



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ**  
**8ª SEÇÃO CÍVEL**

**INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS Nº 0057962-91.2022.8.16.0000, DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ – 8ª SEÇÃO CÍVEL**

**SUSCITANTE** : Des. Abraham Lincoln Calixto, integrante da 4ª Câmara Cível deste Tribunal de Justiça

**INTERESSADOS** : Paloma Karen Ferreira Euzébio Cardador, Lucas Henrique Cardador e M. R. V. Engenharia e Participações S/A

**AMICUS CURIAE** : SINDUSCON/PR – Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná

**RELATOR** : DES. ROSALDO ELIAS PACAGNAN

**INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS Nº 42 DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ. FIXAÇÃO DE TESE SOBRE QUAL É O PRAZO, DECADENCIAL OU PRESCRICIONAL, APLICÁVEL (i) NAS AÇÕES EM QUE SE PEDE O COMPLEMENTO DE ÁREA, ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO OU A RESOLUÇÃO CONTRATUAL, e (ii) NAS AÇÕES COM PEDIDO INDENIZATÓRIO POR DANO MATERIAL, MORAL OU EXISTENCIAL, QUANDO TAIS AÇÕES ESTEJAM FUNDADAS EM ALEGAÇÃO DE QUE O IMÓVEL ADQUIRIDO FOI ENTREGUE COM ÁREA INFERIOR AQUELA PROMETIDA NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DO BEM.** Necessidade de abordagem simultânea, em razão das manifestações dos interessados/*amicus curiae*, de questões fático-probatórias que se interligam com a questão de direito ora em exame. **1) MODALIDADE DA VENDA DO IMÓVEL, SE AD CORPUS OU AD MENSURAM.** Questão prejudicial de fato que deve ser analisada em cada caso concreto. Desconsideração para a fixação da tese jurídica referente à questão de direito em debate. **2) PRAZO DECADENCIAL PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DO COMPRADOR DE EXIGIR O COMPLEMENTO DE ÁREA, OU O ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO OU A RESOLUÇÃO CONTRATUAL, PREVISTO DE MANEIRA DISTINTA NO ARTIGO 26, INCISO II, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E NO ARTIGO 501 DO CÓDIGO CIVIL.** Antinomia de normas que deve ser superada, observando-se o prazo anual, mais benéfico para o consumidor, ainda que previsto fora do Código Consumerista. Teoria do Diálogo das Fontes. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. **3) PRETENSÃO INDENIZATÓRIA.** Prazo que por regular o ajuizamento de ação que visa a satisfação da obrigação de ressarcimento de danos causados em decorrência de ilícito contratual é de natureza prescricional. Aplicação do prazo de 10 (dez) anos previsto no artigo 205 do Código Civil, em detrimento do prazo quinquenal do artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. **4) POSSIBILIDADE DE A PRETENSÃO INDENIZATÓRIA**



**POR DANO MATERIAL, ASSIM DENOMINADA NA AÇÃO, SE AMOLDAR OU COINCIDIR COM A PRETENSÃO DE ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO DO IMÓVEL EM SEUS EFEITOS JURÍDICOS. Prevalência da essência do pedido em detrimento do *nomen iuris* atribuído pela parte. Clara modificação no negócio jurídico para a definição de quanto efetivamente o comprador pagará pela compra do bem. Fungibilidade do dinheiro. Artigo 322, § 2º, do Código de Processo Civil. Aplicação do prazo decadencial anual quando exista essa conformidade. 5) VÍCIO DE METRAGEM A MENOR DE IMÓVEL, SE APARENTE E DE FÁCIL CONSTATAÇÃO, OU SE OCULTO, PARA FINS DO TERMO INICIAL DO PRAZO DECADENCIAL OU PRESCRICIONAL APLICÁVEL. Questão de fato a ser apreciada no caso concreto, contudo havendo presunção de que em se tratando de vaga de garagem ou de lote urbano em formato quadrangular ou retangular o vício é aparente, ou seja, de fácil constatação. 6) TESE JURÍDICA FIXADA PARA FINS DO ARTIGO 985 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL:**

*I. Incide o prazo decadencial de 1 (um) ano, previsto no artigo 501 do Código Civil, para a propositura de ação fundada em contrato de compra e venda ou em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel objetivando o complemento de área, a resolução de contrato ou o abatimento proporcional do preço, sempre que a causa de pedir for alegação de metragem a menor, seja a relação contratual de consumo ou não;*

*II. Incide o prazo prescricional de 10 (dez) anos, previsto no artigo 205 do Código Civil, para a propositura de ação fundada em contrato de compra e venda ou em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel objetivando indenização de danos materiais, morais ou existenciais, em que a causa de pedir for alegação de metragem a menor, seja a relação contratual de consumo ou não, com a ressalva de que se a pretensão indenizatória de dano material se amoldar aos efeitos jurídicos do abatimento proporcional do preço ou com eles coincidir, sobre ela incidirá o prazo decadencial anual do artigo 501 do Código Civil, independentemente do nome atribuído à ação ou ao pedido;*

*III. Para fins de início de contagem de qualquer dos prazos acima, presume-se que a diferença de metragem de imóvel se trata de vício aparente e de fácil constatação apenas quando se tratar de vagas de garagem ou de lotes urbanos que apresentem formatos quadrangulares ou retangulares.*

**RECURSO PARADIGMA(APELAÇÃO CÍVEL Nº 0059749-50.2021.8.16.0014). AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO E REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. SENTENÇA QUE RECONHECE A DECADÊNCIA DO DIREITO QUANTO AO PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MEDIANTE RESTITUIÇÃO DE VALORES, POR INCIDÊNCIA DO ARTIGO 501 DO CÓDIGO CIVIL, E QUE JULGA IMPROCEDENTE O PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INSURGÊNCIA DOS AUTORES SOMENTE QUANTO AO PRIMEIRO PONTO. PEDIDO QUE, EMBORA SOB O *NOMEN IURIS* DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E REPETIÇÃO DE INDÉBITO APRESENTA OBJETIVO IGUAL AO**



**DE ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO DO IMÓVEL ADQUIRIDO NO  
NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA. VALORES REQUERIDOS  
CALCULADOS SOBRE A ÁREA ALEGADAMENTE NÃO ENTREGUE,  
DIVIDINDO O PREÇO NEGOCIADO PELA QUANTIDADE DE METROS  
QUADRADOS. AÇÃO AJUIZADA MAIS DE 2 (DOIS) ANOS APÓS A ENTREGA  
DO IMÓVEL. VAGA DE GARAGEM. OCORRÊNCIA DA DECADÊNCIA.  
SENTENÇA MANTIDA, COM FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS EM  
FAVOR DO PATRONO DA RÉ/APELADA. RECURSO CONHECIDO E NÃO  
PROVIDO, COM APLICAÇÃO DA TESE JURÍDICA FIXADA NO IRDR Nº 42.**

Vistos e examinados estes autos de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0057962-91.2022.8.16.0000, da 8ª Seção Cível deste Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, em que é suscitante o Desembargador Abraham Lincoln Merheb Calixto, integrante da 4ª Câmara Cível desta Corte, sendo interessados Paloma Karen Ferreira Euzébio Cardador, Lucas Henrique Cardador e M. R. V. Engenharia e Participações S/A., e habilitado como *amicus curiae* o SINDUSCON/PR – Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná.

Trata-se de **Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0057962-91.2022.8.16.0000** suscitado pelo Desembargador Abraham Lincoln Merheb Calixto, integrante da 4ª Câmara Cível, conforme Ofício nº 8148053 - GD-ALMC dirigido à Presidência desta Corte (SEI nº 113054-96.2022.8.16.6000 – mov. 1.1), nos termos do artigo 977, inciso I, do Código de Processo Civil c/c o artigo 298, *caput*, do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, a partir de análise prévia da controvérsia instaurada no bojo da **Apelação Cível nº 0059749-50.2021.8.16.0014 Ap**, de Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais c/c Repetição de Indébito ajuizada por Paloma Karen Ferreira Euzébio Cardador e Lucas Henrique Cardador em face de M. R. V. Engenharia e Participações S/A, da qual o eminente magistrado foi sorteado como Relator originário em 12/09/2022; antes, portanto, da vigência da Resolução nº 16/2022 deste Tribunal de Justiça, que promoveu alterações nas especializações das Câmaras Cíveis.

Destacou-se, na suscitação do IRDR, a existência de debate, não apenas em referido recurso paradigma como em vários outros distribuídos às Câmaras Cíveis deste Tribunal de Justiça, como matéria alheia às áreas de especialização, ainda antes da criação e instalação das 19ª e 20ª Câmaras Cíveis, de debate acerca do prazo decadencial ou dos prazos prescricionais incidentes quando as demandas estão relacionadas ao direito de complemento de área, de abatimento proporcional do preço ou de resolução contratual, ou às pretensões indenizatórias por dano material, moral ou existencial, sempre que tais ações, com pedidos cumulados ou não, são fundadas em alegação (causa de pedir) de que o imóvel foi entregue com metragem inferior àquela vendida ou prometida à venda no contrato.

O feito foi inicialmente encaminhado pela 1ª Vice-Presidência ao NUGEP – Núcleo de Gerenciamento de Precedentes, para elaboração de estudo e parecer para fins de auxiliar na análise prévia do exame de seu cabimento (mov. 4.1), sobrevivendo manifestação positiva nesse sentido (mov. 7.1), encampada na apreciação da 1ª Vice-Presidência, nos termos dos §§ 4º e 5º do artigo 298 do RITJPR, que deferiu o processamento do Incidente após verificar a presença dos requisitos legais, conforme decisão de mov. 9.1.

