



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2496507 - SP (2023/0335054-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **U I L**
ADVOGADOS : **ADOLFO LUIS DE SOUZA GOIS - PR022165**
 ENRICO FRANCAVILLA - SP172565
 KÁTIA ALESSANDRA MARSULO SOARES - SP163617
 ALESSANDRA CRISTINA AMARAL BEZERRA - SP384928
AGRAVADO : **A DA S**
AGRAVADO : **J A DOS S S**
ADVOGADO : **LEONARDO BATISTA DE ABREU - SP386677**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VAGA DE GARAGEM. DECADÊNCIA. DANOS MORAIS. PARCIAL PROVIMENTO.

1. Os segundos embargos de declaração foram considerados tempestivos, pois o prazo deve ser contado a partir da publicação da decisão que julgou os primeiros embargos, e não do acórdão original. A multa por caráter protelatório foi afastada, pois os embargos visavam ao prequestionamento de matéria relevante.

2. A pretensão de abatimento proporcional do preço foi enquadrada como ação estimatória (quantum minoris), sujeita ao prazo decadencial de um ano previsto no art. 501 do Código Civil. Como a ação foi ajuizada após o prazo, reconheceu-se a decadência do direito aos danos materiais.

3. A condenação por danos morais foi mantida, considerando a frustração significativa decorrente da ausência de vaga de garagem conforme prometido, configurando abalo extrapatrimonial relevante. A revisão dessa conclusão esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Com o reconhecimento da decadência quanto aos danos materiais, restaram prejudicadas as demais teses recursais relacionadas a essa parcela, incluindo a alegação de enriquecimento sem causa.

5. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, afastando a intempestividade dos segundos embargos de declaração e a multa aplicada, e reconhecendo a decadência do direito aos danos materiais. Mantida a condenação por danos morais.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 13 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2496507 - SP (2023/0335054-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **U I L**
ADVOGADOS : **ADOLFO LUIS DE SOUZA GOIS - PR022165**
 ENRICO FRANCAVILLA - SP172565
 KÁTIA ALESSANDRA MARSULO SOARES - SP163617
 ALESSANDRA CRISTINA AMARAL BEZERRA - SP384928
AGRAVADO : **A DA S**
AGRAVADO : **J A DOS S S**
ADVOGADO : **LEONARDO BATISTA DE ABREU - SP386677**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VAGA DE GARAGEM. DECADÊNCIA. DANOS MORAIS. PARCIAL PROVIMENTO.

1. Os segundos embargos de declaração foram considerados tempestivos, pois o prazo deve ser contado a partir da publicação da decisão que julgou os primeiros embargos, e não do acórdão original. A multa por caráter protelatório foi afastada, pois os embargos visavam ao prequestionamento de matéria relevante.
2. A pretensão de abatimento proporcional do preço foi enquadrada como ação estimatória (quantum minoris), sujeita ao prazo decadencial de um ano previsto no art. 501 do Código Civil. Como a ação foi ajuizada após o prazo, reconheceu-se a decadência do direito aos danos materiais.
3. A condenação por danos morais foi mantida, considerando a frustração significativa decorrente da ausência de vaga de garagem conforme prometido, configurando abalo extrapatrimonial relevante. A revisão dessa conclusão esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.
4. Com o reconhecimento da decadência quanto aos danos materiais, restaram prejudicadas as demais teses recursais relacionadas a essa parcela, incluindo a alegação de enriquecimento sem causa.

5. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial, afastando a intempestividade dos segundos embargos de declaração e a multa aplicada, e reconhecendo a decadência do direito aos danos materiais. Mantida a condenação por danos morais.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por UMÃ INCORPORADORA LTDA. contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fls. 422):

"Apelação cível. Compra e venda de bem imóvel. Ação de indenização por danos material e moral. Impossibilidade de disposição de uma vaga de garagem para cada unidade habitacional no condomínio. Sentença de procedência parcial. Preliminar. Falta de interesse de agir. Resistência da ré. Interesse de agir configurado. O restante é mérito. Preliminar. Sentença "extra petita". Não caracterização. Pedido de indenização por danos materiais. Desvalorização do imóvel. Pretensão acolhida pela sentença. Determinada a apuração do valor indenizatório em sede de liquidação. Decisão que não foi proferida fora dos limites da pretensão inicial. Preliminar. Impugnação aos benefícios da justiça gratuita concedidos à parte autora. Benefício pode ser requerido por quaisquer das partes, a qualquer tempo, não se exigindo um estado de carência extremado. Autores se qualificam como eletricitista e líder produtor financeiro, profissões que não possuem rendimentos elevados. Impugnação apresentada desacompanhada de provas da capacidade financeira da parte autora. Alegações insuficientes para desconstituir a presunção de hipossuficiência. Impugnação rejeitada. Preliminar de mérito. Decadência. Não ocorrência. Vícios de construção. Ação de natureza condenatória (responsabilidade civil com pedido de perdas e danos) e não de natureza constitutiva (pedido rescisório ou redibitório). Hipótese se sujeita a prazo prescricional decenal para a responsabilidade civil contratual (art. 205 do Código Civil). Aplicação da Súmula 194, STJ. Recebimento das chaves em 2018. Ação movida em 2020. Mérito. Oferta da unidade imobiliária com uma vaga de garagem. Ausência de menção ou previsão para garagem coletiva. Prova pericial concluiu pela falta de espaço físico suficiente. Negligência da ré. Informações genéricas no tocante à vaga de garagem."

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 512-519), e novos embargos de declaração não foram conhecidos, com aplicação de multa (e-STJ, fls. 531-534).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 1.026 do CPC, pois teria havido equívoco no reconhecimento da intempestividade dos segundos embargos de declaração e na aplicação de multa por suposto caráter protelatório, já que os aclaratórios seriam tempestivos e teriam buscado integrar ponto essencial para viabilizar o acesso à instância superior.

(ii) art. 1.022 do CPC, porque teria subsistido omissão no acórdão quanto à modulação das datas relevantes para a análise de decadência, implicando negativa de prestação jurisdicional e exigindo integração do julgado.

(iii) **arts. 500 e 501 do Código Civil**, pois a pretensão de abatimento proporcional do preço decorreria de vício redibitório, sujeita à decadência anual, que teria sido ultrapassada, razão pela qual o direito dos recorridos ao abatimento estaria decaído.

(iv) **arts. 186, 187, 402, 927 e 944 do Código Civil**, porque não teriam sido demonstrados danos materiais decorrentes da suposta falha de informação, havendo presunção indevida de desvalorização do imóvel e ausência de comprovação de prejuízo e nexo causal, o que afastaria o dever de indenizar.

(v) **arts. 186, 187, 927 e 944 do Código Civil (tese autônoma)**, pois os danos morais teriam sido reconhecidos com base em mero inadimplemento contratual e frustração genérica, sem demonstração de abalo extrapatrimonial concreto, o que impediria a condenação.

(vi) **art. 884 do Código Civil**, porque a condenação em danos materiais sem prova do efetivo prejuízo teria ocasionado enriquecimento sem causa dos recorridos, vedado pelo dispositivo.

(vii) **art. 844 do Código Civil**, por arrimo nos pedidos, para sustentar que a condenação sem demonstração de dano e sem correlação com ilicitude configuraria violação ao regime da indenização, demandando reforma da decisão.

Não foram apresentadas contrarrazões.

O recurso especial foi inadmitido na origem (e-STJ, fls. 623-625), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório. Decido.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, ADRIANO DA SILVA e JAQUELINE ALVES DOS SANTOS SILVA alegaram terem adquirido unidade no Condomínio Viva Vida mediante oferta de “01 vaga de garagem” e, após a entrega, constataram a impossibilidade de fruição livre de uma vaga por unidade, em razão de estacionamento coletivo insuficiente, o que os teria obrigado a estacionar na via pública. Sustentaram relação de consumo, violação ao dever de informação (CDC, arts. 6º, III, 30 e 31) e propaganda enganosa, pleiteando indenização por danos materiais decorrentes da desvalorização do imóvel e danos morais, com arrimo também no CC (arts. 186, 187 e 927).

