



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2134579 - SP (2022/0153648-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JOVANA PEREIRA ALVES
OUTRO NOME : JEOVANA PEREIRA ALVES
ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141
AGRAVADO : PARQUE RIO PARANA INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
MARIA CAROLINA GASPARINI FIGUEIREDO COSTA - SP305855
ALCIDES BELFORT DA SILVA - SP346859

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. ABATIMENTO DE PREÇO DE IMÓVEL. VAGA DE GARAGEM. ÁREA ALEGADAMENTE MENOR DO QUE A CONTRATADA. PRAZO DECADENCIAL ANUO. PRECEDENTES.

1. O direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença de metragem entre a área real do bem e aquela constante do contrato, decai em 1 (um) ano, conforme o expressamente estabelecido pelo art. 501 do Código Civil. Precedentes.
2. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de novembro de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2134579 - SP (2022/0153648-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : JOVANA PEREIRA ALVES
OUTRO NOME : JEOVANA PEREIRA ALVES
ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141
AGRAVADO : PARQUE RIO PARANA INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
MARIA CAROLINA GASPARINI FIGUEIREDO COSTA - SP305855
ALCIDES BELFORT DA SILVA - SP346859

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. ABATIMENTO DE PREÇO DE IMÓVEL. VAGA DE GARAGEM. ÁREA ALEGADAMENTE MENOR DO QUE A CONTRATADA. PRAZO DECADENCIAL ÂNUO. PRECEDENTES.

1. O direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença de metragem entre a área real do bem e aquela constante do contrato, decai em 1 (um) ano, conforme o expressamente estabelecido pelo art. 501 do Código Civil. Precedentes.
2. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JOVANA PEREIRA ALVES contra a decisão de fls. 249/252 (e-STJ) que, conhecendo do agravo de fls. 214/221 (e-STJ), negou provimento ao recurso especial por ela intentado contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Na decisão ora agravada (e-STJ fls. 294/252), concluiu-se pela manutenção do acórdão da Corte paulista por estar ele em perfeita harmonia com a jurisprudência dominante desta Corte Superior acerca da aplicação do prazo decadencial anual referente às ações de abatimento “*ad mensuram*”.

Nas razões do presente recurso de agravo interno (e-STJ fls. 256/334), a agravante aponta a existência de julgados do Superior Tribunal de Justiça em que se teria concluído que, em se tratando de pretensão indenizatória do consumidor, relacionada ao ressarcimento por prejuízos decorrentes de vícios do imóvel adquirido, não há falar em incidência de prazo decadencial.

Sustenta, por isso, que, diferentemente do que decidido, não seria possível falar em jurisprudência dominante desta Corte a respeito do tema controvertido.

Afirma, também, que teria ocorrido a recente publicação de despacho nos

autos do AREsp nº 2.051.237/SP com determinação de envio ao Ministério Público Federal para manifestação a respeito da possibilidade de se admitir o processamento de tal recurso pelo rito dos recursos representativos da controvérsia, o que, sob ótica da agravante evidenciaria mais uma vez a impossibilidade de se afirmar existente orientação jurisprudencial desta Corte Superior quanto ao tema.

Ao final, pugna pela reconsideração da decisão agravada ou, alternativamente, por que seja o presente feito submetido ao crivo do órgão julgador colegiado competente.

Regularmente intimada, a parte ora agravada - PARQUE RIO PARANÁ INCORPORAÇÕES LTDA. - apresentou sua impugnação ao presente recurso (e-STJ fls. 338/341).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Na hipótese vertente, cuidou-se agravo interposto por JOVANA PEREIRA ALVES contra a decisão que inadmitiu seu recurso especial. No apelo nobre, interposto com fundamento no artigo 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurgiu-se a então recorrente contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ESTIMATÓRIA. ENTREGA DE IMÓVEL COM MEDIDAS MENORES DO QUE AS PACTUADAS. PREJUDICIALDE MÉRITO DEDECADÊNCIA, ARGUIDA PELA RÉ EM SUA CONTESTAÇÃO, QUE FOI REJEITADA PELO JUÍZO ORIGINÁRIO. DECADÊNCIA, CONTUDO, EFETIVAMENTE CARACTERIZADA. DIREITO QUE SE ENCONTRA FUNDAMENTADO NO ARTIGO 500 DO CÓDIGOCIVIL. REGULAMENTAÇÃO ESPECÍFICA QUE DEVE SER OBSERVADA. ARTIGO 501 DO CÓDIGO CIVIL. EXTINÇÃO DO PROCESSO, COM FUNDAMENTO NOART. 487, INCISO II DO CPC. RECURSO PROVIDO" (e-STJ fl. 105).

Os embargos de declaração opostos pela recorrente, ora agravante, ao aresto supra foram rejeitados (e-STJ fls. 185/192).

Nas razões de seu recurso especial (e-STJ fls. 113/123), a ora recorrente apontou, além de divergência jurisprudencial, violação do art. 205 do Código Civil.

Sustentou, em síntese, que não haveria de se falar, no caso, em decadência, pois que seu pedido inicial é indenizatório e está fundado em hipótese de flagrante inadimplemento contratual: entrega de imóvel com vaga de garagem em metragem inferior à pactuada, situação que revela pretensão sujeita apenas ao prazo prescricional decenal de que trata o art. 205 do Código Civil.

Nesse cenário, resulta evidente que, apesar de todo o esforço argumentativo expendido pela ora agravante, sua pretensão recursal não se faz mesmo merecedora acolhida, devendo ser mantida íntegra, por isso, a decisão monocrática objeto do presente agravo, pois bem decidiu pelo não provimento do apelo nobre.

