



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2872697 - SP (2025/0070300-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : HOPPE & RIBEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : LAIANA LACERDA DA CUNHA ALVES - DF041709
LEONARDO ROMEIRO BEZERRA - DF028944
MARCO AURÉLIO DE OLIVEIRA RADDI - SP251328
AGRAVADO : RONALDO BEZERRA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : MARCOS ANTÔNIO ASSUMPÇÃO CABELLO - SP103068

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO IMOBILIÁRIO. VAGA DE GARAGEM COM METRAGEM INFERIOR. DECADÊNCIA. APLICAÇÃO DO ART. 501 DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO CONHECIDO EM PARTE PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

RAZÕES DE DECIDIR

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial no qual se discute a aplicação do prazo decadencial ou prescricional em ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por perdas e danos, relacionada à metragem inferior de vaga de garagem vinculada a imóvel adquirido.
2. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo afastou a decadência, aplicando o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, por entender tratar-se de ação de responsabilidade civil contratual, e determinou o retorno dos autos ao primeiro grau para continuidade do julgamento.
3. Embargos de declaração foram rejeitados, sob o fundamento de inexistência de omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido.
4. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença entre a área real da vaga de garagem e a constante do contrato, está sujeita ao prazo decadencial de um ano, previsto no art. 501 do Código Civil, ou ao prazo prescricional de dez anos, conforme o art. 205 do mesmo diploma.
5. O direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença entre a área real do bem e a constante do contrato, está sujeito ao prazo decadencial de um ano, nos termos do art. 501 do Código Civil.
6. A pretensão de abatimento no preço, ainda que apresentada sob a forma de pedido indenizatório, não altera a natureza jurídica da demanda, que permanece regida pelo prazo decadencial.
7. A reavaliação jurídica de fatos incontroversos, como a diferença de metragem da vaga de garagem, não implica reexame de provas, sendo admissível em sede de recurso especial.
8. Recurso especial provido, para restaurar a sentença que reconheceu a decadência e aplicou o art. 501 do Código Civil.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe 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, 19 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2872697 - SP (2025/0070300-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **HOPPE & RIBEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADOS : **LAIANA LACERDA DA CUNHA ALVES - DF041709**
: **LEONARDO ROMEIRO BEZERRA - DF028944**
: **MARCO AURÉLIO DE OLIVEIRA RADDI - SP251328**
AGRAVADO : **RONALDO BEZERRA DE OLIVEIRA**
ADVOGADO : **MARCOS ANTÔNIO ASSUMPÇÃO CABELLO - SP103068**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO IMOBILIÁRIO. VAGA DE GARAGEM COM METRAGEM INFERIOR. DECADÊNCIA. APLICAÇÃO DO ART. 501 DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO CONHECIDO EM PARTE PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

RAZÕES DE DECIDIR

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial no qual se discute a aplicação do prazo decadencial ou prescricional em ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por perdas e danos, relacionada à metragem inferior de vaga de garagem vinculada a imóvel adquirido.
2. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo afastou a decadência, aplicando o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, por entender tratar-se de ação de responsabilidade civil contratual, e determinou o retorno dos autos ao primeiro grau para continuidade do julgamento.
3. Embargos de declaração foram rejeitados, sob o fundamento de inexistência de omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido.
4. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença entre a área real da vaga de garagem e a constante do contrato, está sujeita ao prazo decadencial de um ano, previsto no art. 501 do Código Civil, ou ao prazo prescricional de dez anos, conforme o art. 205 do mesmo diploma.

5. O direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença entre a área real do bem e a constante do contrato, está sujeito ao prazo decadencial de um ano, nos termos do art. 501 do Código Civil.

6. A pretensão de abatimento no preço, ainda que apresentada sob a forma de pedido indenizatório, não altera a natureza jurídica da demanda, que permanece regida pelo prazo decadencial.