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, condenando a ré ao pagamento de danos materiais a serem apurados em liquidação por arbitramento, com correção pela Tabela Prática e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, e ao pagamento de R\$ 10.000,00 por danos morais, com correção a partir do arbitramento (Súmula 362/STJ) e juros de 1% ao mês desde a citação; fixou honorários em 10% do valor atualizado da condenação (e-STJ, fls. 331-343).

No acórdão, o eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo rejeitou as preliminares e negou provimento à apelação da ré, afastando a decadência por se tratar de responsabilidade civil contratual, sujeita ao prazo prescricional decenal (CC, art. 205; Súmula 194/STJ), reconhecendo que a oferta vinculou a informação de vaga sem ressalvas e que a prova pericial evidenciou bloqueios e insuficiência em algumas situações, mantendo a indenização por desvalorização do

imóvel e o dano moral, além de majorar os honorários para 20% com base no art. 85, § 11, do CPC (e-STJ, fls. 421-430).

O agravo em recurso especial preenche os pressupostos de admissibilidade, uma vez que a parte agravante impugnou especificamente os fundamentos da decisão de inadmissibilidade proferida na origem, afastando, assim, a incidência do óbice da Súmula 182 deste Superior Tribunal de Justiça. Passo, portanto, à análise das teses veiculadas no recurso especial.

(i) Da suposta violação ao artigo 1.026 do Código de Processo Civil

A Recorrente sustenta, em sede preliminar, a violação ao art. 1.026 do Código de Processo Civil, porquanto o Tribunal de origem não conheceu dos segundos embargos de declaração opostos, reputando-os intempestivos, e aplicou multa por considerá-los protelatórios. Alega que o recurso era tempestivo e visava sanar omissão relevante para o deslinde da controvérsia e para o prequestionamento da matéria a ser submetida a esta Corte.

Assiste razão à Recorrente.

Da análise dos autos, verifica-se um tumultuado incidente processual relacionado à interposição dos primeiros embargos de declaração, envolvendo a destituição de um patrono e a constituição de novos advogados (e-STJ, fls. 437-470). Contudo, a despeito das petições de desistência formuladas pelo antigo advogado em nome próprio, o Tribunal *a quo* decidiu pelo processamento dos primeiros embargos, os quais foram devidamente julgados e rejeitados, em acórdão publicado em 08 de novembro de 2022 (e-STJ, fls. 512-519).

Após a publicação dessa decisão, a Recorrente opôs novos embargos de declaração em 19 de setembro de 2022 (conforme data de protocolo constante do acórdão de fls. 531-534, que parece conter um erro material, pois o julgamento dos primeiros embargos foi posterior), reiterando a necessidade de integração do julgado quanto às datas específicas para a contagem do prazo decadencial. O Tribunal, entretanto, não conheceu do recurso, sob o fundamento de que seria intempestivo, pois a insurgência se voltaria contra o acórdão da apelação, cujo prazo para oposição de embargos já se esgotara. Constatou da decisão (e-STJ, fls. 532-533):

"No entanto, o aludido V. Acórdão foi publicado no DJE em 08/08/2022 (fls. 432), de maneira que o prazo para oposição de embargos de declaração se esgotou em 16/08/2022. Nessas condições, interpostos esses segundos embargos de declaração somente em 19/09/2022 são intempestivos."

O raciocínio do Tribunal de origem revela-se equivocado. Os embargos de declaração, por sua natureza integrativa, interrompem o prazo para a interposição de outros recursos, nos termos do *caput* do art. 1.026 do CPC. Ao julgar os primeiros embargos, o Tribunal proferiu nova decisão judicial, a qual, por sua vez, também é passível de ser impugnada por meio de aclaratórios, caso a parte entenda que o vício original persiste ou que novo vício surgiu.

