RECURSO ESPECIAL Nº 1993893 - SP (2018/0320491-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	P.3 ADMINISTRACAO EM COMPLEXOS IMOBILIARIOS - EIRELI
ADVOGADO	:	JOSÉ ARÃO MANSOR NETO - SP142453
RECORRENTE	:	COMPANHIA BRASILEIRA DE INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES
ADVOGADOS	:	MARCOS HENRIQUE RÔMULO NALIATO - SP118453 ALEXSANDRE ALMEIDA DE FREITAS E OUTRO(S) - SP340842
RECORRIDO	:	P.3 ADMINISTRACAO EM COMPLEXOS IMOBILIARIOS - EIRELI
ADVOGADO	:	JOSÉ ARÃO MANSOR NETO - SP142453
RECORRIDO	:	COMPANHIA BRASILEIRA DE INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES
ADVOGADOS	:	MARCOS HENRIQUE RÔMULO NALIATO - SP118453 ALEXSANDRE ALMEIDA DE FREITAS E OUTRO(S) - SP340842

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. *POOL* HOTELEIRO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. NULIDADE. ART. 1.228, § 1º, CC/2002. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. DENÚNCIA. INVALIDADE. NORMA DE NATUREZA COLETIVA. INTERESSE DOS CONDÔMINOS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. VALOR DA CAUSA. BASE DE CÁLCULO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a definir: (i) a validade da denúncia do contrato de administração hoteleira feito por titular de unidade imobiliária, diante da norma condominial que prevê a utilização do imóvel em sistema de *pool* hoteleiro, e (ii) a fixação de honorários advocatícios.
3. A falta de prequestionamento de matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento.
4. O *pool* hoteleiro corresponde à associação de titulares de unidades imobiliárias que, em conjunto com uma empresa de administração hoteleira, disponibiliza os apart-hotéis para locação a terceiros.
5. Na formação do *pool* hoteleiro, há a constituição de Sociedade em Conta de Participação, na qual a empresa responsável pela administração e gestão hoteleira figura como sócia ostensiva e os titulares das unidades autônomas como sócios participantes, além de diversos contratos coligados.
6. Na hipótese, a convenção condominial institui obrigatoriamente o *pool* hoteleiro e estipula que apenas uma sociedade empresária realize a gestão dos apart-hotéis, não admitindo o ingresso de outras empresas para a formação do chamado *pool* paralelo.
7. A deliberação acerca da administração imobiliária possui natureza coletiva, refletindo o interesse da maioria dos condôminos retratado em convenção, sendo inválida a denúncia do contrato feito por titular de apartamentos.
8. A Segunda Seção desta Corte Superior, no julgamento do Recurso

Documento eletrônico VDA33564491 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/08/2022 17:54:44
Código de Controle do Documento: a84122e8-be01-4c91-93b3-d317a4067809

Especial nº 1.746.072/PR, decidiu que o § 2º do artigo 85 do Código de Processo Civil de 2015 constitui a regra geral, de aplicação obrigatória, no sentido de que os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados no patamar de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou do valor atualizado da causa. Já o § 8º do aludido dispositivo transmite regra de aplicação subsidiária que permite a fixação dos honorários sucumbenciais por equidade.

9. A Corte Especial, ao julgar o Tema Repetitivo 1076 (REsps nºs 1.850.512/SP, REsp 1.877.883/SP, REsp 1.906.623/SP e 1.906.618/SP), firmou as seguintes teses jurídicas: i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. Nesses casos, é obrigatória a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do art. 85 do CPC/2015 - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação, (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do montante atualizado da causa.

