta (art. 85, § 2º); (ii) segundo, não havendo condenação, serão também fixados entre 10% e

20%, das seguintes bases de cálculo: (ii.a) sobre o proveito econômico obtido pelo vencedor (art. 85, § 2º); ou (ii.b) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º).

3. Na presente hipótese, alega a recorrente violação do art. 85, §2º, do CPC por terem sido fixados os honorários advocatícios em 20% sobre a condenação, sob a alegação de que “não há motivos que corroborem a fixação dos honorários advocatícios no patamar máximo previsto no artigo 85, CPC”, suscitando que devem ser observados os princípios de proporcionalidade, equidade e razoabilidade.

4. Ocorre que, encontrando-se o entendimento do Tribunal de origem em consonância com a jurisprudência desta Corte, por terem sido fixados os honorários dentro do percentual estabelecido por lei, inexistente violação ao art. 85, §2º, do CPC.

II. DA FIXAÇÃO DE DANOS MORAIS COMO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO

5. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à conclusão acerca da presença dos elementos necessários à caracterização do ilícito indenizável, da responsabilidade da recorrente e da razoabilidade do valor fixado à título de compensação por danos morais, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

6. Ademais, quanto ao valor arbitrado a título de compensação por danos morais, a jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a sua modificação somente é permitida quando a quantia estipulada for irrisória ou exagerada, o que não está caracterizado neste processo.

Precedentes: AgInt no AREsp 1.951.979/RS, Terceira Turma, julgado em

16/5/2022, DJe de 19/5/2022; AgInt no AREsp 1623846/PB, 4ª Turma, DJe de 05/08/2020; AgInt no AREsp 1529503/MS, 4ª Turma, DJe de 06/12/2019; REsp 1.668.302/RS, 3ª Turma, DJe de 22/06/2017; AgInt no AREsp 1.036.187/PE, 4ª Turma, DJe de 01/08/2017; AgInt no AREsp 962.044/DF, 3ª Turma, DJe de 30/11/2016.

7. Assim, não resta comprovada a alegada violação ao art. 885, do Código Civil.

III.DO CREDOR FIDUCIÁRIO COMO LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO

8. Nas situações em que as relações jurídicas de ordem material possuam uma pluralidade de titulares ou nas quais a decisão judicial houver de influir em relações jurídicas que terceiros têm com uma das partes (art. 124 do CPC/15), esses sujeitos podem participar em conjunto da lide, compondo algum dos polos da relação jurídica de direito processual, na condição de litisconsortes.

9. Entende-se que litisconsórcio pode decorrer de qualquer das seguintes três origens: a) da propositura da ação, no polo ativo; b) da citação, na condição de réus ou executados, no polo passivo; ou c) da intervenção de forma voluntária em uma relação processual inicialmente constituída entre outros sujeitos, em qualquer dos polos da ação. (REsp 1.739.718/SC, Terceira Turma, julgado em 1/12/2020, DJe de 4/12/2020)

10. Nestas circunstâncias, conforme prevê o art. 114, do CPC/15, o litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes.

11. Em que pese esta determinação legal, imperioso ressaltar que o

interesse de titulares de direitos e obrigações relacionadas a questões debatidas no processo, não configura, por si só, a formação de litisconsórcio necessário.

12. A legitimidade para figurar como litisconsorte dependerá da dimensão objetiva da demanda proposta, devendo-se ter em conta a harmonia dos julgados, a segurança jurídica e a economia processual (REsp 1.222.822/PR, Terceira Turma, julgado em 23/9/2014, DJe de 30/9/2014).

13. O litisconsórcio necessário decorre, portanto, da verificação da eficácia e da utilidade da sentença de mérito a ser proferida no processo, de modo que, ao demandar a presença de todos os titulares da relação jurídica de direito material no processo, busca-se evitar decisões conflitantes quanto a diferentes sujeitos em diferentes processos, bem como otimizar o processo em respeito ao princípio da celeridade processual, no intuito de que a decisão jurisdicional possa produzir efeitos concretos.

