



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1715622 - ES (2020/0145538-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA E INCORPORADORA SHARLONI S/A
ADVOGADOS : LUIZ GUSTAVO TARDIN - ES010343
PAULA TARDIN DE CASTRO - ES025077
SARA BARBOSA MIRANDA - ES022487
AGRAVADO : ELOY ALTOE
AGRAVADO : LUIZA CRICCO ALTOE
ADVOGADOS : CAIO VINÍCIUS KUSTER CUNHA - ES011259
PEDRO IVO PRÚCOLI FRAGOSO CARVALHO - ES016573
LAIS CAMPAGNARO CRUZEIRO - ES019074
RENAN DE ANGELI PRATA - ES016017
FERNANDA MEÔKY BARBOSA COSME - ES032473

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 26 DO CDC. ACÓRDÃO RECORRIDO EM SINTONIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. ARTS. 375 E 479 DO CPC/2015 E A ART. 500, § 3º, DO CC/2002. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. *"A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de prazo prescricional. Precedentes"* (AgInt no AREsp 1.775.931/SP, Relator MINISTRO RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023).
2. No caso, o Tribunal estadual assentou que, em relação ao "(...) prejuízo decorrente da diferença da metragem da área do imóvel, afiro que a tutela jurisdicional postulada veicula nítida demanda de natureza indenizatória em decorrência de inadimplemento contratual, atraindo para a hipótese a incidência de prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205, do Código Civil, conforme jurisprudência do colendo STJ".
3. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ, aplicável tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional.
4. 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, em sessão virtual de 14/05/2024 a 20/05/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do

Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 20 de maio de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1715622 - ES (2020/0145538-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA E INCORPORADORA SHARLONI S/A
ADVOGADOS : LUIZ GUSTAVO TARDIN - ES010343
PAULA TARDIN DE CASTRO - ES025077
SARA BARBOSA MIRANDA - ES022487
AGRAVADO : ELOY ALTOE
AGRAVADO : LUIZA CRICCO ALTOE
ADVOGADOS : CAIO VINÍCIUS KUSTER CUNHA - ES011259
PEDRO IVO PRÚCOLI FRAGOSO CARVALHO - ES016573
LAIS CAMPAGNARO CRUZEIRO - ES019074
RENAN DE ANGELI PRATA - ES016017
FERNANDA MEÔKY BARBOSA COSME - ES032473

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 26 DO CDC. ACÓRDÃO RECORRIDO EM SINTONIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. ARTS. 375 E 479 DO CPC/2015 E A ART. 500, § 3º, DO CC/2002. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. *"A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de prazo prescricional. Precedentes"* (AgInt no AREsp 1.775.931/SP, Relator MINISTRO RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023).
2. No caso, o Tribunal estadual assentou que, em relação ao "(...) prejuízo decorrente da diferença da metragem da área do imóvel, afiro que a tutela jurisdicional postulada veicula nítida demanda de natureza indenizatória em decorrência de inadimplemento contratual, atraindo para a hipótese a incidência de prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205, do Código Civil, conforme jurisprudência do colendo STJ".
3. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ, aplicável tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 866-879) interposto por CONSTRUTORA E INCORPORADORA SHARLONI S.A. contra decisão (fls. 855-862), desta relatoria, que

conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, sob os seguintes fundamentos: a) rejeitada a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o eg. Tribunal de Justiça analisou os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia dando-lhes robusta e devida fundamentação; b) inexistência de violação ao art. 205 do Código Civil, uma vez que o entendimento do eg. Tribunal local, de que o prazo prescricional quanto à indenização pretendida pelo ora agravado é decenal, e não o prazo decadencial fixado no art. 26 do Código de Defesa do consumidor; c) considerando que o v. acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta eg. Corte, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ, a qual é aplicável tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional; e d) incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, no tocante à sustentada ofensa aos arts. 375 e 479 do CPC/2015 e ao art. 500, § 3º, do Código Civil.

Nas razões do agravo interno, CONSTRUTORA E INCORPORADORA SHARLONI S/A afirma que *"(...) não há pretensão dos Agravantes ao reexame do contexto fático-probatório. Na verdade, há nítida violação à legislação infraconstitucional, bem como a existência de divergência jurisprudencial, o que não encontra óbice nas Súmulas n.º 05 e 07 do STJ"* (fl. 872).

Aduz, também, que, *"(...) diante da existência de prova técnica, que consignou a inexistência da diferença de metragem, o julgador não está autorizado a proferir decisão com base em regras de experiência, nos termos do art. 375 do CPC (...)"* (fl. 874).

