



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1961550 - SP (2021/0265084-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ANDREZA FERNANDES
ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
MARIANA CRISTINA GARATINI - SP331499

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. VAGA DE GARAGEM. ÁREA MENOR QUE A CONTRATADA. PRAZO DECADENCIAL. ÂNUO. *NOMEN IURIS*. IRRELEVÂNCIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 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.*

2. Em caso de entrega de imóvel com metragem inferior à contratada, incide o prazo decadencial de um ano previsto no art. 501 do CC para o ajuizamento de demanda em que se pretenda o complemento da área, a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

3. O *nomen iuris* atribuído à demanda é irrelevante para se determinar sua natureza jurídica, a qual depende da causa de pedir e do pedido.

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 09/08/2022 a 15/08/2022, 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, 15 de agosto de 2022.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1961550 - SP (2021/0265084-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ANDREZA FERNANDES
ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
MARIANA CRISTINA GARATINI - SP331499

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. VAGA DE GARAGEM. ÁREA MENOR QUE A CONTRATADA. PRAZO DECADENCIAL. ÂNUO. *NOMEN IURIS*. IRRELEVÂNCIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 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.*

2. Em caso de entrega de imóvel com metragem inferior à contratada, incide o prazo decadencial de um ano previsto no art. 501 do CC para o ajuizamento de demanda em que se pretenda o complemento da área, a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

3. O *nomen iuris* atribuído à demanda é irrelevante para se determinar sua natureza jurídica, a qual depende da causa de pedir e do pedido.

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

ANDREZA FERNANDES (ANDREZA) ajuizou ação de indenização por danos materiais contra MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. (MRV), alegando ter adquirido imóvel cuja vaga de garagem foi entregue com metragem menor que a contratada, pleiteando a “devolução do total da quantia despendida com a compra da área excedente em relação à efetivamente entregue” (e-STJ, fl. 6).

O processo foi extinto, em virtude do reconhecimento da decadência, condenando-se ANDREZA ao pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observando-se, contudo a gratuidade judiciária deferida (e-STJ, fl. 214/224).

O apelo de ANDREZA não foi provido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, em acórdão relatado pelo Des. FÁBIO QUADROS, assim ementado:

Indenização por danos materiais. Alegação de que a vaga de garagem possui metragem menor do que contratado. Sentença de extinção, ante o reconhecimento da ocorrência da decadência da pretensão. Insurgência dos autores. Descabimento. Aquisição do imóvel que se deu “ad corpus”. Aplicação do artigo 500 e 501 do CC. Decorrido o prazo decadencial anual. Recurso desprovido (e-STJ, fl. 289).

Irresignada, ANDREZA interpôs recurso especial, fundado no art. 105, III, a e c, da CF, alegando violação do art. 205 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial, ao sustentar 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 de 10 anos (e-STJ, fl. 319/330).

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 304/316).

O recurso especial não foi provido, em decisão de minha lavra, assim ementada:

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 ANUAL. ART. 501 DO CÓDIGO CIVIL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. . RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 394).

Nas razões do presente agravo interno, ANDREZA alegou que **(1)** é decenal o prazo de prescrição para pleitear indenização por defeitos na obra, como decidido em vários julgados pelo STJ; e **(2)** trata-se de pedido de indenização por danos materiais, não de complementação da área ou abatimento do preço (e-STJ, fls. 401/410).

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 413/417).

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 n.º 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 suas conclusões.

(1) e (2) Do prazo decadencial

Nas razões do presente recurso, ANDREZA alegou que (1) é decenal o prazo de prescrição para pleitear indenização por defeitos na obra, como decidido em vários julgados pelo STJ; e (2) trata-se de pedido de indenização por danos materiais, não de complementação da área ou abatimento do preço.

Não se olvida da existência de alguns julgados aplicando o prazo decenal em hipóteses semelhantes. Contudo, esta Terceira Turma teve a oportunidade de se debruçar recentemente em recurso especial versando sobre o mesmo tema.

Naquela oportunidade, em exame profundo da matéria, entendeu-se que, em caso de entrega de imóvel com metragem inferior à contratada, incide o prazo decadencial de um ano previsto no art. 501 do CC para o ajuizamento de demanda em que se pretenda o complemento da área, a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

Confira-se:

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 n. 1.890.327/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. em 20/4/2021, DJe de 26/4/2021.)