7. A reavaliação jurídica de fatos incontroversos, como a diferença de metragem da vaga de garagem, não implica reexame de provas, sendo admissível em sede de recurso especial.

8. Recurso especial provido, para restaurar a sentença que reconheceu a decadência e aplicou o art. 501 do Código Civil.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto pela HOPPE & RIBEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fulcro nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, objetando-se decisão tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 1.197):

“Apelação cível. Contrato imobiliário. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória por perdas e danos. Vaga de garagem com metragem inferior à constante do contrato. Sentença de reconhecimento de decadência e ilegitimidade de parte da ré. Preliminar. Falta de fundamentação da sentença. Não ocorrência. Pontos relevantes para o deslinde da matéria foram analisados e dirimidos. Inexistência de vício de ausência de fundamentação. Preliminar. Legitimidade passiva. Condição da ação. Análise conforme as alegações do autor na inicial. Pretensão do autor relacionada à construção/metragem das vagas de garagem de responsabilidade da ré. Legitimidade passiva da ré para figurar no polo passivo da ação. Prescrição e decadência. Ação de natureza condenatória (responsabilidade civil com pedido de perdas e danos). Aplicação do prazo prescricional decenal (art. 205 do CC) que não restou configurado. Ingresso da parte autora no imóvel no ano de 2016. Ação proposta no ano de 2020. Determinação de retorno dos autos ao Primeiro Grau, para continuidade do julgamento. Resultado. Recurso de apelação provido.”

Embargos de declaração rejeitados (e-STJ, fls. 1.223-1.231).

Em seu recurso especial, a recorrente (e-STJ, fls. 1.234-12.44) alegou violação aos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) art. 1.022, I, do CPC, sob a fundamentação de omissão do acórdão quanto à definição da natureza jurídica dos pedidos formulados na inicial, o que seria essencial para a correta incidência do prazo (decadencial ou prescricional), impondo-se, por isso, a anulação do julgado para suprir a prestação jurisdicional incompleta.

(ii) arts. 500 e 501 do CC/2002, pois a pretensão do recorrido seria de complementação de área ou, não sendo possível, abatimento proporcional do preço (ação *quantum minoris*), de modo

que o acórdão teria violado o regime do prazo decadencial anual ao afastá-lo, independentemente do nomen iuris atribuído à ação.

(iii) art. 205 do CC/2002, pois o acórdão teria aplicado indevidamente o prazo prescricional decenal da responsabilidade civil contratual, partindo da premissa de que se trataria de ação indenizatória, quando, em verdade, se qualificaria como hipótese de vício de quantidade regida pelos arts. 500 e 501, o que afastaria a incidência do art. 205.

Contrarrazões oferecidas (e-STJ, fls. 1.261-1.268).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJSP inadmitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 1.293-1.295), o que resultou na interposição do presente agravo (e-STJ, fls. 1.298-1.303).

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, o autor alegou que as vagas de garagem vinculadas ao apartamento adquirido apresentariam metragem inferior à prevista na incorporação e na matrícula, tornando-as imprestáveis ao fim a que se destinam, e que a construtora não teria observado o projeto e o Código de Obras municipal durante a execução. Pleiteou obrigação de fazer cumulada com perdas e danos, com substituição das vagas por outras com as medidas indicadas na matrícula ou, alternativamente, indenização por desvalorização estimada em R\$ 100.000,00, além de retificações junto ao cartório e à municipalidade. Quanto à pretensão em agravo de instrumento, não há informação nas peças disponibilizadas.

No acórdão da apelação, reconheceu-se a legitimidade passiva da ré e afastou-se a decadência, qualificando a demanda como de natureza condenatória (responsabilidade civil com pedido de perdas e danos). Aplicou-se o prazo prescricional decenal do art. 205 do CC (“A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor”), por não configurado o transcurso entre a entrada do autor no imóvel (2016) e o ajuizamento (2020). Determinou-se o retorno dos autos ao primeiro grau para continuidade do julgamento (e-STJ, fls. 1197-1201).

