



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2831183 - SP (2024/0464216-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : MAURA FERNANDA DA COSTA FUCUTA
ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADA : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL, COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM MEDIDA INFERIOR À ACORDADA. VENDA *AD MENSURAM*. HIPÓTESE QUE CONTA COM REGRAMENTO DECADENCIAL IDENTIFICADO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. RAZÕES DE RECORRER DISSOCIADAS. SÚMULA 284/STF. INCIDÊNCIA. APLICAÇÃO DO ART. 501 DO CC. INTERPRETAÇÃO CONFORME O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. APLICAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ALEGAÇÃO. PREJUÍZO.

1. O acórdão recorrido apontou cuidar-se de hipótese *ad mensuram* (art. 500 do CC) e que seria a espécie regida pelo prazo decadencial de um ano do art. 501 do CC. Contudo, a recorrente ignora a existência de regência legal indicada pelo acórdão e argumenta apenas que "não havendo prazo específico para a fatalidade ao ajuizamento da ação, de rigor a aplicação do prazo geral de que trata o artigo 205 do CC" (fl. 648), deixando de impugnar especificamente o fundamento que escora a decisão recorrida.

2. A impossibilidade de compreensão da argumentação oferecida pela recorrente atrai o óbice da Súmula n. 284/STF ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia").

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

4. Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

5. O dissídio não pode ser conhecido, seja pela deficiência do cotejo analítico apresentado, seja porque os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do art. 105 da CF impedem a análise recursal pela alínea "c" do mesmo dispositivo constitucional, ficando prejudicada a apreciação do

dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.
Agravo interno improvido.

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 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de junho de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2831183 - SP (2024/0464216-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : MAURA FERNANDA DA COSTA FUCUTA
ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141
AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADA : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM MEDIDA INFERIOR À ACORDADA. VENDA *AD MENSURAM*. HIPÓTESE QUE CONTA COM REGRAMENTO DECADENCIAL IDENTIFICADO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. RAZÕES DE RECORRER DISSOCIADAS. SÚMULA 284/STF. INCIDÊNCIA. APLICAÇÃO DO ART. 501 DO CC. INTERPRETAÇÃO CONFORME O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. APLICAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ALEGAÇÃO. PREJUÍZO.

1. O acórdão recorrido apontou cuidar-se de hipótese *ad mensuram* (art. 500 do CC) e que seria a espécie regida pelo prazo decadencial de um ano do art. 501 do CC. Contudo, a recorrente ignora a existência de regência legal indicada pelo acórdão e argumenta apenas que "não havendo prazo específico para a fatalidade ao ajuizamento da ação, de rigor a aplicação do prazo geral de que trata o artigo 205 do CC" (fl. 648), deixando de impugnar especificamente o fundamento que escora a decisão recorrida.

2. A impossibilidade de compreensão da argumentação oferecida pela recorrente atrai o óbice da Súmula n. 284/STF ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia").

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

4. Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

5. O dissídio não pode ser conhecido, seja pela deficiência do cotejo analítico apresentado, seja porque os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do art. 105 da CF impedem a análise recursal pela alínea "c" do mesmo dispositivo constitucional, ficando prejudicada a apreciação do

dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.
Agravado interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno (fl. 856-866) interposto por MAURA FERNANDA DA COSTA FUCUTA contra decisão monocrática da Presidência do STJ (fls. 849-852) que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em razão do óbice da Súmula n. 211/STJ e da não comprovação do dissídio jurisprudencial.

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 635):

APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Vaga de garagem entregue com área alegadamente inferior à prometida. Sentença de improcedência. Insurgência da autora. Não acolhimento. Decadência consumada, ante a aplicação do prazo decadencial anual previsto no art. 501 do CC. Recurso a que se nega provimento, com observação.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 807-811).

Alega a agravante a não incidência da Súmula n. 211/STJ, bem como a demonstração do dissídio jurisprudencial.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada não apresentou contrarrazões (fl. 937).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Ao resolver a apelação, o Tribunal *a quo* pontuou a controvérsia como advinda de ação proposta pela ora recorrente em virtude de, em 5/8/2013, haver firmado com a recorrida contrato de compra e venda para a aquisição do imóvel e, após algum tempo, teria notado que as medidas da vaga da garagem não condiziam com as constantes na proposta da empresa, tendo sido entregue com área menor do que a prometida. Diante disso, requereu a recorrente a condenação da recorrida no pagamento de indenização por dano material em montante equivalente ao valor pago pela área faltante.

