



RECURSO ESPECIAL Nº 1.898.171 - SP (2020/0253407-8) **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA JUNIOR  
ADVOGADO : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385  
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA  
ADVOGADOS : SERGIO RENATO TARIFA PINTO - SP277354  
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

EMENTA

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



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

correspondem as 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.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos. Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, inaugurando a divergência, por maioria, negar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Vencidos os Srs. Ministros Moura Ribeiro e Marco Aurélio Bellizze. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 20 de abril de 2021(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.898.171 - SP (2020/0253407-8)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA JUNIOR  
ADVOGADO : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385  
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA  
ADVOGADOS : SERGIO RENATO TARIFA PINTO - SP277354  
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

### RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA JUNIOR, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 06/07/2020.

Concluso ao Gabinete em: 21/10/2020.

Ação: de restituição de valor pago por área excedente, ajuizada pelo recorrente, em desfavor de MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES AS, em virtude da entrega de imóvel em metragem inferior à contratada.

Sentença: julgou improcedente o pedido, ante o reconhecimento da decadência, e condenou o recorrente ao pagamento de multa por ato atentatório à dignidade da justiça.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pelo recorrente, apenas para afastar a multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO. Compromisso de venda e compra de imóvel. Ação de reparação de perdas e danos. Sentença que reconheceu a decadência do direito de ação e, por conseguinte, julgou improcedente o pedido. Condenação do demandante ao pagamento de multa por ato atentatório da dignidade da justiça. Apelo do autor. Vaga de garagem. Venda por medida de extensão. Entrega com metragem inferior à prevista no projeto original. Decai em um ano o direito do adquirente de imóvel na planta de ajuizar ação contra a vendedora, em razão da entrega do bem em metragem inferior à pactuada. Pedido de



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

indenização do valor proporcional a metragem faltante que se insere na pretensão de abatimento do preço. Dicção dos arts. 500 e 501 do CC. Inaplicabilidade do prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do CC. Ação ajuizada depois de um ano da data da imissão na posse e do registro do contrato à margem da matrícula do imóvel. Decadência configurada. Afastamento da multa por ato atentatório à dignidade da justiça. Acolhimento. Ajuizamento de várias ações, com base no mesmo contrato e com pedidos diferentes. Intenção de multiplicar os honorários advocatícios de sucumbência. Situação que não se ajusta a alguma das hipóteses previstas no art. 77 do CPC, porquanto a parte do processo não é a beneficiária da verba honorária de sucumbência. Impossibilidade de responsabilizar o demandante pela técnica processual adotada pelo advogado que constituiu nos autos. Contudo, é claro o propósito do advogado em multiplicar a verba honorária em benefício pessoal. Indícios de violação ao Código de Ética e Disciplina da OAB. Determinação de expedição de ofício à Seccional competente para apuração da conduta do advogado por suposta violação aos inc. I, II e VI, parágrafo único, do art. 2º, da Lei nº 8.906/94. Sentença reformada apenas para afastar a multa imposta ao apelante por ato atentatório à dignidade da justiça. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, com determinação (e-STJ fl. 305).

Recurso especial: alega violação do art. 205 do CC/02, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que a entrega de vaga de garagem em metragem inferior à pactuada configura flagrante inadimplemento contratual, razão pela qual deve ser aplicado o prazo prescricional geral de 10 (dez) anos, previsto no supracitado dispositivo legal (e-STJ fls. 323-354).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/SP admitiu o recurso especial interposto por LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA JUNIOR, determinando a remessa dos autos a esta Corte Superior (e-STJ fls. 372-374).

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.898.171 - SP (2020/0253407-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA JUNIOR  
ADVOGADO : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385  
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA  
ADVOGADOS : SERGIO RENATO TARIFA PINTO - SP277354  
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

### EMENTA

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



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.898.171 - SP (2020/0253407-8)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA JUNIOR  
ADVOGADO : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385  
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA  
ADVOGADOS : SERGIO RENATO TARIFA PINTO - SP277354  
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

### VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

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.

Aplicação do Código de Processo Civil de 2015 – Enunciado Administrativo n. 3/STJ.

#### 1. DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL

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

#### 2. DA RESTITUIÇÃO DE VALOR PAGO POR ÁREA EXCEDENTE - IMÓVEL ENTREGUE EM METRAGEM MENOR DO QUE A CONTRATADA – DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO (art. 205 do CC/02)

##### 2.1 Da natureza do vício do produto – imóvel entregue em metragem menor



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. Antes de adentrar propriamente no cerne da controvérsia, deve-se perscrutar, de início, se a entrega de imóvel com metragem a menor configura vício aparente ou oculto, pois tal diferenciação implica em termos iniciais distintos para a aplicação do prazo decadencial.

3. O vício é considerado oculto quando, simultaneamente, não puder ser verificado no mero exame do produto ou serviço e não estiver impedindo o seu uso e consumo (NUNES, Rizzatto. Comentários ao Código de Defesa do Consumidor. 8 ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 434).

4. Com efeito, 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.

5. No sentido de considerar o referido vício como de fácil constatação, cita-se precedente desta 3ª Turma:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. METRAGEM. PROPAGANDA. CONTRATO. DIFERENÇA. VÍCIO. PRODUTO DURÁVEL. PRAZO DECADENCIAL. ART. 26, II, DO CDC. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL.

1. O Código de Defesa do Consumidor estabeleceu limites temporais diferentes para a responsabilização civil do fornecedor. O art. 27 prevê o prazo prescricional de 5 (cinco) anos para a pretensão indenizatória pelos danos causados por fato do produto ou do serviço; e o art. 26, o prazo decadencial de 30 (trinta) ou 90 (noventa) dias para a reclamação, conforme se trate de vícios aparentes ou de fácil constatação de produtos ou serviços não duráveis ou duráveis.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte, se o produto apresenta vício quanto à quantidade ou qualidade, ou que lhe diminua o valor, estar-se-á diante de vício aparente ou de fácil constatação, de acordo com o art. 26 do Código Consumerista.

3. No caso, decaiu em 90 (noventa) dias o direito de os autores reclamarem da diferença entre a metragem do imóvel





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

veiculada em propaganda e a área do apartamento descrita na promessa de compra e venda.

4. A pretensão de indenização pelos danos morais experimentados pelos autores pode ser ajuizada no prazo prescricional de 5 (cinco) anos. Precedentes.

