



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2051497 - SC (2023/0025311-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : JOSE BENVENUTTI
RECORRENTE : MARIA DE LOURDES FANTINI BENVENUTTI
ADVOGADOS : PABLO RICARDO BENVENUTTI - SC020561
BIANCA ABELINO GAMBA - SC031553
RECORRIDO : RAQUEL DA SILVA SALVADOR
OUTRO NOME : RAQUEL DA SILVA
RECORRIDO : ITAMAR SALVADOR JUNIOR
OUTRO NOME : ITAMAR SALVADOR
ADVOGADOS : ROSANI KRUGER ESPÍNDOLA - SC017814
CEZAR MÁRIO ESPÍNDOLA - SC024794
CARINE CRISTIANE DA SILVA CORDEIRO - SC039975

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ESTIMATÓRIA. NEGÓCIO *AD MENSURAM*. PRAZO DECADENCIAL DE UM ANO. IMISSÃO NA POSSE.

1. Recurso especial no qual se objetiva que o prazo de um ano inicie-se do conhecimento do vício.
 2. O vício de metragem é considerado aparente, podendo ser avaliado quando se está imitado na posse.
 3. Ausência de registro. A imissão na posse é suficiente para início de contagem de prazo decadencial.
- Recurso especial conhecido em parte e 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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2051497 - SC (2023/0025311-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : JOSE BENVENUTTI
RECORRENTE : MARIA DE LOURDES FANTINI BENVENUTTI
ADVOGADOS : PABLO RICARDO BENVENUTTI - SC020561
BIANCA ABELINO GAMBA - SC031553
RECORRIDO : RAQUEL DA SILVA SALVADOR
OUTRO NOME : RAQUEL DA SILVA
RECORRIDO : ITAMAR SALVADOR JUNIOR
OUTRO NOME : ITAMAR SALVADOR
ADVOGADOS : ROSANI KRUGER ESPÍNDOLA - SC017814
CEZAR MÁRIO ESPÍNDOLA - SC024794
CARINE CRISTIANE DA SILVA CORDEIRO - SC039975

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ESTIMATÓRIA. NEGÓCIO *AD MENSURAM*. PRAZO DECADENCIAL DE UM ANO. IMISSÃO NA POSSE.

1. Recurso especial no qual se objetiva que o prazo de um ano inicie-se do conhecimento do vício.
 2. O vício de metragem é considerado aparente, podendo ser avaliado quando se está imitado na posse.
 3. Ausência de registro. A imissão na posse é suficiente para início de contagem de prazo decadencial.
- Recurso especial conhecido em parte e improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por JOSE BENVENUTTI, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA assim ementado (fl. 299):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ESTIMATÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGÓCIO AD MENSURAM. ALEGADA ÁREA INFERIOR A ADQUIRIDA. ARTIGOS 500 E 501 DO CÓDIGO CIVIL. PRAZO DECADENCIAL DE UM ANO. AUSÊNCIA DE REGISTRO PERANTE A MATRÍCULA IMOBILIÁRIA. IMISSÃO DOS COMPRADORES NA POSSE NA DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO. TERMO INICIAL QUE SE OPERA DA EFETIVA POSSE DOS ADQUIRENTES. DECADÊNCIA CONFIGURADA.

Quando o art. 501 do Código Civil dispõe 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', presume-se que a imissão na posse seja coincidente com o registro imobiliário, e acaso não tenha ocorrido o devido registro do título, mas, a par disso, houve a efetiva imissão na posse - o que, in casu, é fato incontroverso - presume-se que os adquirentes do imóvel tiveram a possibilidade de constatação da área a menor, de sorte que o termo inicial da decadência torna-se distinta da espera do registro imobiliário, porque esta, em tese, poderá não ocorrer ou ocorrer a qualquer momento".

SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS CABÍVEIS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Sem embargos de declaração.

Foi apresentado recurso especial à fl. 318, alegando violação do artigo 105, III, "a" e "c", da CRFB/88.

Contrarrazões apresentadas (fl. 380). Decisão pela admissibilidade (fl. 391).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

I - O caso em discussão

Cuida-se de demanda estimatória, em que José e Maria adquiriram três lotes urbanos (metragem 61.270,80m²) de Itamar pelo valor de R\$ 1.225.000,00 (um milhão, duzentos e vinte e cinco mil reais), imitando-se na posse na mesma oportunidade, em 25/5/2012. Ajustaram cláusula *ad mensuram*, sendo certo que o metro quadrado equivalia a R\$ 20,00 (vinte reais).

Após a contratação de topógrafo, descobriram que a área, na verdade, tinha 16.224,75m² a menor. A partir daí, ajuizaram demanda a fim de ter abatimento proporcional no preço pago.