O prazo para a oposição dos segundos embargos de declaração deve ser contado a partir da publicação da decisão que julgou os primeiros, e não da publicação do acórdão original de apelação. Ao desconsiderar o efeito interruptivo dos primeiros embargos e a autonomia da decisão

subsequente, o acórdão recorrido incorreu em flagrante violação ao art. 1.026 do CPC. Os segundos embargos, protocolados após a decisão dos primeiros, eram, portanto, tempestivos e deveriam ter sido conhecidos e analisados em seu mérito.

Ademais, a aplicação da multa por caráter protelatório, prevista no § 2º do mesmo dispositivo, também se mostra indevida. A Recorrente buscava, com a oposição dos segundos embargos, o prequestionamento explícito de questão fática (as datas de imissão na posse e de ajuizamento da ação) essencial para a análise da tese de decadência, que pretendia submeter a esta Corte Superior. Tal conduta não revela, por si só, um intuito manifestamente protelatório, mas sim o exercício regular do direito de recorrer, com o objetivo de viabilizar o acesso à instância especial.

Efetivamente, na esteira dos precedentes desta Corte, os aclaratórios que objetivam prequestionar as matérias a serem submetidas às instâncias extraordinárias não se revestem de caráter procrastinatório, devendo ser afastada a multa prevista no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil (Súmula 98/STJ).

Dessa forma, reconheço a violação ao art. 1.026 do Código de Processo Civil, para afastar a intempestividade declarada e a multa aplicada. Passo ao exame das demais teses recursais.

(ii) Da suposta violação ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil

A Recorrente aponta ofensa ao art. 1.022 do CPC, sustentando que o Tribunal de origem permaneceu omissos, mesmo após a oposição de embargos, quanto à modulação das datas relevantes para a análise da decadência.

Embora a matéria não tenha sido expressamente detalhada com as datas específicas nos acórdãos, a questão de fundo – qual seja, o prazo aplicável à pretensão – foi enfrentada pelo Tribunal. O acórdão de apelação consignou que a demanda se sujeitaria ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, por se tratar de responsabilidade civil contratual (e-STJ, fls. 426-427). Ao assim decidir, a Corte estadual, ainda que de forma sucinta, manifestou seu entendimento sobre o tema, afastando a tese de decadência.

A pretensão da Recorrente, em verdade, confunde-se com o próprio mérito da controvérsia sobre a natureza jurídica da ação e o prazo correspondente. O prequestionamento, em sua concepção mais flexível, adotada por esta Corte, não exige a menção expressa do dispositivo legal, bastando que a questão jurídica tenha sido objeto de debate e deliberação no acórdão recorrido. No caso, o Tribunal debateu a decadência e a afastou com base em seus próprios fundamentos. Portanto, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional, mas sim em decisão contrária ao interesse da parte.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.

2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)

A matéria encontra-se, pois, devidamente prequestionada para análise nesta instância.

(iii) Da violação aos artigos 500 e 501 do Código Civil – Decadência

A Recorrente sustenta que a pretensão dos Recorridos, embora nominada como indenizatória, possui natureza de ação edilícia (*quantum minoris*), pois busca o abatimento proporcional do preço do imóvel em razão de vício de quantidade e qualidade (funcionalidade da vaga de garagem). Defende, assim, a aplicação do prazo decadencial de um ano previsto no art. 501 do Código Civil, o qual já teria transcorrido.

Esta tese merece acolhimento.