Assim, este IRDR foi distribuído, inicialmente, à Desembargadora Astrid Maranhão de Carvalho Ruthes, como integrante do Egrégio Órgão Especial, deliberando sua Excelência pela redistribuição do feito, conforme decisão de mov. 23.1, vindo-me assim conclusos para análise como magistrado e Relator



integrante desta 8ª Seção Cível (mov. 27.1), Órgão Julgador este que admitiu, na sequência e por unanimidade de votos, na sessão de julgamento de 17/03/2023, o recebimento e processamento do presente Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, a fim de se sedimentar, no âmbito desta Corte Estadual, sobre “*qual o prazo decadencial e/ou prescricional a incidir sobre as ações em que se pede o complemento de área, abatimento proporcional do preço ou a resolução contratual, ou a indenização por dano material, moral ou existencial, cumulativamente ou não, quando fundadas em alegação de que o imóvel adquirido, de qualquer espécie, foi entregue com metragem menor do que aquela constante no contrato de compra e venda*”, conforme Acórdão de mov. 52.1, que, inclusive, enumerou as seguintes teses jurídicas que tem prevalecido sobre a matéria, a saber – houve apenas um erro material na indicação da 1ª tese, como se o prazo de 90 dias do artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor estivesse previsto em seu inciso I, sendo certo que se trata do inciso II, por se tratar de bem durável, erro este corrigido na fundamentação em frente desta presente decisão:

**1ª tese jurídica:** *Conclui que, sendo o pedido de complemento de área, de abatimento proporcional do preço ou de resolução contratual, incide prazo decadencial, de 90 (noventa) dias, conforme artigo 26, inciso I e §1º, do Código de Defesa do Consumidor, ou então de 1 (um) ano, conforme artigo 501 do Código Civil; Ou, em sendo meramente indenizatório o pedido, aplica-se o prazo prescricional de 10 (dez) anos, previsto no artigo 205 do Código Civil.*

**2ª tese jurídica:** *Conclui que, ainda que o pedido seja apenas indenizatório, como a causa de pedir é atrelada à metragem menor à prometida contratualmente, incide o prazo decadencial de 1 (um) ano, cuja previsão legal está no artigo 501 do Código Civil.*

**3ª tese jurídica:** *Conclui que, enquadrando-se a questão como fato do produto ou do serviço, é atraída a aplicação do artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor, que prevê prazo prescricional de 5 (cinco) anos.*

Publicado r. Acórdão e intimadas as partes, oficiou-se o NUGEP – Núcleo de Gerenciamento de Precedentes deste Tribunal de Justiça, que atribuiu o nº 42 ao presente IRDR, informando-se em seguida a 1ª Vice-Presidência que, por sua vez, divulgou sua instauração no âmbito desta Justiça Estadual por meio de *mensageiro* enviado aos seus magistrados e servidores, sendo sumarizado na seguinte forma: “*Qual o prazo decadencial ou os prazos prescricionais [que] deve(m) incidir em ações com pretensões de complemento de área, de abatimento proporcional do preço ou de resolução contratual, ou com pretensões indenizatórias por dano material, moral ou existencial, sempre que tais ações, com pedidos cumulados ou não, estejam fundadas em alegação (causa de pedir) de que o imóvel foi entregue com metragem inferior àquela vendida ou prometida à venda no contrato*”, além de publicação no Diário da Justiça nº 3395, de 21 /03/2023, conforme movs. 55.1 e 60.1.

Transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias, houve deliberação monocrática por parte deste Relator, em 20/04/2023, na forma dos artigos 300 e 301 do Regimento Interno deste Tribunal, a respeito do sobrestamento de processos que tratassem da questão submetida ao IRDR, da intimação das partes e de eventuais interessados para se manifestar, além dos registros e diligências cabíveis, nos seguintes termos, com os destaques do original (mov. 64.1):

“(…)

*Assim, sopesando tais princípios e considerando o que foi sumariamente debatido entre os Magistrados deste Órgão Julgador quando da sessão de julgamento realizada em 17/03/2023, determino, em atenção ao artigo 300, §1º, inciso I, do Regimento deste Tribunal:*

**a) a suspensão imediata de todas as ações e recursos no âmbito desta Justiça Estadual em que a causa dos pedidos iniciais – de complemento de área, de abatimento proporcional do**



preço ou de resolução/rescisão contratual, ou de indenização por dano material, moral ou existencial, estejam cumuladas ou não tais pretensões – seja exclusivamente decorrente de metragem a menor de imóvel alienado entre as partes, em comparação ao tamanho da área previsto no contrato;

**b) a suspensão de todas as ações** que tramitam em 1º grau de jurisdição no âmbito desta Corte Estadual em que há mais de uma causa de pedir para os pedidos iniciais – de complemento de área, de abatimento proporcional do preço ou de resolução/rescisão contratual, ou de indenização por dano material, moral ou existencial, estejam cumuladas ou não tais pretensões – , **somente quando** os autos estiverem prontos para sentença, a permitir que nos processos onde houver alegação da existência de outra espécie de vícios construtivos no imóvel adquirido, como concausa para os pedidos formulados, seja possível avançar com a produção de provas (fase instrutória), notadamente a pericial, que poderá, inclusive, abarcar a questão afeta à diferença de metragem, se nisso houver acordo processual entre as partes (CPC, art. 190) ou fundadas razões de economia que assim o justifiquem por decisão fundamentada do juiz;

**c) a suspensão de todos os recursos** pendentes de julgamento no âmbito desta Justiça Estadual em que estiver em discussão recursal a matéria objeto do presente Incidente;

**d) para todos os casos**, a suspensão processual só poderá ser determinada desde que a matéria de direito objeto deste IRDR não tenha sido decidida de maneira definitiva nos respectivos autos, em atenção ao disposto no artigo 507 do Código de Processo Civil, observando-se, em caso de requerimento de tutelas de urgência nos feitos que forem sobrestados, o disposto na parte final do §2º do artigo 300 do RITJPR.

**III – Considerando a natureza da matéria de direito a ser dirimida neste IRDR nº 42, determino ainda, em atenção ao disposto no artigo 301 do mesmo RITJPR, que se faça mediante cópia da presente decisão e também do acórdão de mov. 52.1:**

**a) a intimação das partes da Apelação Cível paradigma** deste IRDR, de nº 0059749-50.2021.8.16.0014, sendo os ora Interessados Lucas Henrique Cardador, Paloma Karen Ferreira Euzébio Cardador e M. R. V. Engenharia e Participações S/A, para que, querendo e no prazo comum de 15 (quinze) dias, manifestem-se a respeito do que entenderem de direito, sob pena de preclusão;

**b) a intimação pessoal do CREA-PR – Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Estado do Paraná**, localizado à Rua Dr. Zamenhof, nº 35, bairro Alto da Glória, em Curitiba/PR, CEP nº 80.030-320, para, querendo e no prazo de 15 (quinze) dias, habilitar-se como amicus curiae neste presente Incidente, manifestando-se a respeito do que entender de direito, sob pena de preclusão;

**c) a intimação pessoal do SINDUSCON/PR – Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná**, localizado à Rua João Viana Seiler, nº 116, bairro Parolin, em Curitiba /Paraná, CEP nº 80.220-270, para, querendo e no prazo de 15 (quinze) dias, habilitar-se como amicus curiae neste presente Incidente, manifestando-se a respeito do que entender de direito, sob pena de preclusão.

**d) a intimação pessoal da A. P. D. C. – Associação Paranaense do Direito do Consumidor**, localizada à Rua Avenida Paraná, nº 420, bairro Centro, em Curitiba/PR, CEP nº 87.704-100, para, querendo e no prazo de 15 (quinze) dias, habilitar-se como amicus curiae neste presente Incidente, manifestando-se a respeito do que entender de direito, sob pena de preclusão;

**e) a intimação pessoal do PROCON/PR**, localizado à Rua Emiliano Pernetá, nº 47, bairro Centro, em Curitiba/PR, CEP nº 80.010-050, para, querendo e no prazo de 15 (quinze) dias, habilitar-se como amicus curiae neste presente Incidente, manifestando-se a respeito do que entender de direito, sob pena de preclusão.



*Esclareça-se que os Interessados e eventuais amicus curiae que venham a requerer sua habilitação neste Incidente, no prazo comum acima estipulado, deverão se manifestar na primeira oportunidade também sobre o mérito da matéria de direito em discussão, para além de outras questões preliminares e/ou diligências que entenderem cabíveis, como a juntada de documentos e/ou pareceres para melhor elucidação do tema, a demonstração de eventual necessidade ou interesse de designação de audiência pública, conforme possibilidade prevista no artigo 301, Parágrafo único, do RITJPR, e a eventual indicação de pessoas ou órgãos a serem ouvidos ou consultados.*

***IV** – Em paralelo, **abra-se vista** dos autos à Procuradoria Geral de Justiça, nos termos do artigo 300, §1º, inciso III, do RITJPR, para manifestar-se no prazo de 15 (quinze) dias.*

***V** – Ainda, **oficie-se** via mensageiro o NUGEP, para que sejam tomadas as medidas cabíveis, principalmente quanto à ampla comunicação desta decisão aos órgãos jurisdicionais vinculados a este Tribunal de Justiça, inclusive Juizado Especiais, bem como ao Conselho Nacional de Justiça, para inclusão no registro eletrônico nacional, nos termos do artigo 300, §1º, inciso I, do RITJPR, c/c artigo 979, §1º, do Código de Processo Civil.*

***VI** – Por fim, à Secretaria desta 8ª Seção Cível que proceda às diligências e registros necessários para que os autos da Apelação Cível nº 0059749-50.2021.8.16.0014 sejam apensados ao presente IRDR, adequando-se inclusive seu Relator, a fim de ser julgado na mesma oportunidade deste Incidente, nos termos dos artigos 298, §7º, e 304, §2º, do RITJPR; mantendo-os sobrestados junto à r. Secretaria, sem conclusão neste momento.”.*

As determinações de itens V e VI foram cumpridas conforme diligências comprovadas e certificadas nos movs. 66.1 a 88.1.