10. Recurso especial de Companhia Brasileira de Investimentos e Participações não provido. Recurso especial de P.3. Administração em Complexos Imobiliários 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 da Companhia Brasileira de Investimentos e Participações e dar provimento ao recurso especial de P.3. Administração em Complexos Imobiliários, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

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

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 23 de agosto de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA33564491 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/08/2022 17:54:44
Código de Controle do Documento: a84122e8-be01-4c91-93b3-d317a4067809

RECURSO ESPECIAL Nº 1993893 - SP (2018/0320491-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	P.3 ADMINISTRACAO EM COMPLEXOS IMOBILIARIOS - EIRELI
ADVOGADO	:	JOSÉ ARÃO MANSOR NETO - SP142453
RECORRENTE	:	COMPANHIA BRASILEIRA DE INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES
ADVOGADOS	:	MARCOS HENRIQUE RÔMULO NALIATO - SP118453 ALEXSANDRE ALMEIDA DE FREITAS E OUTRO(S) - SP340842
RECORRIDO	:	P.3 ADMINISTRACAO EM COMPLEXOS IMOBILIARIOS - EIRELI
ADVOGADO	:	JOSÉ ARÃO MANSOR NETO - SP142453
RECORRIDO	:	COMPANHIA BRASILEIRA DE INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES
ADVOGADOS	:	MARCOS HENRIQUE RÔMULO NALIATO - SP118453 ALEXSANDRE ALMEIDA DE FREITAS E OUTRO(S) - SP340842

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. *POOL* HOTELEIRO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. NULIDADE. ART. 1.228, § 1º, CC/2002. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. DENÚNCIA. INVALIDADE. NORMA DE NATUREZA COLETIVA. INTERESSE DOS CONDÔMINOS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. VALOR DA CAUSA. BASE DE CÁLCULO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir: (i) a validade da denúncia do contrato de administração hoteleira feito por titular de unidade imobiliária, diante da norma condominial que prevê a utilização do imóvel em sistema de *pool* hoteleiro, e (ii) a fixação de honorários advocatícios.

3. A falta de prequestionamento de matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento.

4. O *pool* hoteleiro corresponde à associação de titulares de unidades imobiliárias que, em conjunto com uma empresa de administração hoteleira, disponibiliza os apart-hotéis para locação a terceiros.

5. Na formação do *pool* hoteleiro, há a constituição de Sociedade em Conta de Participação, na qual a empresa responsável pela administração e gestão hoteleira figura como sócia ostensiva e os titulares das unidades autônomas como sócios participantes, além de diversos contratos coligados.

6. Na hipótese, a convenção condominial institui obrigatoriamente o *pool* hoteleiro e estipula que apenas uma sociedade empresária realize a gestão dos apart-hotéis, não admitindo o ingresso de outras empresas para a formação do chamado *pool* paralelo.

7. A deliberação acerca da administração imobiliária possui natureza coletiva, refletindo o interesse da maioria dos condôminos retratado em convenção, sendo inválida a denúncia do contrato feito por titular de apartamentos.

8. A Segunda Seção desta Corte Superior, no julgamento do Recurso

Documento eletrônico VDA33564494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/08/2022 18:00:56
Código de Controle do Documento: 7e8a3c4e-2a1b-4c0a-9e7f-6a6eb78804ab

Especial nº 1.746.072/PR, decidiu que o § 2º do artigo 85 do Código de Processo Civil de 2015 constitui a regra geral, de aplicação obrigatória, no sentido de que os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser fixados no patamar de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou do valor atualizado da causa. Já o § 8º do aludido dispositivo transmite regra de aplicação subsidiária que permite a fixação dos honorários sucumbenciais por equidade.
9. A Corte Especial, ao julgar o Tema Repetitivo 1076 (REsps nºs 1.850.512/SP, REsp 1.877.883/SP, REsp 1.906.623/SP e 1.906.618/SP), firmou as seguintes teses jurídicas: i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. Nesses casos, é obrigatória a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do art. 85 do CPC/2015 - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação, (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do montante atualizado da causa.
10. Recurso especial de Companhia Brasileira de Investimentos e Participações não provido. Recurso especial de P.3. Administração em Complexos Imobiliários provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recursos especiais interpostos, com base no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"'Pool hoteleiro'". Convenção do condomínio que proíbe a desvinculação unilateral deste regime e a administração individualizada das unidades. Uso livre da unidade que depende de alteração da convenção condominial. Verba honorária mantida. Recursos desprovidos"* (fl. 495 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 513-516 e-STJ).