A controvérsia central reside na correta qualificação jurídica da pretensão deduzida na inicial para fins de definição do prazo, prescricional ou decadencial, a ela aplicável. O Tribunal de origem enquadrou a demanda como de responsabilidade civil contratual, sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, afastando a incidência dos arts. 500 e 501 do mesmo diploma. Transcrevo o trecho pertinente do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 426-427):

"Não restou configurada a decadência do direito da parte autora. Isso porque, o caso em questão constitui-se em ação de natureza condenatória (responsabilidade civil com pedido de perdas e danos) e não de natureza constitutiva (pedidos rescisórios ou redibitórios). Nessas condições, a hipótese se sujeita ao prazo prescricional decenal para a responsabilidade civil contratual (art. 205 do Código Civil), conforme ficou claro pela Súmula 194 pelo C. STJ, somente adequando o prazo vintenário do Código Civil/1916 para o decenal do Código Civil/2002 (...) Assim, o prazo prescricional decenal não restou configurado, não havendo que se falar em decadência, vez que as chaves

foram entregues aos autores no ano de 2018 (fls. 203/204) e a ação movida em 2020."

A despeito do *nomen iuris* atribuído à ação ("*Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais*"), a análise da causa de pedir e do pedido revela que a pretensão material dos Recorridos é, em sua essência, a de obter um abatimento no preço pago pelo imóvel. A petição inicial (e-STJ, fls. 1-20) e a própria sentença, confirmada pelo acórdão, deixam claro que o "*dano material*" corresponde à desvalorização do bem em virtude da desconformidade da vaga de garagem. A sentença é expressa ao afirmar que a reparação se daria pela "*diferença do valor de mercado do imóvel com vaga livre para o de vaga bloqueada, o que, na prática, acarretará o abatimento proporcional do preço*" (e-STJ, fl. 342).

Tal pretensão se amolda perfeitamente à figura da ação *quantum minoris* ou estimatória, uma das ações edilícias previstas no ordenamento jurídico para a hipótese de vícios redibitórios ou de divergência na metragem do imóvel (vício de quantidade). O Código Civil, em seus artigos 500 e 501, estabelece regramento específico para a venda de imóveis *ad mensuram*, conferindo ao comprador o direito de exigir o complemento da área, a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

O artigo 501 do Código Civil é categórico ao fixar o prazo decadencial de um ano para o ajuizamento de tais ações, a contar do registro do título ou, se houver atraso na imissão na posse por culpa do alienante, a partir desta.

A jurisprudência desta Corte Superior, possui precedentes específicos que foram juntados aos autos pelas partes, os quais confirmam que, quando a pretensão, ainda que sob o rótulo de "indenização", busca na realidade o abatimento do preço por diferença de metragem ou vício do bem, o prazo aplicável é o decadencial previsto no Código Civil, e não o prescricional geral. Cito os que se seguem:

"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, g.n.)

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

PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR PERDAS E DANOS CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. INOCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. METRAGEM A MENOR. VÍCIO APARENTE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO DECENAL.

1. Ação de reparação de perdas e danos cumulada com obrigação de fazer, em virtude da entrega de imóvel, objeto de contrato de compra e venda entre as partes, em metragem menor do que a contratada.

2. Ação ajuizada em 03/02/2017. Recurso especial concluso ao gabinete em 15/03/2019. Julgamento: CPC/2015.

3. O propósito recursal, além de ver reconhecida a negativa de prestação jurisdicional, é a aplicação das prejudiciais de decadência e prescrição em relação ao pedido do recorrido de reparação por perdas e danos decorrentes da aquisição de imóvel entregue em metragem menor do que a contratada.

4. Não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

5. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/2015.

6. 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.

7. 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).

8. 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.

9. Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.

10. A falta de prazo específico no CDC que regule a pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02.

11. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.

(REsp n. 1.819.058/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/12/2019, DJe de 5/12/2019, g.n.)

No caso dos autos, é fato incontroverso, conforme se extrai do acórdão recorrido e dos documentos mencionados, que os Recorridos foram imitidos na posse do imóvel em 28 de fevereiro de 2019 (e-STJ, fls. 203-204, citados no acórdão à fl. 427). A presente ação, por sua vez, foi ajuizada apenas em 21 de julho de 2020, ou seja, quase um ano e cinco meses após a imissão na posse, marco inicial para a contagem do prazo decadencial na hipótese.