Intimados pessoalmente, o CREA-PR – Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Estado do Paraná não se manifestou (movs. 68.1, 82.1 e 99.1), enquanto que o PROCON/PR registrou seu desinteresse em ingressar no feito como *amicus curiae* (movs. 69.1, 88.1 e 94.1).

A tentativa de intimação pessoal da A. P. D. C. – Associação Paranaense do Direito do Consumidor restou prejudicada ante o aparente encerramento de suas atividades, conforme se constatou nos movs. 67.1, 84.1 a 84.3, 86.1 e 86.2, 92.1, 95.1 e 98.1.

O SINDUSCON/PR – Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná, também intimado pessoalmente, atendeu ao chamado, requerendo sua admissão no feito como *amicus curiae*, e, após discorrer sobre as teses jurídicas apresentadas na decisão de mov. 52.1 e registrar que a metragem a menor em garagens se trata de vício aparente, bem como que tal discussão só deve ocorrer em contratos de compra e venda de imóvel *ad mensuram* – e que o contrato objeto dos autos do recurso paradigma, qual seja, da Apelação Cível nº 0059749-50.2021.8.16.0014, se deu na modalidade *ad corpus* –, sugeriu que seja fixada a seguinte tese para a matéria em questão: “*em havendo pleito de abatimento do preço, na forma do art. 18, § 1º, do CDC e do art. 500 do Código Civil, haverá a incidência da decadência, seja pelo prazo de 90 (noventa) dias do CDC, seja pelo prazo de 1 (um) ano do Código Civil; como consequência, deve ser afastado a aplicação tão somente do prazo prescricional, uma vez que não se trata de ‘pedido meramente indenizatório’*”, com a manutenção da sentença que reconheceu a decadência do direito postulado na ação paradigma, ajuizada por Paloma Karen Ferreira Euzébio Cardador e Lucas Henrique Cardador em face de M. R. V. Engenharia e Participações S/A, ora Interessados (mov. 101.1/origem).

Destes Interessados, somente a M. R. V. Engenharia e Participações S/A se manifestou nos autos, destacando também que o contrato de compra e venda de imóvel objeto do recurso paradigma se deu na modalidade *ad corpus*, o que afastaria discussões a respeito de sua metragem, e que para os contratos desta espécie na modalidade *ad mensuram* deve-se observar o prazo decadencial de 90 (noventa) dias,



previsto no artigo 26, inciso II, §1º, do Código de Defesa do Consumidor, por ser tratar de vício aparente, ou subsidiariamente o prazo decadencial de 1 (um) ano, previsto no artigo 501 do Código Civil, arguindo ser inaplicável a fixação de prazo prescricional porque o legislador “teve a intenção de pacificar a discussão envolvendo a diferença de metragem dentro dos prazos decadenciais, os quais foram especificamente delimitados no artigo 501, do Código Civil e/ou no artigo 26, do CDC”. Assim, requereu que seja fixada a seguinte tese: (I) “entendida que a relação estabelecida entre as partes é de consumo, bem como, sendo a demanda relativa a abatimento proporcional do preço, complemento de área, resolução do contrato, ou ainda aquelas com pretensões indenizatórias (moral, material e existencial), tratando se de vício de fácil constatação e, pretendendo a parte indenização e/ou a restituição de parcela do valor pago, o que corresponde a abatimento proporcional do preço, deverá ser aplicado o prazo decadencial de 90 dias, previsto no art. 26, II do CDC”, ou então, subsidiariamente; (II) “sendo a ação de natureza potestativa, cujo pedido seja atrelado ao abatimento proporcional do preço, complemento de área, resolução contratual ou ainda aquelas com pretensões indenizatórias (moral, material e existencial), pretendendo a parte indenização e/ou a restituição de parcela do valor pago, o que corresponde a abatimento proporcional do preço, deverá ser aplicado o prazo decadencial de 1 (um) ano, previsto no art. 501 do CC” (movs. 65.0, 83.0, 97.1 e 100.1).

Com vista dos autos, a Procuradoria Geral de Justiça, que havia pedido para se manifestar depois das diligências relatadas (mov. 90.1), apresentou parecer em 06/06/2023, da lavra da Dra. Danuza Nadal, Promotora de Justiça em 2º Grau, destacando inicialmente que a entrega de garagem com metragem inferior à prometida se trata de vício de fácil constatação, de modo que o termo inicial seja do prazo decadencial ou do prazo prescricional, nas hipóteses de venda *ad mensuram*, deve ser àquele do registro do título de transferência do bem, fixando-se a seguinte tese: “Nas ações com pretensões de complemento de área, de abatimento proporcional do preço ou de resolução contratual fundadas em alegação de que o imóvel foi entregue com metragem inferior àquela vendida ou prometida à venda no contrato, a propositura do feito deve observar o prazo decadencial anual previsto no artigo 501 do Código Civil, enquanto que naquelas em que se pleiteia indenização por dano material, moral ou existencial incide o prazo prescricional decenal do artigo 205 do Código Civil”; em sendo aplicada essa tese ao recurso paradigma, a referida representante do *Parquet* concluiu que deve ser conhecido e desprovido, “pois o objetivo dos autores, em verdade, é o abatimento proporcional do preço (devolução em dobro do valor pago a mais) de modo que aplicável o prazo previsto no artigo 501 do Código Civil, encontrando-se a pretensão fulminada pela decadência” (mov. 106.1).

Na sequência, deferido o pedido de habilitação do SINDUSCON/PR na qualidade de *amicus curiae*, com as demais retificações de autuação que se verificaram necessárias, voltaram conclusos para julgamento em 28/08/2023.

#### **É o relatório.**

Tendo sido realizado o *exame positivo* de admissibilidade deste Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas por este Órgão Julgador (8ª Seção Cível), a partir dos requisitos elencados no artigo 976 do Código de Processo Civil e no artigo 298 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, conforme acórdão de mov. 52.1, cabe, agora, adentrar ao mérito da discussão para fins de fixação de uma ou mais teses jurídicas quanto ao prazo, decadencial e/ou prescricional, a ser observado em causas fundadas em alegação de metragem a menor de imóvel adquirido e/ou prometido à venda em contratos de compra e venda ou de compromisso de compra e venda, e a depender *do pedido* deduzido pela parte autora da ação, seja de complemento de área, de abatimento proporcional do preço, de resolução contratual, ou de indenização por dano material, moral ou existencial, eventualmente cumulados.



Antes, contudo, é o caso de se *reforçar* a competência material desta 8ª Seção Cível para o julgamento final deste IRDR.

Ainda que já registrado por este Órgão Julgador, quando da análise do exame de admissibilidade, quando foi recepcionada a ordem de redistribuição determinada pela Desembargadora Astrid Maranhão de Carvalho Ruthes (mov. 23.1), pelos seus próprios fundamentos, com o destaque de que em 30/09/2022, data da distribuição do presente Incidente (mov. 13.1), já eram vigentes as Emendas Regimentais nºs 16 e 17/2022, fixando a competência *absoluta* desta 8ª Seção Cível para processar e julgar o feito, houve nesse interim entendimentos da 1ª Vice-Presidência em exames de competência que conflitavam com essa compreensão, porém *já atualizados*, mas que devem ser aqui expostos e esclarecidos, para não haver qualquer dúvida referente a esta matéria de ordem pública e evitar futuras discussões desnecessárias.

Não obstante o artigo 101, inciso II, letra “a”, do RITJPR estabelecer que compete a cada uma das 8 (oito) Seções Cíveis processar e julgar, em composição qualificada e individualmente, incidentes de resolução de demandas repetitivas quando a matéria versada for de competência unicamente das Câmaras Cíveis que as compõem, e que pelo artigo 110, inciso VIII, letra “a”, conforme redação dada pela Emenda Regimental nº 16/2022, as 19ª e 20ª Câmaras Cíveis, únicas integrantes desta 8ª Seção Cível, sejam os Órgãos Julgadores competentes para análise e julgamento de “ações relativas a compromisso e/ou contrato de compra e venda de bens imóveis, sua revisão, resolução, resilição ou rescisão, inclusive referente a vício ou fato do produto, cumulada ou não com responsabilidade indenizatória”, a 1ª Vice-Presidência vinha decidindo em determinado período, em Exames de Competência (conflitos de competência entre as Câmaras do Tribunal), que ainda que a lide derivasse de compromisso e/ou contrato de compra e venda de imóvel, que se não houvesse o objetivo de anulação, de revisão ou de desfazimento do negócio jurídico, mas que a pretensão da parte autora fosse meramente indenizatória, a competência para processar e julgar os recursos seria da 8ª, 9ª ou 10ª Câmaras Cíveis, vez que designadas para as “ações relativas a responsabilidade civil”, conforme o artigo 110, inciso IV, letra “a”, do RITJPR, a exemplo das decisões proferidas nos Exames de Competência nos recursos nºs 0000732-50.2017.8.16.0038 e 0073751-33.2022.8.16.0000, de 17 e 19 de abril do corrente ano, respectivamente, ou seja, posteriormente ao exame de admissibilidade realizado neste IRDR em 17/03/2023 (mov. 52.1), além de vários outros Exames de Competências em situações semelhantes e em datas muito próximas, o que, *se prevalecesse*, poderia fazer com que este Colegiado revisse seu posicionamento inicial, isto é, para decidir no sentido de declinar da competência em prol do Órgão Especial deste Tribunal de Justiça, com fulcro no artigo 95, inciso III, letra “h”, do RITJPR, que dispõe que compete àquele Colegiado o processamento e julgamento de “incidentes de resolução de demanda repetitivas e os incidente de assunção de competência, quando a matéria for comum a mais de uma Seção Cível”.

