



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2556673 - SP (2024/0024071-2)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ALINE FRANCIELI DE OLIVEIRA FERRARA
ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - SP361413
INTERES. : LUCAS DE OLIVEIRA FERRARA

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DIFERENÇA DE ÁREA DE VAGA DE ESTACIONAMENTO. DECADÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve sentença de extinção do feito com resolução de mérito, reconhecendo a decadência da pretensão de indenização por diferença de área de vaga de estacionamento vinculada a unidade imobiliária.

2. A parte recorrente alega que a ação não busca complementação de área ou abatimento de preço, mas sim indenização por inadimplemento contratual, sujeita ao prazo prescricional decenal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a ação em questão deve ser submetida ao prazo decadencial de um ano, conforme art. 501 do Código Civil, ou ao prazo prescricional de dez anos, conforme art. 205 do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A conclusão adotada na origem se harmoniza com a jurisprudência do STJ que estabelece 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, nos termos do art. 501, *caput*, do Código Civil. Súmula n. 83 do STJ.

5. Para rever a conclusão adotada na origem e acatar a tese recursal de que se trata de ação indenizatória por inadimplemento contratual, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos,

medida vedada em recurso especial, em face do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. A incidência de óbice sumulares quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "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. Súmula n. 83 do STJ. 2. A revisão de conclusão sobre qual prazo prescricional se aplica à hipótese é inviável em face da Súmula n. 7 do STJ. 3. A incidência de óbice sumulares quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 205 e 501.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.428.101/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.579.108/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/11/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.073.506/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/10/2022; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.698.523/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 12/4/2021.

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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 26 de agosto de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2556673 - SP (2024/0024071-2)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ALINE FRANCIELI DE OLIVEIRA FERRARA
ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - SP361413
INTERES. : LUCAS DE OLIVEIRA FERRARA

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DIFERENÇA DE ÁREA DE VAGA DE ESTACIONAMENTO. DECADÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve sentença de extinção do feito com resolução de mérito, reconhecendo a decadência da pretensão de indenização por diferença de área de vaga de estacionamento vinculada a unidade imobiliária.

2. A parte recorrente alega que a ação não busca complementação de área ou abatimento de preço, mas sim indenização por inadimplemento contratual, sujeita ao prazo prescricional decenal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a ação em questão deve ser submetida ao prazo decadencial de um ano, conforme art. 501 do Código Civil, ou ao prazo prescricional de dez anos, conforme art. 205 do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A conclusão adotada na origem se harmoniza com a jurisprudência do STJ que estabelece 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, nos termos do art. 501, *caput*, do Código Civil. Súmula n. 83 do STJ.

5. Para rever a conclusão adotada na origem e acatar a tese recursal de que se trata de ação indenizatória por inadimplemento contratual, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, medida vedada em recurso especial, em face do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

6. A incidência de óbice sumulares quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "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. Súmula n. 83 do STJ. 2. A revisão de conclusão sobre qual prazo prescricional se aplica à hipótese é inviável em face da Súmula n. 7 do STJ. 3. A incidência de óbice sumulares quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 205 e 501.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.428.101/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.579.108/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/11/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.073.506/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira

Turma, julgado em 3/10/2022; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.698.523/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgados em 12/4/2021.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ALINE FRANCIELI DE OLIVEIRA FERRARA contra a decisão de fls. 560-564, que negou provimento ao agravo em recurso especial.

A parte agravante sustenta a inaplicabilidade da Súmula n. 83 do STJ, pois a orientação desta Colenda Corte é a de que o prazo para ajuizamento de ação visando a indenização por inadimplemento contratual é decenal, conforme o art. 205 do Código Civil.

Afirma que a ação não busca complementação de área ou abatimento de preço, mas sim indenização material, sujeita ao prazo prescricional decenal.

Alega também a inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ, visto que a questão abordada é de direito e não requer reexame probatório.

Argumenta que o recurso especial cumpriu os requisitos de admissibilidade, demonstrando o dissenso jurisprudencial com quadro comparativo e cópia integral do acórdão paradigma.

Requer que seja reconsiderada a decisão agravada ou seja o agravo julgado pelo colegiado.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão à fl. 583.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

A controvérsia diz respeito à ação de indenização por danos materiais em que a parte autora pleiteou a reparação correspondente ao valor da diferença a

menor de área de vaga de estacionamento vinculada à unidade imobiliária adquirida e deu à causa o valor de R\$ 1.000,00.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou extinto o feito com resolução de mérito, ante o reconhecimento da decadência da pretensão da parte autora, fixando honorários advocatícios em R\$ 500,00, observada a justiça gratuita.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença por seus fundamentos.