Assevera que o *"(...) próprio SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA possui entendimento de que a diferença de metragem dos imóveis é vício de fácil constatação, incidindo o prazo decadencial de 90 (noventa) dias previsto no art. 26 do CDC"* (fl. 877 - destaques no original).

Defende, ainda, que *"(...) há clara demonstração de divergência jurisprudencial colacionada no recurso especial, que reconhece a aplicação do prazo decadencial de 90 (noventa) dias, previsto no art. 26 do CDC, em caso análogo ao dos autos"* (fl. 878).

Ao final, pleiteia a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o recurso levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Sem impugnação, certidões às fls. 883-884.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, registre-se que não foi impugnado o fundamento da decisão agravada que rejeitou a violação aos arts. 498 e 1.022 do CPC/2015. Assim, nessa parte, a matéria encontra-se preclusa.

Feito este esclarecimento, passa-se ao exame do agravo interno.

O recurso em apreço não merece prosperar, na medida em que não foram

apresentados argumentos jurídicos aptos a ensejar a modificação da decisão agravada, na parte em que foi impugnada.

Com efeito, o recurso especial, ao qual se pretende trânsito, foi manejado com arrimo nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, em face de v. acórdão assim ementado:

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIOS DE QUANTIDADE E QUALIDADE DE IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. REEXECUÇÃO DE SERVIÇOS. PRAZO DECADENCIAL OPERADO. RESSARCIMENTO PELO VALOR DA METRAGEM A MENOR DO IMÓVEL. DEMANDA NATUREZA INDENIZATÓRIA. INADIMPLENTO CONTRATUAL. PRAZO DECENAL. ART. 205, CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES DO STJ. ÁREA ÚTIL ENTREGUE A MENOR DO QUEA ESTIPULADA NO CONTRATO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. AUSÊNCIA DE DANOS MORAIS. MERO INADIMPLENTO CONTRATUAL. DANOS MATERIAIS. CUSTEIO DE PROFISSIONAIS LIBERAIS. AUSÊNCIA DE PROVA DE DESEMBOLSO. RECURSO PROVIDO EM PARTE. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. A grande parte dos defeitos apontados pelos apelantes, tais como: mau acabamento e desconformidades com o memorial descritivo, revelam-se aparentes e de fácil constatação, sendo que a tutela jurisdicional vindicada para esses vícios denotam a opção pela re execução de serviços, portanto, aquela elencada no inciso I, do art. 20, do CDC, o que atrai a incidência do prazo decadencial previsto no inciso II, do art. 26, do CDC [90 dias], tendo em vista que os apelantes receberam o imóvel 30/11/2012, porém não demonstraram nenhuma reclamação perante a apelada antes do ajuizamento desta demanda na data de 20/01/2015.

2. Com relação aos vícios ocultos (ausência de projeto de impermeabilização e infiltração no quarto suíte), o certo é que os apelantes desde a elaboração do laudo pericial particular, isto é, em 17/3/2014 (fl. 104), tiveram conhecimento de tais defeitos, porém deixaram de observar, a teor do § 3º, do art. 26, do CDC, tanto o prazo de 90 (noventa) dias, previsto no inciso II, do art. 26, do CDC, como aquele de 180 (cento e oitenta dias) estatuído no parágrafo único, do art. 618, do Código Civil.

3. Contudo, a tutela jurisdicional postulada acerca do prejuízo pela área útil entregue com metragem menor veicula nítida demanda de natureza indenizatória em decorrência de inadimplemento contratual, atraindo para a hipótese a incidência de prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205, do Código Civil, conforme jurisprudência do colendo STJ: REsp 1717160/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/03/2018, DJe 26/03/2018.

4. Embora a apelada tenha se obrigado contratualmente a entregar aos apelantes um apartamento com área útil de 87,42 m² em contra partida ao preço estipulado na cláusula terceira (R\$ 253.924,00), dois laudos periciais de profissionais distintos apuraram em medida realizada no local que o imóvel foi entregue com referida área útil a menor, aproximadamente em 12%.

5. É certo que desde 2004 já havia norma da ABNT com a definição técnica do que seria área útil, sendo inaceitável que na celebração do contrato em 02/10/2011, portanto, 07 anos depois da edição da referida norma, a apelada sendo uma "Construtora e Incorporadora" com conhecimento técnico da matéria busque se escudar em eventual controvérsia sobre a similaridade de tal conceito com o de "área privativa" em evidente prejuízo ao consumidor que certamente criou justa expectativa pela "área útil" com a metragem avençada no contrato de promessa de compra e venda, mas que lhe foi

entregue com 10,95 m2 a menos.

6. Sendo assim, os apelantes fazem jus ao ressarcimento pelo dano experimentado pelo vício de quantidade do imóvel entregue com área útil menor de 10,95 m2, devendo tal metragem ser multiplicada pelo valor do metro quadrado calculado pelo perito do juízo no montante de R\$2.968,75 (dois mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e cinco centavos) - fl. 326, cujo resultado alcança o total indenizatório de R\$32.507,81 (trinta e dois mil, quinhentos e sete reais e oitenta e um centavos), sobre o qual deverá incidir correção monetária desde a datada assinatura do contrato até a data da citação, quando então incidirá apenas atualização pela taxa SELIC a qual já engloba correção monetária e juros de mora.

7. Ademais, mantida a improcedência do pleito indenizatório relativo aos danos materiais com o custeio de profissionais liberais, sobretudo diante da ausência de comprovação de desembolso, bem como no que pertine aos danos morais, em virtude da ausência de demonstração de evento que tenha ultrapassado o mero inadimplemento contratual.

8. Recurso parcialmente provido. Sentença reformada em parte.

9. Diante da sucumbência recíproca em que os apelantes sucumbiram em três pedidos de quatro, redimensiono a distribuição dos ônus sucumbenciais, a fim de condenar as partes ao pagamento das custas processuais e despesas processuais, sendo 75% para os apelantes e 25% para a apelada, e, na mesma proporção, cada qual arcará com o valor dos honorários advocatícios em favor do advogado da parte adversa, cujo montante arbitro em 15% sobre o valor da condenação." (fls. 682-683)

No apelo nobre (fls. 732-749), aponta-se, além de dissenso pretoriano, violação aos arts. 375 e 479 do CPC/2015; ao art. 500, § 3º, do Código Civil e ao art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor (CDC), sob o argumento, entre outros, de que a "(...) equivocada afirmação de que a unidade predial entregue aos Recorridos possuiria diferença de metragem se comparada ao contrato era um fato que dependia de prova, e, mais precisamente, de prova técnica, não se enquadrando na exceção do art.374 do CPC/2015" (fl. 737).

Afirma-se, também, que, "(...) ao julgar a apelação, os d. Desembargadores deixaram de analisar os fundamentos referentes à natureza do negócio jurídico havido entre as partes, que consiste em Venda Ad Corpus, pois o imóvel adquirido por ELOY e LUIZA ALTOÉ foi vendido como coisa certa e discriminada, nos moldes do art. 500,§ 3º, do Código Civil" (fl. 743).

Alega-se, ainda, que os "(...) vícios discutidos na demanda movida por ELOY e LUIZA ALTOÉ são, evidentemente, de fácil constatação, de tal forma que a eles se aplica o prazo de decadência do art. 26, II, do Código de Defesa do Consumidor, e não o art. 205 do Código Civil, como equivocadamente concluíram os d. Desembargadores ao julgar a apelação" (fl. 745).

Sobre o tema, o eg. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo (TJ-ES) assentou que o prazo prescricional quanto à indenização pretendida pelo ora agravado é decenal, previsto no art. 205 do Código Civil, e não o prazo fixado no art. 26 do CDC. É o que se infere da leitura

do seguinte excerto do v. acórdão estadual (fls. 686-687):

"Já no que diz respeito ao alegado prejuízo decorrente da diferença da metragem da área do imóvel, afiro que a tutela jurisdicional postulada veicula nítida demanda de natureza indenizatória em decorrência de inadimplemento contratual, atraindo para a hipótese a incidência de prazo prescricional de 10 (dez) anos previsto no art. 205, do Código Civil, conforme jurisprudência do colendo STJ. Nesse sentido, confira-se:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. METRAGEM A MENOR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência em relação à pretensão de indenização por vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelos consumidores.

2. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).

3. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas.

4. Quando, porém, a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.

5. À falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra").

6. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 1.717.160/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/3/2018, DJe de 26/3/2018.)

(...)"

(g. n.)

Como assentado na decisão agravada, não há violação ao art. 26, II, do CDC, pois o entendimento do eg. TJ-ES está em consonância com a jurisprudência desta eg. Corte, como se verifica na leitura dos seguintes julgados - além do precedente já homenageado no v. acórdão estadual - já destacados na decisão agravada:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA AJUIZADA POR CONDOMÍNIO.

LEGITIMIDADE AD CAUSAM. PRAZO DECADENCIAL (CDC, ART. 26). INAPLICABILIDADE. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). AGRAVO DESPROVIDO.

(...)

2. *A pretensão de natureza indenizatória do consumidor pelos prejuízos decorrente dos vícios do imóvel não se submete à incidência de prazo decadencial, mas sim de prazo prescricional. Precedentes.*

3. *Esta Corte Superior entende que "o prazo prescricional da ação para obter, do construtor, indenização por defeito da obra na vigência do Código Civil de 2002 é de 10 anos" (AgRg no AREsp 661.548/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe de 10/6/2015).*

4. *Agravo interno desprovido."*

(AgInt no AREsp n. 1.775.931/SP, relator **MINISTRO RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023 - g. n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CONVERTIDA EM PERDAS E DANOS C/C REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E DANOS MORAIS. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ALEGAÇÃO DE DECURSO DO PRAZO DECADENCIAL DE 90 (NOVENTA) DIAS, PREVISTO NO ART. 26, II E § 3º, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NÃO OCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. *É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).*

2. *O prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC relaciona-se ao período de que dispõe o consumidor para exigir alguma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato.*

3. *Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.*

4. *Não havendo prazo específico no Código de Defesa do Consumidor que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/2002.*

(...)

8. *Agravo interno desprovido."*

(AgInt no AREsp n. 2.214.804/PR, relator **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023 - g. n.)

Nesse cenário, estando o v. acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta eg. Corte, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ, a qual é aplicável tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional. Nessa linha de inteligência, recentes julgados somam-se àqueles já destacados na decisão vergastada:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROTESTO JUDICIAL INTERRUPTIVO DE PRESCRIÇÃO. NATUREZA DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. DEFERIMENTO DE

PROTESTO JUDICIAL NÃO CONTÉM JUÍZO MERITÓRIO SOBRE A OBRIGAÇÃO. A CORTE A QUO DECIDIU DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ.

(...)

3. Indubitável a incidência, no caso, da Súmula n. 83 do STJ, in verbis: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida", à qual se aplicam as hipóteses das alíneas "a" e "c" do art. 105, inciso III, da Constituição Federal.

Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp n. 2.089.161/RJ, relator **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 12/4/2024 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. NATUREZA PROPTER REM. BEM PENHORADO. POSSIBILIDADE. PROMITENTE-VENDEDOR. TRIBUNAL DE ORIGEM SE FIRMOU NO MESMO SENTIDO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula 83 do STJ), entendimento aplicável tanto para a hipótese da alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, como da alínea "a" do mesmo dispositivo.

(...)

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.170.815/PR, relatora **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 25/5/2023 - g. n.)

Por fim, também deve ser confirmada a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, no que toca à suscitada violação aos arts. 375 e 479 do CPC/2015 e ao art. 500, § 3º, do Código Civil.

Na espécie, o eg. Tribunal Estadual, com fulcro no acervo fático-probatório carreado aos autos, reformando sentença, concluiu que "(...) os apelantes [ora agravados] fazem jus ao ressarcimento pelo dano experimentado pelo vício de quantidade do imóvel entregue com área útil menor mensurada em 10,95 m2, devendo tal metragem ser multiplicada pelo valor do metro quadrado calculado pelo perito do juízo no montante de R\$ 2.968,75 (dois mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e cinco centavos)- fl. 326, cujo resultado alcança o total indenizatório de R\$ 32.507,81 (trinta e dois mil, quinhentos e sete reais e oitenta e um centavos (...)). É o que se infere da leitura do seguinte trecho do v. acórdão a quo (fls. 687-691):

"No caso concreto, no Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel celebrado entre as partes constou expressamente na cláusula segunda relativa ao seu objeto o seguinte:

(...)

Como se vê, embora a apelada tenha se obrigado contratualmente a entregar aos apelantes um apartamento com área útil de 87,42 m2 em contrapartida ao preço estipulado na cláusula terceira (R\$ 253.924,00), apuro que dois laudos periciais de profissionais distintos apuraram em medida realizada no local que o imóvel foi entregue com referida área a

menor, aproximadamente em 12%.

Isso porque, o laudo pericial do engenheiro particular do apelantes apontou "após medição que a área útil do apartamento 402 é de 76,29 m2 [...] perfazendo assim uma diferença de 11,13 m2 entre a área de contrato e a área medida no local" (fl. 50).

O laudo do perito do juízo, por sua vez, afirmou que "o resultado desta medição foi a constatação que área da unidade, excluída as paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização é 76,47 m2" (fls. 298), denominando-a, adiante, de área varrida (fl. 300).