Isso porque, estar-se-ia definindo que a 19ª e 20ª Câmaras Cíveis, únicas integrantes desta 8ª Seção Cível, seriam competentes para análise de ações e recursos oriundos de discussão de compromisso e /ou contratos de compra e venda de imóvel somente quando houvesse intento para sua anulação, revisão, cumprimento e/ou desfazimento, ainda que cumulada pretensão indenizatória, mas que, em demandas de pretensão exclusivamente indenizatórias, ainda que oriundas desta espécie contratual, as Câmaras Cíveis competentes seriam à 8ª, 9ª ou 10ª, as quais compõem a 4ª Seção Cível, de modo que, sendo a matéria de direito objeto do IRDR comum às duas Seções Cíveis, seria o caso de se reconhecer a competência do Órgão Especial.

Essa situação fez com que este Relator aguardasse um pouco mais, até prudencialmente, antes de efetuar uma proposição de voto, porém, como antecipado, a 1ª Vice-Presidência desta Corte, na pessoa da eminente Desembargadora Joeci Machado Camargo, atualizou seu entendimento quanto à matéria, reconhecendo ser atribuição regimental unicamente das Câmaras Cíveis integrantes desta 8ª Seção Cível a



competência para processamento e julgamento também das ações e recursos com pretensão exclusivamente indenizatória desde que a causa de pedir envolva questões inerentes à compromisso e/ou contrato de compra e venda de imóvel; como exemplo dessa atualização, as decisões proferidas em 1º/06/2023 e 21/07/2023:

*“EXAME DE COMPETÊNCIA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VÍCIO CONSTRUTIVOS DECORRENTES DE MÁ EXECUÇÃO DA OBRA. RELAÇÃO JURÍDICA LITIGIOSA DERIVADA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AVALIAÇÃO DA CAUSA DE PEDIR E DOS PEDIDOS. ATUALIZAÇÃO DO ENTENDIMENTO QUANTO AO ALCANCE DA NORMA. INTELIGÊNCIA DO ART. 110, INCISO VIII, ALÍNEA ‘A’, DO REGIMENTO INTERNO DESTES TRIBUNAL. ESPECIALIZAÇÃO QUE ABRANGE DEMANDAS MERAMENTE INDENIZATÓRIAS (RESPONSABILIDADE CIVIL NEGOCIAL) E DEMANDAS QUE VERSEM SOBRE FATO OU VÍCIO DO PRODUTO, INDEPENDENTEMENTE DA TUTELA ALMEJADA. COMPETÊNCIA PARA JULGAMENTO E PROCESSAMENTO DO RECURSO DA 19ª E 20ª CÂMARAS CÍVEIS. EXAME DE COMPETÊNCIA ACOLHIDO.” (TJPR - 1ª Vice-Presidência - 0059799-84.2022.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: Joeci Machado Camargo 1 Vice-Presidência - J. 01/06/2023).*

*“EXAME DE COMPETÊNCIA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. RELAÇÃO JURÍDICA LITIGIOSA DERIVADA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATUALIZAÇÃO DO ENTENDIMENTO QUANTO AO ALCANCE DA NORMA REGIMENTAL. INTELIGÊNCIA DO ART. 110, INCISO VIII, ALÍNEA “A”, DO REGIMENTO INTERNO DESTES TRIBUNAL. ESPECIALIZAÇÃO QUE ABRANGE DEMANDAS MERAMENTE INDENIZATÓRIAS (RESPONSABILIDADE CIVIL NEGOCIAL) E DEMANDAS QUE VERSEM SOBRE FATO OU VÍCIO DO PRODUTO, INDEPENDENTEMENTE DA TUTELA ALMEJADA. COMPETÊNCIA PARA PROCESSAMENTO E JULGAMENTO DO RECURSO DA 19ª E 20ª CÂMARAS CÍVEIS. EXAME DE COMPETÊNCIA ACOLHIDO.” (TJPR - 20ª Câmara Cível - 0001236-65.2018.8.16.0056 - Cambé - Rel.: JOECI MACHADO CAMARGO 1 VICE - J. 21.07.2023).*

Com efeito, prestigiada a redação do Regimento Interno dada pela Emenda Regimental nº 16/2022, que atribuiu às 19ª e 20ª Câmaras Cíveis, a competência para processar e julgar “ações relativas a compromisso e/ou contrato de compra e venda de bens imóveis, sua revisão, resolução, resilição ou rescisão, inclusive referente a vício ou fato do produto, cumulada ou não com responsabilidade indenizatória” – sublinhou-se, e sendo a matéria de direito ora em debate no IRDR restrita à causas que se originam de compromissos e/ou contrato de compra e venda de imóvel, cumuladas ou não com pretensão indenizatória, não há mais dúvidas, pois, quanto à competência desta 8ª Seção Cível para dirimir questões de direito oriundas e específicas de tais demandas, mantendo-se o que deliberado por este Órgão Julgador quando do julgamento de mov. 52.1, o que ora se ratifica integralmente.

Pois bem.

Como visto, este IRDR foi admitido e processado para fins de sedimentar, no âmbito desta Justiça Estadual, entendimento aplicável sobre *qual o prazo decadencial ou os prazos prescricionais que deve(m) incidir em ações com pretensões de complemento de área, de abatimento proporcional do preço ou de resolução contratual, ou com pretensões indenizatórias por dano material, moral ou existencial, sempre que tais ações, com pedidos cumulados ou não, estejam fundadas em alegação (causa de pedir) de que o imóvel foi entregue com metragem inferior àquela vendida ou prometida à venda no contrato*, haja vista a constatação de dezenas, senão centenas de decisões contemporâneas e conflitantes sobre a matéria, conforme demonstrado ao longo deste feito, como se infere praticamente de todas as decisões e manifestações dos autos, inexistindo qualquer alegação dos interessados, *amicus curiae* ou da Procuradoria Geral de Justiça dando conta de qual tal matéria já estaria pacificada na jurisprudência nacional ou desta Corte, no sentido de demonstrar a desnecessidade deste Incidente.



E considerando o teor de parte dessas alegações, é de se renovar, ainda, que, conforme deliberado por este Colegiado no julgamento de mov. 52.1, a questão de direito a ser sedimentada não se reflete apenas e unicamente às discussões relativas às diferenças de metragem de *vagas de garagem*, e sim de *imóveis* em geral; lembre-se, com o destaque do original:

*“Convém destacar, desde já e adentrando a análise do segundo requisito de admissibilidade, que apesar de ter sido mencionado no ofício de suscitação do incidente que o conflito de interpretação das normas legais em destaque envolveria discussão relativa à metragem de ‘garagens’, que mesmo existindo vários processos que contemplam reclamações acerca desse tipo de imóvel, a divergência deve ser enfrentada, para o fim de uniformização da jurisprudência da Corte, de forma mais abrangente, ou seja, a fim de atingir qualquer tipo de imóvel ou unidade imobiliária entregue com metragem aquém daquela vendida ou prometida à venda no contrato.*

*Veja-se que o Código de Defesa do Consumidor, o Código Civil, ou leis extravagantes, como por exemplo as Leis Federais nºs 4.591/1964, 6.766/1979 e 13.786/2018, que disciplinam de forma geral o loteamento urbano, incorporações imobiliárias, a construção de condomínio edilício e a compra e venda de unidades imobiliárias autônomas, bem como seu distrato, em nenhum momento diferenciam, de modo qualitativo, a garagem da residência, do apartamento, do lote, da sala comercial ou de qualquer outro tipo de imóvel ao qual eventualmente esteja vinculada.*

*Diga-se, ainda, que as vagas de garagem ou simplesmente garagens, tanto podem ter matrícula imobiliária independente no Registro de Imóveis, com área e confrontações específicas, quanto integrar ou fazer parte da matrícula da casa, apartamento, lote, sala comercial ou algum outro tipo de unidade imobiliária, em que sua área e confrontações, principalmente nos imóveis mais antigos, não esteja tão especificada. Por isso, quanto ao exame deste incidente de resolução de demandas repetitivas, deve-se levar em conta não apenas os dissídios envolvendo garagens, mas o gênero imóvel.*

*Nos termos do artigo 79 do Código Civil, ‘são bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente’ (sublinhou-se).*

*Ora, em boa parte, provavelmente na maioria, das ações que envolvem o tema em debate, a situação mais comum é aquela em que há uma promessa de compra e venda de um imóvel a ser loteado ou construído – sem excluir, evidentemente, a ocorrência de conflitos da mesma natureza nos casos de venda daquelas edificações já concluídas ou de terrenos já estabelecidos –, vindo a ser verificado, apenas após a conclusão da obra e no momento de sua entrega que estaria faltando metragem, surgindo o dissenso entre os contratantes.*

*Como antecipado, e também demonstrado nas manifestações anteriores ocorridas nestes autos, há realmente uma grande quantidade de ações movidas em razão, no todo ou em parte, de imóveis (dentre eles vagas de garagem), terem sido entregues pelos vendedores com metragem inferior àquela prevista em contrato, surgindo como consequência, e praticamente na mesma quantidade, a defesa de mérito, por parte dos demandados, sejam incorporadoras, loteadoras, construtoras ou demais vendedores em geral, da ocorrência de decadência ou de prescrição dos pleitos dos compradores – que podem ser consumidores ou não, a depender do contrato e da qualidade das partes –, e cuja discussão perpassa, principalmente, pela incidência, ou não, das disposições dos artigos 26 e 27 do Código de Defesa do Consumidor, e dos artigos 205 e 501 do Código Civil, excludentes umas das outras, mas o que também exige aferição de acordo com o tipo de pretensão manifestada na ação.”*

Diz-se isso sem prejuízo, entretanto, de oportuno destaque que se fará para as controvérsias a respeito de vagas de garagem, em razão de sua prevalência quantitativa nas ações desta espécie, no tocante ao tipo de vício que representaria a diferença de metragem, se oculto ou de fácil constatação, tema a ser tratado adiante, no que também se fará aproximação com o que ocorre com os lotes urbanos, visando extrair desta oportunidade ímpar de uniformização de jurisprudência o seu máximo efeito.



