

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1890643 - SP (2020/0212076-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MARIANA RODRIGUES DA SILVA SANTOS
ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
LARISSA DAIAM PIRES CAMARGO E OUTRO(S) -
SP323849

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VAGA DE GARAGEM. DIFERENÇA ENTRE A METRAGEM REAL E A METRAGEM CONTRATADA. ABATIMENTO NO PREÇO DO IMÓVEL. PRAZO DECADENCIAL DE UM ANO. ART. 501 DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença de metragem entre a área real do bem e a constante do contrato, decai em um ano, conforme art. 501 do Código Civil. Precedentes.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 07 de dezembro de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.890.643 - SP (2020/0212076-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MARIANA RODRIGUES DA SILVA SANTOS
ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
LARISSA DAIAM PIRES CAMARGO E OUTRO(S) - SP323849

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por MARIANA RODRIGUES DA SILVA SANTOS contra decisão monocrática desta Relatoria que negou provimento ao recurso especial.

Nas razões recursais, o agravante alega, em síntese, que o prazo para ajuizamento de ação visando à indenização pelo inadimplemento contratual é prescricional decenal, e não decadencial anual. Afirmar, ademais, que não busca, com a presente demanda, a complementação da área de sua garagem ou o abatimento do preço (situações descritas pelo artigo 500/CC com prazo decadencial anual para ajuizamento de ação), mas sim a simples indenização material.

Defende que a decisão do Tribunal de origem está em desconformidade com a jurisprudência mais recente do Superior Tribunal de Justiça.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

Intimada, a parte agravada apresentou manifestação requerendo que seja negado provimento ao agravo interno, com aplicação da multa nos termos do § 4º do Artigo 1.021 do Novo Código de Processo Civil (e-STJ, fl. 415/419).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.890.643 - SP (2020/0212076-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MARIANA RODRIGUES DA SILVA SANTOS
ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
LARISSA DAIAM PIRES CAMARGO E OUTRO(S) - SP323849

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VAGA DE GARAGEM. DIFERENÇA ENTRE A METRAGEM REAL E A METRAGEM CONTRATADA. ABATIMENTO NO PREÇO DO IMÓVEL. PRAZO DECADENCIAL DE UM ANO. ART. 501 DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença de metragem entre a área real do bem e a constante do contrato, decai em um ano, conforme art. 501 do Código Civil. Precedentes.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.890.643 - SP (2020/0212076-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MARIANA RODRIGUES DA SILVA SANTOS
ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
LARISSA DAIAM PIRES CAMARGO E OUTRO(S) - SP323849

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Cuida-se, na origem, de ação na qual alega a ora recorrente, em síntese, que celebrou com a recorrida Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda consistente na aquisição de um apartamento (*venda ad mensuram*), tendo constatado que sua garagem estava menor do que aquela prevista na convenção condominial. Assim, pleiteia a recorrente que lhe seja restituído o valor pago pela área excedente em relação à efetivamente entregue.

Nas razões do agravo interno, defende que, ao contrário do que consta da decisão agravada, não busca, com a presente demanda, a complementação da área de sua garagem ou o abatimento do preço (situações descritas pelo artigo 500/CC com prazo decadencial anual para ajuizamento de ação), mas sim a simples indenização material, razão pela qual seria aplicável ao presente caso o prazo prescricional geral de 10 (dez), por se tratar de inadimplemento de natureza contratual.

Ocorre que consta da petição inicial - expressamente - que o pleito da autora é de compensação pela diferença entre a metragem prevista no contrato e a efetivamente entregue, ou seja, exatamente a hipótese prevista no art. 501 do CC, senão vejamos:

*"e. Seja julgada totalmente procedente a presente ação para condenar a Ré a **restituir o valor pago pela área excedente em relação à efetivamente entregue**, atualizado desde a compra do imóvel, com juros de mora na forma da lei, além de arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes a serem arbitrados em seu patamar máximo, nos termos do Código de Processo Civil;" (e-STJ fl. 8/9) (grifei)*

Como se vê, não se trata de pedido de indenização por uma eventual desvalorização do imóvel decorrente da diferença da metragem, como nos precedentes citados pela recorrente, mas sim de restituição específica do valor relativo à metragem entregue supostamente a menor.

