



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : -----  
RECORRENTE : -----  
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 : -----  
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 contratada - 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



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
RECORRENTE : -----  
RECORRENTE : -----  
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 : -----  
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 contratada - 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.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de recurso especial interposto por ----- e -----, com fulcro no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Consta dos autos que, em outubro de 2007, o ora recorrido (-----), ajuizou ação cominatória cumulada com pedido de reparação de danos, em desfavor das ora recorrentes, ao fundamento de que verificada a existência de inúmeros vícios construtivos e de inadequações relativas ao memorial de incorporação da edificação que deu origem ao condomínio autor e de que seriam elas, as recorrentes, responsáveis pela construção e incorporação.

Na inicial, o condomínio autor afirmou, em síntese, que **(i)** foi constatada a utilização de materiais de má qualidade, o que provocou a ocorrência de infiltrações e formação de poças d'água no imóvel; **(ii) as vagas de garagem do edifício foram entregues em número e dimensões insuficientes, além de estarem mal dispostas;** **(iii)** a piscina entregue não estava apta à prática de natação.

Para fins de aferição da adequação das vagas de garagem do imóvel foi produzida prova pericial, que concluiu pela existência de divergência, no caso, nas dimensões entre as referidas vagas entregues e aquelas que deveriam existir no Condomínio-autor.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados para:

*"(...) a) à vista do problema encontrado a respeito das vagas, condenar as rés ao pagamento ao autor da indenização de R\$ 115.500,00 (cento e quinze mil e quinhentos reais), valor a ser corrigido monetariamente desde agosto de 2010 (uma vez que é o valor apurado naquela data - fl. 961), incidindo os juros moratórios legais de 1% ao mês a contar da data da citação; b) quanto à questão relativa às infiltrações, condenar a parte ré a proceder a todos os reparos necessários na forma referida pelo Perito Judicial à fl. 962 (com a aplicação de produto impermeabilizante cristalizante ou de outra metodologia de mesma qualidade), sob pena de pagamento de multa diária de duzentos reais, até o limite estimado pelo Perito para tais reparos (fl. 962, com correção monetária desde aquela data e juros de mora de 1% ao mês a contar desta decisão); c) com relação à piscina, condenar a parte ré a providenciar a obra necessária para que a raia da piscina passe a ter, pelo menos 1,10 m de profundidade, ficando*

*determinado ao senhor Perito Judicial, nomeado neste processo principal, que, na fase de cumprimento de sentença, estime o prazo e o custo necessário para tal fim, após o que será a parte ré devidamente intimada para a execução dessa obrigação de fazer, a ser cumprida, no prazo a ser fixado, sob pena de pagamento da mesma multa diária acima fixada, até o limite do custo total devido para a execução dessa obra. (...)" (e-STJ fl. 1.274 - grifou-se).*

Ambas as partes interpuseram recursos de apelação.

A Segunda Câmara de Direito Privado, por unanimidade de votos dos seus integrantes, deu parcial provimento ao apelo do autor e negou provimento ao agravo retido e ao recurso das rés, em aresto assim ementado:

*"PROVA - Perícia - Ação de obrigação de fazer c.c. indenização - Insurgência contra deferimento de prova pericial, sob a alegação de ser desnecessária a sua realização, diante dos elementos produzidos em ação cautelar - Não acolhimento - Elemento probatório que irá contribuir para o conhecimento do pedido e destina-se ao convencimento do juiz, não cabendo à parte reputá-la dispensável - Inteligência do art. 130 do CPC Agravo retido improvido. RESPONSABILIDADE CIVIL - Dano material - **Defeito em construção Trabalho pericial que apura a existência de infiltrações, de vagas de garagem em desconformidade com o projeto e a planta aprovada - Constatação de que as incorreções são decorrentes da construção - Responsabilização das demandadas** - Ocorrência - Imposição de indenização - Necessidade - Destinação do bem ao consumidor final, o qual espera recebê-lo nos termos em que divulgado seja por propaganda publicitária seja pelo responsável pela venda - **Afastamento da tolerância de 5%, prevista em Lei Municipal, quando à diferença na metragem das vagas de garagem, majorando-se a reparação para R\$ 965.800,00 - Recurso do autor parcialmente provido, improvido o das rés"** (e-STJ fl. 1.393 - grifou-se).*

Os embargos de declaração opostos pelo autor foram parcialmente acolhidos para correção de erro material e aqueles opostos pelos réus foram rejeitados, em acórdão assim sumariado:

*"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Erro material- Ocorrência - Divergência entre o valor apontado no laudo pericial e aquele constante no acórdão Retificação da inexatidão material - Pretensão à modificação da verba honorária, fixada em observância ao art. 20, § 3º, do CPC/1973, vigente à época da condenação, bem como pretensão à alteração do termo inicial da incidência de juros demora e da correção monetária - Não acolhimento - Embargos do autor parcialmente acolhidos, rejeitados os opostos pelas demandadas" (e-STJ fl. 1.414).*