No recurso especial de fls. 519-523 e-STJ, a P.3 ADMINISTRAÇÃO EM COMPLEXOS IMOBILIÁRIOS - EIRELI aponta violação do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil de 2015.

Defende que os honorários advocatícios deverão ser fixados com base no percentual de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa, acrescida da verba honorária recursal.

Em seu apelo (fls. 526-541 e-STJ), a COMPANHIA BRASILEIRA DE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES alega ofensa dos arts. 474, 582, 1.228, § 1º, 1.335, I, e 2035, parágrafo único, do Código Civil de 2002.

Defende que, após o término do contrato da sociedade em conta de participação (SCP), decorrente de denúncia perfeita e válida, os imóveis deveriam ter sido restituídos à recorrente, sob pena de ficarem obrigados ao pagamento dos aluguéis.

Sustenta que a convenção do condomínio, instituída exclusivamente pela incorporadora de forma unilateral, não pode obrigar os condôminos.

Acrescenta que *"o Contrato da SCP, (...) na sua cláusula 20, parágrafo 3º, é muito claro ao estabelecer que, findo o contrato ou resolvido, por qualquer razão, da*

Documento eletrônico VDA33564494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/08/2022 18:00:56
Código de Controle do Documento: 7e8a3c4e-2a1b-4c0a-9e7f-6a6eb78804ab

mesma forma estará terminado o comodato" (fls. 535-536 e-STJ).

Destaca que, ao reconhecer a prevalência da convenção condominial sobre o negócio da SCP, eternizou a administração dos imóveis por meio do *pool* hoteleiro.

Esclarece que *"qualquer cláusula ou disposição da Convenção de Condomínio ou do Regimento Interno que estabeleça obrigações com ofensa à função social da propriedade e ao direito individual de uso, fruição e livre disposição da propriedade, não poderá ter eficácia"* (fl. 537 e-STJ).

Aduz que *"Não é demais afirmar que as disposições da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno, que em tese autorizariam a Recorrida a administrar eternamente os imóveis, também afrontam o Código Civil"* (fl. 538 e-STJ).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 582-582 e 592-596 e-STJ), e inadmitidos os recursos na origem, foi determinada a reautuação dos respectivos agravos (AREsp nº 1.410.116-SP) como recurso especial para melhor exame da matéria.

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Cinge-se a controvérsia a definir: (i) a validade da denúncia do contrato de administração hoteleira feito por titular de unidade imobiliária, diante da norma condominial que prevê a utilização do imóvel em sistema de *pool* hoteleiro, e (ii) a fixação de honorários advocatícios.

1. Da síntese da controvérsia

Na origem, P.3. Administração em Complexos Imobiliários ajuizou ação de consignação em pagamento contra a Companhia Brasileira de Investimentos e Participações visando o depósito de rendimentos mensais das unidades 903, 1009 e 1011 do Condomínio Vila Nova Apartaments, em edifício no qual situa o denominado Hotel Marriot Executiva Apartments São Paulo (fls. 1-11 e-STJ).

Além de contestação, a Companhia Brasileira de Investimentos e Participações propôs ação declaratória cumulada com reintegração de posse contra a P.3. Administração em Complexos Imobiliários postulando a devolução dos imóveis, o recebimento dos aluguéis referentes aos apartamentos, a declaração de término da vigência do contrato de sociedade em conta de participação e da convenção condominial.