Na hipótese vertente, a Corte local, examinando as circunstâncias fáticas

que deram ensejo à controvérsia, decidiu que a pretensão autoral, deduzida em ação intitulada de indenizatória, seria, em verdade, de abatimento do preço do imóvel adquirido pelo autor, levando em consideração a constatação tardia da existência de diferença na metragem de sua respectiva vaga de garagem.

Sob essa ótica, concluiu pela decadência do direito da autora da demanda, ora agravante, em virtude do transcurso do prazo anual previsto nos arts. 500 e 501 do Código Civil, desconsiderando, assim, o anseio desta de ver aplicado ao caso apenas a inteligência do art. 205 desse mesmo diploma legal, que dispõe ser decenal o prazo prescricional de aplicação residual (para as hipóteses em que a lei não fixe prazo inferior específico).

É o que se infere da simples leitura do seguinte excerto, que ora se colhe do voto condutor do aresto recorrido:

"(...) Ressalvado o entendimento esposado na instância de origem, a decadência do direito da autora haveria, com efeito, de ser reconhecida.

Pretende a autora, em verdade, ver-se ressarcida pelo valor que supostamente pagou a maior ao adquirir o imóvel, com vaga de garagem, uma vez que segundo alega a metragem quadrada desta última se revelou inferior à prometida. Ora, o que a autora pretende, destarte, é o ressarcimento proporcional ao preço pela discrepância a menor na metragem da garagem; a considerar o preço por metro quadrado e, com base nisso, o valor que representa a diferença da metragem faltante.

Assim, conquanto calculada como valor indenizatório, trata-se de pretensão de abatimento do preço em razão da área entregue a menor.

(...).

Ocorre, sem embargo, que, para além da hipótese prevista no artigo 441 do Código Civil (defeito de qualidade), o Código Civil traz disposição específica para a hipótese de compra e venda ad mensuram de bem imóvel entregue com área inferior à prometida (defeito de quantidade) in verbis:

Art. 500. 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 ao preço.

Daí que, prevendo o ordenamento jurídico regulamentação própria para a hipótese de abatimento de preço pela diferença de área na compra e venda de bem imóvel, não pode a autora, ao seu exclusivo alvitre, eleger a norma que lhe seja mais favorável.

Até porque, no caso, não há que se cogitar de acidente de consumo. Recobre-se que fato do produto é aquele que extrapola o bem e atinge diretamente o consumidor.

O artigo 501 do aludido diploma é expresso ao prever 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'.

Daí que, verificando-se que o negócio fora registrado em 13 de março de 2018 (fls. 277/279), com imissão na posse em agosto de 2019; e, de outro lado, ajuizada a demanda somente em 18 de dezembro de 2020, de rigor o reconhecimento de que o direito da demandante, de reclamar o abatimento proporcional do preço, há muito já havia caducado" (e-STJ fls. 106/108 - grifou-se).

Impõe-se, portanto reconhecer que, de fato, nenhum reparo merece o aresto ora hostilizado, pois está em perfeita harmonia com a jurisprudência dominante deste Superior Tribunal de Justiça acerca da aplicação do prazo decadencial anual referente às ações de abatimento “*ad mensuram*”, conforme se pode facilmente depreender dos seguintes precedentes, oriundos de ambas as Turmas julgadoras integrantes da Segunda Seção:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VAGA DE GARAGEM. ALEGAÇÃO DE ENTREGA DE GARAGEM COM ÁREA MENOR QUE A PROMETIDA. DIREITO ALCANÇADO PELA DECADÊNCIA. ARTIGO 501 DO CÓDIGO CIVIL. REVISÃO DO JULGADO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7 DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

- 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. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).*
- 3. Agravo interno a que se nega provimento."*
(AgInt no AREsp nº 2.400.669/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 3/7/2024 - grifou-se).

"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. ANUO. 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 nº 1.961.550/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022 - grifou-se).

"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 metragm 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 nº 1.611.155/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO

Vale destacar que, de fato, o pedido da autora, ora agravante, está diretamente relacionado à diferença entre a metragem prevista contratualmente e aquela efetivamente aferida na garagem que lhe foi entregue, ou seja, corresponde exatamente à hipótese prevista no art. 501 do CC.

Por fim, cumpre anotar que o AREsp nº 2.051.237/SP, mencionado nas razões do presente recurso de agravo para justificar o pleito da agravante, também já foi definitivamente julgado. Referido recurso foi convertido no REsp nº 1.994.033/SP e este, inclusive, já foi decidido pela Quarta Turma, com a lavratura de acórdão já transitado em julgado, no qual **prevaleceu a mesma orientação externada na decisão singular ora hostilizada**. É o que se pode extrair da leitura do referido aresto:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO QUANTI MINORIS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, 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. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.994.033/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 4/9/2023 - grifou-se).

Desse modo, não tendo a agravante apresentado nenhum argumento capaz de infirmar as conclusões da decisão monocrática ora hostilizada, esta deve ser mantida hígida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.134.579 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0153648-1

Número de Origem:

10547323420208260576 1054732342020826057628042020 21352357020218260000 28042020

Sessão Virtual de 12/11/2024 a 18/11/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOVANA PEREIRA ALVES

OUTRO : JEOVANA PEREIRA ALVES
NOME

ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141

AGRAVADO : PARQUE RIO PARANA INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

MARIA CAROLINA GASPARINI FIGUEIREDO COSTA - SP305855

ALCIDES BELFORT DA SILVA - SP346859

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOVANA PEREIRA ALVES

OUTRO : JEOVANA PEREIRA ALVES
NOME

ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141

AGRAVADO : PARQUE RIO PARANA INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

MARIA CAROLINA GASPARINI FIGUEIREDO COSTA - SP305855
ALCIDES BELFORT DA SILVA - SP346859

TERMO

"A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2024