Nas razões recursais (e-STJ fls. 1.420-1.446), as recorrentes apontam, além de dissídio jurisprudencial (REsp nº 326.125/DF e REsp nº 1.517.992/RJ), violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

- (i) artigo 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil - porque teria havido negativa de prestação jurisdicional ao deixar o Tribunal de origem de se manifestar acerca de aspectos relevantes da demanda suscitados em embargos de declaração e
- (ii) artigo 500, § 1º, do Código Civil (correspondente ao artigo 1.136,

parágrafo único, do Código Civil de 1916) - defendendo a aplicação da tolerância de 5% (cinco por cento) no cálculo da indenização decorrente da divergência existente nas dimensões das vagas de garagem.

Com as contrarrazões (fls. 1.513-1.526) e não admitido o recurso na origem (fls. 1.528-1.529), foi interposto agravo em recurso especial.

Nesta Corte, por meio de decisão monocrática, não foi conhecido o recurso de agravo (e-STJ fls. 1.569-1.572 e 1.595-1.597).

As razões expendidas no agravo interno ensejaram a reconsideração da decisão agravada para determinar a reautuação do agravo como recurso especial (eSTJ fls. 1.634 e 1.652-1.654).

É o relatório.

## VOTO

### 1. Breve resumo dos fatos

Cuida-se de ação cominatória cumulada com pedido de reparação de danos ao fundamento de que verificada a existência de inúmeros vícios construtivos e de inadequações relativas ao memorial de incorporação da edificação que deu origem ao condomínio autor.

Além deste ressarcimento, postulou também o condomínio autor da demanda, o cumprimento de obrigações de fazer para que as ora recorrentes realizassem reparos de infiltrações no subsolo do prédio, além de obras para aumento da profundidade da piscina.

No presente recurso especial, a questão controvertida diz respeito apenas à indenização fixada pela Corte local como forma de reparação do autor, pelas empresas ora recorrentes, dos prejuízos que lhe teriam sido causados em virtude das significativas inexatidões verificadas na distribuição das vagas de garagem da edificação bem como em suas respectivas dimensões e nas das áreas de circulação correspondentes.

As instâncias de cognição plena apontaram, a partir da prova técnica produzida, que **as vagas foram entregues pelas ora recorrentes em quantidade inferior, indevidamente localizadas, além de não possuírem as dimensões mínimas necessárias.**

Não questionam as recorrentes a ocorrência dos danos aferidos na origem. Em verdade, limitam sua pretensão central, nas razões do presente recurso, apenas à extensão da indenização de tais danos resultantes que, segundo alegam, deveria ter sido calculada considerando-se uma tolerância de 5% do total da área em questão, o que se justificaria pela interpretação do disposto no § 1º do art. 501 do Código Civil.

## **2. Da delimitação da controvérsia recursal**

As questões controvertidas no presente recurso podem ser assim resumidas: **(i)** se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional e **(ii)** se, ao afastar a tolerância de 5% (cinco por cento) na largura das vagas de garagem, para fins de fixação do valor da indenização decorrente da inadequação verificada na sua entrega, o Tribunal local violou o disposto no artigo 500, § 1º, do Código Civil.

A irresignação não merece prosperar.

## **3. Da alegada negativa de prestação jurisdicional**

No tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional (artigo 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil de 2015), agiu corretamente o Tribunal de origem ao rejeitar os embargos declaratórios por inexistir omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

A propósito:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. MATÉRIA JORNALÍSTICA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO PELA NÃO CONFIGURAÇÃO DOS DANOS MORAIS. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.*

**1. A alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 não ficou configurada, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente.**

*2. O Tribunal de origem não reconheceu a configuração dos danos morais decorrentes da matéria jornalística, ante a não verificação de ocorrência de violação do direito de personalidade. Nesse contexto, para infirmar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido, seria imprescindível o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta instância extraordinária, consoante dispõe a Súmula 7/STJ.*

*3. Agravo interno improvido" (AgInt no AREsp nº 1.439.955/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/6/2019, DJe de 13/6/2019 - grifou-se)*

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE SEGURO. OMISSÃO NO ACÓRDÃO DE ORIGEM. ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LIMITES DO RISCO CONTRATADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.*

**1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, obscuridades ou contradições, deve ser afastada a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil.**

*2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).*

*3. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp nº 1.374.504/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 11/6/2019, DJe de 14/6/2019 - grifou-se).*

Registra-se que, mesmo à luz do art. 489 do CPC, o órgão julgador não estaria obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV). A motivação contrária ao interesse da parte, ou mesmo omissa em relação a pontos considerados irrelevantes pelo julgador, não autoriza o acolhimento dos embargos declaratórios.

