



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2303015 - SP (2023/0040619-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : DIEGO MOLINA LIMA
ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
AGRAVADO : PARQUE RIO SALAS INCORPORACOES SPE LTDA
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
CAROLINA PAIVA COSMO LAZZURI - SP330972

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VAGA DE GARAGEM. ALEGAÇÃO DE QUE A ÁREA REAL NÃO CORRESPONDE À ÁREA ADQUIRIDA. AÇÃO *QUANTI MINORIS*. PRAZO DECADENCIAL DE UM ANO. ART. 501 DO CÓDIGO CIVIL. AGRADO 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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/03/2024 a 19/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 19 de março de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.303.015 - SP (2023/0040619-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto em face da decisão de fls. 581/583, e-STJ, por meio da qual neguei provimento ao agravo em recurso especial.

A parte agravante reiterou as razões do especial, de que a sua pretensão é indenizatória - decorrente da entrega, por parte da ré, de imóvel em dimensões menores do que havia sido prometido – e prescreve em dez anos, conforme art. 205 do Código Civil.

Citou decisões monocráticas de Ministros deste Superior Tribunal de Justiça nas quais teria sido aplicado o prazo prescricional decenal, em detrimento do decadencial do art. 501 do Código Civil.

A parte agravada, regularmente intimada, apresentou contrarrazões de fls. 654/661, e-STJ.

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.303.015 - SP (2023/0040619-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : DIEGO MOLINA LIMA
ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
AGRAVADO : PARQUE RIO SALAS INCORPORACOES SPE LTDA
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
CAROLINA PAIVA COSMO LAZZURI - SP330972

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VAGA DE GARAGEM. ALEGAÇÃO DE QUE A ÁREA REAL NÃO CORRESPONDE À ÁREA ADQUIRIDA. AÇÃO QUANTI MINORIS. 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.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Observo que os argumentos desenvolvidos pela parte agravante não infirmam a conclusão da decisão impugnada, razão pela qual o presente recurso não merece prosperar.

Com efeito, o Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, entendeu se aplicar, à espécie, o prazo decadencial anual do art. 501 do Código Civil. Consignou se tratar de regra específica que prevalece em detrimento das gerais (fls. 405/407, e-STJ):

O requerente ajuizou ação de indenização de danos materiais em face de Parque Rio Salas Incorporações SPE LTDA e MRV Engenharia e Participações S.A. sustentando, em resumo, que firmou a compra e venda da unidade autônoma descrita e caracterizada na inicial.

De acordo com as alegações iniciais, teria efetuado medição da área da vaga de garagem adquirida constatando 2,04 m² a menos do que o prometido no momento da venda, ou seja, 9,96 m² ao revés de 12 m².

Daí, pleiteou a indenização de danos materiais de R\$ 5.142,81.

Regularmente citada, a ré a ré contestou impugnando a pretensão inicial (fls. 48/78); foi realizada prova pericial (fls. 281/308) e, por fim, o MM. Juiz de origem julgou procedente o pedido inicial.

2. – Respeitado o entendimento do MM. Juízo sentenciante, a r. sentença merece reforma.

O detido exame dos autos revela que o autor decaiu do direito de ação.

Com efeito, a pretensão inicial não se apoia no inadimplemento contratual, mas na redibição do contrato mediante a venda ad corpus da unidade.

Daí, a situação vem regulada nos arts. 500 e 501 do CC.

A par disso, ficou incontroverso que o autor imitiu-se na posse do imóvel em 10 de julho de 2017 (fls. 69).

Sucedo, porém, que o ajuizamento da demanda deu-se em 17 de setembro de 2018, vale dizer, ao depois de um ano do recebimento das chaves.

Daí, operou-se a decadência.

(...)

Disso resulta a inaplicabilidade da regra geral (e pelo prazo decenal) ou mesmo quinquenal previsto no artigo 27 do CDC, porquanto,

prevalece a regra específica prevista no art. 501 do CC.

Portanto, o inconformismo dos réus deve ser acolhido para reconhecer a decadência do direito do autor, afastando-se a condenação na indenização por dano material e julgando improcedente o pedido.

As conclusões do Tribunal de Justiça de São Paulo estão em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual 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.

Nesse sentido, cito os seguintes julgados:

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, julgado em 28/8/2023, DJe de 1/9/2023.)

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 nome iuris atribuído à ação pela parte em cada hipótese concreta.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.302.791/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 16/8/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. 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. 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 um ano, conforme art. 501 do Código Civil. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1890643/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 7/12/2020, DJe 1/2/2021)

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 1846720/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 1/6/2020, DJe 5/6/2020)

Inafastável, portanto, o óbice da Súmula 83/STJ.

Em face do exposto, não havendo o que reformar, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.303.015 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0040619-0

Número de Origem:

10402159220188260576 1040215922018826057650000 20210000769547 20210001005007

Sessão Virtual de 13/03/2024 a 19/03/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DIEGO MOLINA LIMA

ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

AGRAVADO : PARQUE RIO SALAS INCORPORACOES SPE LTDA

ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127

FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

CAROLINA PAIVA COSMO LAZZURI - SP330972

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DIEGO MOLINA LIMA

ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

AGRAVADO : PARQUE RIO SALAS INCORPORACOES SPE LTDA

ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127

FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

CAROLINA PAIVA COSMO LAZZURI - SP330972

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/03/2024 a 19/03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 20 de março de 2024