



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2073506 - SP
(2022/0045421-3)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : ROSA MAIA DE JESUS
ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
MARIA DOS ANJOS PEREIRA BATISTA - SP406088

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO 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.

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 27/09/2022 a 03/10/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 03 de outubro de 2022.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2073506 - SP
(2022/0045421-3)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : ROSA MAIA DE JESUS
ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
MARIA DOS ANJOS PEREIRA BATISTA - SP406088

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por ROSA MAIA DE JESUS, contra decisão unipessoal que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial que interpusera.

Ação: indenização por danos materiais ajuizada pela agravante, em face de MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA, na qual alega a entrega de bem imóvel (vaga de garagem) com metragem a menor em relação ao pactuado.

Sentença: julgou improcedente o pedido.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelo agravante para afastar a aplicação da multa por ato atentatório a dignidade da justiça.

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – INDENIZAÇÃO VAGA DE GARAGEM ENTREGUE COM METRAGEM INFERIOR À PROMETIDA VENDA AD MESURAM - IMPROCEDÊNCIA - INCONFORMISMO DO AUTOR REJEIÇÃO. Decai em um ano o direito do adquirente de imóvel na planta em voltar-se contra a vendedora, em razão da entrega do bem em metragem inferior à pactuada - O pedido de indenização do valor proporcional à metragem faltante se insere na pretensão de abatimento do preço - Inteligência do art. 500 e 501 do Código Civil Efeito translativo e expansivo objetivo do recurso Mantida a improcedência ainda que por outro fundamento, ante o reconhecimento do decurso do prazo de decadência para julgar extinto o processo com solução de mérito - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO E, DE OFÍCIO, JULGARAM EXTINTO O PROCESSO.(e-STJ fl. 462)

Embargos de Declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação do art. 205 do CC, bem como dissídio jurisprudencial, aduzindo, em síntese, que ***a prescrição ocorre em 10 (dez) anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.***

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial que interpusera, com fundamento no art. 932, III e IV, “a”, do CPC/15.

Agravo interno: Alega ser decenal o prazo prescricional. Defende que a agravante não busca a complementação da área de sua garagem ou abatimento do preço, mas a simples indenização material.

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial que interpusera, com base na Súmula 568/STJ.

Pela análise das razões recursais apresentadas no agravo interno, verifica-se que a parte agravante não trouxe argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

Ficou consignado na decisão agravada que 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, como é a hipótese dos autos.

Nesse sentido, citou os seguintes julgados:

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.

(AgInt no REsp n. 1.846.720/SP, Quarta Turma DJe de 5/6/2020.)

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 metragem 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 n. 1.611.155/SP, Terceira Turma, DJe de 21/3/2019.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ÁREA DE GARAGEM INFERIOR AO CONTRATADO. DECADÊNCIA VERIFICADA. JULGAMENTO CONFORME A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ CARACTERIZADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte 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. Incide, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.698.523/SP, Quarta Turma, DJe de 14/4/2021.)

Com efeito, havendo previsão expressa específica para a pretensão dos autos, o TJ/SP decidiu em consonância com a jurisprudência do STJ, não havendo que se falar em alteração do acórdão recorrido. Aplicação da Súmula 568/STJ deve

ser mantida.

Ademais, não há que se falar em pretensão indenizatória, uma vez que o pedido da agravante nada mais é que o abate proporcional dos metros quadrados que entendeu faltantes.

Veja-se as razões da petição inicial (e-STJ fl.9):

"Valor do metro quadrado: R\$ 2.549,58 (valor encontrado na divisão do valor da unidade residencial pela área total adquirida);

Valor do metro quadrado x área vendida a menor: R\$ 4.997,17."

Também restou consignado pelo TJ/SP acerca do anteriormente constatado:

"E vale acrescentar que, no caso, ainda que o autor sustente que o pedido tem caráter indenizatório, a fim de afastar o prazo decadencial, certo é que o pedido de condenação da ré no pagamento de valor correspondente ao cálculo da proporção da área faltante nada mais é do que pretensão de reparação do abatimento do preço." (e-STJ fl. 464)

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

Nesse sentido:

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.

(AgInt no REsp n. 1.961.550/SP, Terceira Turma, DJe de 17/8/2022.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM DOMÍNIO SOBRE IMÓVEL. PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO. INTERESSE DE AGIR. TEORIA DA ASSERTÇÃO. 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.

(AgInt no AREsp n. 765.013/SP, Quarta Turma, DJe de 30/11/2021.)

Assim, a decisão agravada deve ser mantida.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao presente agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.073.506 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0045421-3

Número de Origem:

10204142520208260576 1020414252020826057650000

Sessão Virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ROSA MAIA DE JESUS

ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

MARIA DOS ANJOS PEREIRA BATISTA - SP406088

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ROSA MAIA DE JESUS

ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

MARIA DOS ANJOS PEREIRA BATISTA - SP406088

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/09/2022 a 03/10/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 04 de outubro de 2022