



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2079995 - MG (2023/0207011-3)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : LAURO JOSE BRACARENSE FILHO - MG069508
ALEXANDRE MESQUITA MUSA - MG116646
RECORRIDO : EUGENIA RIBEIRO VALADARES
ADVOGADO : JULIANO HEITOR CABRAL - MG052712

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. TERMO FINAL. MORA. DANO MATERIAL. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. EXCEÇÃO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. RETENÇÃO DAS CHAVES.

1. Ação revisional de contrato ajuizada em 09/12/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/02/2023 e concluso ao gabinete em 07/07/2023.

2. O propósito recursal é decidir (a) qual o termo final da indenização a ser paga pelo construtor que atrasou a entrega do imóvel se o adquirente for inadimplente na data em que o bem estiver pronto e (b) se há “reformatio in pejus” na decisão que, ao dar provimento ao recurso de uma das partes para alterar a base de cálculo dos honorários de sucumbência recíproca, beneficia também a parte que não recorreu.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, inexistente violação do art. 1.022, II, do CPC.

4. É entendimento desta Corte Superior, nos termos do Tema Repetitivo 996/STJ, que na hipótese de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

5. O art. 52 da Lei n. 4.591/1964 dispõe que cada contratante da construção só será imitado na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção, exercendo o construtor e o condomínio o direito de retenção sobre a respectiva unidade.

6. Quando o construtor entrega o imóvel em condições de ser usufruído pelo adquirente, tem-se o termo final da sua mora. Por conseguinte, cessa o fato

gerador do dever de reparação que compete ao construtor pelo atraso no imóvel.

7. Se o adquirente estiver inadimplente com suas obrigações, a construtora pode negar-se a efetivamente entregar as chaves até que as obrigações sejam cumpridas. Nessas situações, o termo final da indenização pelo atraso na entrega do imóvel é a data em que as chaves foram colocadas à disposição do consumidor, ainda que a imissão na posse tenha ocorrido posteriormente .

8. Mesmo em se tratando de sucumbência recíproca, as obrigações devem ser analisadas de forma individual.

9. Se apenas uma das partes interpõe recurso objetivando a reforma da base cálculo dos honorários de sucumbência recíproca, a parte que não interpôs recurso quanto a este aspecto não pode se beneficiar do eventual provimento, sob pena de “reformatio in pejus”.

10. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, 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, após a ratificação do voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi e o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, por maioria, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Vencido em parte o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 05 de março de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2079995 - MG (2023/0207011-3)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : LAURO JOSE BRACARENSE FILHO - MG069508
ALEXANDRE MESQUITA MUSA - MG116646
RECORRIDO : EUGENIA RIBEIRO VALADARES
ADVOGADO : JULIANO HEITOR CABRAL - MG052712

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. TERMO FINAL. MORA. DANO MATERIAL. INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. EXCEÇÃO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. RETENÇÃO DAS CHAVES.

1. Ação revisional de contrato ajuizada em 09/12/2011, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/02/2023 e concluso ao gabinete em 07/07/2023.

2. O propósito recursal é decidir (a) qual o termo final da indenização a ser paga pelo construtor que atrasou a entrega do imóvel se o adquirente for inadimplente na data em que o bem estiver pronto e (b) se há “reformatio in pejus” na decisão que, ao dar provimento ao recurso de uma das partes para alterar a base de cálculo dos honorários de sucumbência recíproca, beneficia também a parte que não recorreu.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, inexistente violação do art. 1.022, II, do CPC.

4. É entendimento desta Corte Superior, nos termos do Tema Repetitivo 996/STJ, que na hipótese de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

5. O art. 52 da Lei n. 4.591/1964 dispõe que cada contratante da construção só será imitado na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção, exercendo o construtor e o condomínio o direito de retenção sobre a respectiva unidade.

6. Quando o construtor entrega o imóvel em condições de ser usufruído pelo adquirente, tem-se o termo final da sua mora. Por conseguinte, cessa o fato

gerador do dever de reparação que compete ao construtor pelo atraso no imóvel.

7. Se o adquirente estiver inadimplente com suas obrigações, a construtora pode negar-se a efetivamente entregar as chaves até que as obrigações sejam cumpridas. Nessas situações, o termo final da indenização pelo atraso na entrega do imóvel é a data em que as chaves foram colocadas à disposição do consumidor, ainda que a imissão na posse tenha ocorrido posteriormente .

