



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2302791 - SP (2023/0036711-1)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : LEONARDO PEREIRA DOS SANTOS NETO  
**ADVOGADO** : RAPHAEL ISSA - SP392141  
**AGRAVADO** : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA  
**ADVOGADOS** : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127  
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144  
MARIANA CRISTINA GARATINI - SP331499

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. VAGA DE GARAGEM. METRAGEM INFERIOR À CONTRATADA. NATUREZA DO PEDIDO. ABATIMENTO DO PREÇO. SUBMISSÃO AO PRAZO DECADENCIAL ANUAL. ARTS. 500 E 501 DO CC. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a aquisição de vaga de garagem com metragem inferior à anunciada gera ao adquirente direito que, por possuir a natureza de abatimento do preço do imóvel, é submetido ao prazo decadencial de um ano do art. 501 do CC/2002, independentemente do *nomem iuris* atribuído à ação pela parte em cada hipótese concreta.

2. 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 08/08/2023 a 14/08/2023, por unanimidade, 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, 14 de agosto de 2023.

**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2302791 - SP (2023/0036711-1)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : LEONARDO PEREIRA DOS SANTOS NETO  
**ADVOGADO** : RAPHAEL ISSA - SP392141  
**AGRAVADO** : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA  
**ADVOGADOS** : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127  
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144  
MARIANA CRISTINA GARATINI - SP331499

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. VAGA DE GARAGEM. METRAGEM INFERIOR À CONTRATADA. NATUREZA DO PEDIDO. ABATIMENTO DO PREÇO. SUBMISSÃO AO PRAZO DECADENCIAL ANUAL. ARTS. 500 E 501 DO CC. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a aquisição de vaga de garagem com metragem inferior à anunciada gera ao adquirente direito que, por possuir a natureza de abatimento do preço do imóvel, é submetido ao prazo decadencial de um ano do art. 501 do CC/2002, independentemente do *nomem iuris* atribuído à ação pela parte em cada hipótese concreta.

2. Agravo interno desprovido.

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por LEONARDO PEREIRA DOS SANTOS NETO, contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 670):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. VAGA DE GARAGEM. METRAGEM INFERIOR À CONTRATADA. NATUREZA DO PEDIDO. AÇÃO *QUANTI MINORIS*. SUBMISSÃO AO PRAZO DECADENCIAL ANUAL. ARTS. 500 E 501 DO CC. PENA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. DOLO. NÃO COMPROVAÇÃO. MULTA DESCABIDA. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões, a parte agravante pretende a reforma da decisão proferida, aduzindo que não se aplica à espécie a Súmula 83/STJ, pois o entendimento a respeito da incidência do prazo decadencial em hipóteses como a dos autos não é pacífica na jurisprudência desta Corte.

Colaciona julgados que adotam a orientação de que o prazo para o

ressarcimento de vícios do imóvel é de natureza indenizatória, se submetendo à prescrição prevista no art. 205 do CC/2002.

Sustenta, ademais, que o tema referente ao prazo para a indenização de vícios construtivos foi selecionado em recurso representativo de controvérsia, o que evidencia a ausência de entendimento dominante no STJ quanto à matéria.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 751-755).

É o relatório.

## VOTO

O presente agravo interno não merece prosperar.

Ao contrário do afirmado pelo agravante e conforme consignado na decisão agravada, a jurisprudência mais recente de ambas as Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ adota a orientação de que a aquisição de vaga de garagem com metragem inferior à anunciada gera ao adquirente direito que, por possuir a natureza de abatimento do preço do imóvel, é submetido ao prazo decadencial de um ano do art. 501 do CC/2002, independentemente do *nomem iuris* atribuído à ação pela parte em cada hipótese concreta.

A propósito:

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).

[...]

(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. VAGA 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.)

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.

[...]

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.

[...]

(AgInt no REsp n. 1.961.550/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022.)

Portanto, como declinado na decisão atacada, as conclusões do Tribunal estadual, que entendeu que a demanda, embora nominada de indenização pela complementação de área, possui natureza de ação de abatimento do preço, se submetendo a prazo decadencial anual, se encontram em harmonia com a jurisprudência desta Corte, não merecendo o acórdão recorrido reforma no ponto.

Registre-se, por fim, que a circunstância de ter sido indicado como representativo de controvérsia de recurso especial que versa sobre o tema referente ao prazo que o consumidor se sujeita para pleitear indenização decorrente de vícios construtivos de bem imóvel não enseja qualquer influência no presente julgamento .

Em primeiro lugar, porque, em sentido diverso ao alegado pelo agravante, a Segunda Seção desta Corte segue a linha de somente afetar ao rito dos recursos repetitivos temas sobre os quais se tenha jurisprudência consolidada no âmbito das Turmas. A propósito: REsp 1.686.022/MT, desta Relatoria, DJe de 04/12/2017; REsp 1.667843/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 10/12/2017.

Em segundo, porque a afetação do referido tema foi indeferida pelo e. Relator (REsp 1.994.033/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, DJe de 24/03/2023), tendo sido o

recurso julgado monocraticamente, sem sua submissão ao rito dos recursos especiais repetitivos (REsp 1.994.033/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, DJe de 31/03/2023).

Dessa forma, não tendo sido trazidos argumentos suficientes para a modificação da decisão agrava, suas conclusões devem ser mantidas.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AgInt no AREsp 2.302.791 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0036711-1

Número de Origem:

10136202220198260576 1013620222019826057650000 20210000794090 20210000964638

Sessão Virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023

### **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 : LEONARDO PEREIRA DOS SANTOS NETO

ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141

AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127

FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

MARIANA CRISTINA GARATINI - SP331499

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

## **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : LEONARDO PEREIRA DOS SANTOS NETO

ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141

AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127

FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

MARIANA CRISTINA GARATINI - SP331499

## **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023, 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, 15 de agosto de 2023