14. Assim, o litisconsórcio é firmado a fim de garantir um tratamento unitário para que a atividade jurisdicional não conduza por caminhos diferentes aqueles que devem obter a mesma *resposta*.

15. Sobre o tema, leciona Cândido Dinamarco:

A economia processual observa a conveniência de evitar a multiplicação de processos e a repetição de instruções em torno do mesmo contexto de fato. Assim, a harmonia entre os julgados representa a conveniência de evitar o conflito entre decisões judiciais, risco que, ao menos em tese acompanha a pronúncia duas delas ou mais, em processos separados, sobre pretensões que assentam no mesmo fundamento ou em fundamentos análogos. É para evitar a dispersão de gastos e atividades (economia) e para que não se profiram julgados (ao menos teoricamente) conflitantes sobre as mesmas questões que as legislações em geral são levadas a admitir o litisconsórcio e, em certos casos exigi-lo. (DINAMARCO, Cândido Rangel. Litisconsórcio. 8ª ed. São Paulo: Malheiros, 2009, p. 110)

16. Ao dispender maior atenção ao conceito de “natureza da relação jurídica controvertida”, esculpido no art. 114, do CPC, depreende-se que, se no

mesmo polo do processo existe uma pluralidade de partes ligada por uma afinidade de interesses, é o direito material o elo que determina a existência ou não de litisconsórcio, facultando ou exigindo a sua formação. (MITIDIERO in: Código de processo civil: comentado artigo por artigo. 5ª Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, págs. 131/132)

17. No mesmo sentido, tem entendido esta Corte Superior que o litisconsórcio necessário, à exceção das hipóteses de imposição legal, encontra sua razão de ser na natureza da relação jurídica de direito material, pois haverá indispensabilidade da presença de todos os litisconsortes em um dos polos da ação, porquanto os efeitos da decisão de mérito atingirão todos os titulares do direito material em questão. (REsp n. 650.373/SP, Quarta Turma, DJe de 25/4/2012; AgInt no REsp n. 1.593.819/SP, Segunda Turma, julgado em 25/10/2016, DJe 8/11/2016; AgInt no AREsp n. 1.535.224/GO, Quarta Turma, julgado em 30/3/2020, DJe de 1/4/2020; REsp n. 1.658.568/RJ, Terceira Turma, DJe de 18/10/2018.)

18. Feita a explanação sobre litisconsórcio necessário, cabe lembrar que a alienação fiduciária é garantia que outorga ao credor fiduciário a propriedade resolúvel da coisa, ao passo que o devedor fiduciante detém apenas a sua posse direta.

19. Tendo em vista a Lei 9.514/97, chega-se à conclusão de que o legislador procurou proteger os interesses do credor fiduciário, que tem a propriedade resolúvel como mero direito real de garantia voltado à satisfação de um crédito. (REsp n. 1.731.735/SP, Terceira Turma, julgado em 13/11/2018, DJe de 22/11/2018)

20. Neste sentido, restando intocada a garantia, isto é, a propriedade sobre o imóvel, até que se garanta a satisfação do crédito, inexistente violação a

direito material do credor fiduciário.

21. Determinar a participação do credor fiduciário como litisconsorte necessário, fundamentando-se na natureza jurídica da relação contratual, parece, portanto, descabido. Isso, pois, se o arbitramento jurisdicional decide obrigar terceiro a figurar como devedor fiduciante, este terceiro não irá adquirir a propriedade plena do imóvel, mas apenas sub-rogar-se-á na posição jurídica de titular de direito expectativo real de aquisição do devedor fiduciante, ao que o credor fiduciário, por sua vez, manterá sua garantia. (REsp n. 1.731.735/SP, Terceira Turma, julgado em 13/11/2018, DJe de 22/11/2018)

22. Assim, nas hipóteses em que a decisão judicial não afeta o direito material do credor fiduciário, isto é, o direito de propriedade sobre o bem objeto da alienação fiduciária, não há razão para que se estabeleça o litisconsórcio necessário.