5. Recurso especial parcialmente provido (REsp 1.488.239/PR, 3ª Turma, DJe 07/03/2016) (grifos acrescentados).

### 2.2 Da decadência

6. Definida a natureza do vício como sendo de fácil constatação, cumpre, por oportuno, discorrer sobre os prazos decadenciais impostos ao adquirente do imóvel que se depara com tal situação.

7. Em um primeiro momento, tem-se por pertinente a indagação acerca da legislação aplicável à espécie, uma vez que o CDC disciplina prazos decadenciais, estipulados em relação a vícios de qualidade ou quantidade do produto ou serviço – sendo eles aparentes ou ocultos – (art. 26, CDC) e o Código Civil, por sua vez, estabelece prazo decadencial para a situação 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 (arts. 500 e 501 do CC/02).

8. Vale lembrar que as disposições constantes do Código Civil referem-se às hipóteses em que a venda do imóvel é realizada na modalidade *ad mensuram*, quando, em regra, será do alienante a responsabilidade por eventual diferença que venha a encontrar entre a área estipulada e a efetivamente existente.

9. Passa-se, então, a analisar os dispositivos constantes das referidas legislações, para que se possa vislumbrar, com mais clareza, o terreno de aplicação dos mesmos.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### 2.2.1 Da legislação consumerista

10. Por oportuno, convém transcrever os dispositivos que regulam a matéria previstos na legislação consumerista:

#### CDC

Art. 26. O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em:

I – trinta dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos não duráveis;

II – noventa dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos duráveis.

§ 1º Inicia-se a contagem do prazo decadencial a partir da entrega efetiva do produto ou do término da execução dos serviços.

(...)

§ 3º Tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se do momento em que ficar evidenciado o defeito.

Art. 27. Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço (...), iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria (grifos acrescentados).

11. De fato, quanto aos vícios aparentes ou de fácil constatação, o código consumerista dispõe, em seu art. 26, II, que o direito de reclamá-los caduca em 90 (noventa) dias, tratando-se do fornecimento de serviço e de produtos duráveis, iniciando-se a contagem do prazo a partir da entrega efetiva do produto (art. 26, § 1º).

12. Contudo, imperioso salientar que 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.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

13. Nesta última hipótese, a falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de reparação de danos decorrentes de vício do produto, entende-se que deve ser aplicado o prazo geral decenal do art. 205 do CC/02.

14. Ressalte-se que, quando do julgamento do REsp 1.534.831/DF, que versava sobre situação em que constatado, dentre outros, o vício de metragem a menor do imóvel, tive a oportunidade de manifestar-me sobre a controvérsia, aplicando o raciocínio adrede construído, que inaugurou a divergência. Após a conclusão do julgamento, o julgado restou assim ementado:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. METRAGEM A MENOR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. O propósito recursal, para além da negativa de prestação jurisdicional, é o afastamento da prejudicial de decadência em relação à pretensão de indenização por vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pela consumidora.

2. Ausentes os vícios de omissão, contradição ou obscuridade, é de rigor a rejeição dos embargos de declaração.

3. 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. 458 do CPC/73.

4. 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).

5. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas.

6. Quando, porém, 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.

7. À falta de prazo específico no CDC que regule a



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pretensão de indenização por inadimplemento contratual, deve incidir o prazo geral decenal previsto no art. 205 do CC/02, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra").

8. Recurso especial conhecido e parcialmente provido (REsp 1.534.831/DF, 3ª Turma, DJe 02/03/2018) (grifos acrescentados).

15. No mesmo sentido, cita-se, de minha relatoria: REsp 1.717.160/DF, 3ª Turma, DJe 26/03/2018.

### 2.2.2 Da legislação civilista

16. 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 – a denominada venda *ad mensuram* -, vale transcrever as disposições do Código Civil quanto ao tema:

#### CC/02

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

(...)

Art. 501. Decai do direito de propor as ações previstas no artigo antecedente o vendedor ou o comprador que não o fizer no prazo de um ano, a contar do registro do título (grifos acrescentados).

17. Infere-se do texto legal que o prazo de caducidade de 1 (um) ano a contar do registro da compra e venda do imóvel impõe, acaso ultrapassado, a perda pelo comprador do direito potestativo de exigir a complementação da área, a resolução contratual e o abatimento do preço (ROSENVALD, Nelson. *Código Civil comentado : doutrina e jurisprudência : Lei n. 10.406, de 10.01.2002* coord. Cezar



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Peluso. 8 ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2014, p. 530).

18. Isso significa dizer que, também na hipótese de venda *ad mensuram* – e consequente aplicação da legislação civilista -, convém sublinhar que o prazo decadencial previsto no art. 501 do CC/02 refere-se, tão somente, à propositura de ação para exigir o complemento da área, reclamar a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço, não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato.

### 2.3 Da hipótese dos autos

19. Inicialmente, e sem que haja a necessidade de reexame do conjunto fático-probatório dos autos porque observados exatamente os parâmetros delineados pela Corte local, verifica-se que a ação ajuizada pelo recorrido, não obstante tenha recebido a denominação de “ação indenizatória”, em verdade, trata-se de ação de abatimento proporcional do preço, dada a entrega do imóvel em metragem menor do que a contratada.

20. Inclusive, para que não parem dúvidas acerca da natureza da ação ajuizada, cumpre transcrever trecho do acórdão vergastado que assim reconheceu:

E vale acrescentar que, no caso, ainda que o autor sustente que o pedido tem caráter indenizatório, a fim de afastar o prazo decadencial, certo é que o pedido de condenação da ré no pagamento de valor correspondente ao cálculo da proporção da área faltante na vaga de garagem nada mais é do que pretensão de reparação do abatimento do preço (e-STJ fl. 313).

21. De fato, não é outra a conclusão que se pode obter da própria leitura da exordial, senão veja-se:



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Considerando que a metragem da maior unidade imóvel comercializada corresponde a 48,00 metros quadrados, conforme informativo acima.

Para estimar há de considerar o valor de venda do imóvel: R\$ 113.414,00. Esse, por sua vez, possui 60,00m<sup>2</sup> (48,00 m<sup>2</sup> + 12m<sup>2</sup>) de área privativa acrescido do box de garagem, ou seja, o valor do m<sup>2</sup> é de R\$ 1.890,23. Multiplicando tal valor por 2,07, chega-se ao montante de R\$ 3.912,77 (Três mil, novecentos e doze reais e setenta e sete centavos) de indenização (e-STJ fls. 4-5).

