



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2190798 - SP (2022/0256492-6)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : MURILO SABADOTO MAGRI
ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141
AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA
OUTRO NOME : MRV MRL XVI INCORPORACOES SPE LTDA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
MAICON RODRIGUES - SP397141

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DIFERENÇA DE METRAGEM DA GARAGEM. DECADÊNCIA. OCORRÊNCIA. PRECEDENTES.

Esta Corte Superior, em hipóteses semelhantes à dos autos, firmou o entendimento de que, para as situações em que as dimensões do imóvel adquirido não correspondem às noticiadas pelo vendedor, aplica-se o disposto no art. 501 do CC/2002, que prevê o prazo decadencial de 1 ano para a propositura da ação indenizatória.

Agravo interno improvido.

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 14/11/2023 a 20/11/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de novembro de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2190798 - SP (2022/0256492-6)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : MURILO SABADOTO MAGRI
ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141
AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA
OUTRO NOME : MRV MRL XVI INCORPORACOES SPE LTDA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
MAICON RODRIGUES - SP397141

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DIFERENÇA DE METRAGEM DA GARAGEM. DECADÊNCIA. OCORRÊNCIA. PRECEDENTES.

Esta Corte Superior, em hipóteses semelhantes à dos autos, firmou o entendimento de que, para as situações em que as dimensões do imóvel adquirido não correspondem às noticiadas pelo vendedor, aplica-se o disposto no art. 501 do CC/2002, que prevê o prazo decadencial de 1 ano para a propositura da ação indenizatória.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por MURILO SABADOTO MAGRI contra decisão monocrática do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial (fls. 256-263).

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 99):

INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Pretensão de restituição de valor pago por área excedente, uma vez que as dimensões do imóvel entregue não correspondem ao contrato particular de promessa de compra e venda. Não reconhecida a decadência do direito do autor. Possibilidade de análise em sede de agravo de instrumento. Inteligência

do artigo 1.015, II, do CPC. Hipótese em que aplicável o prazo anual previsto no artigo 501 do Código Civil que se inicia com a assinatura do contrato, porquanto a unidade adquirida já se encontrava concluída. Ainda que se considerasse a data de imissão na posse, ação foi proposta após o prazo. Decisão reformada. Extinção do feito, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, II, do CPC, ante o reconhecimento da decadência. RECURSO PROVIDO.

Sem embargos de declaração na origem.

Nas razões do recurso interno, a agravante reitera tese de que não incide o prazo decadencial previsto no art. 501 do CC, cabendo a aplicação tão somente do prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do CC.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões (fls. 335-343).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Nada a prover.

O acórdão recorrido consignou que a agravante "propôs ação indenizatória alegando em sua petição inicial ter pago por área inexistente, pois a metragem de sua garagem é menor do que aquela prevista na matrícula" (fl. 100), no que o Tribunal expressamente decretou a decadência do direito de ação. Vejamos:

O artigo 501 do Código Civil dispõe: "*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.*"

A hipótese dos autos trata de venda de natureza *ad mensuram*, e, como a unidade autônoma adquirida já havia sido concluída, o demandante poderia ter verificado suas medidas na assinatura do contrato, data em que se iniciou a contagem do prazo decadencial.

Ainda que se considerasse a data da imissão na posse, o autor decaiu de seu direito, porquanto a ação foi proposta em 05.06.2020.

Não se pode admitir o exercício de direito potestativo por prazo indefinido ao requerente que, imitado na posse, foi desidioso em verificar as dimensões do imóvel adquirido.

Por conseguinte, considerando que o prazo para o ajuizamento de ações *ex empto, quanti minoris* e redibitória é decadencial de um ano, de rigor a declaração da ocorrência da decadência do direito de restituição do valor pago a maior, que nada mais é do que abatimento no preço

do imóvel objeto da ação.

O entendimento de origem não merece censura, pois em conformidade com a jurisprudência do STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, o direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença entre a área real do bem e a constante do contrato, decai em um ano, conforme artigo 501 do Código Civil de 2002. Incidência da Súmula 83/STJ. Precedentes.

[...]

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.280.338/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 8/9/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VAGA DE GARAGEM COM METRAGEM INFERIOR. DECADÊNCIA. ART. 501, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença entre a área real do bem e a constante do contrato, decai em um ano, nos termos do art. 501, *caput*, do Código Civil.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.333.006/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe de 1/9/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, "O direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença entre a área real do bem e a constante do contrato, decai em um ano, conforme art. 501 do Código Civil de 2002." (AgInt nos EDcl no AREsp 1914674/MT, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2022, DJe 01/04/2022). Incidência da Súmula 83/STJ.

[...]

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.068.315/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 31/3/2023.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. 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.

[...]

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.

[...]

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.899.941/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 25/5/2022.)

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.

(AgInt no REsp n. 1.872.921/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 18/3/2022.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO DEMANDANTE.

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 desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.901.501/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 8/10/2021.)

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.190.798 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0256492-6

Número de Origem:

10225491020208260576 1022549102020826057610842020 10842020 20210000469081 21064803620218260000

Sessão Virtual de 14/11/2023 a 20/11/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MURILO SABADOTO MAGRI

ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141

AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA

OUTRO :
NOME : MRV MRL XVI INCORPORACOES SPE LTDA

ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
MAICON RODRIGUES - SP397141

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MURILO SABADOTO MAGRI

ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141

AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA

OUTRO :
NOME : MRV MRL XVI INCORPORACOES SPE LTDA

ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
MAICON RODRIGUES - SP397141

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/11/2023 a 20 /11/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 21 de novembro de 2023