A sentença entendeu pela prescrição. O início do prazo seria 25/5/2012 - data da imissão na posse e, passado um ano, conforme artigo 501, CC, teria até 5/5/2013 para ajuizar a demanda. No entanto, esta foi ajuizada em 17/12/2015, ou seja, muito mais de um ano após.

Irresignada, a parte autora apelou, alegando que o prazo deveria iniciar sua contagem do conhecimento do vício e não da imissão da posse, conforme alegado em sentença.

O acórdão confirmou totalmente a sentença, deixando claro que, quando a lei fala que o prazo de um ano decorre a partir do registro do título, há uma presunção que o registro e a imissão deram-se no mesmo momento. No caso dos autos, é fato incontroverso que houve a imissão na posse na data citada, razão pela qual entendeu correta a sentença ao fixar tal prazo.

II - Questão em discussão no recurso especial

- Da violação do artigo 501 do CC

Na verdade, o prazo previsto é decadencial e não deixa dúvidas quanto ao momento em que deve ser aplicado.

Reproduz-se o artigo:

Art. 501. 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.

Parágrafo único. Se houver atraso na imissão de posse no imóvel, atribuível ao alienante, a partir dela fluirá o prazo de decadência.

Veja-se que o parágrafo único esclarece que há uma presunção do legislador em relação ao momento que deve começar o prazo. Ele, no *caput*, cita o registro e ressalva que, se houver atraso, valerá a partir do momento da imissão na posse.

Assim, certo está o Tribunal de segunda instância ao confirmar a sentença que, de forma correta, interpretou a legislação.

A matéria já foi objeto de discussão nesta Corte, restando claro que:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM MEDIDA INFERIOR À ACORDADA. VENDA AD MENSURAM. HIPÓTESE QUE CONTA COM REGRAMENTO DECADENCIAL IDENTIFICADO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. RAZÕES DE RECORRER DISSOCIADAS. SÚMULA 284/STF. INCIDÊNCIA. APLICAÇÃO DO ART. 501 DO CC. INTERPRETAÇÃO CONFORME O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. APLICAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ALEGAÇÃO. PREJUÍZO.

1. O acórdão recorrido apontou cuidar-se de hipótese ad mensuram (art. 500 do CC) e que seria a espécie regida pelo prazo decadencial de um ano do art. 501 do CC. Contudo, a recorrente ignora a existência de regência legal indicada pelo acórdão e argumenta apenas que "não havendo prazo específico para a fatalidade ao ajuizamento da ação, de rigor a aplicação do prazo geral de que trata o artigo 205 do CC" (fl. 648), deixando de impugnar especificamente o fundamento que escora a decisão recorrida.

2. A impossibilidade de compreensão da argumentação oferecida pela recorrente atrai o óbice da Súmula n. 284/STF ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia").

3. "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)" (REsp n. 1.890.327/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 26/4/2021.)

4. Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido

da decisão recorrida. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

5. O dissídio não pode ser conhecido, seja pela deficiência do cotejo analítico apresentado, seja porque os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do art. 105 da CF impedem a análise recursal pela alínea "c" do mesmo dispositivo constitucional, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.831.183/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 23/6/2025.)

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo e em conformidade com o que decide o próprio STJ. No mesmo sentido, cito:

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.

(AgInt no AREsp n. 2.053.457/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 22/6/2023.)

Do mesmo acórdão citado acima, retira-se parte:

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".

- Da divergência jurisprudencial

Em virtude do exame do mérito, por meio do qual não foi acolhida a tese sustentada pela parte recorrente, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

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 recurso não são capazes de alterar o convencimento anteriormente manifestado, permanece íntegra a decisão recorrida.

Não conheço do recurso quanto à divergência jurisprudencial.

- Dispositivo

Ante o exposto, conheço, em parte do recurso especial e nego-lhe provimento nos termos da fundamentação supra.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 15% sobre o valor atualizado da causa, observada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.051.497 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0025311-5

Número de Origem:
03019274220158240103 3019274220158240103

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOSE BENVENUTTI

RECORRENTE : MARIA DE LOURDES FANTINI BENVENUTTI

ADVOGADOS : PABLO RICARDO BENVENUTTI - SC020561

BIANCA ABELINO GAMBA - SC031553

RECORRIDO : RAQUEL DA SILVA SALVADOR

OUTRO NOME : RAQUEL DA SILVA

RECORRIDO : ITAMAR SALVADOR JUNIOR

OUTRO NOME : ITAMAR SALVADOR

ADVOGADOS : ROSANI KRUGER ESPÍNDOLA - SC017814

CEZAR MÁRIO ESPÍNDOLA - SC024794

CARINE CRISTIANE DA SILVA CORDEIRO - SC039975

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de novembro de 2025