22. Com efeito, depreende-se das constatações expostas no acórdão combatido que a ação ajuizada pelo recorrido, de fato, pretende obter a restituição do valor pago pela área excedente – tendo sido, inclusive, realizado cálculo aritmético para se chegar o valor supostamente devido -, equivalendo a restituição de tal montante a um abatimento proporcional do preço, e não propriamente a uma indenização.

23. Destarte, afasta-se o prazo prescricional geral previsto no art. 205 do CC/02.

24. Cumpre averiguar, então, se é aplicável ao caso o prazo decadencial de 90 (noventa) dias previsto na legislação consumerista (art. 26, II, § 1º) ou aquele de 1 (um) ano previsto na legislação civilista, correspondente às hipóteses de venda *ad mensuram* (art. 501).

25. Destaca-se que, na espécie, o Tribunal de origem reconheceu tratar-se, especificamente, de venda *ad mensuram* (e-STJ fl. 313).

26. Ao mesmo tempo, 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.

27. De qualquer forma, ainda que se adote o prazo decadencial de 1



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

(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.

28. É que o registro do título deu-se em 04/01/2013 (e-STJ fl. 317) e a presente ação somente foi ajuizada em 28/03/2019 (e-STJ fl. 1).

29. O acórdão recorrido, portanto, não merece reforma.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial interposto por LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA JUNIOR e, nessa extensão, NEGOLHE PROVIMENTO, a fim de manter o acórdão recorrido quanto ao reconhecimento de implementação da prejudicial de decadência.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em R\$ 200,00 (duzentos reais) os honorários fixados anteriormente (e-STJ fl. 248), observada eventual gratuidade de justiça deferida.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2020/0253407-8      PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.898.171 / SP

Números Origem: 1012637-23.2019.8.26.0576 10126372320198260576 20200000471835

PAUTA: 02/03/2021

JULGADO: 02/03/2021

### **Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA JUNIOR  
ADVOGADO : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385  
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA  
ADVOGADOS : SERGIO RENATO TARIFA PINTO - SP277354  
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi, conhecendo em parte do recurso especial e, nesta parte, negando-lhe provimento, pediu vista antecipada o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Aguardam os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze.





RECURSO ESPECIAL Nº 1.898.171 - SP (2020/0253407-8)

**SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA JUNIOR  
**ADVOGADO** : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385  
**RECORRIDO** : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA  
**ADVOGADOS** : SERGIO RENATO TARIFA PINTO - SP277354  
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

### **VOTO VENCIDO**

#### **O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO:**

Discute-se nos autos o prazo que o consumidor tem para pleitear em juízo a restituição parcial do valor pago para aquisição de vaga de garagem após descobrir que ela tem metragem inferior àquela indicada no contrato.

A Relatora, Ministra NANCY ANDRIGHI, afirmou em seu voto que, muito embora a ação tenha sido nomeada como indenizatória, buscava, na realidade, o abatimento proporcional do preço tendo em vista a diferença entre a área mencionada no instrumento contratual e aquela efetivamente disponibilizada após a conclusão da obra. De acordo com Sua Excelência, se a pretensão deduzida em juízo não tem, propriamente, caráter indenizatório, e sim de abatimento do preço em razão de vício de quantidade, não estaria sujeita ao prazo prescricional de dez anos previsto no art. 205 do CC/02, mas ao lapso decadencial de um ano, estabelecido no art. 501 do referido diploma ou então àquele de noventa dias previsto no art. 26, II, e § 1º, do CDC.

Com a devida vênia, ousou divergir.

AGNELO AMORIM FILHO em seu famoso *Crítério Científico para Distinguir a Prescrição da Decadência*, conclui o seguinte:

*Reunindo-se as três regras deduzidas acima, tem-se um critério dotado de base científica extremamente simples e de fácil aplicação, que permite, com absoluta segurança, identificar, a priori, as ações sujeitas a prescrição ou a decadência, e as ações perpétuas (imprescritíveis). Assim:*

*1ª) – Estão sujeitas a prescrição: Tôdas as ações condenatórias, e sòmente elas (arts. 177 e 178, do Código Civil).*

*2ª) – Estão sujeitas a decadência (indiretamente, isto é, em virtude da decadência do direito a que correspondem): as ações constitutivas que têm prazo especial de exercício fixado em lei;*

*3ª) – São perpétuas (imprescritíveis): a) as ações constitutivas que não têm prazo especial de exercício fixado em lei; e c) as ações declaratórias.*

**(Crítério Científico para Distinguir a Prescrição da Decadência e para identificar as Ações Imprescritíveis. RT**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ano 86, v. 744, out. 1997, p. 750. Disponível em <http://professor.pucgoias.edu.br/SiteDocente/admin/arquivosUpload/13374/material/Prescri%C3%A7%C3%A3o%20e%20decad%C3%Aancia%20-%20Agnelo.pdf>. Acesso 16/3/2021)

DANIEL AMORIM ASSUMPCÃO NEVES, discorrendo sobre a natureza dos provimentos judiciais a partir da concepção ternária das ações aludidas acima, distingue as sentenças declaratórias das constitutivas e das condenatórias, afirmando que:

*A tutela jurisdicional de conhecimento é apta a resolver três diferentes espécies de crise jurídica:*

*(a) tutela meramente declaratória resolve uma crise de certeza; ao declarar a existência, inexistência ou o modo de ser de uma relação jurídica, e excepcionalmente de um fato (autenticidade ou falsidade de documento, art. 19, II, do CPC), a sentença resolverá a incerteza que existia a respeito daquela relação jurídica ou excepcionalmente do fato descrito no art. 19, II, do CPC;*

*(b) a tutela constitutiva resolve uma crise da situação jurídica; ao criar, extinguir ou modificar uma relação jurídica, a sentença cria uma nova situação jurídica, resolvendo-se a crise enfrentada pela situação jurídica anterior;*

*(c) a tutela condenatória resolve uma crise de inadimplemento; ao reconhecer esse inadimplemento e imputar ao demandado o cumprimento de uma prestação, estará resolvida a crise.*