Diante disto, a Corte de origem assim decidiu:

"Ocorre, sem embargo, que para além da hipótese prevista no artigo 441 do Código Civil (defeito de qualidade), o Código Civil traz disposição específica para a hipótese de compra e venda *ad mensuram* de bem imóvel entregue com área inferior à prometida (defeito de quantidade) *verbis*:

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 aérea, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

Daí que, prevendo o ordenamento jurídico regulamentação própria para a hipótese de abatimento de preço pela diferença de área na compra e venda de bem imóvel, não pode a autora, à sua vontade, eleger a norma que lhe seja mais favorável.

Até porque, no caso, não há que se cogitar de acidente de consumo. Recobre-se que fato do produto é aquele que extrapola o bem e atinge diretamente o consumidor. Por outro lado, o prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil limita-se às hipóteses em que "a lei não lhe haja fixado prazo menor" o que, de todo modo, não corresponde ao caso dos autos.

Com efeito, o artigo 501 do aludido diploma é expresso ao prever que **"decai do direito de propor as ações previstas no artigo antecedente o vendedor ou o comprador que não o fizer no prazo de um ano, a contar do registro do título"**

(...)

De todo modo, consoante Termo de Autorização de Posse coligido à fl. 89, verifica-se que o imóvel fora recebido para uso da autora em 22.08.2017; ao passo que a propositura da ação data de 05.08.2019 i.e., quando o direito de reclamar há muito já havia caducado.

Daí que o reconhecimento da decadência do direito da autora se fazia mesmo de rigor. É o caso, pois, de extinção do processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, II do CPC." (e-STJ fl. 260/262)(grifos no original)

O entendimento acima encontra-se de acordo com a jurisprudência desta Corte

Superior:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VAGA DE GARAGEM. ALEGAÇÃO DE QUE A ÁREA REAL NÃO CORRESPONDE À ÁREA ADQUIRIDA. ABATIMENTO NO PREÇO DO IMÓVEL EM RAZÃO DA DIFERENÇA DE METRAGEM. PRAZO DECADENCIAL DE UM ANO. ART. 501 DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença de metragem entre a área real do bem e a constante do contrato, decai em 1 (um) ano, conforme art. 501 do Código Civil.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

Superior Tribunal de Justiça

(AgInt no REsp 1846720/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 01/06/2020, DJe 05/06/2020)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VENDA AD MENSURAM. APARTAMENTO PROMETIDO COM QUATRO VAGAS NA GARAGEM. ENTREGA DE APENAS TRÊS VAGAS.

1. O agravo interno, na forma do art. 1.021, §1º, do CPC, dever impugnar especificamente os fundamentos da decisão agravada. Ausência de devido rebate acerca da aplicação do enunciado 283/STF no tocante à decadência do direito, prevista no art. 501 do CCB.

2. O legislador estabeleceu prazo decadencial para o comprador voltar-se, na venda "ad mensuram", contra a entrega de metragm inferior à contratada. 3.

Inaplicabilidade do prazo prescricional decenal relativa à pretensão de indenização vinculada a relação contratual.

4. AGRAVO INTERNO EM PARTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

(AgInt no REsp 1611155/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/03/2019, DJe 21/03/2019)

Por fim, não merece ser acolhido o pedido formulado em impugnação do presente agravo interno quanto à incidência de multa.

Com efeito, na linha do entendimento firmado pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.120.356/RS, "a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória". Contudo, o presente agravo interno não apresenta tais características.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.890.643 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0212076-7

Número de Origem:

10322754220198260576 1032275-42.2019.8.26.0576

Sessão Virtual de 01/12/2020 a 07/12/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARIANA RODRIGUES DA SILVA SANTOS

ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194

RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

LARISSA DAIAM PIRES CAMARGO E OUTRO(S) - SP323849

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIANA RODRIGUES DA SILVA SANTOS

ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

LARISSA DAIAM PIRES CAMARGO E OUTRO(S) - SP323849

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 07 de dezembro de 2020