O magistrado de piso julgou procedente o pedido de consignação em pagamento e indeferiu os pedidos formulados na ação declaratória com reintegração de posse (fls. 361-364 e-STJ), com honorários advocatícios fixados por equidade em R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Documento eletrônico VDA33564494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/08/2022 18:00:56
Código de Controle do Documento: 7e8a3c4e-2a1b-4c0a-9e7f-6a6eb78804ab

Irresignadas, as partes interpuseram apelação, que não foram providas pelo Tribunal de origem, conforme a fundamentação a seguir transcrita:

> *"(...)*
>
> *A Companhia Brasileira de Investimentos e Participações era proprietária das unidades nº 903,1009 e 1011 do Condomínio Vila Nova Apartments, edifício em que se situa o Hotel Marriot Executive Apartments São Paulo.*
>
> *As unidades são exploradas pela rede hoteleira P3 Administração em Complexos Imobiliários Ltda., por meio de um contrato de constituição de sociedade em conta de participação firmado em fevereiro de 2005.*
>
> *O contrato, portanto, tem mais de dez anos, e nele foi assegurada a possibilidade de denúncia depois deste lapso temporal. A Companhia enviou carta a P3denunciando o contrato.*
>
> *A P3 resistiu à rescisão do sustentando dizendo que a convenção do condomínio fixa como finalidade o uso das áreas comuns para a exploração de serviços hoteleiros, quadro que impede a Companhia de fazer uso da unidade fora do hotel.*
>
> *Diante destas circunstâncias, a P3 ajuizou a presente ação consignatória, impondo à Companhia o recebimento dos rendimentos da exploração dos flats.*
>
> *A Companhia, por sua vez, diz que as unidades foram cedidas em comodato, cuja denúncia estava prevista em contrato, e que não está obrigada a receber os rendimentos de exploração dos flats, mas aluguéis devidos após o término do contrato. Diz que os depósitos são insuficientes.*
>
> *A controvérsia é saber se a Companhia, em face da proibição contida na convenção condominial, pode sair do "pool" ou não.*
>
> *Se a denúncia do contrato foi válida, a credora dos aluguéis não está em mora porque não existe obrigação líquida, antes o pagamento do locativo dependeria de prévio arbitramento por ajuste das partes ou decisão judicial.*
>
> *Se inválida a denúncia, então, a P3 tem razão e o valor consignado é suficiente. Isto porque a impugnação não se referiu ao valor do depósito, mas à sua natureza: aluguel ou rendimentos de exploração dos flats.*
>
> *O magistrado considerou inviável a saída unilateral do "pool", invocando uma regra da convenção que não admite a existência de "pool paralelo".*
>
> *Mesmo que não se trate de "pool paralelo", mas de uso livre das unidades sem os serviços de hotelaria, a questão é que a convenção condominial impõe aos condôminos que se mantenham no "pool hoteleiro" (fls. 149 e 161), norma que impede a Companhia de se desligar desta administração unilateralmente, possibilidade esta reservada ao conjunto de condôminos.*
>
> *E a convenção condominial não é mero contrato de adesão, antes é o instrumento formal que espelha a vontade da maioria dos condôminos, ao qual a minoria deve se submeter.*
>
> *A ação consignatória tem natureza declaratória, de modo que os honorários devem ser arbitrados nos termos do art. 85, §8º, do Código de Processo Civil.*
>
> *Anotado o trabalho do advogado nas duas ações declaratórias, a verba honorária de R$10.000,00 fixadas para ambas mostra-se razoável"* (fls. 497-499 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 513-516 e-STJ).

Feitos tais esclarecimentos, passa-se à análise do presente recurso especial.

2. Do recurso especial interposto por Companhia Brasileira de Investimentos e Participações

Documento eletrônico VDA33564494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/08/2022 18:00:56
Código de Controle do Documento: 7e8a3c4e-2a1b-4c0a-9e7f-6a6eb78804ab

A Companhia Brasileira de Investimentos e Participações defende que, após o término do contrato da sociedade em conta de participação (SCP), decorrente de denúncia perfeita e válida, os imóveis deveriam ter sido restituídos à recorrente, sob pena de o recorrido ficar obrigado ao pagamento dos aluguéis.