**(Manual de Direito Processual Civil. 11 ed. Salvador: Podivm. 2019, p. 105)**

Na realidade, a diferenciação entre as sentenças declaratórias, condenatórias e constitutivas com base no critério sublinhado acima, está assentada desde CHIOVENDA, que, já a seu tempo, lecionava:

*Avizinha-se, por um lado, [a sentença constitutiva] da sentença de condenação, não propriamente porque o juiz (como já sustentaram) determine, com ela, ao réu que não dê execução ao negócio ou relação rescindido ou anulado (determinação que não existe nem sequer é concebível, dado que a rescisão ou anulação exclui a possibilidade de execução), mas porque prepara uma mudança no estado de coisas atual. De outro lado, aproxima-se das sentenças declaratórias uma vez que, produzindo-se a mudança em virtude da sentença mesma, não é necessário nenhum outro ato ulterior de execução. No entanto, a sentença declaratória verifica uma vontade de lei preexistente e não ensarta outro efeito que não o de fazer cessar a incerteza do direito; a sentença constitutiva verifica uma preexistente vontade de lei, que visa à mudança doutra vontade de*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

lei e traz consigo aquela mudança mesma (Instituições de Direito Processual Civil. 4 ed. Campinas: Bookseller. 2009, p. 257)

CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO, com base nesse mesmo critério, ressalta que as sentenças condenatórias são as que mais dependem de provimentos executivos para produzir efeitos concretos e as sentenças constitutivas as que dispensam todo tipo de medidas executivas propriamente ditas.

Anote-se:

*Considerada a função e o conteúdo substancial de cada espécie de sentença, o mais elevado grau de tutela que pode o processo de conhecimento produzir é o oferecido pelas constitutivas ao alterarem desde logo a situação jurídico-substancial lamentada pelo autor, elas não deixam qualquer resíduo litigioso remanescente, eliminando por completo o conflito que turbava a vida dos litigantes. Anulado um registro público ou um negócio jurídico ou um casamento, a situação nova está consumada e o máximo que ainda pode ser necessário serão certos atos de registro público que, em alguns casos, a lei exige (execução imprópria). Daí considerar-se plena a tutela jurisdicional outorgada mediante as sentenças constitutivas.*

*A tutela dispensadas pelas sentenças meramente declaratórias é plena em relação ao objeto do processo, porque elas implantam certeza onde o único motivo da lamentação do demandante era a incerteza. Mas, como nem sempre a certeza é suficiente a satisfazer as aspirações do titular, também nem sempre a sentença meramente declaratória positiva é suficiente para dirimir por completo o conflito substancial existente entre as partes em seu convívio social ou relações de ordem econômica.*

(...)

*As sentenças condenatórias não têm toda essa eficácia sobre o mundo dos conflitos. Ao declararem existente o direito do autor e assim possibilitarem a execução forçada (constituindo-se em título que a legitimará), elas ficam a meio caminho e a efetivação do direito reconhecido depende sempre de alguma conduta ou medidas futuras (Instituições de Direito Processual Civil. v III. 2a ed. São Paulo. 2002, p. 206).*

FREDIE DIDIER JÚNIOR, a seu turno, lembra que as sentenças constitutivas estão relacionadas às ações constitutivas e estas, necessariamente, a um direito potestativo.

*(...) a ação constitutiva relaciona-se aos direitos potestativos. A ação constitutiva é a que tem o objetivo de certificar e efetivar direitos potestativos.*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*Direito potestativo é o poder jurídico conferido a alguém de submeter outrem à alteração, criação ou extinção de situações jurídicas. O sujeito passivo de tais direitos nada deve; não há conduta que precise ser prestada para que o direito potestativo seja efetivado. O direito potestativo efetiva-se no mundo jurídico das normas, não no mundo dos fatos, como ocorre de modo diverso, com os direitos a uma prestação. A efetivação de tais direitos consiste na alteração/criação/extinção de uma situação jurídica, fenômenos que só se operam juridicamente, sem a necessidade de qualquer ato material (Curso de Direito Processual Civil. v I. 11 ed. Salvador: Podivm. 2009, p. 204).*

Da mesma forma, JOSÉ MARIA ROSA TESHEINER e RENAN FARIA KRÜGER THAMAY assinalam:

*Nos casos em que o exercício do direito formativo ou potestativo precisa ser exercitado por via de ação, há um direito de ação, que tem por objeto a emissão de uma sentença constitutiva (Teoria Geral do Processo em Conformidade com o Novo CPC. 2 ed. Rio de Janeiro. 2016, p. 199)*

Voltando ao caso dos autos, penso que a pretensão deduzida em juízo tem natureza eminentemente indenizatória, porque se relaciona com o inadimplemento do contrato e reflete um provimento condenatório, sendo de rigor aplicar, portanto, o prazo prescricional e não o decadencial.

Com efeito, a sentença que condena o vendedor a restituir parte do valor pago pela garagem em razão da metragem inferior a que foi entregue não resolve, nas palavras de DANIEL ASSUMPÇÃO, uma *crise da situação jurídica*, relacionado-se, antes, com o próprio inadimplemento do contrato. Por outro lado, essa sentença não tutela um *direito potestativo*, como parecem exigir FREDIE DIDIER, JOSÉ MARIA TESHEINER e RENAN FARIA THAMAY. Tampouco se pode dizer que a implementação do comando da sentença dispensa medidas executivas. Essa circunstância, segundo CHIOVENDA e DINAMARCO, seria a marca distintiva dos provimentos judiciais constitutivos.

**Vê-se, assim, que essa sentença de mérito a ser proferida no caso em apreço, terá natureza condenatória, e não constitutiva, o que atrai a incidência de prazo prescricional.**

A natureza prescricional ou decadencial dos prazos assinalados nos arts. 26 do CDC e 501 do CC/02, sempre foi questionada doutrinariamente.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

BRUNO MIRAGEM, por exemplo, assinala que os prazos mencionados no artigo 26 do CDC seriam, pela natureza do interesse a que fazem referência, prazos prescricionais (**Curso de Direito do Consumidor**. 8a ed. São Paulo: Thompson Reuters, 2019. p. 799). No mesmo sentido, se posiciona HECTOR VALVERDE SANTANA (**Prescrição e decadência nas relações de consumo**. São Paulo: RT, 2002, p. 29).