8. Mesmo em se tratando de sucumbência recíproca, as obrigações devem ser analisadas de forma individual.

9. Se apenas uma das partes interpõe recurso objetivando a reforma da base cálculo dos honorários de sucumbência recíproca, a parte que não interpôs recurso quanto a este aspecto não pode se beneficiar do eventual provimento, sob pena de “reformatio in pejus”.

10. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, parcialmente provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: revisional de contrato, com pedido de antecipação de tutela, ajuizada por EUGENIA RIBEIRO VALADARES em face de EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na exordial.

Acórdão: deu parcial provimento aos recursos de apelação interpostos por ambas as partes, nos termos assim ementados:

APELAÇÃO-AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL –ATRASSO NA ENTREGA DA OBRA –TERMO FINAL DA MORA DA CONSTRUTORA –ENTREGA DAS CHAVES -INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL -ATUALIZAÇÃO DE SALDO DEVEDOR –INCC –LEGALIDADE - HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA –ART. 85 DO CPC -BASE DE CÁLCULO. -A mora da construtora se encerra com a entrega das chaves do imóvel ao adquirente, sendo irrelevante a data do habite-se exarado anteriormente ou a data em que foi deferida a liminar. -Consoante tese firmada pelo Tema Repetitivo nº 971/STJ: "No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial." -É permitida a estipulação do INCC(Índice Nacional de Custo da Construção)para correção das parcelas do contrato no período de construção do imóvel financiado e do IPCA para o período posterior.-A fixação

dos honorários advocatícios deve considerar a preferência do art. 85 do CPC e, havendo condenação, é sobre este valor que deve ser arbitrado.

Embargos de Declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: alega negativa de vigência aos arts. 489, §1º, II e VI, e 1.022, II, do CPC; ao art. 52 da Lei 4.591/64; aos arts. 389, 476 e 884 do CC.

Aduz que o Tribunal de origem foi omissivo quanto a temas essenciais para a resolução da lide.

Argumenta que o termo final da condenação em danos materiais pelo atraso na entrega do imóvel deve ser a data de emissão do habite-se, porquanto é direito da recorrente impedir a imissão na posse do adquirente até que este cumpra com todos os seus deveres contratuais.

Insurge-se quanto ao afastamento da incidência de juros no débito da recorrida durante o período de atraso na entrega do imóvel.

Sustenta que o acórdão recorrido violou o princípio da *non reformatio in pejus* ao majorar a verba de honorários sucumbenciais a que faz jus a recorrida sem que ela tenha recorrido quanto a este aspecto.

É o relatório.

VOTO

O propósito recursal é decidir (a) qual o termo final da indenização a ser paga pelo construtor que atrasou a entrega do imóvel se o adquirente for inadimplente na data em que o bem estiver pronto e (b) se há “reformatio in pejus” na decisão que, ao dar provimento ao recurso de uma das partes para alterar a base de cálculo dos honorários de sucumbência recíproca, beneficia também a parte que não recorreu.

1. DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

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, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018.

3. No particular, verifica-se que o Tribunal de origem decidiu, fundamentada e expressamente acerca das razões que o levaram a estipular o termo final da mora do recorrente, de maneira que os embargos de declaração, de fato, não comportavam acolhimento.

2. DO TERMO FINAL DA MORA DO CONSTRUTOR

4. É entendimento desta Corte Superior, nos termos do Tema Repetitivo 996/STJ, que, na hipótese de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, **com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.** (REsp n. 1.729.593/SP, Segunda Seção, julgado em 25/9/2019, DJe de 27/9/2019)

5. Especificamente quanto ao termo final da mora, assim decidiu a Segunda Seção do STJ:

“O termo final da indenização deverá corresponder à data do recebimento da unidade pelo adquirente, mediante a entrega das chaves, por ser o momento em que ele tem a efetiva posse do imóvel, fazendo cessar, por conseguinte, o fato gerador do dever de reparação, salvo disposição contratual diversa, que lhe seja mais favorável (AgInt no REsp n. 1.723.050/RJ, Relator o Ministro Lázaro Guimarães, Desembargador Convocado do TRF 5ª Região, Quarta Turma, DJe de 26/9/2018 e REsp n. 331.496/MG, Relator o Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, DJ de 5/8/2002).

Registre-se que a expedição do Habite-se é ato formal que atesta a regularidade administrativa do empreendimento, possibilitando sua averbação junto ao Cartório

de Registro Imobiliário com vistas à subsequente instituição do condomínio edilício. Somente então poderá ser outorgada a escritura definitiva de venda e compra e transferência do domínio da unidade autônoma já individualizada. Dessa forma, eventual prejuízo advindo da sua não emissão pela incorporadora, após a conclusão do empreendimento, deverá ser demandado em ação própria.”

