



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1869868 - SP (2018/0057769-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S/A
RECORRENTE : INCORPORADORA E ADMINISTRADORA RIO FORMOSO LTDA
ADVOGADOS : RENATO TORRES DE CARVALHO NETO - SP032794
LUIZ FERNANDO CAVALLINI ANDRADE E OUTRO(S) - SP116594
FREDIE SOUZA DIDIER JUNIOR - BA015484
CARLOS FREDERICO GUERRA ANDRADE - BA015051
LAYANNA PIAU VASCONCELOS - BA033233
RECORRIDO : LINDENBERG LIGHT JOAQUIM ANTUNES
ADVOGADOS : RUBENS OPICE FILHO - SP065311
ELIANE CRISTINA CARVALHO - SP163004
GLAUCIA MARA COELHO - SP173018
DANIEL BITTENCOURT GUARIENTO - SP164435
RENATA MARTINS DE OLIVEIRA AMADO - SP207486
JOAO VITOR LUKE REIS - DF024837
JOSÉ PEDRO BOLL GALLAS E OUTRO(S) - SP356192

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO CONFIGURAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO COMINATÓRIA E INDENIZATÓRIA. VAGAS DE GARAGENS. INADEQUAÇÃO. VÍCIO DE QUANTIDADE E DIMENSÕES. PROVA PERICIAL. ART. 500, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL. INAPLICABILIDADE. REPARAÇÃO INTEGRAL. MONTANTE INDENIZATÓRIO. ABATIMENTO. AUSÊNCIA DE COMANDO NORMATIVO INFIRMADOR DA FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA Nº 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO.

1. Ação cominatória e indenizatória promovida por condomínio em desfavor de construtora e incorporadora em virtude da verificação de existência de vícios construtivos e de inadequações relativas ao memorial de incorporação da edificação que lhe deu origem.

2 . Acórdão recorrido que concluiu pela procedência de pedido indenizatório relativo à entrega de vagas de garagem em quantidade e dimensões inferiores às originalmente contratadas e determinou a reparação integral apurada em perícia técnica dada a inaplicabilidade de lei municipal de conteúdo análogo ao da disposição inserta no art. 500, § 1º, do Código Civil.

3 . Recurso especial que veicula a pretensão de que a indenização seja reduzida, considerando-se como não indenizável prejuízo que, sob a ótica das recorrentes, seria tolerado pelo comando legal do art. 500, § 1º. do Código Civil.

4. Nos termos do § 1º do art. 500 do Código Civil, presume-se que a referência às dimensões foi meramente enunciativa quando, em contratos de venda de imóvel com estipulação de preço por extensão ou determinação da respectiva área, a diferença encontrada entre o que restou pactuado e o que foi efetivamente entregue ao comprador não exceder de um vigésimo da

área total enunciada.

5. Tal regra, todavia, não tem o alcance de conceder ao vendedor de imóvel o direito abater do montante indenizatório por ele devido - em virtude da entrega a menor da área contatada - o equivalente a 5% (cinco por cento) das dimensões avençadas, sendo certo que, verificado o descumprimento da avença por disparidade superior a um vigésimo da área total enunciada, a indenização daí decorrente deve corresponder à integralidade desta, sob pena de se permitir o enriquecimento sem causa do vendedor.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 21 de novembro de 2023.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator