



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1899941 - SP (2020/0263887-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : GILVAN PEREIRA DE BRITO
ADVOGADO : LUCAS FURLAN MICHELON PÓPOLI - SP392997
AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
CAROLINA PAIVA COSMO LAZZURI - SP330972

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANO MATERIAL. IMÓVEL ENTREGUE COM ÁREA DE GARAGEM CONTENDO METRAGEM INFERIOR À CONSTANTE DO CONTRATO. VÍCIO OCULTO. INOCORRÊNCIA. PRETENSÃO DE ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO. PREJUDICIAL DE DECADÊNCIA RECONHECIDA NO TRIBUNAL ESTADUAL. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 , aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) s erão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. Esta Corte firmou o entendimento de que o prazo que o consumidor dispõe para perseguir a restituição de valor pago a mais em razão da entrega de imóvel com metragem inferior a contratada é o decadencial de um ano previsto no art. 501 do CC/02. Precedentes: (REsp 1.890.327/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 26/4/2021; AgInt no Resp 1.890.643/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe 1º/2/2021; e, AgInt no AREsp 1.795.965/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, DJe 25/06/2021).

3. Estando o acórdão recorrido em plena consonância com a

jurisprudência dominante desta Corte, incide, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual *o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.*

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 17/05/2022 a 23/05/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 23 de maio de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1899941 - SP (2020/0263887-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : GILVAN PEREIRA DE BRITO
ADVOGADO : LUCAS FURLAN MICHELON PÓPOLI - SP392997
AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
CAROLINA PAIVA COSMO LAZZURI - SP330972

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANO MATERIAL. IMÓVEL ENTREGUE COM ÁREA DE GARAGEM CONTENDO METRAGEM INFERIOR À CONSTANTE DO CONTRATO. VÍCIO OCULTO. INOCORRÊNCIA. PRETENSÃO DE ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO. PREJUDICIAL DE DECADÊNCIA RECONHECIDA NO TRIBUNAL ESTADUAL. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 , aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) s erão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. Esta Corte firmou o entendimento de que o prazo que o consumidor dispõe para perseguir a restituição de valor pago a mais em razão da entrega de imóvel com metragem inferior a contratada é o decadencial de um ano previsto no art. 501 do CC/02. Precedentes: (REsp 1.890.327/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 26/4/2021; AgInt no Resp 1.890.643/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe 1º/2/2021; e, AgInt no AREsp 1.795.965/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, DJe 25/06/2021).

3. Estando o acórdão recorrido em plena consonância com a

jurisprudência dominante desta Corte, incide, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual *o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.*

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Conta dos autos que GILVAN PEREIRA DE BRITO (GILVAN) ajuizou ação de indenização por danos materiais contra MRV MRL XVI INCORPORAÇÃO LTDA. (MRV).

Alegou que adquiriu da ré, por meio de contrato particular de promessa de compra e venda, um imóvel, ao qual se vinculava vaga de garagem com 12 m². Contudo, referida vaga apresentou apenas 10,87 m², razão por que buscou a indenização do valor de R\$ 2.832,86 (dois mil, oitocentos e trinta e dois reais e oitenta e seis centavos), referente ao 1,13 m² faltante.

Em primeira instância o feito foi extinto, sem julgamento do mérito, em virtude do reconhecimento da decadência, condenando-se o vencido ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observando-se, contudo a gratuidade judiciária deferida na origem (e-STJ, fls. 130/134).

O Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao recurso interposto por GILVAN, em acórdão relatado pelo Des. A. C. MATHIAS COLTRO, ementado os seguintes termos:

Compra e Venda de imóvel. Alegação de nulidade da sentença afastada. Indenização. Pedido fundamentado na alegada diferença de metragem da garagem entregue em relação ao previsto no contrato. Decadência que se operou. Pedido indenizatório que visa, de fato, o abatimento do preço. Revisão do posicionamento anterior. Aplicação dos artigos 500 e 501 do CC. Precedentes desta C. Corte e do Superior Tribunal de Justiça. Verba honorária majorada. Recurso não provido (e-STJ, fl. 200).

Na sequência, GILVAN interpôs recurso especial, fundado no art. 105, III, a e

c, da CF, alegando violação do art. 205 do CC/02, ao sustentar, em suma, que a demanda visa ao pagamento de indenização por dano material decorrente de inadimplemento contratual, sendo que, em casos tais, incide o prazo prescricional geral, que é de 10 anos. Apontou, ainda, dissídio jurisprudencial (e-STJ, fl. 213/233).

Após serem apresentadas as contrarrazões, o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 248/260).

Em decisão monocrática de minha relatoria, neguei provimento ao apelo especial, nos termos da decisão cuja ementa se transcreve:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO SUJEITA ÀS NORMAS DO NCPC. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EM CONSTRUÇÃO. ENTREGA DE VAGA DE GARAGEM COM METRAGEM A MENOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANO MATERIAL. INAPLICABILIDADE. ART. 205 DO CC/02. PRAZO DECADENCIAL ANUO. ART. 501 DO CÓDIGO CIVIL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. (e-STJ, fl. 267).

Nas razões do presente agravo interno, GILVAN sustentou que o prazo aplicável à pretensão indenizatória de vício construtivo é o decenal, previsto no art. 205 do CC/02.

Foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

Da apontada ofensa ao art. 205 do Código Civil.

O Tribunal bandeirante, ao manter a sentença que aplicou o prazo

decadencial de um ano, previsto nos arts. 500 e 501 do Código Civil, para o caso de indenização por dano material decorrente de entrega de unidade imobiliária com vaga de garagem com metragem "ligeiramente inferior", como dito nas palavras de GILVAN em sua petição inicial, o fez ante as seguintes razões:

Verifica-se que o autor ajuizou a presente demanda visando indenização por danos materiais relativos à entrega da vaga de garagem vinculada ao apto. 201 do Bloco 04 do empreendimento denominado "Parque Rio das Flores", menor do que a contratada.

A r. sentença, como se viu, julgou improcedente o pedido inicial, reconhecendo que se operou a decadência, entendimento que não merece qualquer reparo. Isto porque aplicável ao caso os artigos 500 e 501 do CC, tendo em vista que caso a vaga de garagem fosse, de fato, tão diminuta como alega o autor, é fato que não teria levado mais de um ano para perceber e requerer a indenização. Verifica-se que as chaves do imóvel foram recebidas em 20 de fevereiro de 2018 (fl. 81), tendo, a ação, sido ajuizada somente em 07 de agosto de 2019. Dispõe o artigo 500 do CC que "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 do preço.

"O artigo 501 do CC, por sua vez, determina 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." Embora o apelante afirme que seu pedido é indenizatório e não de abatimento do preço, é certo que ao formulá-lo leva em conta o valor de mercado atual do imóvel, estimando proporcionalmente qual seria o valor da parte dita faltante.

Ora, se assim é, na verdade pretende, de forma transversa, o abatimento do preço. Portanto, repita-se, revendo posicionamento anterior, de rigor o reconhecimento de que se operou a decadência, tal como fez a r. sentença atacada.

[...].

Deste modo, como se viu, não podem ser acolhidas, nem a tese principal de aplicação do artigo 205 do CC, nem as subsidiárias (artigo 27 do CDC e art. 206, §3º, V, do CC), ficando mantida a r. sentença tal qual lançada. (e-STJ, fl. 201/203).

Conforme constou da decisão ora impugnada, o acórdão proferido pelo TJSP está em plena sintonia com a orientação firmada no âmbito deste Superior Tribunal de Justiça, de que o prazo aplicável para a pretensão ao direito de abatimento no preço de imóvel, decorrente da diferença de metragem entre a área real do bem (no caso, a vaga de garagem) e a constante do contrato, decai em um ano, conforme art. 501 do Código Civil.