23. Nesta linha de inteligência, esta Corte Superior já decidiu que “na condição de coproprietário, o recorrente sofrerá os efeitos da sentença, o que não é suficiente para caracterizar o litisconsórcio necessário, até porque o direito de propriedade permanecerá intocado (...) Trata-se do que a doutrina denomina de efeito reflexo da sentença, o que, a depender da intensidade, justifica o ingresso de terceiro no processo, mas não a obrigatoriedade do litisconsórcio”. (REsp n. 1.721.472/DF, Terceira Turma, DJe de 25/6/2021.)

24. Outrossim, repisando as distinções entre os direitos de possuidor e proprietário, esta Corte, em lide na qual pleiteava-se a reintegração possessória, configurou o litisconsórcio necessário dos possuidores do imóvel, sob a justificativa de que a fim de a sentença proferida na ação de rescisão contratual cumulada com reintegratória de posse pudesse produzir todos os seus efeitos, os cessionários do imóvel objeto do litígio, ora possuidores, deveriam ter integrado o processo na

condição de litisconsortes necessários. (REsp n. 1.954.423/SP, Terceira Turma, julgado em 8/3/2022, DJe de 17/3/2022)

25. Desta maneira, se a discussão processual não alcança o direito de propriedade do credor fiduciário, este não merecerá figurar como litisconsorte necessário.

26. Ademais, imperioso ressaltar que os arts. 674 a , do CPC, disciplinam o remédio processual outorgado aos terceiros para livrar as coisas do seu patrimônio objeto de constrição judicial, denominado embargos de terceiro. Há, portanto, instrumento processual cabível para eventual irrisignação.

27. Diante do exposto, portanto, não se pode falar em violação aos arts. 22 e 26, da Lei 9.514/97, tampouco do art. 475, do Código Civil, uma vez que o entendimento firmado no acórdão recorrido não fere a legislação concernente à alienação fiduciária.

IV.DA HIPÓTESE DOS AUTOS

28. No Tribunal de origem, foi deferida a pretensão da recorrida de resolver negócio jurídico de compra e venda de imóvel adquirido por meio de alienação fiduciária em garantia, ao que foi determinado ao recorrente (i) devolver integralmente todas as parcelas pagas pelo comprador do imóvel, ora recorrido; (ii) pagar as parcelas restantes do contrato de alienação fiduciário ao credor fiduciante; e (iii) indenizar o recorrente à título de danos morais.

29. Neste sentido, depreende-se que, na hipótese, os efeitos da decisão judicial não violam o direito material do credor fiduciante. A propriedade da coisa continua pertencendo ao credor fiduciante até que esteja quitado o contrato de alienação fiduciária, obrigação esta que passa a caber ao recorrente e não mais ao recorrido.

30. Por esta razão, bem entendeu o Tribunal de Origem ao negar a configuração de litisconsórcio necessário, nos termos que seguem:

" Não vislumbro o litisconsórcio necessário com o Banco do Brasil S/A, isso porque a matéria discutida em nada tem relação com o contrato de financiamento imobiliário, não subsistindo nenhuma responsabilidade àquela instituição. Ademais, a procedência do pedido foi apenas no sentido de proceder a quitação do valor do imóvel junto ao Banco do Brasil S/A, nada tendo a ver com a obrigação do Banco em devolver à Apelante o imóvel, como tenta fazer crer em suas razões. (...)"

Não vislumbro o litisconsórcio necessário com o Banco do Brasil S/A, isso porque a matéria discutida em nada tem relação com o contrato de financiamento imobiliário, não subsistindo nenhuma responsabilidade àquela instituição. Ademais, a procedência do pedido foi apenas no sentido de proceder a quitação do valor do imóvel junto ao Banco do Brasil S/A, nada tendo a ver com a obrigação do Banco em devolver à Apelante o imóvel". (e-STJ fl. 1.236, 1.254).

31. Diante do exposto, verifica-se que o objeto da lide, na hipótese, não alcançou o direito material do credor fiduciário. Por conseguinte, inexistente fundamento para a formação de litisconsórcio necessário, importando que o credor fiduciário não seja em nenhuma hipótese prejudicado.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, deixo de majorar os honorários advocatícios devidos ao procurador da parte recorrente porquanto já atingido o limite máximo previsto no art. 85, § 2º, do CPC/2015.