No acórdão dos embargos de declaração, rejeitou-se a alegada omissão, consignando-se que o objetivo da embargante seria rediscutir o mérito do julgado, providência incompatível com o âmbito do art. 1.022 do CPC (“Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para: I – esclarecer obscuridade ou eliminar contradição; II – suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento; III – corrigir erro material”). Assentou-se a inexistência de vícios de intelecção e, por isso, mantiveram-se incólumes as conclusões do acórdão de apelação (e-STJ, fls. 1223-1229).

A irresignação merece prosperar.

Com efeito, revela-se inviável a abertura de instância especial no que diz respeito à alegada violação à norma do art. 1.022 do CPC. Em trechos (e-STJ, fls. 1.199, 1.201) do acórdão recorrido, é possível verificar que o tribunal de origem apreciou todas as questões suscitadas acerca da caducidade da pretensão:

"(...)PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA

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 prescrição/decadência da ação como alegado pela ré, vez que a parte autora ingressou no imóvel, como a própria ré admite, em 15/04/2016 e a ação foi proposta no ano de 2020. Anote-se que mesmo se fosse considerado que a parte autora ingressou na posse do bem, na data da assinatura do contrato, conforme item IV do contrato firmado entre as partes (fls. 63), o prazo prescricional decenal não teria se esgotado, visto que tal fato ocorreu em 12/08/2015."

Nesse contexto, a propósito da alegação de inadequação da tutela jurisdicional, deve-se enfatizar que não se exige do órgão julgador que refute minuciosamente os argumentos formulados pelas partes. O dever de fundamentação se esgota na indicação do direito e das provas que se entende cabível para solucionar a controvérsia posta no caso concreto, sendo adequada a motivação que, por si só, é suficiente para afastar as teses formuladas.

Apenas as omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ensejam o provimento do recurso especial por omissão (v.g. AgInt no REsp 1685946/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe 13/11/2018; REsp 1.657.996/RN, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 30/6/2017; e AgRg no REsp 1.157.099/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, QUINTA TURMA, julgado em 11/3/2014, DJe 19/3/2014).

Outrossim, impende ressaltar que, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"* (AgRg no Ag 56.745/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12/12/1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 16/5/2005; REsp 685.168/RS, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, DJ de 2/5/2005.

Em prosseguimento, destaco que a parte recorrente logrou demonstrar que o acórdão recorrido incidiu em divergência jurisprudencial quanto à aplicação da norma do art. 501 do Código Civil, relativamente a outros julgado proferidos nesta Corte Superior.

De trechos do relatório da sentença (e-STJ, fls. 1.098) e do voto condutor do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 1.199), é possível extrair a conclusão quanto ao cerne da matéria controvertida:

"RONALDO BEZERRA DE OLIVEIRA, ajuizou ação contra HOPPE & RIBEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., alegando que no dia 12/08/2015 adquiriu de terceiros um imóvel construído pela ré (melhor descrito às fls. 02), que apresentou divergência quanto a metragem das garagens (real = 2,5x9 m e constante no CRI = 2,74x9 m), resultando em uma

área 26,9% menor. Com base nisso, requereu a procedência da ação, para condenar a ré fornecer vagas de garagem com medidas corretas ou ressarcir o dano causado (estimado em R\$ 100.000,00), além de custear os consectários legais.

A pretensão do autor não diz respeito ao contrato de compra e venda realizado com os particulares, mas em relação à construção/metragem das vagas de garagem de responsabilidade da ré."

Como se pode depreender, ao contrário do que concluiu o acórdão objurgado, o ressarcimento ou a indenização por perdas e danos requeridas representam – em essência – a pretensão pelo abatimento do preço do imóvel cuja área de edificação da garagem, prevista no contrato, divergiu da real.