JOSÉ CARLOS MALDONADO CARVALHO, a seu turno, assinala que o prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC está associado ao direito formativo (potestativo) de exigir do fornecedor a substituição do produto, o abatimento proporcional do preço, a reexecução do serviço, ou a resolução do contrato, com restituição do preço. A pretensão de indenização, dirigida ao Poder Judiciário, segundo este mesmo autor, está submetida a prazo diverso, de natureza prescricional (**Decadência e Prescrição no CDC: Vício e Fato do Produto e do Serviço**. Revista da EMERJ, v. 10, nº 40, 2007, pág. 126 – sem destaque no original).

MIRELA CALDEIRA, da mesma forma, entende que, uma vez escoado o prazo que o fornecedor tem para solucionar administrativamente o problema, nasce para o consumidor, um novo prazo para exigir essa solução judicialmente, prazo este, que, vinculado a uma pretensão condenatória, tem natureza prescricional.

Anote-se:

*É que, diante da resposta negativa do fornecedor – que pode ser tanto a resistência em não querer sanar o vício, como simplesmente a ausência de uma resposta –, nasce para o consumidor outro tipo de direito, qual seja, o direito a uma pretensão, ou seja, nasce um direito material: o de exigir uma prestação, na verdade, de exigir uma das três prestações previstas no art. 18, § 1º.*

*Começa, então, um prazo diferente, agora prescricional, por tratar-se de um direito condenatório.*

*Ora, seria no mínimo incoerente acreditar que o prazo de trinta ou noventa dias concedido pelo art. 26 estaria englobando o prazo para constituir um direito (de reclamar) mais o prazo para tutelar um direito lesado (direito condenatório).*

**(Aspectos da Prescrição e da Decadência no Código de Defesa do Consumidor**. Revista Luso-Brasileira de Direito do Consumo - Vol. V, nº 19, Setembro 2015, págs. 144/145 e 148/149)

De fato, o prazo decadencial a que faz referência o art. 26, II, do CDC, segundo me parece, não diz respeito ao ajuizamento de demanda judicial para obtenção das providências indicadas no art. 18, § 1º, e 20, *caput*, do mesmo diploma legal (substituição do produto, restituição da quantia paga, abatimento proporcional do preço ou



## reexecução do serviço). **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Esse prazo, a meu sentir, está direcionado ao direito potestativo (formativo) que o consumidor tem para exigir diretamente do fornecedor uma solução para o vício do produto.

Não solucionado o problema em trinta dias, como determinado pelo art. 18, § 1º, do CDC, poderá o consumidor, naturalmente, ingressar em juízo exigindo uma reparação para os danos sofridos. Mas essa pretensão subsequente terá natureza indenizatória, porque se exprime em um pedido condenatório. Assim, estará sujeita a um prazo prescricional.

Da mesma forma, em relação ao artigo 501 do CC/02, muito embora o legislador tenha utilizado a expressão *decai* para todas as situações ali contempladas, parece-me que nem todas estão submetidas a prazo verdadeiramente decadencial.

Vejamos:

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

*§ 1º Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.*

*§ 2º Se em vez de falta houver excesso, e o vendedor provar que tinha motivos para ignorar a medida exata da área vendida, caberá ao comprador, à sua escolha, completar o valor correspondente ao preço ou devolver o excesso.*

*§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus .*

***Art. 501. Decai do direito de propor as ações previstas no artigo antecedente o vendedor ou o comprador que não o fizer no prazo de um ano, a contar do registro do título.***

A partir do texto legal, é possível afirmar que a diferença constatada nas dimensões do imóvel abre, em favor do comprador, três possibilidades distintas: exigir a complementação da área, e, subsidiariamente, reclamar a resolução do contrato ou então pleitear o abatimento proporcional ao preço.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA NERY, em comentários ao art. 501 do CC/02, afirmam que as pretensões de complementação da área e de abatimento proporcional do preço, ao contrário do que indica o texto da norma, estão submetidas a um prazo prescricional, e não decadencial. **Assim, apenas quando o adquirente pretender o desfazimento do negócio é vai haver um prazo propriamente decadencial.**

*Embora o texto da norma se utilize do verbo decair, a hipótese não é de decadência, e sim de prescrição da pretensão de complementação da área ou do abatimento proporcional do preço (Código Civil Comentado. 11a ed. Revista dos Tribunais. 2014, p. 892).*

JOSÉ FERNANDO SIMÃO também afirma que a pretensão de desfazimento do contrato está sujeita à decadência, mas ressalva que, no tocante à complementação da área, o prazo é prescricional.

A propósito:

*Sobre a resolução do contrato, quer seja pelo comprador na impossibilidade de o vendedor complementar a área (caput do art. 500 do CC), quer seja por sua opção quando o vendedor exigir o complemento do preço (§ 3º do art. 500 do CC), efetivamente se trata de direito potestativo que desfaz o negócio jurídico, razão pela qual a doutrina unissonamente afirma que o prazo é efetivamente de decadência (**Prescrição e Decadência: início dos prazos.** São Paulo: Atlas, 2013. p. 255).*

*Analizando-se as prestações devidas por força do art. 500 do Código Civil, o comprador tem direito de exigir o complemento da área. Claro está que complementar a área entregue para que esta coincida com a prevista no contrato reflete uma prestação de dar coisa certa. Em se tratando de prestação a ser cumprida, o prazo para o exercício da pretensão só pode ser prescricional e, portanto, o prazo para se exigir o complemento da área é prescricional de ano, contado a partir do registro da área (**Prescrição e Decadência: início dos prazos.** São Paulo: Atlas, 2013. p. 254)*

Sobra, como se percebe, a pretensão de restituição parcial do preço.

Na realidade, **a ação manejada pelo comprador para restituição parcial do preço pago em razão de área do imóvel ser inferior à contratada já é conhecida desde muito tempo e tradicionalmente designada como ex empto.**

O CC/16 a contemplava no art. 1.136, *verbis*:

*Art. 1.136. Se, na venda de um imóvel, se estipular preço por*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e não sendo isso possível, o de reclamar a rescisão do contracto ou abatimento proporcional do preço. Não lhe cabe, porém, esse direito, se o imóvel foi vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões.*

J. M. CARVALHO SANTOS, comentando referido dispositivo, além de pontuar uma necessária distinção entre as ações edilícias (*quantum minoris*/estimatória e redibitória) e ação *ex empto*, explicava que esta última, pela natureza da pretensão que veiculava, estava submetida a prazo prescricional.

