



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2400669 - SP (2023/0216971-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

AGRAVANTE : MAYCON DA CONCEICAO TAGLIARI

ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141

AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127

FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

ALCIDES BELFORT DA SILVA - SP346859

MARCOS NICOLETI DA SILVA - SP205628

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. VAGA DE GARAGEM. ALEGAÇÃO DE ENTREGA DE GARAGEM COM ÁREA MENOR QUE A PROMETIDA. DIREITO ALCANÇADO PELA DECADÊNCIA. ARTIGO 501 DO CÓDIGO CIVIL. REVISÃO DO JULGADO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7 DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

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. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

3. 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 25/06/2024 a 01/07/2024, 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, 01 de julho de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2400669 - SP (2023/0216971-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

AGRAVANTE : MAYCON DA CONCEICAO TAGLIARI

ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141

AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127

FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

ALCIDES BELFORT DA SILVA - SP346859

MARCOS NICOLETI DA SILVA - SP205628

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VAGA DE GARAGEM. ALEGAÇÃO DE ENTREGA DE GARAGEM COM ÁREA MENOR QUE A PROMETIDA. DIREITO ALCANÇADO PELA DECADÊNCIA. ARTIGO 501 DO CÓDIGO CIVIL. REVISÃO DO JULGADO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7 DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

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. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de fls. 674-678, por meio neguei provimento ao agravo em recurso especial interposto pela parte ora recorrente.

A parte agravante sustenta que que não incidem as Súmulas 7 e 83/STJ, no caso. Afirma que "É uníssono que, em feitos de inadimplemento de natureza contratual, exatamente como acontece aqui, deve ser aplicado o prazo prescricional geral de 10 (dez) anos, conforme define o art. 205 do Código Civil" (fl. 683).

Sustenta que, "Ora Nobres Ministros, se o assunto está sendo analisado como a possibilidade de representatividade de controvérsia perante o C. STJ, de forma alguma deverá ser aplicada a Súmula 83 do STJ, pois, não há entendimento dominante

desta Corte, sobre o tema" (fl. 689).

Não foi apresentada impugnação pela parte agravada (fl. 763 e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo não merece prosperar.

Verifico que os argumentos desenvolvidos pela parte agravante não infirmam a conclusão adotada na decisão impugnada, razão pela qual o presente recurso não merece provimento.

Quanto à suposta ofensa ao art. 205 do Código Civil, a parte agravante sustenta que o prazo prescricional da pretensão de indenização por inadimplemento contratual decorrente de vício ou defeito de construção é decenal.

O Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, assim decidiu (fls. 501-503 e-STJ):

Diante desta circunstância ajuizou ação visando a condenação da ré por dano material levando em consideração a área efetivamente entregue e o valor de mercado atual do imóvel.

Não me parece que se possa reconhecer direito indenizatório pela entrega de bem imóvel com área menor (vício aparente), que não se confunda com o próprio direito ao abatimento do preço, que tem prazo de um ano para ser exercido, nos termos do disposto no artigo 501 do Código Civil.

Dispõe o artigo 500 do Código Civil: "Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço".

Por seu turno, prevê o artigo 501 do Código Civil: "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".

(...).

Trata-se, portanto, do prazo decadencial anual, já exaurido quando do ajuizamento da ação.

Como se verifica, o Tribunal local concluiu que "Não me parece que se possa reconhecer direito indenizatório pela entrega de bem imóvel com área menor (vício aparente), que não se confunda com o próprio direito ao abatimento do preço, que tem prazo de um ano para ser exercido, nos termos do disposto no artigo 501 do Código Civil. (...). Trata-se, portanto, do prazo decadencial anual, já exaurido quando do ajuizamento da ação" (fl. 501-503).

Com efeito, constata-se que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência dessa Corte, no sentido de que 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, com fulcro no art. 501 do Código Civil. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ÁREA MENOR DO QUE A PREVISTA NO CONTRATO. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. INVIABILIDADE DE EXAME. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. PRAZO DECADENCIAL. ART. 501 DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO EXAME, CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

(...) 2. 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. Precedentes.

3. Agravo interno provido para, em novo exame, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial. (AgInt nos EDcl no AREsp 1914674/MT, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2022, DJe 01/04/2022.)