6. Em que pese o Tema Repetitivo 996/STJ trate especificamente do Programa Minha Casa Minha Vida, o entendimento de que a mora do construtor cessa na data do recebimento da unidade pelo adquirente ecoa na jurisprudência desta Corte Superior em diversas outras situações em que foi firmado contrato de compra e venda de imóvel.

7. Nesse sentido, cita-se: REsp n. 1.997.300/DF, Terceira Turma, julgado em 6/9/2022, DJe de 14/9/2022 ; REsp n. 1.827.060/SP, Terceira Turma, julgado em 22/2/2022, DJe de 25/2/2022; REsp n. 1.823.341/SP, Terceira Turma, julgado em 5/5/2020, DJe de 11/5/2020; AgInt no REsp n. 1.723.050/RJ, Quarta Turma, DJe de 26/9/2018 e REsp n. 331.496/MG, Quarta Turma, DJ de 5/8/2002.

8. Apesar do assentado posicionamento jurisprudencial, a questão requer maior atenção quando na data em que o imóvel estiver pronto para ser entregue ao adquirente, ele for inadimplente com as suas obrigações contratuais.

9. Isso porque a incorporação imobiliária é regida pela Lei n. 4.591/1964, cujo art. 52 dispõe que **cada contratante da construção só será imitido na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção, exercendo o construtor e o condomínio o direito de retenção sobre a respectiva unidade.**

10. Assim, havendo inadimplência do comprador quando o imóvel estiver pronto para a imissão na posse, pode o construtor reter as chaves até que o comprador cumpra com suas obrigações.

11. Não se descarta que o Código Civil, em seu art. 476, expressamente determina que nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

12. Ocorre que, a partir do momento em que o imóvel é disponibilizado

para posse direta do adquirente, o construtor adimpliu com sua obrigação contratual, podendo reter as chaves do imóvel como forma a exigir que a contraparte também o faça.

13. Nesse mesmo sentido, quando o construtor entrega o imóvel em condições de ser usufruído pelo adquirente, tem-se o termo final da sua mora. Por conseguinte, cessa o fato gerador do dever de reparação que compete ao construtor pelo atraso no imóvel.

14. Portanto, o construtor não deve arcar com o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, até que o comprador decida quitar o saldo devedor para imitir-se na posse, pois, nestas situações específicas, a privação do uso do imóvel decorre da desídia do comprador em arcar com suas obrigações e do exercício regular do direito de retenção de chaves pelo construtor, conforme determina o art. 52 da Lei 4.591/64.

15. Assim, se o adquirente estiver inadimplente com suas obrigações, não se pode aplicar o entendimento geral de que o termo final da mora do construtor que entregou o imóvel com atraso é a data em que o adquirente terá a efetiva posse do imóvel, com o recebimento das chaves.

16. O termo final da mora do construtor deve ser a data em que o imóvel estava apto a ser entregue ao comprador, ainda que este fato não tenha se concretizado em razão da inadimplência do comprador.

17. Essa linha de raciocínio mantém a lógica do entendimento jurisprudencial de que o termo final da mora deverá corresponder à data em que o imóvel é disponibilizado para posse direta do adquirente. A ressalva reside apenas no fato de que se a imissão na posse não ocorrer em virtude do inadimplemento do comprador, não pode o construtor ser responsabilizado.

18. Ainda na esteira da jurisprudência desta Corte Superior, imperioso reiterar que o termo final da mora do construtor, isto é, o momento em que as chaves estariam à disposição do comprador se todas as partes estivessem com suas obrigações adimplidas, não se confunde com o da concessão do habite-se,

haja vista que, após isso, ainda existem outras providências a serem adotadas pelo construtor até que o adquirente possa efetivamente usufruir do imóvel.

19. Outrossim, estando pendente a entrega das chaves porque existem dúvidas sobre qual o saldo devedor do adquirente, as partes devem utilizar-se dos meios cabíveis para resolução da celeuma, o que não obsta o fato de que não mais existe razão para o construtor estar em mora, porquanto a sua obrigação contratual já fora cumprida com a entrega do imóvel.

20. Pelo exposto, nas hipóteses em que houver inadimplência do adquirente, a construtora pode negar-se a entregar as chaves até que as obrigações sejam cumpridas. Assim, o termo final da indenização pelo atraso na entrega do imóvel é a data em que as chaves foram colocadas à disposição do comprador, ainda que a imissão na posse tenha ocorrido em momento posterior.

