



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2053457 - SP (2022/0009752-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ALINI MAZIERO NASCIMENTO DA SILVA
AGRAVANTE : CARLOS HENRIQUE DA SILVA
ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
GABRIELA APARECIDA BEORDO - SP412722

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA *AD MENSURAM*. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PRAZO DECADENCIAL ANUAL. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A orientação jurisprudencial que vem vigorando no Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que "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" (REsp n. 1.890.327/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 26/4/2021).

2. Nas situações em que as dimensões do imóvel adquirido não corresponderem às noticiadas pelo vendedor, cujo preço da venda foi estipulado por medida de extensão ou com determinação da respectiva área (*venda ad mensuram*), deve ser aplicado o prazo decadencial de 1 (um) ano disposto no art. 501 do CC/2002 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).

3. Agravo interno desprovido.

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 13/06/2023 a 19/06/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 19 de junho de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2053457 - SP (2022/0009752-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ALINI MAZIERO NASCIMENTO DA SILVA
AGRAVANTE : CARLOS HENRIQUE DA SILVA
ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
GABRIELA APARECIDA BEORDO - SP412722

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA *AD MENSURAM*. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PRAZO DECADENCIAL ANUAL. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A orientação jurisprudencial que vem vigorando no Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que "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" (REsp n. 1.890.327/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 26/4/2021).

2. Nas situações em que as dimensões do imóvel adquirido não corresponderem às noticiadas pelo vendedor, cujo preço da venda foi estipulado por medida de extensão ou com determinação da respectiva área (*venda ad mensuram*), deve ser aplicado o prazo decadencial de 1 (um) ano disposto no art. 501 do CC/2002 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).

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ALINI MAZIERO NASCIMENTO DA SILVA e CARLOS HENRIQUE DA SILVA contra decisão monocrática proferida por esta relatoria (e-STJ, fls. 578-581), assim ementada:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA *AD MENSURAM*. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PRAZO DECADENCIAL ANUAL. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Nas razões recursais, os agravantes defendem não incidir a Súmula

83/STJ no exame da tese envolvendo a aplicação de prazo prescricional às ações de indenização pelos danos decorrentes da venda de imóvel com garagem com metragem inferior à contratada.

Afirmam que a pretensão tem natureza indenizatória e, portanto, observa o disposto no art. 205 do CC/2002.

Destacam que o Superior Tribunal de Justiça possui diversos precedentes reconhecendo a tese defendida no apelo excepcional.

Sendo assim, requerem a reconsideração da decisão agravada.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 646).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão impugnada.

De início, é preciso frisar que, de acordo com os Enunciados Administrativos do STJ n. 2 e 3, os requisitos de admissibilidade a serem observados pelos recursos interpostos neste Tribunal Superior são os previstos no Código de Processo Civil de 1973, se a decisão impugnada tiver sido publicada até 17 de março de 2016, inclusive; ou, se publicada a partir de 18 de março de 2016, os preconizados no Código de Processo Civil de 2015.

No caso em exame, tem aplicação a dinâmica processual estabelecida pelo Código de Processo Civil de 2015, uma vez que, à época da publicação da decisão que culminou na interposição do recurso especial, já estava em vigência o novo regramento processual.

Consta dos autos que os recorrentes interpuseram recurso especial (e-STJ, fls. 420-436), com fulcro nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, apontando divergência jurisprudencial e violação aos arts. 205 e 206 do CC/2002.

O Tribunal de origem inadmitiu a insurgência (e-STJ, fls. 524-526), situação que ensejou a interposição do agravo (e-STJ, fls. 529-535), do qual, em decisão monocrática, esta relatoria conheceu para negar provimento ao recurso especial (e-STJ, fls. 578-581).

Irresignados, os agravantes interpõem o presente agravo interno.

Todavia, o inconformismo não merece prosperar.

No apelo excepcional, os insurgentes defenderam a aplicação do prazo prescricional decenal, previsto no art. 205 do CC/2002, à ação de indenização dos danos ocasionados pela entrega de garagem de imóvel em metragem inferior a contratada.

O Tribunal estadual, apreciando a controvérsia, entendeu que às demandas envolvendo a complementação de área decorrente de contrato de compra e venda *ad mensuram*, aplica-se o prazo decadencial anual.

De fato, a orientação jurisprudencial que vem vigorando no Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que "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".

Outrossim, ficou decidido que, nas situações em que as dimensões do imóvel adquirido não corresponderem às noticiadas pelo vendedor, cujo preço da venda foi estipulado por medida de extensão ou com determinação da respectiva área (*venda ad mensuram*), deve ser aplicado o prazo decadencial de 1 (um) ano disposto no art. 501 do CC/2002 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).

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, julgado em 20/4/2021, DJe de 26/4/2021.)

Na mesma linha de cognição:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 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. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "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" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.698.523/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/4/2021, DJe 14/4/2021).

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

3. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pela parte recorrente quanto à inexistência de litigância de má-fé demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.214.584/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 13/3/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. CAGA DE GARAGEM ENTREGUE COM METRAGEM INFERIOR. PRAZO DECADENCIAL DE 1 ANO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 500 E 501 DO CC/02. PRECEDENTES. NOMEN IURIS DA AÇÃO. IRRELEVÂNCIA. CAUSA DE PEDIR E PEDIDO DEFINEM A NATUREZA. PRECEDENTES.

1. Ação de indenização por danos materiais.

2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que 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. Precedentes.

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. Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.073.506/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/10/2022, DJe de 5/10/2022.)

Por conseguinte, mostra-se correta a aplicação da Súmula 83/STJ, já que o posicionamento adotado pelo Tribunal estadual está em sintonia com a jurisprudência mais recente do Superior Tribunal de Justiça.

Desse modo, tendo em vista que as alegações feitas no presente agravo interno não são capazes de alterar o convencimento anteriormente manifestado, permanece íntegra a decisão recorrida.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, com a oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição de multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.053.457 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0009752-6

Número de Origem:

1032136-27.2018.8.26.0576 10321362720188260576 1032136272018826057650000

Sessão Virtual de 13/06/2023 a 19/06/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALINI MAZIERO NASCIMENTO DA SILVA

AGRAVANTE : CARLOS HENRIQUE DA SILVA

ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127

FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

GABRIELA APARECIDA BEORDO - SP412722

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALINI MAZIERO NASCIMENTO DA SILVA

AGRAVANTE : CARLOS HENRIQUE DA SILVA

ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127

FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

GABRIELA APARECIDA BEORDO - SP412722

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/06/2023 a 19/06/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de junho de 2023