RECURSO ESPECIAL nº 1747188 - PR (2018/0141605-0)
RELATOR : MIN. LUIS FELIPE SALOMÃO

RECORRENTE : DIEGO CÉSAR ALVES VIEIRA
ADVOGADOS : ALINE REGINA DAS NEVES - PR055322
: RAFAEL VINÍCIUS VIEIRA DE ALMEIDA - PR063322
RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA
ADVOGADO : THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMOVEL NA PLANTA. PROPAGANDA. METRAGEM MENOR DO QUE ANUNCIADO. PRETENSÃO DE ABATIMENTO DE PREÇO. PRAZO DECADENCIAL.

1. Deeficiência de fundamentação do recurso especial no tocante à irresignação sobre (a) natureza prescricional ou decadencial do prazo a ser aplicado no caso dos autos e sobre (b) suspensão ou interrupção de prazo decadencial, visto que deixou a parte recorrente de indicar qual dispositivo de lei federal pertinente a cada uma de tais questões teria sido violado pelo tribunal de origem. Incidência da súmula 284/STF.

2. A reclamação pela diferença de metragem do imóvel objeto de compra e venda, decorrente de informação nebulosa constante em material de propaganda, pode ser pleiteada até noventa dias a partir da efetiva entrega do bem. Precedente específico da Terceira Turma.

3. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

DECISÃO

1. Cuida-se de recurso especial interposto por DIEGO CÉSAR ALVES VIEIRA, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. VENDA DE IMÓVEL COM METRAGEM INFERIOR A INDICADA NA PUBLICIDADE DO IMÓVEL REALIZADA PELA CONSTRUTORA.
INDENIZAÇÃO DOS DANOS DECORRENTES. HIPÓTESE DE AÇÃO EXEMPTO, CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRELIMINAR DE

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 97033F42-625B-44ED-ACE1-56EA1AE36F3E

> DECADÊNCIA (ART.
> 501, CC). VÍCIO DE QUANTIDADE QUE NÃO SE CONFUNDE COM VÍCIO DE QUALIDADE. HIPÓTESE QUE NÃO CONFIGURA VÍCIO REDIBITÓRIO. ARTIGO 500 DO CC. PRAZO ÂNUO CONTADO DA DATA DA POSSE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 501 DO CC. PRAZO DECADENCIAL QUE NÃO SE SUSPENDE E NEM SE INTERROMPE. INTELIGÊNCIA DO ART. 207 DO CC/2002.
> PRESCRIÇÃO SUSCITADA EM CONTESTAÇÃO E REJEITADA EM DECISÃO DE SANEAMENTO. IRRELEVÂNCIA. INSTITUTOS JURÍDICOS QUE NÃO SE CONFUNDEM. PRELIMINAR DE DECADÊNCIA ACOLHIDA. EXTINÇÃO DO PROCESSO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. INVERSÃO DA SUCUMBÊNCIA.
> RECURSO PROVIDO.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em suas razões recursais, aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, ofensa ao disposto nos arts. 26, §§ 2° e 3°, do Código de Defesa do Consumidor e 445, § 1º, do Código Civil.

Sustenta que o prazo a ser obedecido no caso é prescricional, pois sua pretensão tem caráter subjetivo patrimonial condenatório.

Defende que o termo inicial de eventual prazo decadencial reconhecido no caso dos autos é a data em que a parte recorrente tomou conhecimento técnico da metragem inferior do imóvel do autor, a partir da realização de perícia.

Alega que houve suspensão do prazo decadencial, em razão de ter notificado a parte quando apresentou a demanda no Juizado Especial, onde foi extinto o processo sob o argumento de incompetência.

Não foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial, consoante certidão à fl. 513.

Crivo positivo de admissibilidade na origem (fls. 515-516).

É o relatório.

DECIDO.

2. De início, acerca da irresignação sobre (a) natureza prescricional ou decadencial do prazo a ser aplicado no caso dos autos e sobre (b) suspensão ou interrupção de prazo decadencial, deixou a parte recorrente de indicar qual dispositivo de lei federal pertinente a cada uma de tais questões teria sido violado pelo tribunal de origem. Configurada, assim, deficiência de fundamentação recursal, nos termos da súmula 284/STF, a impedir o conhecimento do recurso especial no ponto.

3. Sobre o termo inicial do prazo para reclamar correção do vício de metragem incorreta de imóvel objeto de contrato de compra e venda, assim se manifestou o tribunal de origem:

> Assiste razão à apelante quanto à tese acerca da decadência no caso e,

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 97033F42-625B-44ED-ACE1-56EA1AE36F3E

ainda, da incidência do prazo ânuo previsto no art. 501 do Código Civil, porque se trata, efetivamente, de ação ex empto, e não de hipótese em que configurado o vício redibitório.