3. **DO PRINCÍPIO DA REFORMATIO IN PEJUS NA MAJORAÇÃO DE HONORÁRIO SUCUMBENCIAIS**

21. Os honorários de sucumbência representam verba honorária estabelecida em prol do advogado, em vista da vitoriosa prestação de serviços na defesa dos interesses de seu cliente em juízo. (JUNIOR, Humberto Theodoro. Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil Nº 26 – Set-Out/2008)

22. A despeito de toda a discussão outrora existente acerca da natureza jurídica dos honorários de sucumbência, a questão foi resolvida pelo atual Código de Processo Civil que expressamente determina, nos termos do art. 85, *caput*, que a sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.

23. Disso depreende-se que os honorários advocatícios de sucumbência são devidos pela parte litigante ao advogado da parte contrária. Portanto, não se pode confundir o direito da parte com o direito do advogado, o que justifica a vedação à compensação em caso de sucumbência parcial, prevista no art. 85, §14º do CPC.

24. Portanto, mesmo em se tratando de sucumbência recíproca, as

obrigações devem ser analisadas de forma individual, notadamente quando houver recurso interposto contra a decisão que fixa a sucumbência.

25. No que diz respeito à alteração da base de cálculo dos honorários, esta Corte Superior perfilha o entendimento de que mesmo as questões de ordem pública, quando decididas, devem ser impugnadas mediante recurso próprio, sob pena de preclusão.

26. Nesse sentido: REsp n. 1.881.709/RJ, TERCEIRA TURMA, DJe 4/12/2020.; AgInt no AREsp n. 1.027.166/PE, QUARTA TURMA, DJe 1º/2/2021; AgInt no AREsp n. 1.633.295/DF, TERCEIRA TURMA, DJe 11/12/2020; AgInt no REsp n. 1.885.962/BA, QUARTA TURMA, DJe 4/12/2020.

27. Por conseguinte, se apenas uma das partes interpõe recurso objetivando a reforma da base cálculo da verba de honorários de sucumbência recíproca, a parte que não interpôs recurso quanto a este aspecto não pode se beneficiar do eventual provimento.

28. Admitir que o provimento do recurso interposto por uma das partes, para aumentar o montante equivalente aos honorários sucumbenciais, beneficiaria inclusive a parte que não recorreu implicaria em “reformatio in pejus”. Isso pois, a parte que recorreu teria que arcar com um valor maior de honorários sucumbenciais em favor do advogado da parte que deixou de recorrer.

29. Outrossim, haveria notável conflito de interesses entre o advogado da parte recorrente, que busca legitimamente perseguir a sua justa remuneração, e seu próprio cliente, que num eventual provimento desse recurso teria que pagar um montante superior de honorários sucumbenciais ao advogado da parte contrária.

30. Por essa razão, a Quarta Turma do STJ já decidiu, por maioria, que os honorários fixados na sucumbência recíproca são independentes entre si, isto é, trata-se de obrigação de natureza cindível. Assim, somente a parte relativa aos honorários arbitrados em favor do patrono do recorrente podem ser modificados no caso de provimento do recurso, para beneficiar exclusivamente o recorrente e

seu advogado. (AgInt no REsp n. 1.944.858/DF, Quarta Turma, julgado em 27/9/2022, DJe de 9/12/2022.)

31. Portanto, o provimento de recurso que altere a base de cálculo dos honorários de sucumbência recíproca, resultando na majoração da verba a ser recebida pelo advogado da parte recorrente, não pode beneficiar o patrono da parte que não recorreu, sob pena de *reformatio in pejus*.

4. **DA HIPÓTESE DOS AUTOS**

32. Na espécie, a recorrente (EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) descumpriu o prazo contratual de entrega do imóvel alienado à recorrida (EUGENIA RIBEIRO VALADARES), que seria em abril de 2010, com possibilidade de prorrogação até novembro de 2010.

33. Por haver divergência entre as partes quanto ao saldo devedor da recorrida (EUGENIA RIBEIRO VALADARES), foi deferido pedido de antecipação de tutela para a entrega imediata do imóvel diante do pagamento da parcela incontroversa do saldo devedor, decotados os valores devidos pela não fruição do imóvel. (e-STJ Fl.177)

34. Em sede de apelação, a recorrente (EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) alegou que o termo final da indenização deveria ser a data da expedição do habite-se, em 02/02/2012, ou, subsidiariamente, a data em que foi deferida antecipação dos efeitos da tutela, em 12/07/2013.