E consolidado nesta mesma oportunidade do julgamento de mov. 52.1, as teses que envolvem tal discussão – já identificando a questão de forma geral, portanto, como metragem a menor *de imóvel* –, ao menos como estavam sendo aplicadas pelos diversos Órgão Julgadores desta Corte Revisora, especialmente em momento anterior à alteração regimental que concentrou a especialização destas causas à 19ª e 20ª Câmaras Cíveis, são as seguintes – e se corrige, nesta oportunidade e como antecipado, erro material quanto à referência ao inciso I do artigo 26 do CDC, sendo certo que a questão em debate, por se tratar de *bem durável*, diz respeito ao inciso II do artigo 26, inexistindo qualquer tese pela aplicação do inciso anterior, que trata de serviços ou produtos não duráveis –, em causas envolvendo imóveis:

**1ª tese jurídica:** *Conclui que, sendo o pedido de complemento de área, de abatimento proporcional do preço ou de resolução contratual, incide prazo decadencial, de 90 (noventa) dias, conforme artigo 26, inciso II e §1º, do Código de Defesa do Consumidor, ou então de 1 (um) ano, conforme artigo 501 do Código Civil; Ou, em sendo meramente indenizatório o pedido, aplica-se o prazo prescricional de 10 (dez) anos, previsto no artigo 205 do Código Civil.*

**2ª tese jurídica:** *Conclui que, ainda que o pedido seja apenas indenizatório, como a causa de pedir é atrelada à metragem menor à prometida contratualmente, incide o prazo decadencial de 1 (um) ano, cuja previsão legal está no artigo 501 do Código Civil.*

**3ª tese jurídica:** *Conclui que, enquadrando-se a questão como fato do produto ou do serviço, é atraída a aplicação do artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor, que prevê prazo prescricional de 5 (cinco) anos.*

Para não haver dúvidas, transcrevem-se as mencionadas disposições legais, ora em discussão:

**Art. 26/CDC.** *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.*

**§2º** *Obstam a decadência:*

*I - a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor de produtos e serviços até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca;*

*II – (vetado);*

*III - a instauração de inquérito civil, até seu encerramento.*

**§3º** *Tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito.*

**Art. 27/CDC.** *Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria.*

**Art. 205/CC.** *A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.*

**Art. 501/CC.** *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.*



**Parágrafo único.** *Se houver atraso na imissão de posse no imóvel, atribuível ao alienante, a partir dela fluirá o prazo de decadência.*

Não parece ser demais ressaltar a evidência ou obviedade de que esta discussão só tem razão de existir em sendo o compromisso e/ou o contrato de compra e venda de imóvel realizado na modalidade **ad mensuram** ou por medida, ou seja, nas situações em que o preço da venda for estipulado por medida de extensão ou com determinação da respectiva área, revelando assim a metragem/dimensões como circunstância primordial do objeto do contrato, isto é, não sendo a menção ao tamanho da área de caráter enunciativo (modalidade **ad corpus** do negócio de venda e compra).

Com efeito, assim prescreve o artigo 500, §§ 1º a 3º, do Código Civil:

**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.*

Desse modo, identificando-se no caso concreto que o contrato se deu na modalidade **ad corpus**, ou seja, que o preço foi atribuído à totalidade do bem considerando suas integrais características, ausentes referências específicas à sua metragem, ou sendo estas meramente enunciativas e/ou aproximadas, o deslinde da controvérsia inegavelmente passará pelo disposto no §3º do artigo 500 do Código Civil: “*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*”.

Esta conclusão final, em caso de vendas **ad corpus**, se trata de matéria que pressupõe uma análise fático-probatória dos autos, em especial dos termos da negociação travada entre as partes litigantes, de modo que à parte compradora não haverá o complemento de área ou devolução de excesso, ou alguma outra indenização, caso a metragem do imóvel não tenha balizado o negócio jurídico entabulado entre os litigantes; e para se chegar nesta análise de mérito ao final da lide é preciso antes ultrapassar, para além dos pressupostos processuais e eventuais outras preliminares arguidas, as questões prejudiciais de decadência e/ou prescrição do direito e da pretensão da petição inicial, daí porque revela-se desnecessário, e ser até impróprio, no âmbito deste incidente de resolução de demanda repetitiva, incluir questão que depende de análise fático-probatória (modalidade **ad mensuram** ou **ad corpus** do contrato), em tese a ser fixada quanto à questão *unicamente* de direito.

Em outras palavras, independentemente de qual a modalidade do compromisso e/ou contrato de compra e venda de imóvel, somente é possível adentrar na análise de mérito final e nas questões eventualmente arguidas pela defesa que impeçam (v.g. modalidade **ad corpus** do negócio), modifiquem ou



extingam (v.g. metragem inferior, mas distinta daquela indicada pela parte contrária ou diferença mínima irrelevante) o direito postulado pelo autor, somente se superada a prejudicial de decadência ou de prescrição.

Assim, entendendo-se que não há razão em tratar de *questão de fato*, cuja decisão pressupõe, em cada caso, anterior análise e eventual superação do prazo de decadência ou de prescrição, que formam o objeto estrito deste IRDR, a tese a ser fixada não deve fazer qualquer referência quanto à modalidade do contrato de compra e venda de imóvel, se *ad mensuram* ou se *ad corpus*, pois tal exame casuístico envolve notória questão prejudicial, já definida na lei, para fins de definição da existência, ou não, de um prejuízo ou dano, associado a algum tipo de ilícito ou inadimplemento contratual, que justifique a propositura das ações e o êxito das pretensões.

Importante destacar também que o IRDR em pauta não tem por finalidade gerar qualquer tese sobre os institutos da decadência ou da prescrição, em si mesmos considerados, que, há muito tempo, despertam discussões nos doutrinadores e mesmo assim estão longe de um consenso.

De acordo com o mestre Yussef Said Cahali, *in* Decadência, Enciclopédia Saraiva do Direito, pág. 359:

*“Constitui lugar comum nos tratados de Direito realce às dificuldades que os autores encontram, ao cuidarem de tema da decadência (ou caducidade) e da prescrição: causas promíscuas de extinção do direito, ou de sua capacidade defensiva, tendo como ponto comum o decurso do tempo aliado à inatividade do respectivo titular, as soluções a seu respeito, estatuidas nos sistemas legislativos, preconizadas na doutrina ou adotadas na jurisprudência, estão longe de se fazer definitivas.*

*Conquanto dúvidas e incertezas se acumulem na fixação da linha demarcatória, é certo que a distinção existe: institutos marcados pelo traço comum da carga deletéria do tempo aliado à inatividade do titular do direito, são eles dotados de natureza intrínseca diversa, de que resultam efeitos jurídicos dissímeis.”*

Destarte, embora não se desconheçam certas distinções entre os institutos, bem como que para alguns, como Chiovenda, a identificação dos prazos como decadenciais ou prescricionais dependeria da classificação dos direitos vindicados, de modo que se guiariam pela prescrição todas as ações condenatórias e pela decadência as ações constitutivas com prazo especial de exercício fixado em lei, no caso em apreço não se irá aprofundar nesse debate.

É que para fins dos artigos 500 e 501 do Código Civil, quanto ao prazo ali definido como *decadencial* pelo legislador, assim se estabeleceu porque a pretensão colocada em primeira ordem é a de *complemento da área vendida*, isto é, de direito potestativo porque já inerente ao que está declarado no próprio contrato de compra e venda pelos contratantes, não se exigindo do comprador nenhuma outra contrapartida ou contraprestação, e apenas “não sendo isso possível” é que poderá exercer as pretensões de *resolução do contrato* ou então de *abatimento proporcional do preço*, ou seja, de natureza constitutiva sobre o negócio jurídico, embora esta última, se acolhida, consista na produção de um efeito jurídico de reequilíbrio da *economia* do contrato.

Feitos tais esclarecimentos, avance-se.

No que diz respeito às alegações de que a verificação de metragem a menor de imóveis se trataria de *vício aparente*, ou seja, de fácil constatação, não se constituindo, portanto, em espécie de *vício oculto*, para fins de postergar o início de fluência do prazo da parte prejudicada em propor ação reclamando algum dos direitos lhe assegurados, como adiantado, há uma distinção a fazer e pronunciar, porque se trata de temática diretamente relacionada à contagem do prazo, seja ele decadencial, seja ele prescricional.



Nesse mesmo diapasão, referido assunto está *contido* na *questão objeto do incidente já instaurado*, sendo totalmente salutar que este Órgão Julgador, nos limites de sua competência, estabeleça também a diretriz jurisprudencial a ser seguida, além do que houve discussão a respeito dele no recurso paradigmático nº 0059749-50.2021.8.16.0014 Ap, bastando conferir que um dos fundamentos da mencionada Apelação (mov. 37.1) é sobre isso:

*“Excelências, verifica-se que a presente demanda, alude a vício oculto, ou seja, trata-se de defeito de difícil contestação, onde visivelmente é impossível constatar a realização de falha.*

*Ainda, a EVIDÊNCIA do vício não se dá por meio de perícia realizada em outros autos, isto porque, somente a perícia técnica a ser realizada em imóvel específico do Recorrente poderá evidenciar eventual vício presente em imóvel sob judice.”.*

Acerca do assunto, colhe-se da doutrina que *“(…) nas relações privadas, o vício redibitório será oculto, assim conceituado como aquele efetivamente desconhecido pelo adquirente ao tempo da contratação e que não poderia ser detectado pelo exame por ele efetivado, ou mesmo por uma pessoa de cautela ordinária na direção de seus negócios. Sendo, todavia, o vício de fácil constatação, ostensivo e aparente, presume-se que houve desídia do adquirente quando da contratação, ou mesmo renúncia da garantia, ainda que tivesse percebido a impropriedade do bem, pois ansiava por recebê-lo de qualquer maneira”* (ROSENVALD, Nelson. *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei nº 10.406, de 10.01.2002.* – Coordenador Cezar Peluso. 9. ed. rev. e atual. – Barueri, SP: Manole, 2015. p. 465).