Confira-se:

*[...] a acção redhibitoria e a quantum minoris são cabíveis apenas quando se verifica um vício ou defeito occulto na coisa comprada, que torna a coisa impropria ao uso a que é destinada, ou lhe diminua o valor.*

*Mas, na hypothese do texto que commentamos, não se trata de falta de qualidade; o que falta é a quantidade. No vicio redhibitorio a coisa foi entregue na sua integridade, embora com defeito, emquanto que aqui uma parte da coisa vendida não foi entregue; são, como se vê, duas situações bem diversas.*

*Para os efeitos da prescripção da acção, essa distincção tem capital importância.*

*A acção redhibitoria prescreve em curto prazo (art. 178, § 5, n. 14), emquanto que a acção ex-empto prescreve em 30 annos (art. 177, comb. com o a. 179). (Código Civil Brasileiro Interpretado. v. XVI. 2a ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1938. p. 161)*

PONTES DE MIRANDA, de igual maneira, ao comentar o art. 1.136 do CC/16, já destacava que a ação *ex empto* está submetida a um prazo prescricional:

*[...] A regra jurídica, de modo nenhum se confunde com as regras jurídicas da ação edilícia quantum minoris (art. 1.105), daí caber ainda que a alienação tenha sido em hasta pública (art. 1.106). Nem com as regras jurídicas da ação redibitória (arts. 1.101-1.104 e 1.106). A **prescripção** é de vinte annos (art. 177), e não há a preclusão do art. 178, § 5º, IV).*

*[...]*

*A acção decorrente da incidência do art. 1.136, 1ª parte, quer para a complementação da área vendida, quer para o abatimento proporcional, é ação empti, **com prescripção** em vinte annos. Idem, a ação de resolução do contrato.*

*(Tratado de Direito Privado. Tomo XXXIX, São Paulo: Revista dos*





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Trabalhos, 2012. pp. 218 e 222 — sem destaque no original)

Precedentes desta Corte, editados à época do CC/016, também reconheciam que pretensão de reaver parte do valor pago em razão da diferença de quantidade na área do imóvel (ação *ex empto*) tinha natureza indenizatória e, por isso, tal como assinalado pelos autores citados, estava subordinada a prazo prescricional.

Confira-se:

*VENDA "AD MENSURAM". AÇÃO VISANDO À RESTITUIÇÃO DE PARTE DO PREÇO PAGO EM VIRTUDE DE DIFERENÇA DE METRAGEM. PRESCRIÇÃO. AÇÃO "EX EMPTO".*

*Tratando-se no caso de ação "ex empto", a prescrição é vintenária, não se aplicando o disposto no art. 178, parágrafo 5º, inc. IV, do Código Civil. Precedentes.*

*Recurso especial não conhecido.*

*(REsp 53.804/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, Quarta Turma, DJ 5/4/1999)*

*CIVIL. VENDA AD MENSURAM. AÇÃO VISANDO A RESTITUIÇÃO DO PREÇO PAGO A MAIOR. AÇÃO EX EMPTO. PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA. NÃO-APLICAÇÃO DO ART. 178, PARAGRAFO 5., IV, DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTE DA TURMA (RESP N. 52.663-SP, DJU DE 12.6.95). RECURSO DESACOLHIDO.*

*- O PROCEDIMENTO QUE VISA A RESTITUIÇÃO DO PREÇO PAGO A MAIOR, EM RAZÃO DE VENDA DE TERRENO ENTREGUE COM DIFERENÇA DE METRAGEM A MENOR, TEM NATUREZA JURÍDICA DE AÇÃO EX EMPTO, CUJA PRESCRIÇÃO É VINTENÁRIA, NÃO SE APLICANDO O DISPOSTO NO ART. 178, PARAGRAFO 5. IV, DO CÓDIGO CIVIL.*

*(REsp 32.580/SP, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, Quarta Turma, DJ 12/8/1996)*

*AÇÃO "EX EMPTO" - PRESCRIÇÃO.*

*INAPLICABILIDADE DO DISPOSTO NO ARTIGO 178, PARAGRAFO 5., IV DO CODIGO CIVIL QUE SE REFERE A AÇÃO REDIBITÓRIA E A "QUANTI MINORIS".*

*PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA.*

*(REsp 62.597/RS, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, Terceira Turma, DJ 06/05/1996, p. 14412)*

*COMPRA E VENDA. QUANTIDADE MENOR. AÇÃO EX EMPTO. DIFERENÇA DA AÇÃO REDIBITÓRIA E DA AÇÃO QUANTI MINORIS. PRESCRIÇÃO.*

*1. QUANDO A COISA VENDIDA É ENTREGUE EM SUA INTEGRALIDADE, MAS APRESENTA VÍCIO OU DEFEITO OCULTOS, QUE A TORNAM IMPRÓPRIA AO USO A QUE É*



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

*DESTINADA, OU LHE DIMINUEM O VALOR, O COMPRADOR PODE: A) REDIBIR O CONTRATO, ENJEITANDO A COISA (ART. 1.101 DO C CIVIL); B) MANTER O CONTRATO E RECLAMAR O ABATIMENTO DO PREÇO (ART. 1.105 DO CCVIL). A PRIMEIRA É A AÇÃO REDIBITÓRIA; A SEGUNDA, A AÇÃO QUANTI MINORIS.*

*2. POREM, QUANDO A COISA É ENTREGUE EM QUANTIDADE MENOR DAQUELA DECLARADA, O COMPRADOR PODE ACIONAR O VENDEDOR PELO INCUMPRIMENTO DO CONTRATO, EM RAZÃO DA FALTA DE PARTE DO BEM ADQUIRIDO.*

*TRATANDO-SE DE IMÓVEL, INCIDE A REGRA DO ARTIGO 1.136 DO C. CVIL, E TRÊS SÃO AS ALTERNATIVAS A ELE OFERECIDAS, CORRESPONDENTES A AÇÃO EX EMPTO (TENETUR VENDITOR EX EMPTO ATIAM SI APPROVERIT MINOREM ESSE FUNDI MODUM): A) PODE EXIGIR A COMPLEMENTAÇÃO DO QUE FALTA; B) NÃO SENDO ISSO POSSÍVEL, A RESCISÃO DO CONTRATO, SE A FALTA É SUFICIENTEMENTE GRAVE PARA DETERMINAR A PERDA DO SEU INTERESSE EM MANTER O NEGOCIO; C) PEDIR O ABATIMENTO DO PREÇO, OU A RESTITUIÇÃO DO SEU EQUIVALENTE, SE JÁ PAGO.*