No mesmo sentido, vejam-se os julgados:

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

1. O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é de que o direito de abatimento no preço do imóvel, oriundo 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, o que foi observado pela Corte local.

2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

3. Agravo interno a que nega provimento.

(AglInt no REsp n. 1.872.921/DF, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022.)

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" (AglInt 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.

(AglInt no AREsp n. 1.795.965/SP, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. em 21/6/2021, DJe de 25/6/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO. IMÓVEL. GARAGEM. ÁREA MENOR. PRAZO. DECADÊNCIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

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

2. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao recurso especial.

(AglInt no AREsp n. 1.728.912/SP, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. em 26/4/2021, DJe de 29/4/2021.)

É imperioso ressaltar ainda que o *nomen iuris* atribuído à demanda é irrelevante para se determinar sua natureza jurídica, a qual depende da causa de pedir e do pedido trazidos à baila.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM DOMÍNIO SOBRE IMÓVEL. PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO. INTERESSE DE AGIR. TEORIA DA ASSERÇÃO. ADEQUAÇÃO DA VIA. NECESSIDADE DE DECLARAÇÃO DE EXISTÊNCIA DA RELAÇÃO JURÍDICA ALEGADA E RECONHECIMENTO DE DOMÍNIO. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 283/STF. AGRAVO IMPROVIDO.

1. As condições da ação são aferidas com base na teoria da asserção, ou seja, à luz das afirmações deduzidas na inicial, sem a necessidade de investigação mais aprofundada das provas.

2. Conforme a jurisprudência do STJ, a natureza jurídica da ação é definida por meio do pedido e da causa de pedir, não tendo relevância o nomen iuris dado pela parte autora (AgRg no REsp 594.308/PB, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/05/2009, DJe de 20/08/2009).

3. No caso, da narrativa posta na inicial, tem-se por suficientemente evidenciado o interesse jurídico da autora no provimento jurisdicional, pois, em tese, há necessidade de declaração de existência da relação jurídica alegada, assim como do domínio sobre os imóveis nos quais edificado seu parque industrial.

4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido impede o conhecimento do recurso quanto à matéria. Incidência, por analogia, da Súmula 283 do STF.

5. Agravo interno improvido.

(Aglnt no AREsp n. 765.013/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, j. em 22/11/2021, DJe de 30/11/2021.)

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA Nº 284/STF. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283/STF. NATUREZA JURÍDICA DA AÇÃO. IRRELEVÂNCIA DO NOMEN IURIS. PRECEDENTES. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O recurso especial que indica violação do artigo 535 do Código de Processo Civil, mas traz somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, é deficiente em sua fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. Considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que, apesar de apontar os preceitos legais tidos por violados, não demonstra, de forma clara e precisa, de que modo o acórdão recorrido os teria contrariado, circunstância que atrai, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

3. A teor da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia, não se admite recurso especial quando a decisão recorrida assenta-se em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.

4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a natureza jurídica da ação é definida por meio do pedido e da causa de pedir, não tendo relevância o nomen iuris dado pela parte autora.

5. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

6. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp n. 1.193.892/DF, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. em 6/2/2014, DJe de 24/2/2014.)

Portanto, embora ANDREZA insista que formulou pedido de indenização por danos materiais decorrentes de inadimplemento contratual, a petição inicial é clara ao

requerer a “devolução do total da quantia despendida com a compra da área excedente em relação à efetivamente entregue” (e-STJ, fl. 6), pretensão manifesta de abatimento proporcional do valor pago pelo imóvel.

Assim, porque os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido estão em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, deve ser ele mantido.

Dessa forma, incide a Súmula n.º 568 do STJ.

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 1.961.550 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0265084-1

Número de Origem:

1047510-83.2018.8.26.0576 10475108320188260576

Sessão Virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANDREZA FERNANDES

ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194

RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

MARIANA CRISTINA GARATINI - SP331499

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANDREZA FERNANDES

ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

MARIANA CRISTINA GARATINI - SP331499

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/08/2022 a 15/08/2022, 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, 16 de agosto de 2022