Ainda, em apoio: *“O vício, para o direito civil brasileiro, tem de estar oculto no momento da tradição. Não se cuida aí de dano ou prejuízo ou de adimplemento incompleto ou defeituoso. O vício é na própria coisa, afetando seu uso adequado ou próprio, ou sua utilidade. Considera-se oculto o vício quando não é percebido pela diligência do destinatário comum, não do perito ou do técnico.”* (LOBÔ, Paulo. *Direito civil: contratos.* – 3. ed. – São Paulo: Saraiva, 2017. p. 152/153); o que vai ao encontro do que já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, em caso envolvendo exclusivamente metragem de vaga de garagem (e referida genericamente como *“bem imóvel”* na decisão), ao considerar que *“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”* (STJ, REsp nº 1.898.171/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 26/4/2021).

Ora, tratando-se desta espécie de *vício* em vagas de garagem realmente se concorda com o entendimento de que seja aparente e de fácil constatação, apurável através de medições simples das áreas (*normalmente quadrangulares ou retangulares em terrenos planos*), em cálculos envolvendo matemática básica, inserindo-se dentro do que se convencionou chamar de capacidade intelectual do homem médio, daí que não há motivos para alterar o *dies a quo* do prazo decadencial ou prescricional a incidir *nestes casos*.

Ampliando a discussão, todavia, para o caso de imóveis de grandes proporções ou que contenham divisas e/ou um desenho/planta em forma geométrica irregular, circular ou oval, além de terrenos com acidentes geográficos ou mais de um plano, piso ou andar, a exemplo de apartamentos duplex ou triplex, não se é possível chegar, de antemão e genericamente, à mesma ideia, porque as equações matemáticas para se conferir o tamanho de tais áreas – é notório – seriam de maior complexidade, ou mesmo dependentes de conhecimento técnico específico, de modo que não se entende possível estabelecer como premissa geral de que o *vício de metragem de imóvel, em qualquer causa e de qualquer espécie, seja de fácil constatação*, como ocorre em se tratando de vagas de garagem em formatos simples e de fácil medição.



Assim, compreende-se que esta presunção relativa ou *juris tantum* de que o vício envolvendo diferença de metragem de imóveis se constitua como aparente ou de fácil constatação somente é admissível, para os efeitos deste IRDR, naquelas situações envolvendo vagas de garagem em formatos quadrangular ou retangular padronizados, e, pela mesma linha de raciocínio e similitude, envolvendo lotes urbanos, edificadas ou não, em que também suas dimensões sejam definidas por quatro ângulos retos.

Já a análise se o vício de metragem alegado seria de fácil constatação ou oculto em outras situações, isto é, em imóveis de outros tipos ou espécies, ou mesmo de vagas de garagem ou lotes urbanos com outra forma de disposição, para uma possível alteração do termo inicial da contagem do prazo decadencial ou prescricional, deve ser feita em cada *caso concreto* e à luz dos fatos e provas apresentados nos autos, ultrapassando a possibilidade de fixação de forma abrangente de tese sobre tal questão de direito.

Acrescente-se que, em se tratando de imóveis negociados em construção, a possibilidade de averiguação pelo comprador de diferença de metragem evidentemente dar-se-á a partir da entrega ou imissão de posse, seja para aplicação de prazo decadencial, seja para aplicação de prazo prescricional, conforme a pretensão que vier a ser manifestada na ação.

Pontue-se, finalmente, que sendo efetuada essa distinção a questão é caracterizada como sendo unicamente de direito, para fins de edição de tese jurídica, tanto assim que vem sendo analisada pelo Superior Tribunal de Justiça em recursos especiais (CF/88, artigo 105, inciso III, letras "a" a "c").

Estabelecidas tais premissas *sobre o que cabe e o que não cabe ser definido aqui*, passa-se à análise do cerne deste IRDR nº 42.

Não há dúvida, nem discussão nos autos, de que o prazo nas ações em que se pede o complemento de área, *ou não sendo isso possível*, o abatimento proporcional do preço *ou* a resolução do contrato, em decorrência de metragem a menor de imóvel adquirido, é de **natureza decadencial**, uma vez que assim definido pelo legislador e que regula o tempo para o exercício de um direito potestativo do comprador, seja ele qualificado como consumidor ou não, em exercer alguma de tais opções contra o vendedor, por conta de *vício de quantidade* na coisa objeto da venda, conforme garantias previstas tanto no *caput* do artigo 500 do Código Civil como nos artigos 18, §§1º e 4º, e 19, incisos I a III, e § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, *in verbis*:

**Art. 500/CC.** *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. 18/CDC.** Os fornecedores de produtos de consumo duráveis ou não duráveis respondem solidariamente pelos vícios de qualidade ou quantidade que os tornem impróprios ou inadequados ao consumo a que se destinam ou lhes diminuam o valor, assim como por aqueles decorrentes da disparidade, com a indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou mensagem publicitária, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, podendo o consumidor exigir a substituição das partes viciadas.

**§1º** Não sendo o vício sanado no prazo máximo de trinta dias, pode o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

*I - a substituição do produto por outro da mesma espécie, em perfeitas condições de uso;*

*II - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos;*

*III - o abatimento proporcional do preço.*

(...)

**§4º** Tendo o consumidor optado pela alternativa do inciso I do § 1º deste artigo, e não sendo possível a substituição do bem, poderá haver substituição por outro de espécie, marca ou modelo diversos, mediante complementação ou restituição de eventual diferença de preço, sem prejuízo do disposto nos incisos II e III do § 1º deste artigo.

**Art. 19/CDC.** Os fornecedores respondem solidariamente pelos vícios de quantidade do produto sempre que, respeitadas as variações decorrentes de sua natureza, seu conteúdo líquido for inferior às indicações constantes do recipiente, da embalagem, rotulagem ou de mensagem publicitária, podendo o consumidor exigir, alternativamente e à sua escolha:

*I - o abatimento proporcional do preço;*

*II - complementação do peso ou medida;*

*III - a substituição do produto por outro da mesma espécie, marca ou modelo, sem os aludidos vícios;*

*IV - a restituição imediata da quantia paga, monetariamente atualizada, sem prejuízo de eventuais perdas e danos.*

**§1º** Aplica-se a este artigo o disposto no § 4º do artigo anterior.

Ocorre que, como já visto, sendo uma das causas que resultou na admissão do presente IRDR, o prazo decadencial para o exercício de tais direitos previsto no artigo 26, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor, é de 90 (noventa) dias, contando-se da efetiva entrega do bem, notoriamente inferior ao prazo previsto no artigo 501 do Código Civil, de um ano, contado da data do registro do título aquisitivo ou, se houver atraso, da data da imissão na posse do imóvel, gerando assim *decisões conflitantes* sobre o tema.

E para a melhor solução desta antinomia, propõe-se que deve prevalecer, em atenção à Teoria do Diálogo das Fontes, o *prazo mais favorável aos consumidores, ainda que esteja previsto em legislação distinta do Código de Defesa do Consumidor*, preservando a coerência do ordenamento jurídico e, nesse sentido, justamente um tratamento com salvaguarda à parte negociante de maior vulnerabilidade nas relações jurídicas de consumo de compra e venda de imóveis, promovendo, assim, a coexistência lógica e integrativa das *microcodificações* existentes no ordenamento jurídico brasileiro não somente pelo viés tradicionalista hierárquico, temporal ou da especialidade, mas mediante um diálogo de *complementariedade*



e *subsidiariedade*, necessário e fundamental para se atender eficazmente ou fazer frente às constantes mudanças e complexidades das relações jurídicas pós modernas.

Este entendimento encontra baliza justamente no artigo 5º, inciso XXXII, da Constituição Federal, que ordena que o “*Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor*”, em conjunto com o artigo 7º da referida Lei nº 8.078/1990 (CDC), que dispõe (grifou-se): “*Os direitos previstos neste código 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*”.

E não se trata de nenhuma novidade no ordenamento jurídico pátrio, vez que aludida teoria, de origem alemã, foi difundida no país em 1995 pela Prof.<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Dr. h. c. Claudia Lima Marques, atualmente Professora Titular e Diretora da Faculdade de Direito da UFRGS (2020-2024), o que já culminou em diversas adaptações e/ou compatibilizações na promoção da defesa dos direitos dos consumidores, ainda que se utilizando de legislação cível geral ou pensada inicialmente para outros grupos de igual vulnerabilidade (ECA, Estatuto do Idoso, Lei de Proteção e Defesa da Pessoa Deficiente, Lei dos Planos de Saúde, entre outros), inclusive no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, a exemplo de sua Súmula nº 412, que sedimentou entendimento de que “*A ação de repetição de indébito de tarifas de água e esgoto sujeita-se ao prazo prescricional estabelecido no Código Civil. (PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 25/11/2009, DJe 16/12/2009)*”, ou ainda quando estabeleceu-se como premissa argumentativa em julgamento de recurso especial repetitivo que (sublinhou-se):

“(...)

9. A antinomia aparente entre o artigo 185-A, do CTN (que cuida da decretação de indisponibilidade de bens e direitos do devedor executado) e os artigos 655 e 655-A, do CPC (penhora de dinheiro em depósito ou aplicação financeira) é superada com a aplicação da Teoria pós-moderna do Diálogo das Fontes, idealizada pelo alemão Erik Jayme e aplicada, no Brasil, pela primeira vez, por Cláudia Lima Marques, a fim de preservar a coexistência entre o Código de Defesa do Consumidor e o novo Código Civil.