#### **4. Da alegada ofensa ao artigo 500, § 1º, do Código Civil**

O cerne da presente irresignação recursal reside no inconformismo das ora recorrentes com o fato de a Corte de origem ter determinado a **reparação integral do condomínio autor** pelos prejuízos que lhe teriam sido causados em virtude da depreciação de suas unidades imobiliárias a partir das inadequações constatadas não apenas nas dimensões das vagas de garagem da edificação como também nas áreas de circulação entre elas.

O que efetivamente pretendem as recorrentes é convencer esta Corte Superior de que a disposição inserta no art. 500, §1º, do Código Civil, teria o condão de eximi-las de parte do pagamento da indenização devida, mesmo diante da certeza de que o caso concreto não se amoldaria à situação de "tolerância" que acreditam ser resguardada pelo constante do mencionado dispositivo legal.

Em outras palavras, segundo as recorrentes, o Tribunal de origem, ao afastar a tolerância de 5% (cinco por cento) nas larguras das vagas de garagem (supostamente prevista na legislação estadual), para fins de fixação do valor da indenização decorrente da divergência existente nas suas dimensões, violou o disposto no artigo 500, § 1º, do Código Civil que ostenta a seguinte redação:

*"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.*

*§ 1º **Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio**"* (grifou-se).

A pretensão recursal ora devolvida a este Superior Tribunal de Justiça é manifestamente descabida.

Com efeito, o Tribunal de origem, à luz da prova dos autos, afastou a pretensão dos recorrentes, sob os seguintes fundamentos:

*"Finalmente, aprecia-se o problema decorrente das vagas de garagem, consignando-se ser descabida a conversão do julgamento em diligência, já que não pode ser atribuída ao perito a tarefa de redimensioná-las.*

*De se ressaltar que o laudo técnico é primoroso em seu trabalho, nada havendo que possa infirmá-lo.*

*No entanto, respeitado o entendimento adotado pelo Magistrado de origem, há de ser afastada a tolerância de 5% nas larguras, conforme previsto em Lei Municipal.*

**Foi constatado que nem as vagas de garagem, nem as faixas de circulação atendem integralmente as especificações constantes na Lei n° 11.228/92.**

**E mais. Nem todas as vagas observam as dimensões constantes nas plantas aprovadas e registradas em cartório (fls.969/970).**

*Ora, como já dito, quem adquire um bem, principalmente um imóvel, o faz com base nas informações que lhe são divulgadas, com a expectativa de que ele esteja de acordo com a propaganda feita e que atenda as suas necessidades.*

*Não é o que se verifica em relação às vagas de garagem, as quais deveriam de ser entregues nos termos em que aprovadas no projeto e nas plantas. Do jeito com que foram feitas, as vagas nem atendem às necessidades dos condôminos nem às suas expectativas.*

**E, mesmo que fosse possível levar em consideração a tolerância prevista na legislação municipal, mesmo assim, não atenderia a finalidade a que se destinam.**

*Portanto, o valor da indenização deve de ser aquele apurado a fls. 958 (R\$ 965.800.00), com incidência de juros e correção monetária como especificado na r. sentença" (e-STJ fls. 1.398-1.399 - grifou-se).*

Desse modo, **é patente a inaplicabilidade do art. 500, §1º, do Código Civil ao caso em apreço**, sendo inadequado, portanto, falar em presunção de que a referência contratual às dimensões das vagas de garagem seriam meramente enunciativas e, mais ainda, imaginar que a norma legal ora apontada como malferida, concederia ao vendedor de imóvel o direito abater do montante indenizatório por ele devido - em virtude da entrega a menor da área contratada - o equivalente a 5% das dimensões avençadas.

Nos termos do referido dispositivo legal, 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 pactuado e aquilo que fora efetivamente entregue ao comprador não exceder de um vigésimo da área total enunciada.

Tal regra, todavia, não tem o alcance de conceder ao vendedor do imóvel o direito abater do montante indenizatório por ele devido - em virtude da entrega a menor da área contratada - o equivalente a 5% das dimensões avençadas, sendo certo que, uma vez 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.

Admitir a exacerbação interpretativa almejada pelas recorrentes seria o mesmo que emprestar proteção injustificada ao descumprimento da obrigação e desprestigiar o princípio da boa-fé contratual.

Impõe-se anotar, por fim, não tendo a norma legal apontada como malferida conteúdo normativo capaz de infirmar as conclusões do acórdão recorrido, revela-se deficiente a fundamentação recursal, sendo aplicável, ainda, a inteligência da Súmula

nº 284/STF que, aplicada por analogia, como consabido, obsta o conhecimento do recurso especial.

