



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2321864 - SP (2023/0086973-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : FLAVIO FERREIRA MARTIN
ADVOGADOS : LUCAS FURLAN MICHELON PÓPOLI - SP392997
RAPHAEL ISSA - SP392141
AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
MARCOS NICOLETI DA SILVA - SP205628
GABRIELA APARECIDA BEORDO - SP412722

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. METRAGEM. IMÓVEL. PRAZO DECADENCIAL ANUAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

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, conforme art. 501 do Código Civil de 2002." (AgInt no AREsp n. 2.068.315/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 31/3/2023).

2. Agravo interno não provido.

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 15/08/2023 a 21/08/2023, 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 Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 21 de agosto de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2321864 - SP (2023/0086973-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : FLAVIO FERREIRA MARTIN
ADVOGADOS : LUCAS FURLAN MICHELON PÓPOLI - SP392997
RAPHAEL ISSA - SP392141
AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
MARCOS NICOLETI DA SILVA - SP205628
GABRIELA APARECIDA BEORDO - SP412722

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. METRAGEM. IMÓVEL. PRAZO DECADENCIAL ANUAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

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, conforme art. 501 do Código Civil de 2002." (AgInt no AREsp n. 2.068.315/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 31/3/2023).

2. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por FLÁVIO FERREIRA MARTIN (FLÁVIO) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

PROCESSUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. IMÓVEL. METRAGEM. DIFERENÇA. PRAZO DECADENCIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (e-STJ, fl. 650).

Nas razões do presente inconformismo, defendeu que é inaplicável, ao caso,

o prazo prescricional do art. 501 do CC, justamente por não ser hipótese de solicitação de abatimento de preço, mas, sim, de inadimplemento contratual, o que leva à incidência do art. 205 do mesmo diploma.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fl. 690/694).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

FLÁVIO considera ter havido equívoco na decisão monocrática em relação ao prazo prescricional.

Na petição inicial, o pedido de FLÁVIO foi para que fosse julgada totalmente procedente a ação para condenar a MRV a restituir o valor pago pela área excedente, atualizado desde a compra do imóvel, com juros de mora na forma da lei (e-STJ, fl. 7).

Analisando a questão, os julgadores do Tribunal estadual assim consideraram:

O autor sustenta divergência na área total da garagem, prevista no contrato como de 12,00m² e entrega efetiva de 10,05m², ou seja, diferença de 1,95m². Postula a devolução do valor pago a mais, estimado em R\$ 5.740,96.

A ação foi proposta em 5.4.2019 e, a despeito do registro da construção do condomínio e atribuição da unidade autônoma ao autor ocorrer em 9.3.2017 (Av. 006 e R. 007, da matrícula nº 175.041, do 1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto - fls. 108/110), a posse sobre o imóvel se deu somente com a entrega das chaves em 20.6.2017 (fls. 105/107).

Este o marco temporal para contagem do prazo que, na hipótese, é decadencial. Assim estabelecemos arts. 500 e 501, do Código Civil [...] Como reconhecido pelo juízo, de fato, operou-se o prazo decadencial, mas não aquele previsto no art. 26 do CDC, mas o ânulo do Código Civil, como acima fundamentado (e-STJ, fls. 594/599).

Nesses termos, em se tratando de pedido de abatimento do valor proporcional do preço pago pelo imóvel, é nesse mesmo sentido o entendimento desta Corte em relação ao tema.

A propósito, vejam-se os precedentes:

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.

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

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." (AglInt 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.

1.1. Derruir as conclusões do Tribunal local, no sentido de aferir a ocorrência de prescrição e/ou decadência na hipótese, demandaria reanálise do acervo probatório. Incidência da Súmula 7/STJ.

Precedentes.

2. A falta de indicação pela parte recorrente do dispositivo legal que teria sido violado ou objeto de interpretação jurisprudencial divergente implica em deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula 284 do STF, aplicável por analogia.

Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AglInt no AREsp n. 2.068.315/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 31/3/2023)

Desse modo, inafastável a aplicação da Súmula n.º 568 do STJ.

Nesse contexto, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.321.864 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0086973-9

Número de Origem:

10141477120198260576 20220000050580

Sessão Virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FLAVIO FERREIRA MARTIN

ADVOGADOS : LUCAS FURLAN MICHELON PÓPOLI - SP392997
RAPHAEL ISSA - SP392141

AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
MARCOS NICOLETI DA SILVA - SP205628
GABRIELA APARECIDA BEORDO - SP412722

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FLAVIO FERREIRA MARTIN

ADVOGADOS : LUCAS FURLAN MICHELON PÓPOLI - SP392997
RAPHAEL ISSA - SP392141

AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
MARCOS NICOLETI DA SILVA - SP205628
GABRIELA APARECIDA BEORDO - SP412722

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023, 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 Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de agosto de 2023