10. Com efeito, consoante a Teoria do Diálogo das Fontes, as normas gerais mais benéficas supervenientes preferem à norma especial (concebida para conferir tratamento privilegiado a determinada categoria), a fim de preservar a coerência do sistema normativo.

(...)” (STJ, REsp nº 1.184.765/PA, relator Ministro Luiz Fux, Primeira Seção, julgado em 24/11/2010, DJe de 3/12/2010).

Colhe-se que também em julgamentos recentes, tratando da matéria específica ora em debate, e no sentido aqui também defendido – e cujas controvérsias dos julgados citados tiveram origem em alegações de metragem a menor *de vaga de garagem*, apesar de indicado nas ementas de forma geral como *imóvel*, como se infere consultando o inteiro teor das decisões anteriores de cada processo –, o Superior Tribunal de Justiça segue esse mesmo rumo (destacou-se):

“PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALOR PAGO POR ÁREA EXCEDENTE. IMÓVEL ENTREGUE EM METRAGEM A MENOR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA. DECISÃO UNIPessoal. IMPOSSIBILIDADE. VÍCIO APARENTE. PRETENSÃO DE ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO. VENDA AD MENSURAM. PREJUDICIAL DE DECADÊNCIA MANTIDA. 1. Ação de restituição de valor pago por área excedente, em virtude da entrega de imóvel em metragem menor do que a contratada. 2. Ação ajuizada em 02/07/2018. Recurso especial concluso ao gabinete em 19/10/2020. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é o afastamento da prejudicial de decadência em relação ao pedido do recorrente de restituição de valor



pago por área excedente, decorrente da aquisição de imóvel entregue em metragem menor do que a contratada. 4. A comprovação da divergência jurisprudencial exige o confronto entre acórdãos, motivo pelo qual é inadmissível o uso de decisão unipessoal para essa finalidade. 5. A entrega de bem imóvel em metragem diversa da contratada não pode ser considerada vício oculto, mas sim aparente, dada a possibilidade de ser verificada com a mera medição das dimensões do imóvel - o que, por precaução, o adquirente, inclusive, deve providenciar tão logo receba a unidade imobiliária. 6. É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC). 7. O prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC relaciona-se ao período de que dispõe o consumidor para exigir em juízo alguma das alternativas que lhe são conferidas pelos arts. 18, § 1º, e 20, caput, do mesmo diploma legal (a saber, a substituição do produto, a restituição da quantia paga, o abatimento proporcional do preço e a reexecução do serviço), não se confundindo com o prazo prescricional a que se sujeita o consumidor para pleitear indenização decorrente da má-execução do contrato. 8. Para as situações em que as dimensões do imóvel adquirido não correspondem às noticiadas pelo vendedor, cujo preço da venda foi estipulado por medida de extensão ou com determinação da respectiva área (venda ad mensuram), aplica-se o disposto no art. 501 do CC/02, que prevê o prazo decadencial de 1 (um) ano para a propositura das ações previstas no antecedente artigo (exigir o complemento da área, reclamar a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço). 9. Na espécie, o TJ/SP deixou expressamente consignada a natureza da ação ajuizada pelo recorrido, isto é, de abatimento proporcional do preço, afastando-se, por não se tratar de pretensão indenizatória, o prazo prescricional geral de 10 (dez) anos previsto no art. 205 do CC/02. 10. Ao mesmo tempo em que reconhecida, pela instância de origem, que a venda do imóvel deu-se na modalidade ad mensuram, não se descarta que a relação havida entre as partes é, inegavelmente, de consumo, o que torna prudente a aplicação da teoria do diálogo das fontes para que se possa definir a legislação aplicável, com vistas a aplicar o prazo mais favorável ao consumidor. 11. De qualquer forma, ainda que se adote o prazo decadencial de 1 (um) ano previsto no CC/02, contado da data de registro do título - por ser ele maior que o de 90 (noventa) dias previsto no CDC - impossível afastar o reconhecimento da implementação da decadência na espécie, vez que o registro do título deu-se em 18/07/2016 e a ação somente foi ajuizada em 02/07/2018. 12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido." (STJ, REsp nº 1.890.327/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 26/4/2021).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA AD MENSURAM. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PRAZO DECADENCIAL ANUAL. SÚMULA 83 /STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A orientação jurisprudencial que vem vigorando no Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que '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' (REsp n. 1.890.327/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 26/4/2021). 2. Nas situações em que as dimensões do imóvel adquirido não corresponderem às noticiadas pelo vendedor, cujo preço da venda foi estipulado por medida de extensão ou com determinação da respectiva área (venda ad mensuram), deve ser aplicado o prazo decadencial de 1 (um) ano disposto no art. 501 do CC/2002 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). 3. Agravo interno desprovido." (STJ, AgInt no AREsp nº 2.053.457/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 22/6/2023).

Assim, o voto, nesse ponto, é para que a tese a ser fixada faça preponderar a incidência do prazo decadencial de 1 (um) ano, conforme previsto no artigo 501 do Código Civil, para a propositura de ações objetivando o complemento de área, a resolução de contrato ou o abatimento proporcional do preço sempre quando a causa de tais pedidos se fundamentar em alegação de metragem a menor de imóvel adquirido, presumindo-se, de forma relativa, que a divergência de metragem/dimensões se trata de vício aparente de



fácil constatação quando se tratar o bem de vaga de garagem disponibilizada em formato quadrangular ou retangular, ou seja, do tipo padrão e de fácil medição, ou de lote de terreno urbano em qualquer desses formatos.

Quanto à pretensão indenizatória por danos materiais, morais ou existenciais, *em que a causa do pedido decorra, igualmente, de alegação de metragem de imóvel menor do que a prometida/prevista em contrato*, tem-se claro sua admissibilidade de formulação em juízo porque não é concebível entender que o legislador tivesse restringindo as hipóteses de pretensões exercitáveis pela parte prejudicada àquelas três opções acima (complemento de área, resolução de contrato ou abatimento proporcional do preço), sob pena de se desconsiderar completamente o direito à reparação civil de eventuais danos decorrentes de ilícito contratual, conforme os artigos 186, 927 e 944 do Código Civil, dentre outros, e de se restringir o direito de amplo Acesso à Justiça.

Ademais, é certo que uma mesma causa de pedir (metragem a menor de imóvel adquirido) pode resultar na dedução de um ou mais pedidos pela parte que se sente prejudicada, propiciando eventual *cumulação de pretensões*, ou seja, na apresentação de mais de um pedido que, todavia, são fundados, ainda que eventualmente de forma parcial, no mesmo fato.

Quando essa cumulação plena acontece, conforme previsão do artigo 327, § 1º, incisos I a III, do Código de Processo Civil, tem-se, na verdade, a existência de *mais de uma ação*, entretanto simultaneamente ajuizadas e valendo-se de um só veículo de manifestação formal, que é a petição inicial única, em prol da economia processual e da celeridade.

A esse propósito, como leciona a doutrina, em glosa ao referido dispositivo legal:

*“A cumulação simples de pedidos, quando o acolhimento ou rejeição de cada um deles independe dos demais, é contemplada pelo caput do dispositivo em análise. Em outras palavras, por questão de economia processual, permite-se ao autor concentrar em um único processo dois ou mais pedidos autônomos, mesmo sem qualquer conexão entre eles, que poderiam ser objeto de duas ou mais ações distintas. O juiz tem o dever de examinar todos os pedidos e, não sendo acolhido qualquer deles, terá o autor interesse recursal. (...). Admite-se a cumulação desde que os pedidos sejam compatíveis entre si (ressalvado o caso de cumulação imprópria – subsidiária ou alternativa –, hipótese em que não se exige a compatibilidade porque os pedidos não poderão ser simultaneamente acolhidos, nos termos do §3º). Compatíveis são os pedidos que não se excluem mutuamente. Tendo sido cumulados pedidos incompatíveis, deve o autor ser intimado para sanar o defeito (art. 321), sob pena de indeferimento da inicial” (ROQUE, Andre Vasconcelos. Art. 327. In: STRECK, Lenio Luiz; NUNES, Dierle; CUNHA, Leonardo (orgs.). Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 473/474).*

Nestes termos, o prazo para o exercício, pelo comprador ou promissário comprador, das pretensões indenizatórias *em geral* decorrentes de vícios construtivos ou de má execução do contrato pelo vendedor, quando, por exemplo, o imóvel vendido ou prometido à venda não esteja pronto ao tempo do negócio jurídico (*v.g. aquisição de bem na planta*), deve ser analisado individualmente, não se confundindo com os prazos incidentes sobre eventuais outros direitos e/ou pretensões que venham a fazer parte da petição inicial.

Desse modo, tratando-se de prazo que regulamenta o exercício de ação que tenha como objeto – ou ao menos como parte dele – a satisfação de uma obrigação de reparação/indenização que nasce em favor da vítima contra o causador do dano, seja material, moral ou existencial, *decorrentes de um ilícito contratual*, deve ser observado, para este tipo de pretensão indenizatória, a prescrição decenal, ou seja, prazo de 10 (dez) anos, conforme previsto no artigo 205 do Código Civil, e assim aplicado quase que de forma unânime



pela jurisprudência pátria em casos análogos, ou seja, de indenização decorrente de algum descumprimento e/ou inadimplemento contratual *em geral*.

Inaplicável, portanto, o prazo prescricional quinquenal previsto no artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor, na medida em que este se circunscreve às pretensões de ressarcimento de dano causado por *fato do produto ou do serviço*, o chamado “*acidente de consumo*”, isto é, que decorre da violação de um dever de qualidade e/ou de segurança imputado ao fornecedor/vendedor, como reflexo do princípio da proteção da confiança do consumidor, alcançando referido prazo quinquenal as situações em que os danos são oriundos de defeito ou falha na segurança legitimamente esperada na utilização do produto ou do serviço pelo consumidor, circunstância bem mais *específica* e *delimitada* dentro do ilícito pelo descumprimento do contrato.