## **5. Do alegado dissídio jurisprudencial**

O conhecimento do dissídio com base no primeiro paradigma invocado (REsp nº 326.125/DF) fica inviabilizado porque não apresenta similitude fática com o caso em apreço, pois se cingiu a afirmar a tese segundo a qual "o art. 1.136, parágrafo único, do Código Civil de 1916, que considera não indenizáveis diferenças de até 1/20 do tamanho do imóvel, aplica-se aos condomínios verticais regidos pela Lei n. 4.591/62", assertiva que não foi negada pela Corte local que, repita-se, afastou as pretensões nas ora recorrentes com base em circunstâncias fáticas e particularidades específicas da presente demanda.

Assim, nos termos dos artigos 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional quando não demonstrada, como no caso vertente, a similitude fática entre as hipóteses confrontadas, inviabilizando a análise da divergência de interpretação da lei federal invocada.

Nesse sentido:

*"AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO NÃO PROVIDO.*

*1. Nos termos do artigo 1.021, § 1º do Código de Processo Civil/2015, é inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada.*

*2. Em atenção ao princípio da dialeticidade, cumpre à parte recorrente o ônus de evidenciar, nas razões do recurso, o desacerto da decisão recorrida. 3. **Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 e 255, § 1º do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, não bastando a simples transcrição de ementas.***

*4. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no AREsp nº 1.395.824/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 19/8/2019, DJe de 22/8/2019 - grifou-se).*

*"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. PREJUDICADO.*

*1. Ação de cobrança cumulada com indenização por danos materiais em razão de contratação de funcionário da empresa em contrariedade ao previsto no contrato de prestação de serviços.*

*2. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.*

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

4. A incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

5. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido" (AgInt no AREsp nº 1.459.210/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/8/2019, DJe 21/8/2019 - grifou-se).

Já a alegação de divergência pretoriana amparada no REsp nº 1.517.992/RJ, invocado como segundo paradigma, veio desacompanhada da indicação de dispositivo legal pertinente ao tema, o que impede o exame da controvérsia.

Como cediço, o recurso especial fundamentado no dissídio jurisprudencial exige, em qualquer caso, tenham os acórdãos - recorrido e paradigma - examinado a questão sob o enfoque do mesmo dispositivo de lei federal.

Com efeito, se a divergência não é notória, e nas razões de recurso especial não há sequer a indicação de qual dispositivo legal teria sido malferido, com a consequente demonstração a eventual ofensa à legislação infraconstitucional, aplicase, por analogia, o óbice contido na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal, a inviabilizar, também, o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional.

A propósito:

*"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PARTICULARIZAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL OBJETO DE INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. NOTORIEDADE DA DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA*

**1. O conhecimento do recurso especial pela alínea 'c' do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação divergente diante da incidência, por analogia, da Súmula n. 284 do STF.**

2. *A alegação de que se trata de dissídio notório não prescinde da demonstração da referida notoriedade'* (AgRg nos EREsp 613.090/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/09/2011, DJe 20/09/2011).

3. *Agravo regimental a que se nega provimento"* (AgRg no AREsp nº 424.675/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 27/5/2014, DJe de 3/6/2014 - grifou-se).

*"AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALÍNEA A. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO EXPRESSA DO DISPOSITIVO DE LEI TIDO POR VIOLADO. INADMISSÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 284 DO STF. MATÉRIA PACIFICADA NA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 168 DO STJ. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA AOS QUAIS SE NEGA SEGUIMENTO.*

**1. É imprescindível a indicação expressa do dispositivo de lei tido por violado para o conhecimento do recurso especial, quer tenha sido interposto pela alínea a quer pela c.**

2. *Não cabe, em sede de embargos de divergência, a revisão do juízo de admissibilidade feito pelo acórdão embargado, que considerou parte das questões não prequestionadas, bem como indemonstrado o dissídio jurisprudencial.*

3. *Agravo regimental desprovido*" (AgRg nos EREsp nº 382.756/SC, Rel. Ministra LAURITA VAZ, CORTE ESPECIAL, julgado em 18/11/2009, DJe de 17/12/2009 - grifou-se).

Inviável, portanto, o conhecimento do presente recurso especial no que diz respeito ao dissídio pretoriano apontado.

#### **6. Do dispositivo**

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 20% (vinte por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2018/0057769-6

PROCESSO ELETRÔNICO

REsp 1.869.868 / SP

Números Origem: 02407492820078260100 2407492820078260100

PAUTA: 21/11/2023

JULGADO: 21/11/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA  
ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : -----

RECORRENTE : -----

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 : -----

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

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr. FREDIE SOUZA DIDIER JUNIOR, pela parte RECORRENTE: ----- Dr. DANIEL  
BITTENCOURT GUARIENTO, pela parte RECORRIDA: -----CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos  
termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

C54256015521850<0;0458@ 2018/0057769-6 - REsp 1869868