Nesse sentido, vejam-se os julgados:

PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALOR PAGO POR ÁREA EXCEDENTE. IMÓVEL ENTREGUE EM METRAGEM A MENOR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA. DECISÃO UNIPESSOAL. IMPOSSIBILIDADE. VÍCIO APARENTE. PRETENSÃO DE ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO. VENDA AD MENSURAM. PREJUDICIAL DE DECADÊNCIA

MANTIDA.

1. Ação de restituição de valor pago por área excedente, em virtude da entrega de imóvel em metragem menor do que a contratada.
 2. Ação ajuizada em 02/07/2018. Recurso especial concluso ao gabinete em 19/10/2020. Julgamento: CPC/2015.
 3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência em relação ao pedido do recorrente de restituição de valor pago por área excedente, decorrente da aquisição de imóvel entregue em metragem menor do que a contratada.
 4. A comprovação da divergência jurisprudencial exige o confronto entre acórdãos, motivo pelo qual é inadmissível o uso de decisão unipessoal para essa finalidade.
 5. A entrega de bem imóvel em metragem diversa da contratada não pode ser considerada vício oculto, mas sim aparente, dada a possibilidade de ser verificada com a mera medição das dimensões do imóvel - o que, por precaução, o adquirente, inclusive, deve providenciar tão logo receba a unidade imobiliária.
 6. 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).
 7. O prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC relaciona-se ao período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo 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.
 8. Para as situações em que as dimensões do imóvel adquirido não correspondem às noticiadas pelo vendedor, cujo preço da venda foi estipulado por medida de extensão ou com determinação da respectiva área (venda ad mensuram), aplica-se o disposto no art. 501 do CC/02, que prevê o prazo decadencial de 1 (um) ano para a propositura das ações previstas no antecedente artigo (exigir o complemento da área, reclamar a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço).
 9. Na espécie, o TJ/SP deixou expressamente consignada a natureza da ação ajuizada pelo recorrido, isto é, de abatimento proporcional do preço, afastando-se, por não se tratar de pretensão indenizatória, o prazo prescricional geral de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do CC/02.
 10. Ao mesmo tempo em que reconhecida, pela instância de origem, que a venda do imóvel deu-se na modalidade ad mensuram, não se descarta que a relação havida entre as partes é, inegavelmente, de consumo, o que torna prudente a aplicação da teoria do diálogo das fontes para que se possa definir a legislação aplicável, com vistas a aplicar o prazo mais favorável ao consumidor.
 11. De qualquer forma, ainda que se adote o prazo decadencial de 1 (um) ano previsto no CC/02, contado da data de registro do título - por ser ele maior que o de 90 (noventa) dias previsto no CDC - impossível afastar o reconhecimento da implementação da decadência na espécie, vez que o registro do título deu-se em 18/07/2016 e a ação somente foi ajuizada em 02/07/2018.
 12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.
- (REsp 1.890.327/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 26/4/2021 - destacou-se)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. IMÓVEL. GARAGEM. ÁREA MENOR. PRAZO. DECADÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.

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" (AgInt no REsp 1890643/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 07/12/2020, DJe 01/02/2021).

2. Agravo interno a que nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.795.965/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, DJe 25/6/2021).

Em vista de tais razões, estando o acórdão recorrido em plena consonância com a jurisprudência dominante desta Corte, incide, no ponto, a Súmula nº 568 do STJ, segundo a qual, *o relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema.*

Dessarte, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para sua alteração.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.899.941 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0263887-4

Número de Origem:

1032648-73.2019.8.26.0576 10326487320198260576

Sessão Virtual de 17/05/2022 a 23/05/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GILVAN PEREIRA DE BRITO

ADVOGADO : LUCAS FURLAN MICHELON PÓPOLI - SP392997

RECORRIDO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

CAROLINA PAIVA COSMO LAZZURI - SP330972

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GILVAN PEREIRA DE BRITO

ADVOGADO : LUCAS FURLAN MICHELON PÓPOLI - SP392997

AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

CAROLINA PAIVA COSMO LAZZURI - SP330972

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 17/05/2022 a 23/05/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 24 de maio de 2022