**3. NO CASO DOS AUTOS, TRATA-SE DE VENDA DE APARTAMENTO COM ÁREA MENOR DO QUE A DECLARADA, SENDO CABÍVEL A AÇÃO EX EMPTO, ONDE O AUTOR PEDIU A RESTITUIÇÃO DE PARTE DO PREÇO PAGO, CUJO PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA ESTA REGULADA NO ART. 177 DO CC.**

(REsp 52.663/SP, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, Quarta Turma, DJ 12/6/1995)

No caso dos autos, porém, não importa fixar apenas a natureza prescricional ou decadencial do prazo em debate. Mais do que isso, importa saber qual a dimensão temporal desse prazo.

É preciso verificar, em suma, se merece aplicação o prazo de 90 dias previsto no art. 26 do CDC; o de um ano, estabelecido no art. 501 do CC/02, ou o decenal, estabelecido no art. 205 do CC/02.

Nesse esforço hermenêutico parece razoável concluir, de plano, pela inaplicabilidade do prazo estatuído pelo CDC.

É que, a teoria do diálogo das fontes, desenvolvida na Alemanha por ERIK JAYME, professor da Universidade de Heidelberg, e trazida ao Brasil pela Professora CLAUDIA LIMA MARQUES, propõe que as normas jurídicas não se excluem – supostamente porque pertencentes a ramos jurídicos distintos –, mas se complementam.

Esse princípio foi incorporado no art. 7.º do CDC, que adota um modelo aberto de interação legislativa. De acordo com tal comando, os direitos previstos na Lei



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Consumerista não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade. Nesse contexto, é possível que a norma mais favorável ao consumidor esteja fora da própria Lei n. 8.078/1990, podendo o intérprete fazer a opção por esse preceito específico (FLÁVIO TARTUCE e GISELDA MARIA HIRONAKA. **A teoria do diálogo das fontes e a prescrição. Comunicação entre o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor.** in. Revista de Direito do Consumidor. Ano 29. Vol. 128, mar-abr/2020. Revista dos Tribunais. p. 281).

Assim, considerando que o prazo previsto no art. 26 do CDC é expressivamente menor do que aqueles outros estatuídos no CC/02, parece razoável concluir que, ao menos em princípio, sua utilização será prejudicial ao consumidor e, portanto, deve ser evitada.

Examinando os arts. 500 e 501 do CC/02, é de se observar que a primeira hipótese contemplada nestes dispositivos, determina a incidência do prazo de 01 (um) ano para que o comprador (não sendo possível a complementação da área nem sequer escolhida a resolução do negócio), exija do vendedor o abatimento proporcional do preço (art. 500, *caput*, parte final).

Mas isso, como é intuitivo, deve ocorrer antes que se complete o pagamento, porque depois não teremos mais uma pretensão voltada à modificação do negócio jurídico, e sim, como visto, um pleito condenatório de repetição do valor pago a maior.

O art. 500, § 2º, do CC/02, estabelece que o vendedor pode propor, no mesmo prazo de 1 (um) ano, ação com vistas a exigir, do adquirente, a complementação do valor ou a devolução do excesso, quando o imóvel tiver área maior do que aquela prevista no contrato.

**Em nenhum momento, portanto, a norma afirma expressamente que o comprador deve exigir a restituição proporcional do valor eventualmente pago no mencionado prazo anual.**

A situação prevista no art. 500, *caput*, denota (talvez não para o casal NERY, como visto acima), verdadeiro direito potestativo de exigir a redução do preço do negócio jurídico em razão do descompasso verificado entre a metragem real do imóvel e aquela prevista no contrato.

A situação prevista no art. 500, § 2º, embora faça referência a uma pretensão indenizatória, está contemplada expressamente em lei, de modo que não se pode discutir qual o prazo aplicável, no máximo se ele é decadencial como indicado na



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

norma, ou prescricional. Além disso, repita-se, diz respeito a uma pretensão a ser exercida pelo vendedor, e não pelo comprador.

Na hipótese dos autos, contudo, é o comprador que pretende ressarcimento de um dano. Dano esse correspondente a diferença entre o preço que pagou e aquele que poderia ter pago, caso houvesse exigido o abatimento proporcional do preço. Ele pretende, em suma, uma indenização pelos prejuízos verificados com o inadimplemento contratual, sendo assim condenado o vendedor.

Essa situação não está expressamente prevista no art. 500 do CC/02 (tampouco no seu *caput*, ou no seu § 2º) e por força de consequência, não pode ser alcançada pelo art. 501 do CC/02 sem o uso de uma interpretação analógica ou extensiva e *cum grano salis*. Com efeito, apenas a partir de uma interpretação analógica seria possível concluir que o prazo para o comprador pleitear restituição é o mesmo daquele assinalado ao vendedor.

Ocorre que referida analogia não apenas destoaria da lógica jurídica que permeia o sistema (a qual reserva os prazos prescricionais para as pretensões indenizatórias), como também seria prejudicial ao consumidor, o que, com a devida vênia não se pode permitir, em razão da sua vulnerabilidade

Em suma, a natureza prescricional do prazo em análise e a impossibilidade de se interpretar extensivamente os arts. 500 e 501 do CC/02, fazem incidir a regra geral subsidiária do art. 205 do CC/02, que remete à incidência de um prazo decenal.

Esta Corte Superior, em vários julgados proferidos já sob a égide do CC/02, reconheceu a natureza indenizatória da pretensão *ex empto* e, portanto, a incidência de um prazo prescricional correspondente (e não decadencial).

Nesse sentido:

*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 INDENIZATÓRIO. 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*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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. À 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 1.819.058/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 5/12/2019 – sem destaque no original)

**DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

IMÓVEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. DEFEITOS APARENTES DA OBRA. METRAGEM A MENOR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL.

1. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência em relação à pretensão de indenização por vícios de qualidade e quantidade no imóvel adquirido pelos consumidores.