2.1. Da ausência de prequestionamento

A recorrente sustenta que a convenção condominial, instituída unilateralmente pela incorporadora, não pode obrigar os condôminos. Acrescenta, ainda, que a *"incorporadora estabeleceu tais cláusulas ao instituir a convenção do condomínio, exclusivamente em benefício próprio, certamente com o objetivo de lhe garantir uma negociação mais vantajosa perante a administradora Marriott quando da sua contratação"* (fl. 541 e-STJ).

Nesse aspecto, o acórdão recorrido apenas conclui que *"a convenção condominial não é mero contrato de adesão, antes é o instrumento formal que espelha vontade da maioria dos condôminos, ao qual a minoria deve se submeter"* (fl. 499 e-STJ). Assim, afirma apenas a sua força normativa perante todos os condôminos, mas não traz considerações a respeito da suscitada nulidade por ter sido elaborada de forma unilateral e com abuso de poder por parte da incorporadora.

Com efeito, a matéria acerca da nulidade da convenção condominial não foi objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco os embargos de declaração opostos suscitaram a eventual omissão, estando ausente o necessário prequestionamento dos art. 1.228, § 1º do Código Civil. Some-se a isso o fato de que o apelo especial nem sequer indica a ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 e a consequente ocorrência de negativa de prestação jurisdicional.

2.2. Do confronto entre a convenção condominial e o contrato da sociedade em conta de participação

A Convenção do Condomínio Vila Nova Apartaments adota o sistema de *pool* hoteleiro, visando exclusivamente à exploração de serviços em condomínios de hotéis (ou apart-hoteis), incluindo suas áreas comuns. Como característica principal, todos os titulares de apartamentos participam necessariamente do Sistema Associativo Pool, gerido por uma empresa em sociedade com os condôminos (Cláusulas nºs 5.1. e 5.5. da norma condominial).

Por outro lado, como amplamente discutido nos autos (fls. 494-499 e-STJ), o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (fls. 40-53 e-STJ) prevê a possibilidade de denúncia após o transcurso do período de 10 (dez) anos. Com base nisso, a Companhia Brasileira de Investimentos e Participações, titular de 3 (três) apart-hotéis, enviou carta à P.3. Administração em Complexos Imobiliários informando o término da relação contratual.

Diante desse delineamento fático e jurídico, **a discussão central é saber se**

Documento eletrônico VDA33564494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/08/2022 18:00:56
Código de Controle do Documento: 7e8a3c4e-2a1b-4c0a-9e7f-6a6eb78804ab

é válida a denúncia do contrato de administração, diante da norma condominial que prevê a utilização do imóvel em sistema de *pool* hoteleiro.

O *pool* hoteleiro corresponde à associação de titulares de unidades imobiliárias que, em conjunto com uma empresa de administração hoteleira, disponibiliza os apart-hotéis para locação a terceiros. A sua finalidade, portanto, consiste na exploração hoteleira coletiva de apartamentos, quartos ou *flats* pertencentes a vários proprietários, pessoas físicas ou jurídicas.

No *pool* hoteleiro, há a constituição de Sociedade em Conta de Participação, na qual a empresa responsável pela administração e gestão hoteleira figura como sócia ostensiva e os titulares das unidades autônomas como sócios participantes. É o previsto, inclusive, no Ato Declaratório Interpretativo nº 14/2004, da Receita Federal do Brasil, a seguir transcrito no que interessa à espécie:

> *"(...) Artigo único. No sistema de locação conjunta de unidades imobiliárias denominado de pool hoteleiro, constitui-se, independente de qualquer formalidade, Sociedade em Conta de Participação (SCP) com o objetivo de lucro comum, onde a administradora (empresa hoteleira) é a sócia ostensiva e os proprietários das unidades imobiliárias integrantes do pool são os sócios ocultos".*

Nesse universo, coexistem também outros negócios jurídicos, tais como o compromisso de compra e venda das unidades autônomas, o termo de adesão ao sistema *pool*, o contrato particular de prestação de serviços técnicos de administração de áreas privativas e comuns e o licenciamento de uso de logomarca.