Tendo transcorrido lapso temporal superior a um ano entre a imissão na posse e o ajuizamento da demanda, é forçoso reconhecer que o direito dos Recorridos de pleitear o abatimento proporcional do preço (dano material) foi fulminado pela decadência, nos termos do art. 501 do Código Civil.

Dessa forma, o acórdão recorrido, ao afastar a decadência e aplicar o prazo prescricional decenal, negou vigência aos arts. 500 e 501 do Código Civil, devendo ser reformado neste ponto.

(iv) Da violação aos artigos 186, 187, 927 e 944 do Código Civil – Danos Morais

A Recorrente insurge-se contra a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, alegando, quanto aos danos materiais, ausência de prova do prejuízo efetivo e do nexo causal, e, quanto aos danos morais, que seriam decorrentes de mero inadimplemento contratual e frustração genérica, sem abalo extrapatrimonial concreto, em violação aos arts. 186, 187, 402, 927 e 944 do Código Civil. Alega, ainda, enriquecimento sem causa, em ofensa ao art. 884 do Código Civil.

No caso, o contrato dá a nítida impressão de que os autores, na qualidade de compradores de apartamento, teriam direito a uma vaga de garagem sem restrições. Dessa forma, a boa-fé objetiva, que permeia a celebração dos negócios jurídicos, recomendaria redação mais clara do instrumento contratual neste aspecto e até mesmo nos anúncios publicitários, no sentido de inexistir direito a vaga sem restrição de uso no estacionamento do edifício atrelado à aquisição da unidade habitacional específica.

Evidente que a expectativa criada pelos autores foi frustrada, sendo notório o descumprimento, por parte da ré, do seu dever de prestar informação clara e precisa, conforme disposto nos artigos 6º, III, e 31, ambos, do Código de Defesa do Consumidor.

Nessas condições, é devida a reparação pelos danos materiais, a serem apurados em liquidação, afinal a vaga de garagem com restrições de uso enseja notória desvalorização do bem. Ademais, se ciente de que se tratava de vaga coletiva, provavelmente a autora nem fechasse o negócio.

Por outro lado, deve-se reconhecer também que houve dano moral na espécie. A vaga de garagem era fator importante na aquisição do bem, estando provada a frustração, pois vaga de garagem em um imóvel é item relevante para o adquirente, não podendo ser considerada mero aborrecimento ou simples descumprimento contratual. A aquisição de unidade habitacional que após a imissão na posse se descobre que terá que se adaptar com estacionamento coletivo para seu veículo, com eventuais bloqueios que impedirão a entrada e saída de forma livre, causa frustração considerável e passível de indenização. Acerca da controvérsia, conforme narra o Tribunal de origem, está caracterizado o dever de indenizar por danos materiais e morais.

Rever esta conclusão, esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ. Em igual sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZATÓRIA. PUBLICIDADE INDICANDO EXISTÊNCIA DE VAGA DE GARAGEM VINCULADA A UNIDADES

IMOBILIÁRIAS. POSTERIOR OFERTA MEDIANTE PAGAMENTO. PROPAGANDA ENGANOSA. ANÁLISE DO INSTRUMENTO CONTRATUAL. APRECIÇÃO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. JUNTADA DE DOCUMENTOS NA APELAÇÃO. DOCUMENTO NOVO. NÃO CARACTERIZAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. As instâncias ordinárias, examinando as circunstâncias da causa, concluíram que, no caso, tanto a publicidade relativa ao empreendimento como o contrato firmado pelas partes sugeriam a existência de vaga de garagem vinculada às unidades imobiliárias comercializadas, reconhecendo a existência de propaganda enganosa. A modificação desse entendimento demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, inviável em sede de recurso especial (Súmulas 5 e 7 do STJ).

2. Nos termos do art. 434 do CPC/2015 (art. 396 do CPC/73), cabe à parte instruir a inicial ou a contestação com os documentos que forem necessários para provar o direito alegado. Na hipótese, foi consignado pelas instâncias ordinárias que os documentos apresentados são antigos e, não tendo sido apresentados no momento oportuno, operou-se a preclusão.