Com efeito, o cerne da controvérsia está em definir se na ação ajuizada o autor pretende a redução do preço, por verificar que as dimensões do imóvel adquirido não correspondem aos dados constantes na escritura de compra e venda/publicidade realizada pela construtora (ação ex empto), ou se em razão de vícios redibitórios existentes no imóvel. Em qualquer das hipóteses, pretende o abatimento do preço pago (ação quanti minoris), traduzindo-se em indenização.

A ação ex empto cabe, em tese, quando se verificar que as dimensões de imóvel alienado não correspondem aos dados constantes na escritura de compra e venda, podendo o adquirente, nesse caso, exigir a complementação da área ou a redução do preço (art. 500 do CC/2002). De outro lado, situando-se a pretensão em vício redibitório existente no imóvel, que o torne impróprio ao uso a que é destinado ou lhe diminua o valor, o adquirente tem o direito de rescindir o contrato ou pedir o abatimento do preço (art. 445 do CC/2002).

Da análise da petição inicial, extrai-se que o autor/apelado, na qualidade de adquirentes do imóvel - Apartamento 202, Bloco 4, situado no Condomínio Residencial Spazio La Ville, pretende o abatimento proporcional do preço, correspondente a 19,53% de diferença que supõe existir na área privada do imóvel.

Com efeito, a inicial deixa evidente que o autor pretende o abatimento proporcional do preço, porquanto as dimensões do imóvel alienado não correspondem aos dados constantes na publicidade divulgada no site da construtora (mov. 1.10).

(...)

Nesses termos, considerando que a pretensão do autor/apelado é o abatimento do preço pago pelo apartamento, diante da metragem inferior à da área privativa constante da publicidade que integra o contrato de compra e venda firmado entre as partes, de fato, o direito de propor ação para resolver o negócio, pedir o complemento ou abatimento do preço ou indenização foi atingido pela decadência.

Quanto ao prazo, o artigo 501 do Código Civil estabelece que "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".

E o marco inicial da Contagem do prazo decadencial é a data da posse, conforme ensinam MEDINA e ARAÚJO:

(...)

Portanto, considerando que a posse, no caso, a entrega das chaves, foi efetivada em 10 de julho de 2012 (mov. 30.8) e a ação somente foi proposta, inicialmente no Juizado Especial Cível, em 21 de outubro de 2013 e, posteriormente, em 15 de julho de 2015, na Justiça Comum (o Juizado Especial declarou-se incompetente para apreciar o pedido, em razão da complexa produção de provas, em especial, a pericial), o autor decaiu do direito de propor ação para o complemento de área ou abatimento proporcional do preço (item "dl" da exordial), bem como qualquer indenização decorrente do fato.

Com efeito, verifica-se que o prazo de decadência ocorrera já quando do ingresso da ação perante o Juizado Especial, e muito mais ainda quando da protocolização na Justiça Comum Estadual.

A alegação de que á pretensão é meramente indenizatória, com base na

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 97033F42-625B-44ED-ACE1-56EA1AE36F3E

> responsabilidade civil, em nada beneficia o apelado, uma vez a decadência atinge o direito de pleitear qualquer espécie de indenização decorrente do fato (aquisição de imóvel que é supostamente menor do que constava no contrato de compra e venda).
> Ademais, como já dito, a causa de pedir é a aquisição de imóvel com área menor, cujas dimensões não correspondem aos dados constantes do material publicitário, e, portanto, o pleito indenizatório, pelas vias transversas, configura abatimento proporcional do preço em razão da metragem.
> Em arremate, vale destacar que o prazo decadencial não se suspende, não se interrompe nem pode ter seu curso impedido, consoante estabelece o artigo 207 do Código Civil/2002.
> Assim, considerando que entre a data da posse do imóvel e data da propositura da ação no JECiv (21.10.2013) ou desta ação (15.07.2015) já havia decorrido o lapso temporal de 1 ano, estabelecido no art. 501 do Código Civil/2002, deve ser reformada a sentença para o fim de declarar a decadência do direito do autor/apelado, ficando prejudicada a análise dos demais pedidos indenizatórios. (fls. 444 - 448 e-STJ)

Verifica-se que se posicionou em consonância com o entendimento já apresentado pela Terceira Turma desta Corte, no sentido de que a reclamação pela diferença de metragem do imóvel objeto de compra e venda, decorrente de informação nebulosa constante em material de propaganda, pode ser pleiteada até noventa dias a partir da efetiva entrega do bem.

A propósito:

> 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 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.

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 97033F42-625B-44ED-ACE1-56EA1AE36F3E

> 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 1819058/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2019, DJe 05/12/2019)

4. Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento.

Havendo nos autos prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte Recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2.º e 3.º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Intimem-se. Publique-se.

Brasília (DF), 27 de março de 2020.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 97033F42-625B-44ED-ACE1-56EA1AE36F3E