No recurso especial, a parte aponta divergência jurisprudencial e violação do art. 205 do Código Civil, defendendo que se trata de ação de indenização por inadimplemento contratual e, portanto, deve ser aplicado o prazo prescricional de dez anos, em conformidade com a jurisprudência do STJ.

A decisão agravada aplicou as Súmulas n. 83 e 7 do STJ e não conheceu da divergência jurisprudencial nestes termos (fls. 561-564):

O recurso não merece prosperar.

O acórdão recorrido trata de apelação cível referente a uma ação de indenização por danos materiais devido à diferença de metragem de vaga de garagem.

O Tribunal de origem manteve a sentença que reconheceu a decadência da pretensão dos autores com base nos artigos 500 e 501 do Código Civil.

O acórdão fundamenta que a ação tem feição *quantum minoris*, aplicando-se o prazo decadencial de um ano, contado desde a entrega do imóvel, e não o prazo decenal do artigo 205 do Código Civil. Destacou-se a possibilidade de medição da vaga a qualquer tempo após a imissão na posse, não caracterizando vício oculto.

Eis os termos do acórdão (fls. 434 e 437):

Por meio da ação pretende a parte apelante a reparação correspondente ao valor da diferença a menor de área de vaga de estacionamento vinculada à unidade imobiliária adquirida da apelada.

Embora rotulada a ação como indenizatória, tem-se nítida a feição “*quantum minoris*” da demanda. Esta Câmara firmou entendimento no sentido de que, nesse caso, incide o prazo decadencial de um ano, afastado o prazo decenal do art. 205 do CC ou o quinquenal do art. 27 do CDC:

[...]

Na hipótese, incontroverso que os apelantes foram imitidos na posse do imóvel em 20.10.2020, data da entrega das chaves (fls. 230).

Proposta a ação em 29.11.2021, restou configurada a decadência, consoante a previsão dos artigos 500 e 501 do Código Civil.

Não se tem vício oculto porque a medição da vaga poderia ocorrer facilmente em qualquer momento após a entrega da unidade.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

A conclusão adotada na origem está em harmonia com a jurisprudência do STJ 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, nos termos do art. 501, caput, do Código Civil.

Nesse sentido:

[...]

É caso, pois, de incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Ademais, a Corte de origem, soberana na análise dos fatos e provas dos autos, concluiu que a ação visa à reparação correspondente ao valor da diferença a menor de área de vaga de estacionamento vinculada à unidade imobiliária adquirida, embora tenha sido rotulada como indenizatória.

Desse modo, para rever a conclusão adotada na origem e acatar a tese recursal de que se trata de ação indenizatória por inadimplemento contratual, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, medida vedada em recurso especial, em face do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea c do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio pretoriano conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Isso porque não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tido por divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.

Ademais, a incidência de óbice sumulares quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

[...]

Portanto, inviável o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial.

Nada obstante as alegações apresentadas neste agravo interno em relação à inaplicabilidade da Súmula n. 83 do STJ, não há como afastar a incidência desse óbice sumular, na medida em que a conclusão adotada pela Corte de origem está

em harmonia com a jurisprudência do STJ, firmada no sentido 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 1 (um) ano do art. 501 do CC/2002, independentemente do nome atribuído à ação pela parte" (AgInt no AREsp n. 2.428.101/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024.).

Nesse mesmo sentido: AgInt no AREsp n. 2.579.108/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/11/2024, DJEN de 2/12/2024 ; AgInt no AREsp n. 2.073.506/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 3/10/2022, DJe de 5/10/2022; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.698.523/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/4/2021, DJe de 14/4/2021.

De igual modo, não prospera o recurso no que se refere à alegação de inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ.

A Corte de origem, soberana na análise dos fatos e provas dos autos, concluiu que a ação visa à reparação correspondente ao valor da diferença a menor de área de vaga de estacionamento vinculada à unidade imobiliária adquirida, embora tenha sido rotulada como indenizatória.

Desse modo, para rever a conclusão adotada na origem e acatar a tese recursal de que se trata de ação indenizatória por inadimplemento contratual, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, medida vedada em recurso especial, em face do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Com relação à demonstração do dissenso jurisprudencial, reitere-se a incidência de óbice sumulares quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Portanto, a parte recorrente não logrou êxito em apresentar argumentos suficientes que justificassem a revisão do *decisum* agravado, que deve ser mantido por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.556.673 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0024071-2

Número de Origem:

10614163820218260576

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALINE FRANCIELI DE OLIVEIRA FERRARA

ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADO : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - SP361413

INTERES. : LUCAS DE OLIVEIRA FERRARA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALINE FRANCIELI DE OLIVEIRA FERRARA

ADVOGADO : VICTOR RAMPIM BRACCINI - SP392194

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADO : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - SP361413

INTERES. : LUCAS DE OLIVEIRA FERRARA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de agosto de 2025