E, na hipótese, ainda há a própria convenção condominial que estipula a finalidade do empreendimento imobiliário e institui obrigatoriamente o *pool* hoteleiro a partir de prévia incorporação imobiliária, ou seja, trata-se de **condomínio-hotel**, conforme designado por parte da doutrina pátria:

> *"(...)*
> *A partir da década de 2010 o condomínio-hotel passou a ser utilizado para viabilizar a construção de empreendimentos hoteleiros com investimento pulverizado, permitindo a participação de diversos investidores no proveito econômico advindo do desenvolvimento da atividade hoteleira".*

Com efeito, toda a operação econômica do condomínio-hotel é estruturada em diversos negócios jurídicos, caracterizando-se por **contratos coligados que sempre devem ser analisados conjuntamente**. Sendo assim, a compreensão do sistema de *pool* hoteleiro necessita de interpretação sistêmica da cadeia dos instrumentos jurídicos, conforme se extrai da seguinte orientação doutrinária:

> *"(...)*
> *Portanto, a operação econômica de condomínio-hotel é viabilizada pela coexistência de diversos contratos, dentre eles o compromisso de compra e venda das unidades autônomas, a sociedade em conta de participação (na qual os condôminos figuram como sócios ocultos e a administradora como sócia ostensiva) e o termo de adesão ao pool de unidades componentes do estabelecimento hoteleiro.*
> *Os contratos coligados formam uma rede contratual que objetiva*

Documento eletrônico VDA33564494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/08/2022 18:00:56
Código de Controle do Documento: 7e8a3c4e-2a1b-4c0a-9e7f-6a6eb78804ab

viabilizar uma operação econômica. Assim, devem ser compreendidos em conjunto e não isoladamente, sob pena de uma interpretação descontextualizada dos seus preceitos colocar em xeque o programa econômico por eles estruturado e as consequências jurídicas almejadas.

Com efeito, há uma relação de dependência recíproca entre os diversos contratos, sem os quais não será possível a estruturação do condomínio-hotel" (Natureza empresarial do compromisso de compra e venda de unidades autônomas para Constituição de condomínio-hotel e o caráter vinculante da cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade. Revista de Estudos Jurídicos do Superior Tribunal de Justiça. Roberto Augusto Castellanos Pfeiffer).

Partindo para o caso em exame, observa-se que a Cláusula 5.5. da referida Convenção, destacada inclusive na sentença (fl. 363 e-STJ), estipula que cabe apenas a uma sociedade empresária - no caso, a P.3. Administração em Complexos Imobiliários - a gestão dos apart-hotéis, não sendo admitido o ingresso de outras empresas administradoras para a formação do chamado *pool* pararelo:

> *"5.5.* ***Haverá apenas e tão somente um Pool no Apart-Hotel, cabendo à Administradora organizar e estabelecer todas as regras de funcionamento e operação do Pool****, dada a sua expertise profissional. Assim sendo, é terminantemente proibida a criação de outro Pool, que não aquele administrado pela Administradora ou a prática de atos que caracterizem a existência do chamado Pool paralelo"* (fls. 163 e-STJ - grifou-se).

Com isso, **é obrigação do condômino permanecer vinculado ao sistema do *pool* hoteleiro, sem se opor à gerência exclusiva do empreendimento pela administradora.** Além disso, cada unidade autônoma deve ser utilizada com o objetivo único de exploração hoteleira, vedado o seu uso para outra finalidade ou fora do *pool* estatuído pelo condomínio.

Na hipótese, para o controle das atividades dos *apart-hotéis*, os condôminos decidiram pela constituição de Sociedade em Conta de Participação, na qual a P.3 Administração em Complexos Imobiliários - Eireli figura como sócia ostensiva, enquanto os condôminos assumiram a condição de sócios participantes:

> *"17.4. Os condôminos e os Instituidores concluíram que para os anos iniciais de operação a estrutura mais adequada à implementação das atividades apart-hoteleiras é a constituição de uma Sociedade em Conta de Participação. Para tanto, os condôminos se associaram à empresa P3 Administração em Complexo Imobiliários Ltda. (...), que assumiu a condição de Sócia Ostensiva, enquanto que os condôminos assumiram a condição de Sócios Participantes (...)"* (fl. 186 e-STJ).