2. 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).

3. No referido prazo decadencial, pode o consumidor exigir qualquer das alternativas previstas no art. 20 do CDC, a saber: a reexecução dos serviços, a restituição imediata da quantia paga ou o abatimento proporcional do preço. Cuida-se de verdadeiro direito potestativo do consumidor, cuja tutela se dá mediante as denominadas ações constitutivas, positivas ou negativas.

4. **Quando, porém, 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.**

5. **À 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, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada ainda na vigência do Código Civil de 1916 ("Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos na obra").**

6. *Recurso especial conhecido e provido.*

(REsp 1.717.160/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 26/3/2018 – sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DE REPARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DIVERGÊNCIA ENTRE O NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM ADQUIRIDA E ENTREGUE PELA CONSTRUTORA. PREQUESTIONAMENTO. OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

[...]

5. A eventual decadência do direito potestativo do consumidor de pleitear uma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do CDC, não representa óbice à que se veicule também pretensão indenizatória ou compensatória.

6. Caso concreto em que, partindo-se do enquadramento fático



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

delineado pela Corte de origem, observa-se que a entrega das unidades ocorreu em 16/3/2001 e a demanda foi proposta em 24/1/2006, de modo que não houve o transcurso seja do prazo quinquenal previsto no art. 27 do CDC, seja do prazo decenal previsto no art. 205 do CC.

**7. Ainda que estivesse caracterizada a decadência na hipótese dos autos - como apontado pelo Tribunal estadual -, não lhe era lícito ignorar a pretensão indenizatória veiculada pelos autores, que não se encontra fulminada pela prescrição.**

8. Agravo interno não provido.

(AglInt no REsp 1.788.020/PB, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 16/10/2020 – sem destaque no original)

Por honestidade argumentativa, destaco que existem julgados em sentido contrário, como por exemplo:

*RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. METRAGEM. PROPAGANDA. CONTRATO. DIFERENÇA. VÍCIO. PRODUTO DURÁVEL. PRAZO DECADENCIAL. ART. 26, II, DO CDC. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL.*

1. O Código de Defesa do Consumidor estabeleceu limites temporais diferentes para a responsabilização civil do fornecedor. O art. 27 prevê o prazo prescricional de 5 (cinco) anos para a pretensão indenizatória pelos danos causados por fato do produto ou do serviço; e o art. 26, o prazo decadencial de 30 (trinta) ou 90 (noventa) dias para a reclamação, conforme se trate de vícios aparentes ou de fácil constatação de produtos ou serviços não duráveis ou duráveis.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte, se o produto apresenta vício quanto à quantidade ou qualidade, ou que lhe diminua o valor, estar-se-á diante de vício aparente ou de fácil constatação, de acordo com o art. 26 do Código Consumerista.

3. No caso, decaiu em 90 (noventa) dias o direito de os autores reclamarem da diferença entre a metragem do imóvel veiculada em propaganda e a área do apartamento descrita na promessa de compra e venda.

4. A pretensão de indenização pelos danos morais experimentados pelos autores pode ser ajuizada no prazo prescricional de 5 (cinco) anos. Precedentes.

5. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1.488.239/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 7/3/2016)

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VAGA DE GARAGEM. DIFERENÇA ENTRE A METRAGEM REAL E*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*A METRAGEM CONTRATADA. ABATIMENTO NO PREÇO DO IMÓVEL. PRAZO DECADENCIAL DE UM ANO. ART. 501 DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO NÃO PROVIDO.*

*1. O direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença de metragem entre a área real do bem e a constante do contrato, decai em um ano, conforme art. 501 do Código Civil.*

*Precedentes.*

*2. Agravo interno a que se nega provimento.*

*(AglInt no REsp 1.890.643/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe 1º/2/2021)*

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VAGA DE GARAGEM. ALEGAÇÃO DE QUE A ÁREA REAL NÃO CORRESPONDE À ÁREA ADQUIRIDA. ABATIMENTO NO PREÇO DO IMÓVEL EM RAZÃO DA DIFERENÇA DE METRAGEM. PRAZO DECADENCIAL DE UM ANO. ART. 501 DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO NÃO PROVIDO.*

*1. O direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença de metragem entre a área real do bem e a constante do contrato, decai em 1 (um) ano, conforme art. 501 do Código Civil.*

*2. Agravo interno a que se nega provimento.*

*(AglInt no REsp 1.846.720/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe 5/6/2020)*

*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 rebate 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.*

*(AglInt no REsp 1.611.155/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, DJe 21/3/2019)*

Parece-me, no entanto, que a orientação sufragada nestes últimos acórdãos, conforme busquei expor anteriormente, não se afina com a natureza indenizatória da pretensão deduzida na ação *ex empto* e parte de uma interpretação extensiva dos arts. 500 e 501 do CC/02 adotada em prejuízo do consumidor, vulnerável que é e que não pode sofrer o dano apontado na inicial e que merece reparo





compensatório. **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Nessas condições, tendo em vista (i) o caráter indenizatório do pedido formulado, (ii) a natureza condenatória do provimento jurisdicional correspondente, (iii) a consequente inaplicabilidade de um prazo decadencial à hipótese dos autos, e, finalmente, (iv) a impossibilidade de se interpretar extensivamente os arts. 500 e 501 do CC/02 em prejuízo do consumidor, peço vênua à Relatora, Ministra NANCY ANDRIGHI, e **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para aplicar o prazo prescricional de 10 anos previsto no art. 205 do CC/02 e, assim, determinar o retorno dos autos à origem a fim de que o feito possa retomar seu regular processamento.

É o meu voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2020/0253407-8      PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.898.171 / SP

Números Origem: 1012637-23.2019.8.26.0576 10126372320198260576 20200000471835

PAUTA: 20/04/2021

JULGADO: 20/04/2021

### Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **OSNIR BELICE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUIZ EDUARDO DE OLIVEIRA JUNIOR  
ADVOGADO : GUILHERME MENDONÇA MENDES DE OLIVEIRA - SP331385  
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA  
ADVOGADOS : SERGIO RENATO TARIFA PINTO - SP277354  
FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

### CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, inaugurando a divergência, a Terceira Turma, por maioria, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Vencidos os Srs. Ministros Moura Ribeiro e Marco Aurélio Bellizze. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.