35. O pedido foi indeferido pelo Tribunal de origem sob o argumento de que, conforme a jurisprudência deste STJ, a entrega do imóvel se consuma com a entrega das chaves ao adquirente, sendo irrelevante a data de expedição do habite-se ou a data em que foi deferida a liminar. (e-STJ Fl.750)

36. Assim, no acórdão recorrido, decidiu-se que o fim da mora da recorrente (EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) deveria ser a data em que a recorrida (EUGENIA RIBEIRO VALADARES) pôde efetivamente

usufruir do imóvel, isto é, 25/09/2013.

37. De fato, a regra geral assentada na jurisprudência desta Corte é que o termo final da mora do construtor que atrasa a entrega de imóvel é a data da entrega das chaves ao adquirente.

38. Todavia, na espécie, na data em que foi disponibilizada a posse direta da recorrida (EUGENIA RIBEIRO VALADARES), ela estava inadimplente com seu saldo devedor. Por essa razão, nos termos do art. 52 da Lei 4.591/64, a recorrente (EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) tinha o direito de obstar a imissão na posse até que a recorrida estivesse com suas obrigações contratuais adimplidas.

39. Portanto, a entrega das chaves somente não ocorreu previamente porque a recorrida (EUGENIA RIBEIRO VALADARES) estava em débito e pairavam dúvidas sobre qual seria o saldo devedor.

40. O fato é que a partir do momento em que as chaves do imóvel estavam prontas para serem entregues, a recorrente (EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) cumpriu com sua obrigação contratual de entregar o imóvel. Neste momento, cessou a mora e o consequente dever de indenizar pelos danos materiais sofridos pela recorrida (EUGENIA RIBEIRO VALADARES).

41. Pelo exposto, o acórdão recorrido deve ser reformado para que o termo final da mora da recorrente (EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) seja a data em que as chaves do imóvel foram colocadas à disposição da recorrida (EUGENIA RIBEIRO VALADARES).

42. Da leitura dos autos, contudo, não é possível depreender com exatidão quando isso aconteceu. A dúvida persiste porque o momento da entrega das chaves não se confunde com o de expedição do habite-se, tampouco com a data da publicação de decisão que deferiu a antecipação de tutela.

43. Assim, resta ao Tribunal de origem definir a data em que o imóvel estava pronto para imissão na posse e poderia ter sido entregue à recorrida

(EUGENIA RIBEIRO VALADARES) se ela não estivesse inadimplente.

44. Também alega a recorrente (EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) que o acórdão recorrido incorreu em “reformatio in pejus” e violação ao art. 85 do CPC.

45. Isso porque a sentença havia fixado os honorários sucumbenciais em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), à razão de 50% para cada uma das partes, em virtude da sucumbência recíproca.

46. Em suas razões de apelação, a recorrente (EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) requereu que a base de cálculo dos honorários fosse arbitrada entre 10% e 20% sobre o valor da condenação ou do proveito econômico obtido, nos termos do art. 85, § 2º do CPC.

47. O acórdão recorrido acolheu o pleito formulado pela recorrente (EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) para que a base de cálculo dos honorários advocatícios fosse alterada para o valor da condenação, o que aumentou consideravelmente o montante a ser recebido.

48. Contudo, o Tribunal de origem determinou que a alteração também deveria alcançar a recorrida (EUGENIA RIBEIRO VALADARES), embora ela não tenha recorrido quanto ao ponto. (e-STJ Fl.761)

49. Ocorre que os honorários sucumbenciais são independentes, de forma que o recurso interposto somente pode beneficiar a parte recorrente e o seu advogado. Favorecer o causídico da recorrida (EUGENIA RIBEIRO VALADARES), que se manteve inerte, causaria prejuízo à parte recorrente (EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA), o que configura a “reformatio in pejus”.

50. Dessarte, o acórdão recorrido deve ser reformado para que a alteração da base de cálculo beneficie somente a parte recorrente (EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA).

51. Ademais, também aduz a recorrente (EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) que devem incidir juros moratórios sobre o saldo devedor da recorrida (EUGENIA RIBEIRO VALADARES), mesmo no

período de atraso na entrega do imóvel.

52. Quanto ao tema, o acórdão recorrido afirmou que:

“Em sentença, definiu-se devida apenas correção monetária sobre as parcelas do saldo devedor desde o prazo final para entrega e a efetiva imissão da autora na posse do imóvel. Ressaltou-se que o índice a ser aplicado é o INCC, conforme Cláusula II, § 1º, do contrato, durante o período de atraso na entrega do imóvel. Não há determinação de incidência de juros.” (e-STJ Fl.756)

53. Para reformar tal entendimento, seria necessário o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável nesta sede recursal em virtude das Súmulas 05 e 07 do STJ. Portanto, o recurso não merece ser conhecido quanto ao ponto.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE, e, nessa extensão, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial para determinar que o termo final da mora da recorrente seja a data em que as chaves do imóvel foram disponibilizadas à recorrida e que apenas a recorrente aproveite a reforma da base cálculo dos honorários sucumbenciais.