Nesses termos, ainda que o Contrato de Constituição da Sociedade em Conta de Participação estabeleça que os proprietários e titulares de direitos aquisitivos de unidades imobiliárias figurem na condição de sócios participantes, é nítido que o litígio envolve interesse do Condomínio Vila Nova Apartaments.

Assim sendo, a deliberação no sentido de pactuar o instrumento de administração imobiliária possui natureza coletiva, refletindo o interesse da maioria

Documento eletrônico VDA33564494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/08/2022 18:00:56
Código de Controle do Documento: 7e8a3c4e-2a1b-4c0a-9e7f-6a6eb78804ab

dos condôminos. Caso contrário, permitir a retirada de apenas um único titular de apart-hotel do contrato de administração por ato unilateral ensejaria prejuízo aos demais que confiaram no negócio hoteleiro e realizaram os investimentos.

Dessa forma, deve ser respeitada a obrigatoriedade na participação do *pool* hoteleiro prevista na convenção condominial, mantendo-se a Companhia Brasileira de Investimentos e Participações vinculada ao contrato de administração hoteleira, sendo, portanto, inválida a denúncia do contrato feito por titular de apartamentos.

3. Do recurso especial interposto por P.3 Administração em Complexos Imobiliários - Eireli

A ora recorrente defende que os honorários advocatícios deverão ser fixados com base no percentual de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa, acrescida da verba honorária recursal.

O magistrado de primeiro grau julgou conjuntamente duas ações conexas: a ação de consignação em pagamento proposta pela P.3 Administração em Complexos imobiliários - Eireli e a ação declaratória cumulada com reintegração de posse ajuizada por Companhia Brasileira de Investimentos e Participações.

Com a procedência da primeira demanda (consignatória) e a improcedência da segunda (declaratatória cumulada com reintegração de posse), a sentença fixou os honorários, por equidade, em R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Ao apreciar os recursos de apelação, o Tribunal de origem manteve a verba honorária, conforme a seguinte fundamentação:

> *"(...)*
> *A ação consignatória tem natureza declaratória, de modo que os honorários devem ser arbitrados nos termos do art. 85, §8º, do Código de Processo Civil.*
> *Anotado o trabalho do advogado nas duas ações declaratórias, a verba honorária de R$10.000,00 fixadas para ambas mostra-se razoável"* (fl. 499 e-STJ).

O CPC/2015 introduziu uma ordem de preferência para fixação da base de cálculo da verba honorária obtida pela conjugação dos §§ 2º e 8º do art. 85: (i) quando houver condenação, devem ser fixados entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) sobre o montante desta; (ii) não havendo condenação, serão também fixados entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) das seguintes bases de cálculo: (ii.1) do proveito econômico obtido pelo vencedor ou, (ii.2) não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, sobre o valor atualizado da causa; e, por fim, (iii) havendo ou não condenação, nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou quando o valor da causa for muito baixo, deverão ser fixados por apreciação equitativa.

De fato, a Segunda Seção desta Corte Superior, no julgamento do Recurso Especial nº 1.746.072-PR, decidiu que **o § 2º do supramencionado artigo constitui**

Documento eletrônico VDA33564494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/08/2022 18:00:56
Código de Controle do Documento: 7e8a3c4e-2a1b-4c0a-9e7f-6a6eb78804ab

a regra geral no sentido de que os honorários sucumbenciais devem ser fixados no patamar de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou do valor atualizado da causa.

Destacou, ainda, que **o § 8º do art. 85 do CPC/2015 é norma de caráter excepcional, de aplicação subsidiária**, para as hipóteses em que o proveito econômico for inestimável ou irrisório ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, permitindo, assim, que a verba honorária seja arbitrada por equidade.