Sucedendo que o expert judicial, muito embora tenha concluído que foi entregue "área privativa total" contratada, acrescentando que é praxe comercial do ramo imobiliário fazer referência a essa medição (área privativa), ao responder o quesito n. 5, consignou a seguinte passagem:

"O conceito de área útil consta da NBR 14.653-2/2004 - Avaliação de bens imóveis urbanos, e é o seguinte: Área Útil da Unidade: área real privativa, definida na ABNT NBR 12721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização." (fl. 328)

Aliás, o próprio perito judicial na sequência ainda informou que "área útil e área privativa são conceitos técnicos que via de regra, confundem as pessoas que não sejam da área da construção" (fl. 329).

No entanto, com os devidos temperos, segundo aresto do colendo STJ, "Embora seja possível, em tese, que se veicule anúncio publicitário informando como área total do imóvel à venda a soma das áreas do apartamento e da(s) vaga(s) de garagem, é absolutamente imprescindível que, nesse caso, a publicidade seja clara e inequívoca, de modo que os consumidores destinatários não tenham nenhuma dúvida quanto ao fato de que o apartamento, em si, possui área menor do que aquela área total anunciada. Aplicação pura e simples do princípio da transparência, previsto no CDC." (REsp 1139285/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 18/11/2014, DJe 27/11/2014).

Ora, é certo que desde 2004 já havia norma da ABNT com a definição técnica do que seria área útil, sendo inaceitável que na celebração do contrato em 02/10/2011, portanto, 07 anos depois da edição da referida norma, a apelada sendo uma "Construtora e Incorporadora" com conhecimento técnico da matéria busque se escudar em eventual controvérsia sobre a similaridade de tal conceito com o de "área privativa" em evidente prejuízo ao consumidor que certamente criou a justa expectativa pela "área útil" com a metragem avençada no contrato de promessa de compra e venda, mas que lhe foi entregue com 10,95 m2 a menos.

(...)

Nesse contexto, tenho que os apelantes fazem jus ao ressarcimento pelo dano experimentado pelo vício de quantidade do imóvel entregue com área útil menor mensurada em 10,95 m2, devendo tal metragem ser multiplicada pelo valor do metro quadrado calculado pelo perito do juízo no montante de R\$ 2.968,75 (dois mil, novecentos e sessenta e oito reais e setenta e cinco centavos)- fl. 326, cujo resultado alcança o total indenizatório de R\$ 32.507,81 (trinta e dois mil, quinhentos e sete reais e oitenta e um centavos), sobre o qual deverá incidir correção monetária desde a data da assinatura do contrato até a data da citação, quando então incidirá apenas atualização pela taxa SELIC a qual já engloba correção monetária e juros de mora." (g. n.)

Nesse cenário, em que pese a argumentação trazida no agravo interno, tem-se que a

pretensão de modificar o v. acórdão estadual, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7, ambas do eg. STJ.

Com essas considerações, conclui-se que o agravo não merece acolhida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.715.622 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0145538-3

Número de Origem:

00018189120158080024

024151332855

024151332855201901904425

24151332855

24151332855201901904425

Sessão Virtual de 14/05/2024 a 20/05/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA E INCORPORADORA SHARLONI S/A

ADVOGADOS : LUIZ GUSTAVO TARDIN - ES010343

PAULA TARDIN DE CASTRO - ES025077

SARA BARBOSA MIRANDA - ES022487

AGRAVADO : ELOY ALTOE

AGRAVADO : LUIZA CRICCO ALTOE

ADVOGADOS : CAIO VINÍCIUS KUSTER CUNHA - ES011259

PEDRO IVO PRÚCOLI FRAGOSO CARVALHO - ES016573

LAIS CAMPAGNARO CRUZEIRO - ES019074

RENAN DE ANGELI PRATA - ES016017

FERNANDA MEÔKY BARBOSA COSME - ES032473

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA E INCORPORADORA SHARLONI S/A

ADVOGADOS : LUIZ GUSTAVO TARDIN - ES010343

PAULA TARDIN DE CASTRO - ES025077

SARA BARBOSA MIRANDA - ES022487
AGRAVADO : ELOY ALTOE
AGRAVADO : LUIZA CRICCO ALTOE
ADVOGADOS : CAIO VINÍCIUS KUSTER CUNHA - ES011259
PEDRO IVO PRÚCOLI FRAGOSO CARVALHO - ES016573
LAIS CAMPAGNARO CRUZEIRO - ES019074
RENAN DE ANGELI PRATA - ES016017
FERNANDA MEÔKY BARBOSA COSME - ES032473

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/05/2024 a 20/05/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 20 de maio de 2024