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, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 01/06/2020, DJe 05/06/2020.)

PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALOR PAGO POR ÁREA EXCEDENTE. IMÓVEL ENTREGUE EM METRAGEM A MENOR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA. DECISÃO UNIPESSOAL. IMPOSSIBILIDADE. VÍCIO APARENTE. PRETENSÃO DE ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO. VENDA AD MENSURAM. PREJUDICIAL DE DECADÊNCIA MANTIDA.

1. Ação de restituição de valor pago por área excedente, em virtude da entrega de imóvel em metragem menor do que a contratada.

2. Ação ajuizada em 02/07/2018. Recurso especial concluso ao gabinete em 19/10/2020. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência em relação ao pedido do recorrente de restituição de valor pago por área excedente, decorrente da aquisição de imóvel entregue em metragem menor do que a contratada.

4. A comprovação da divergência jurisprudencial exige o confronto entre acórdãos, motivo pelo qual é inadmissível o uso de decisão unipessoal para essa finalidade.

5. 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.

6. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva

entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).

7. O prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC relaciona-se ao período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo alguma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato.

8. 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).

9. Na espécie, o TJ/SP deixou expressamente consignada a natureza da ação ajuizada pelo recorrido, isto é, de abatimento proporcional do preço, afastando-se, por não se tratar de pretensão indenizatória, o prazo prescricional geral de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do CC/02.

10. Ao mesmo tempo em que reconhecida, pela instância de origem, que a venda do imóvel deu-se na modalidade ad mensuram, não se descarta que a relação havida entre as partes é, inegavelmente, de consumo, o que torna prudente a aplicação da teoria do diálogo das fontes para que se possa definir a legislação aplicável, com vistas a aplicar o prazo mais favorável ao consumidor.

11. De qualquer forma, ainda que se adote o prazo decadencial de 1 (um) ano previsto no CC/02, contado da data de registro do título - por ser ele maior que o de 90 (noventa) dias previsto no CDC - impossível afastar o reconhecimento da implementação da decadência na espécie, vez que o registro do título deu-se em 18/07/2016 e a ação somente foi ajuizada em 02/07/2018.

12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp 1890327/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/04/2021, DJe 26/04/2021.)

Ademais, para afastar as conclusões contidas no julgado recorrido, no sentido de aferir a ocorrência de prescrição e/ou decadência na hipótese, seria imprescindível o revolvimento dos elementos fático-probatórios, providência que esbarra no óbice da Súmula 7 desta Corte.

Guardadas as particularidades de cada caso, vejam-se os seguintes julgados:

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.

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.

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

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. USUFRUTO. VÍCIO DE CONSENTIMENTO. MÁ-FÉ. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. DECADÊNCIA. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM ENTENDIMENTO FIRMADO DO STJ. SÚMULA 83 DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido está em consonância com a Jurisprudência do STJ, que possui firme o entendimento no sentido de que o direito de anular escritura pública sob o fundamento de que o negócio foi simulado se extingue no prazo decadencial quadrienal previsto no art. 178, § 9º, V, "b", do Código Civil de 1916. Precedentes.

2. As conclusões do acórdão recorrido sobre a ocorrência do prazo decadencial, não podem ser revistas por esta Corte Superior em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1431928/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/06/2019, DJe 25/06/2019.)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.400.669 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0216971-1

Número de Origem:

10219466820198260576 1021946682019826057650000 20200000803834 20220000718345

Sessão Virtual de 25/06/2024 a 01/07/2024

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 : MAYCON DA CONCEICAO TAGLIARI
ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141
AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
ALCIDES BELFORT DA SILVA - SP346859
MARCOS NICOLETI DA SILVA - SP205628

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MAYCON DA CONCEICAO TAGLIARI
ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141
AGRAVADO : MRV MRL XVI INCORPORACOES LTDA
ADVOGADOS : RICARDO SORDI MARCHI - SP154127
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
ALCIDES BELFORT DA SILVA - SP346859
MARCOS NICOLETI DA SILVA - SP205628

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 25/06/2024 a 01/07/2024, 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, 01 de julho de 2024