Vale mencionar ainda que a Corte Especial, no julgamento dos Recursos Especiais repetitivos nºs 1.850.512/SP, 1.877.883/SP, 1.906.623/SP e REsp nº 1.906.618/SP), no que diz respeito ao Tema nº 1.076, decidiu, por maioria, pela **inviabilidade da fixação de honorários de sucumbência por apreciação equitativa quando o valor da causa for elevado**.

Logo, nesse caso, é obrigatória a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC/2015 - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico; ou (c) do valor atualizado da causa.

Apenas se admite o arbitramento por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.

Dessa forma, a aplicação da norma subsidiária do art. 85, § 8º, somente será cogitada na ausência de qualquer das hipóteses do § 2º do mesmo dispositivo.

Assim, considerada as peculiaridades da lide, a Corte local deveria ter fixado os honorários advocatícios a partir do valor da causa e obedecendo aos limites impostos pelos §§ 2º e 6º do art. 85 do CPC/2015, os quais se aplicam, inclusive, nas decisões de improcedência e quando houver julgamento sem resolução do mérito.

Nesse contexto, os honorários devem ser fixados da seguinte forma: (i) **na ação de consignação em pagamento julgada procedente** devem ter como base o patamar de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, tendo em vista a inexistência de cunho condenatório, acrescido de 2% (dois por cento) a título de honorários recursais pelo julgamento da apelação e deste recurso especial e (ii) **na ação de resolução contratual cumulado com pedido de lucros cessantes julgada improcedente**, devem incidir no montante de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, além dos honorários recursais de 2% (dois por cento) pelo julgamento da apelação e destes apelos.

4. Do dispositivo

Ante o exposto, conheço parcialmente e, nessa extensão, nego provimento ao recurso especial de Companhia Brasileira de Investimentos e Participações e dou provimento ao recurso de P.3. Administração em Complexos Imobiliários para fixar a verba honorária em 10% (dez por cento) do valor atualizado causa

Documento eletrônico VDA33564494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/08/2022 18:00:56
Código de Controle do Documento: 7e8a3c4e-2a1b-4c0a-9e7f-6a6eb78804ab

na ação consignatória e na de resolução contratual, acrescido de 2% (dois por cento) a título de honorários recursais.

É o voto.

Documento eletrônico VDA33564494 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 24/08/2022 18:00:56
Código de Controle do Documento: 7e8a3c4e-2a1b-4c0a-9e7f-6a6eb78804ab

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2018/0320491-6 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 1.993.893 / SP**

Número Origem: 10111061120158260100

PAUTA: 23/08/2022 JULGADO: 23/08/2022

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	:	P.3 ADMINISTRACAO EM COMPLEXOS IMOBILIARIOS - EIRELI
ADVOGADO	:	JOSÉ ARÃO MANSOR NETO - SP142453
RECORRENTE	:	COMPANHIA BRASILEIRA DE INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES
ADVOGADOS	:	MARCOS HENRIQUE RÔMULO NALIATO - SP118453 ALEXSANDRE ALMEIDA DE FREITAS E OUTRO(S) - SP340842
RECORRIDO	:	P.3 ADMINISTRACAO EM COMPLEXOS IMOBILIARIOS - EIRELI
ADVOGADO	:	JOSÉ ARÃO MANSOR NETO - SP142453
RECORRIDO	:	COMPANHIA BRASILEIRA DE INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES
ADVOGADOS	:	MARCOS HENRIQUE RÔMULO NALIATO - SP118453 ALEXSANDRE ALMEIDA DE FREITAS E OUTRO(S) - SP340842

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. JOSÉ ARÃO MANSOR NETO, pela parte RECORRENTE: P.3 ADMINISTRACAO EM COMPLEXOS IMOBILIARIOS - EIRELI

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 da Companhia Brasileira de Investimentos e Participações e deu provimento ao recurso especial de P.3. Administração em Complexos Imobiliários, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

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

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Documento eletrônico VDA33548512 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 23/08/2022 17:32:49
Código de Controle do Documento: 41AF1E7F-27C1-4B16-8324-81D96570FEEA