3. "A incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o exame de dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual o Tribunal de origem deu solução à causa" (AgInt no AREsp 1.232.064/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 4/12/2018, DJe de 7/12/2018).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.683.306/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 1/2/2021, g.n.)

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INTEGRANTES DA CADEIA DE CONSUMO. SÚMULA N.º 83 DO STJ. VALOR DA CAUSA E REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N.ºS 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. AFASTAMENTO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVADO.

(...)

4. Para ultrapassar a convicção firmada no aresto recorrido acerca do cabimento da indenização por danos materiais, ante a comprovação dos prejuízos sofridos pelo comprador, seria necessária nova incursão no acervo fático-probatório da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

5. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do NCPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp 1.658.454/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020, DJe 8/9/2020).

6. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.228.042/SP, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023, g.n.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REVISÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVADO.

1. O acolhimento da pretensão recursal, a fim de afastar as conclusões do aresto estadual no tocante aos danos morais sofridos pela parte agravada, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A revisão da indenização por dano moral apenas é possível quando o quantum arbitrado nas instâncias originárias se revelar irrisório ou exorbitante. Não estando configurada uma dessas hipóteses, não cabe examinar a justiça do valor fixado na indenização, uma vez que tal análise demanda incursão à seara fático-probatória dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 922.237/SP, relator **Ministro Luis Felipe Salomão**, Quarta Turma, julgado em 23/8/2016, DJe de 29/8/2016, g.n.)

Incide, portanto, o teor das Súmulas 5 e 7/STJ.

(v) Das demais teses recursais e da inversão dos ônus sucumbenciais

Com o reconhecimento da decadência do direito à reparação por danos materiais, restam prejudicadas as análises das demais teses recursais veiculadas pela Recorrente, notadamente aquelas relativas à ausência de comprovação do dano material (arts. 186, 187, 402, 927 e 944 do CC), ao enriquecimento sem causa (art. 884 do CC) e à violação ao regime da indenização (art. 844 do CC) especificamente quanto aos danos materiais.

No que se refere à condenação por danos morais, mantida em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, a distribuição dos ônus da sucumbência deve ser redimensionada. Considerando o parcial provimento do recurso especial para afastar a condenação por danos materiais, houve sucumbência recíproca. Assim, as despesas processuais e os honorários advocatícios deverão ser proporcionalmente distribuídos entre as partes, vedada a compensação, conforme art. 85, §14, do Código de Processo Civil, mantida a suspensão da exigibilidade para a parte Recorrida, beneficiária da gratuidade de justiça, nos termos do art. 98, §3º, do CPC.

(vi) Dispositivo

Ante o exposto, **conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial**, a fim de: (i) reformar o acórdão recorrido e afastar a intempestividade dos segundos embargos de declaração e a multa aplicada; e (ii) reconhecer a decadência do direito dos Recorridos à reparação por danos materiais, julgando improcedente o pedido relativo a essa parcela. No mais, **nego provimento ao recurso especial**, mantendo-se a condenação por danos morais, ante a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

Redistribuo os ônus sucumbenciais para determinar que as despesas processuais e os honorários advocatícios sejam reciprocamente distribuídos entre as partes, na proporção de 50% para cada, ficando a exigibilidade suspensa em relação à parte Recorrida, nos termos do art. 98, §3º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.496.507 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0335054-2

Número de Origem:
10003620420208260157

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

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : U I L

ADVOGADOS : ADOLFO LUIS DE SOUZA GOIS - PR022165

ENRICO FRANCAVILLA - SP172565

KÁTIA ALESSANDRA MARSULO SOARES - SP163617

ALESSANDRA CRISTINA AMARAL BEZERRA - SP384928

AGRAVADO : A DA S

AGRAVADO : J A DOS S S

ADVOGADO : LEONARDO BATISTA DE ABREU - SP386677

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

TERMO

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

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de novembro de 2025