Incabível a majoração de honorários, ante a ausência simultânea dos requisitos elencados pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.539.725/DF, (julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2079995 - MG (2023/0207011-3)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : LAURO JOSE BRACARENSE FILHO - MG069508
ALEXANDRE MESQUITA MUSA - MG116646
RECORRIDO : EUGENIA RIBEIRO VALADARES
ADVOGADO : JULIANO HEITOR CABRAL - MG052712

VOTO VENCIDO

Adoto o relatório da eminente relatora Ministra NANCY ANDRIGHI.

Acrescento que na sessão de julgamento realizada no dia 6 de fevereiro de 2024, a em. Min. Relatora deu parcial provimento ao recurso especial manejado pela EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (EVEN), nos seguintes termos:

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE, e, nessa extensão, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial para determinar que o termo final da mora da recorrente seja a data em que as chaves do imóvel foram disponibilizadas à recorrida e que a apenas a recorrente aproveite a reforma da base de cálculo dos honorários sucumbenciais - sem destaque no original.

Pedi vista dos autos para melhor refletir apenas no tocante ao último tópico do voto proferido pela em. Relatora, do qual ouso, respeitosamente, divergir.

Trata-se de ação revisional de contrato de promessa de compra e venda de unidade autônoma, cumulada com tutela antecipada, promovida por EUGENIA RIBEIRO VALADARES (EUGENIA) contra EVEN, a construtora.

Em primeiro grau, a pretensão inicial foi parcialmente acolhida, tendo sido reconhecida a sucumbência recíproca das partes, fixados os honorários sucumbenciais, por equidade, em R\$4.000,00 (quatro mil reais), à proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada parte (e-STJ, fl. 589).

Vieram apelações, mas apenas EVEN apresentou, em suas razões recursais, tópico específico no sentido de ser alterada a base de cálculo da verba honorária sucumbencial para percentual sobre o proveito econômico, em consonância ao art. 85, § 2º, do CPC e ao tema repetitivo nº 1.076 do STJ (e-STJ, fls. 661/662).

O Tribunal estadual, quanto ao ponto, acolheu o pleito, reformando a sentença para *alterar o parâmetro de fixação da verba honorária, estabelecendo os honorários sucumbenciais em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, com efeitos em relação a EUGENIA, embora não tenha recorrido quanto a isso* (e-STJ, fl. 761/762).

Quanto a essa questão, EVEN interpôs recurso especial alegando que o acórdão recorrido incorreu em *reformatio in pejus*, ao aplicar a alteração da base de cálculo da verba honorária sucumbencial em favor de EUGENIA, que se beneficiou da decisão, sem ter disso recorrido, prejudicando-a, pois acabaria arcando com valor de honorários significativamente maior.

A em. Min. Relatora acolheu a alegação, reconhecendo a *reformatio in pejus*, e reformando o aresto recorrido para *que a alteração da base de cálculo beneficie somente a parte recorrente (...)*.

Todavia, *data venia*, a jurisprudência desta Terceira Turma já se pronunciou no sentido de os honorários advocatícios, enquanto corolários legais da condenação principal, cuja matéria possui natureza ordem pública, podem ser revistos a qualquer momento, inclusive, de ofício, sem que isso caracterize *reformatio in pejus*.

A propósito, confirmam-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. 2. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ALTERAÇÃO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NÃO OCORRÊNCIA DE REFORMATIO IN PEJUS. 3. JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. INEXISTÊNCIA DE LITIGIOSIDADE. REVISÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que os honorários advocatícios, enquanto consectários legais da condenação principal, possuem natureza de ordem pública, podendo ser revistos a qualquer momento e até mesmo de ofício, sem que isso configure *reformatio in pejus*. Precedentes.

3. Não há como desconstituir o entendimento delineado no acórdão impugnado (ausência de litigiosidade na jurisdição voluntária), sem que se proceda ao reexame dos fatos e das provas dos autos, o que não se admite nesta instância extraordinária, em decorrência do disposto na Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(Aglnt no AREsp n. 2.221.117/DF, relator Ministro MARCO AURÉLIO

RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE DISSOLUÇÃO PARCIAL DE SOCIEDADE LIMITADA. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA. DEDUÇÃO DE TRIBUTOS E DE TAXA DE CORRETAGEM. SÚMULA 7/STJ. SÚMULA 283/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 284/STF. RISCO DE LOCUPLETAMENTO ILÍCITO. JUROS DE MORA. MARCO INICIAL. PRECLUSÃO. SÚMULA 83/STJ. SÚMULA 284/STF. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. SÚMULA 7/STJ. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. INOCORRÊNCIA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. SÚMULA 83/STJ.