Nesse sentido, pontuou o acórdão fustigado que a hipótese era de venda *ad mensuram* (art. 500 do CC) e que, nos termos do art. 501 do CC, a parte autora (ora recorrente) teria decaído do direito de propor a presente ação, dado o avanço sobre o prazo de um ano, a contar do registro do título.

A recorrente sustenta a inaplicabilidade do art. 501 do CC à espécie dos autos e, na ausência de dispositivo legal que estabeleça prazo prescricional inferior, defende que deveria ser aplicado o prazo previsto no art. 205 do mesmo diploma legal.

Explica que "Ora, não há dispositivo de lei que tenha fixado prazo para o ajuizamento de ações indenizatórias por inadimplemento contratual, razão pela qual não pode haver aplicação por analogia, seja pelos artigos 500/501 ou qualquer outro" (fl. 646 e 647).

Afasto a Súmula n. 211/STJ, pois observo que o obstáculo maior ao conhecimento do ponto não reside no prequestionamento da tese pretendida, mas, sim, no fato de que as razões de recorrer não são compreensíveis.

Isso porque o acórdão apontou cuidar-se de hipótese *ad mensuram* (art. 500 do CC) e que seria a espécie regida pelo prazo decadencial de um ano do art. 501 do CC. Contudo, a recorrente, ignora a existência de regência legal indicada pelo acórdão e argumenta apenas que "não havendo prazo específico para a fatalidade ao ajuizamento da ação, de rigor a aplicação do prazo geral de que trata o artigo 205 do CC" (fl. 648), deixando de impugnar especificamente o fundamento que escora a decisão recorrida.

A impossibilidade de compreensão da argumentação oferecida pela recorrente atrai o óbice da Súmula n. 284/STF ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia").

Ademais, impede ainda o conhecimento da matéria o óbice da Súmula n. 83 /STJ, uma vez que, este Tribunal possui entendimento no sentido do acórdão recorrido:

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.

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 28/03/2019. Recurso especial concluso ao gabinete em 21/10/2020. 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) anos 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 04/01/2013 e a ação somente foi ajuizada em 28/03/2019.

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

(REsp n. 1.898.171/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 26/4/2021.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VENDA AD MENSURAM. APARTAMENTO PROMETIDO COM QUATRO VAGAS NA GARAGEM. ENTREGA

DE APENAS TRÊS VAGAS. 1. O agravo interno, na forma do art. 1.021, §1º, do CPC, dever impugnar especificamente os fundamentos da decisão agravada. Ausência de devido rebato acerca da aplicação do enunciado 283/STF no tocante à decadência do direito, prevista no art. 501 do CCB.

2. O legislador estabeleceu prazo decadencial para o comprador voltar-se, na venda "ad mensuram", contra a entrega de metragem inferior à contratada. 3. Inaplicabilidade do prazo prescricional decenal relativa à pretensão de indenização vinculada a relação contratual.

4. AGRAVO INTERNO EM PARTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

(AgInt no REsp n. 1.611.155/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 18/3/2019, DJe de 21/3/2019.)

Outrossim, o dissídio não pode ser conhecido, seja pela deficiência do cotejo analítico apresentado, seja porque os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do art. 105 da CF impedem a análise recursal pela alínea "c" do mesmo dispositivo constitucional, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

Nesse sentido, é o que os seguintes julgados demonstram:

XI - Prejudicado o exame do recurso especial interposto pela alínea c do permissivo constitucional, pois a inadmissão do apelo proposto pela alínea a por incidência de enunciado sumular diz respeito aos mesmos dispositivos legais e tese jurídica.

(AgInt no AREsp n. 1.985.699/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 6/8/2024, DJEN de 23/12/2024.)

5. É pacífico o entendimento desta Corte superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

(AgInt no AREsp n. 2.683.103/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

Assim, não havendo opção ao conhecimento do recurso especial, a negativa de provimento ao presente recurso é medida que se impõe.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.831.183 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0464216-0

Número de Origem:
10335959320208260576

Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MAURA FERNANDA DA COSTA FUCUTA

ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADA : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MAURA FERNANDA DA COSTA FUCUTA

ADVOGADO : RAPHAEL ISSA - SP392141

AGRAVADO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADA : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de junho de 2025