Assim, há de se considerar que os precedentes apontados pela recorrente como paradigma encontram-se em perfeita consonância com a jurisprudência uníssona deste STJ, como se observa a seguir:

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 Andrigli, 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. (AgInt no AREsp n. 2.556.673/SP,

relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DE DECISÃO. AFASTAMENTO DA SÚMULA N. 284 DO STF. CABIMENTO INEQUÍVOCO DEMONSTRADO. NOVA ANÁLISE. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE PERMUTA DE IMÓVEL. METRAGEM INFERIOR. DECADÊNCIA. ART. 501, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. NOMEN IURIS. IRRELEVÂNCIA. SÚMULA N. 83 DO STJ. INCIDÊNCIA. GRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. O direito ao abatimento no preço do imóvel em decorrência da diferença entre a área real do bem e a constante do contrato decai em 1 ano, nos termos do art. 501, caput, do Código Civil. 2. O nomen iuris atribuído à demanda é irrelevante para se determinar sua natureza jurídica, a qual depende da causa de pedir e do pedido. 3. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ). 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.536.606/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL 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 artigo 501 do Código Civil de 2002. Incidência da Súmula 83/STJ. Precedentes. 2. Derruir a conclusão do acórdão recorrido quanto a pretensão autoral, a ensejar o prazo prescricional ou decadencial, demandaria o reexame das provas dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, ante o óbice estabelecido pela Súmula 7/STJ. Precedentes. 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.280.338/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 8/9/2023.)

No mesmo sentido: 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; AgInt no AREsp n. 2.333.006/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 1º/9/2023; AgInt no AREsp n. 2.302.791/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 16/8/2023; AgInt no AREsp n. 2.400.669/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 3/7/2024; AgInt no AREsp n. 2.303.015/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/3/2024, DJe de 22/3/2024; AgInt no REsp n. 1.961.550/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022.

Neste ponto, destaco que não há de se cogitar de indevido reexame de fatos e de provas. Com efeito, a reavaliação jurídica das provas já admitidas ou fatos incontroversos já foi concebida em reiteradas oportunidades como ressalva aos obstáculos das Súmulas 5 e 7 do STJ:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PLANO DE SAÚDE. RECUSA INDEVIDA DE COBERTURA. DANO MORAL IN RE IPSA. OCORRÊNCIA. REVALORAÇÃO DE PROVAS. POSSIBILIDADE. TUTELA DE URGÊNCIA. DANO MORAL. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A reavaliação da prova constitui em atribuir o devido valor jurídico a fato incontroverso sobejamente reconhecido nas instâncias ordinárias, prática francamente aceita em sede de recurso especial, como bem observou o senhor Ministro Felix Fischer: "A

reavaliação da prova ou de dados explicitamente admitidos e delineados no decisório recorrido não implica no vedado reexame do material de conhecimento" (REsp 683.702/RS, Quinta Turma, julgado em 1.3.2005). 2. No caso sob análise, haja vista as premissas fáticas delineadas pelo acórdão vergastado, é possível a reavaliação das provas, afastando-se a incidência das Súmula 5 e 7 do STJ para concluir que a recusa do plano de saúde em autorizar o tratamento de moléstia grave a idoso, qual seja, endemia macular no olho esquerdo tendente a acarretar-lhe cegueira, afigura-se injustificada e gera o direito à indenização por dano moral. 3. O deferimento de tutela de urgência de caráter satisfativo não possui o condão de afastar o dano moral in re ipsa decorrente da recusa injustificada de fornecimento de medicamento necessário ao tratamento de moléstia grave que acomete pessoa idosa. 4. Agravo interno não provido (REsp 1.437.144/SC, Quarta Turma, julgado em 24.9.2019)

ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. LICITAÇÕES E CONTRATOS. CONTRATAÇÃO DE MILITAR LICENCIADO PARA PRESTAR CONSULTORIA À EMPRESA RECORRIDA NA EXECUÇÃO DE CONTRATO COM O EXÉRCITO BRASILEIRO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 9º DA LEI 8.666/1993 E 7º DA LEI 10.502/2002. COMPORTAMENTO INIDÔNICO. CARACTERIZAÇÃO. RECURSO PROVIDO. 1. Não se olvida que a jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a reavaliação do conjunto probatório existente nos autos, quando vinculada a fatos incontroversos, não esbarra no óbice da Súmula 7/STJ. 2. Ademais, é certo que o objeto do recurso foi devidamente deliberado no acórdão recorrido, circunstância que indica a devolutividade da matéria ao STJ, tendo em vista a ampla admissão do chamado prequestionamento implícito. 3. Trata-se, originalmente, de Mandado de Segurança impetrado pela recorrida contra o Comandante do 59º Batalhão de Infantaria Motorizado, Órgão vinculado ao Ministério da Defesa, para que seja "declarada a ilegalidade das sanções aplicadas (no Processo Administrativo 64106.002902/2014-99) em razão de inexistência de comportamento inidôneo por parte da Impetrante ou, acaso esse v. Juízo entenda que ocorreu irregularidade na conduta da Impetrante, que seja fixada sanção em conformidade com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade" (fls. 1-19, e-STJ). 4. Estando incontroversa a moldura fática delineada pelas instâncias ordinárias, conclui-se que, de fato, embora não seja possível afirmar que o Sr. William dos Santos Moreira participou do procedimento licitatório, ele inegavelmente exerceu a função de consultor/administrador da empresa impetrante, ora recorrida, durante a execução do contrato licitado. 5. Desse modo, ficou caracterizada a conduta inidônea da empresa recorrida, com a quebra de confiança da Administração, o que vai de encontro aos dispositivos legais sob análise. 6. Consigne-se que, consoante o entendimento do STJ, "não pode participar de procedimento licitatório a empresa que possuir em seu quadro de pessoal servidor ou dirigente do órgão ou entidade contratante ou responsável pela licitação (...) O fato de estar o servidor licenciado, à época do certame, não ilide a aplicação do referido preceito legal, eis que não deixa de ser funcionário o servidor em gozo de licença" (REsp 254.115/SP, Rel. Min Garcia Vieira, Primeira Turma, julgado em 20.6.2000, DJ de 14.8.2000, p. 154.) 7. Por fim, quanto à fixação de multa pela autoridade coatora, verifica-se que foi aplicada com base na previsão contida na Ata de Registro de Preços, obedecendo aos limites contratualmente previstos, não havendo falar em ilegalidade na sua arbitração. 8. Recurso Especial provido, para restabelecer a sentença de 1º grau, denegando a segurança. (REsp 1.607.715/AL, Segunda Turma, julgado em 7.3.2017)

Dito sob outra perspectiva, a reavaliação jurídica da prova consiste não em um reexame propriamente dito, mas em um reenquadramento legal de fatos incontroversos, admitidos ou comprovados.

Trata-se da exata situação do presente caso concreto. O fato de o litígio envolver a pretensão de abatimento no preço restou incontroverso nas instâncias ordinárias. O debate que alcançou esta Corte Superior paira tão somente na nova capitulação jurídica pretendida: se aplicável a regra decadencial do art. 501 do CC ou a prescricional do art. 205 do mesmo diploma.

Ante a demonstração de inequívoco dissenso jurisprudencial, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar provimento ao apelo nobre para restaurar a sentença que entendeu pela ocorrência da decadência e pela aplicação da regra do art. 501 do Código Civil.

Honorários advocatícios majorados em 2% sobre o montante já fixado na sentença, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.872.697 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0070300-5

Número de Origem:
10247954520208260554

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

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 : HOPPE & RIBEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCO AURÉLIO DE OLIVEIRA RADDI - SP251328

LEONARDO ROMERO BEZERRA - DF028944

LAIANA LACERDA DA CUNHA ALVES - DF041709

AGRAVADO : RONALDO BEZERRA DE OLIVEIRA

ADVOGADO : MARCOS ANTÔNIO ASSUMPÇÃO CABELLO - SP103068

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe 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, 17 de novembro de 2025