1. Ação ajuizada em 24/11/1992. Recursos especiais interpostos em 24/9/2014 e 23/10/2014. Autos atribuídos à Relatora em 16/6/2017.

(...)

10. A análise da insurgência quanto aos critérios orientadores da distribuição e da quantificação dos honorários sucumbenciais esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

11. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

12. Não se verifica a ocorrência de inovação recursal ou supressão de instância, pois o arbitramento da verba honorária decorreu de pedido expresso deduzido nas razões do agravo de instrumento, interposto diante da negativa do juízo de primeiro grau em reconhecer sua incidência na atual fase do processo.

13. Ademais, na forma da jurisprudência do STJ, os honorários advocatícios, enquanto consectários da condenação principal, possuem natureza de ordem pública.

RECURSOS ESPECIAIS NÃO PROVIDOS.

(REsp n. 1.783.250/DF, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 26/2/2019, DJe de 6/3/2019 - sem destaque no original)

No âmbito da Quarta Turma, também há precedentes dessa ordem, a saber:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RITO COMUM. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. ALEGAÇÃO DE REFORMATIO IN PEJUS. REJEIÇÃO. INEXISTÊNCIA DE ERROR IN PROCEDENDO. HONORÁRIOS. REGÊNCIA PELO CPC/73. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 306/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A "jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que os honorários

advocatícios, como consectários legais da condenação principal, possuem natureza de ordem pública, podendo ser revistos a qualquer momento e até mesmo de ofício, sem que isso configure reformatio in pejus" (Aglnt nos EDcl no AREsp 2.055.080/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. em 23/8/2022, DJe de 9/9/2022).

2. Aplica-se a Súmula 306/STJ, autorizando-se a compensação de honorários de sucumbência aos processos regidos, nesse tema, pelo CPC/73.

3. Agravo interno improvido.

(Aglnt no REsp n. 1.854.526/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 23/11/2023 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. BASE DE CÁLCULO. CONDENAÇÃO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da orientação jurisprudencial firmada pela Segunda Seção deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.746.072/PR, DJe 29.03.2019, os honorários advocatícios de sucumbência, na vigência do CPC/15, devem ser fixados de acordo com os seguintes critérios: (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); por fim, (III) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo, deverão, só então, ser fixados por apreciação equitativa (art. 85, § 8º). Precedentes.

2. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que os honorários advocatícios, como consectários legais da condenação principal, possuem natureza de ordem pública, podendo ser revistos a qualquer momento e até mesmo de ofício, sem que isso configure reformatio in pejus.

3. Agravo interno não provido.

(Aglnt nos EDcl no AREsp n. 2.055.080/SP, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 9/9/2022 - sem destaque no original)

Desse modo, verifica-se que o Tribunal de origem apenas readequou a verba honorária sucumbencial aos parâmetros legais e em observância ao entendimento desta Corte Superior (tema repetitivo nº 1.076), o que poderia ter sido feito, inclusive, de ofício.

O fato é que a sentença de primeiro grau, ao fixar a referida verba,

realmente destoou do entendimento desta Corte Superior, cabendo sua reforma, independentemente da interposição do recurso especial de EVEN, o que afasta, portanto, a alegação da *reformatio in pejus*.

De qualquer forma, conforme dispõe o art. 86 do CPC, *se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas*.

A inteligência de tais dispositivos evidencia que a condenação ao pagamento de honorários deve ocorrer mesmo que não haja pedido expresso, como nos ensina HUMBERTO THEODORO JUNIOR:

(...) o pagamento dessa verba não é o resultado de uma questão submetida ao juiz. Ao contrário, é uma obrigação legal, que decorre automaticamente da sucumbência, de sorte que nem mesmo ao juiz é permitido omitir-se frente à sua incidência.

(Curso de Direito Processual Civil, vol. I, 63ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 265)

Ademais, nos casos de sucumbência recíproca, a lei deixou certo que a distribuição dos encargos processuais deve ser feita proporcionalmente, ou seja, de forma equivalente em intensidade, grandeza, grau, etc.

Diante disso, não se vê possível a pretensão recursal de estabelecer bases de cálculo distintas para os honorários advocatícios sucumbenciais devidos, a mesma razão, a cada uma das partes, sob pena de ferir de morte a regra que manda o juiz assegurar às partes igualdade de tratamento (art. 139, I, do CPC).

Nesse sentido, aliás, esta Corte Superior já teve a oportunidade de se posicionar:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO EM BASES DISTINTAS PARA AUTOR E RÉU. ART. 21 DO CPC.

1. Não houve debate na origem sobre a possibilidade de, em havendo sucumbência recíproca, a fixação da verba honorária ser em bases distintas (valor da causa para o réu e condenação para o autor), o que afasta o conhecimento da matéria por falta de prequestionamento.

2. "A fixação da base de cálculo dos honorários em critérios distintos para autor e réu, quando há sucumbência recíproca, efetivamente provoca uma indesejável fratura no compartilhamento sucumbencial, o que deve ser evitado a todo custo para prevenir possíveis incidentes de execução" (EREsp 666.835/RJ, Rel. Min. Castro Meira, DJU de 05.09.05) 3. Tendo a Corte de origem já aferido que houve sucumbência recíproca equivalente, não há como se rever essa premissa ante a necessidade de revolver os elementos fático-

probatórios dos autos.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg nos EDcl nos EDcl no Ag n. 1.116.565/SC, relator Ministro CASTRO MEIRA, Segunda Turma, julgado em 7/10/2010, DJe de 21/10/2010 - sem destaque no original)

FGTS - HONORÁRIOS - SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA - HONORÁRIOS DOS AUTORES FIXADOS SOBRE O VALOR DA CAUSA - HONORÁRIOS DA CEF FIXADOS SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL.

1. Se em uma única relação processual, em torno de um pedido, há sucumbência recíproca, a fim de manter-se equilibrado o compartilhamento do ônus dos vencidos e vencedores, deve a base de cálculo dos honorários de advogado ser a mesma para ambos.

2. Recurso especial provido.

(REsp n. 634.432/RJ, relatora Ministra ELIANA CALMON, Segunda Turma, julgado em 2/9/2004, DJ de 29/11/2004, p. 298 - sem destaque no original)

Assim, verifica-se que a reforma da sentença quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais se deu, unicamente, no sentido de readequar os critérios legais de sua fixação, já que incabível a equidade na hipótese, sem nenhuma alteração quanto aos parâmetros relativos a proporção de ganho ou perda de cada litigante, motivo pelo qual, não há que se falar em prejuízo a recorrente, em razão dessa alteração que, repita-se, era medida de rigor, passível de reconhecimento *ex officio*.

Por tais razões, com a mais respeitosa vênia, tenho para mim que a alteração da base de cálculo da verba honorária sucumbencial, fixada na sentença por equidade, para percentual sobre o valor do proveito econômico, foi mera correção legal, a qual deve ser imposta indistintamente às partes, já que reciprocamente sucumbentes a mesma proporção.

E, em se tratando de matéria de ordem pública, não vislumbro a ocorrência da *reformatio in pejus*, a despeito de ter havido recurso de EVEN visando a correção da base de cálculo, pois era mesmo necessária e cabível a retificação de tais parâmetros legais, à luz da jurisprudência desta Corte Superior (tema repetitivo 1.076).

Nessas condições, rendendo minhas reiteradas homenagens à eminente Ministra NANCY ANDRIGHI, divirjo do seu bem lançado voto, apenas quanto ao último tópico da parte dispositiva, para NEGAR PROVIMENTO ao recurso especial de EVEN, mantendo incólume a solução do acórdão recorrido, quanto a alteração da base de cálculo da verba honorária sucumbencial - do critério da equidade para percentual equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação -, observando-se a

regra de proporcionalidade estabelecida na sentença - 50% (cinquenta por cento) em favor de cada parte.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2023/0207011-3

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.079.995 / MG

Números Origem: 10000222204901001 10000222204901002 10000222204901003
34229768720118130024

PAUTA: 06/02/2024

JULGADO: 05/03/2024

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EVEN BRISA ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADOS : LAURO JOSE BRACARENSE FILHO - MG069508

ALEXANDRE MESQUITA MUSA - MG116646

RECORRIDO : EUGENIA RIBEIRO VALADARES

ADVOGADO : JULIANO HEITOR CABRAL - MG052712

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - Indenização por Dano Material - Atraso na Entrega do Imóvel

CERTIDÃO

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

Após a ratificação do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi e o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, a Terceira Turma, por maioria, conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, deu-lhe parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Vencido em parte o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com a Sra. Ministra Relatora.