Novamente em julgamento que vincula os Juízes e Tribunais de primeira e segunda instância, o Superior Tribunal de Justiça já sedimentou tal distinção como premissa de tese nele fixada, recentemente (destacou-se):

*“INCIDENTE DE ASSUNÇÃO DE COMPETÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. SEGURO DE VIDA. PRETENSÕES QUE ENVOLVAM SEGURADO E SEGURADOR E QUE DERIVEM DA RELAÇÃO JURÍDICA SECURITÁRIA. PRAZO PRESCRICIONAL ANUO. 1. Nos termos da jurisprudência da Segunda Seção e da Corte Especial, o prazo trienal do artigo 206, § 3º, inciso V, do Código Civil de 2002 adstringe-se às pretensões de indenização decorrente de responsabilidade civil extracontratual - inobservância do dever geral de não lesar -, não alcançando as pretensões reparatórias derivadas do inadimplemento de obrigações contratuais (EREsp 1.280.825/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 27.6.2018, DJe 2.8.2018; e EREsp 1.281.594/SP, relator Ministro Benedito Gonçalves, relator para acórdão Ministro Felix Fischer, Corte Especial, julgado em 15.5.2019, DJe 23.5.2019). 2. Em relação ao que se deve entender por ‘inadimplemento contratual’, cumpre salientar, inicialmente, que a visão dinâmica da relação obrigacional - adotada pelo direito moderno - contempla não só os seus elementos constitutivos, como também as finalidades visadas pelo vínculo jurídico, compreendendo-se a obrigação como um processo, ou seja, uma série de atos encadeados conducentes a um adimplemento plenamente satisfatório do interesse do credor, o que não deve implicar a tiranização do devedor, mas sim a imposição de uma conduta leal e cooperativa das partes (COUTO E SILVA, Clóvis V. do. A obrigação como processo. São Paulo: Bushatsky, 1976, p. 5). 3. Nessa perspectiva, o conteúdo da obrigação contratual (direitos e obrigações das partes) transcende as ‘prestações nucleares’ expressamente pactuadas (os chamados deveres principais ou primários), abrangendo, outrossim, deveres secundários (ou acessórios) e fiduciários (ou anexos). 4. Sob essa ótica, a violação dos deveres anexos (ou fiduciários) encartados na avença securitária implica a obrigação de reparar os danos (materiais ou morais) causados, o que traduz responsabilidade civil contratual, e não extracontratual, exegese, que, por sinal, é consagrada por esta Corte nos julgados em que se diferenciam ‘o dano moral advindo de relação jurídica contratual’ e ‘o dano moral decorrente de responsabilidade extracontratual’ para fins de definição do termo inicial de juros de mora (citação ou evento danoso). 5. Diante de tais premissas, é óbvio que as pretensões deduzidas na presente demanda - restabelecimento da apólice que teria sido indevidamente extinta, dano moral pela negativa de renovação e ressarcimento de prêmios supostamente pagos a maior - encontram-se intrinsecamente vinculadas ao conteúdo da relação obrigacional complexa instaurada com o contrato de seguro. 6. Nesse quadro, não sendo hipótese de incidência do prazo prescricional de dez anos previsto no artigo 205 do Código Civil de 2002, por existir regra específica atinente ao exercício das pretensões do segurado em face do segurador (e vice-versa) emanadas da relação jurídica contratual securitária, afigura-se impositiva a observância da prescrição anual (artigo 206, § 1º, II, ‘b’, do referido Codex) tanto no que diz respeito à pretensão de restabelecimento das condições gerais da apólice extinta quanto em relação ao ressarcimento de prêmios e à indenização por dano moral em virtude de conduta da seguradora amparada em cláusula supostamente abusiva. 7. Inaplicabilidade do prazo prescricional quinquenal previsto no artigo 27 do CDC, que se circunscreve às pretensões de ressarcimento de dano causado por fato do produto ou do serviço (o chamado ‘acidente de consumo’), que decorre da violação de um ‘dever de qualidade-segurança’ imputado ao fornecedor como reflexo do princípio da proteção da confiança*



do consumidor (artigo 12). 8. Tese firmada para efeito do artigo 947 do CPC de 2015: 'É ánuo o prazo prescricional para exercício de qualquer pretensão do segurado em face do segurador - e vice-versa - baseada em suposto inadimplemento de deveres (principais, secundários ou anexos) derivados do contrato de seguro, ex vi do disposto no artigo 206, § 1º, II, 'b', do Código Civil de 2002 (artigo 178, § 6º, II, do Código Civil de 1916)'. 9. Tal proposição não alcança, por óbvio, os seguros-saúde e os planos de saúde - dada a natureza sui generis desses contratos, em relação aos quais esta Corte assentou a observância dos prazos prescricionais decenal ou trienal, a depender da natureza da pretensão - nem o seguro de responsabilidade civil obrigatório (o seguro DPVAT), cujo prazo trienal decorre de dicção legal específica (artigo 206, § 3º, inciso IX, do Código Civil), já tendo sido reconhecida pela Segunda Seção a inexistência de relação jurídica contratual entre o proprietário do veículo e as seguradoras que compõem o correlato consórcio (REsp 1.091.756/MG, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 13.12.2017, DJe 5.2.2018). (...)." (STJ, REsp nº 1.303.374/ES, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 30/11/2021, DJe de 16/12/2021).

Ainda, em caso bem mais próximo e de processo análogo aos feitos abrangidos neste IRDR, decidiu aquela Corte (destacou-se):

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. SÚMULA 194/STJ. ART. 618 DO CC/2002. PRAZO DE GARANTIA. 5 ANOS. INAPLICABILIDADE EM RELAÇÃO DE CONSUMO. VÍCIO OCULTO. POSSIBILIDADE DE RECLAMAR AO FORNECEDOR A PARTIR DO MOMENTO EM QUE FICAR EVIDENCIADO O DANO. PRAZO PRESCRICIONAL. 10 ANOS À FALTA DA PREVISÃO ESPECÍFICA. TERMO INICIAL. SÚMULA 568/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. Indenização por danos materiais e compensação por danos morais. 2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, é impositiva 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. 489 do CPC/15. 4. Consoante o entendimento firmado pela e. Terceira Turma, a pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção não se sujeita a prazo decadencial, quer previsto no Código Civil, quer previsto no CDC. 5. O prazo de 5 anos previsto no caput do art. 618 do CC/2002 é de garantia. Não se trata, pois, de prazo prescricional ou decadencial. 6. Quanto ao prazo prescricional para pleitear a indenização correspondente, sendo o art. 27 do CDC exclusivo para as hipóteses de fato do produto ou serviço, à falta de prazo específico no CDC que regule a hipótese de inadimplemento contratual, aplica-se o prazo geral de 10 anos previsto no art. 205 do CC/2002, o qual corresponde ao prazo vintenário de que trata a Súmula 194/STJ, aprovada na vigência do art. 177 do CC/1916. 7. Hipótese em que foi reconhecida a relação de consumo, de modo que a responsabilidade por vícios construtivos não fica limitada ao prazo de garantia de 5 anos, previsto no art. 618 do CC/2002. Ademais, os defeitos foram constatados a partir de março de 2015 e a ação indenizatória foi ajuizada em 29/10/2015, de modo que não está caracterizada a prescrição decenal. 8. Agravo interno não provido." (STJ, AgInt no AREsp nº 2.092.461/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023, DJe de 14/6/2023).

Há que **ressalvar**, entretanto, a necessidade de averiguação precisa, em cada caso, da natureza jurídica do pedido deduzido pela parte autora da ação, posto que, embora muitas vezes atribuído como *nomen iuris* à ação ou ao pedido final, os termos "ação de indenização", "pedido indenizatório por dano material" ou outros correlatos, é certo que muitas vezes a verdadeira pretensão é idêntica à de abatimento do preço, calculado sobre a área faltante do imóvel, sendo que tal identidade envolve causa de pedir e pedido.



Destarte, se a metragem inferior à prometida em contrato de compra e venda ou compromisso de compra e venda, quando se trate de imóvel adquirido *em construção* ou *na planta*, pode ser equiparada a *vício construtivo*, não menos certo que reclamar “indenização” por essa diferença de metragem se assemelha a pedir redução ou abatimento do preço pago.

Seria o caso também muito comum, nas causas cíveis em comento, das petições iniciais em que se requer a “condenação” da parte ré a pagar indenização pecuniária, seja em dobro ou não, correspondente ao valor da diferença de área cobrada a maior, calculando-se proporcionalmente o valor total do imóvel pela quantidade de metros quadrados constante do instrumento contratual e reclamando valor condizente ao preço do m<sup>2</sup> pela área faltante.

Exemplificando: Se pagou-se ou ajustou-se pagar R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) num imóvel prometido à venda com área de 50m<sup>2</sup>, mas que foi entregue com área efetiva de 47m<sup>2</sup>, a petição inicial, fundada na diferença de metragem, pede indenização de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) equivalente aos 3m<sup>2</sup> faltantes, ou seja, calculando R\$ 4.000,00/m<sup>2</sup>.

Noutras palavras, o que *efetivamente* se requer, nestes casos, é nada mais nada menos do que um abatimento ou restituição do preço que foi pago ou ajustado pagar no imóvel – apenas chamado de outro modo –, porque refere-se *exatamente* ao valor correspondente à metragem que se alega estar faltando, utilizando aquele preço como referencial direto de uma “indenização” pedida a esse título e calculando o valor do bem por metro quadrado.

Não se pode perder de vista que a *base* dessas pretensões é o contrato de compra e venda ou de compromisso de compra e venda e o preço desse negócio jurídico (causa de pedir remota), para fins de dimensionar o alegado prejuízo material pela metragem a menor (causa de pedir próxima), e que o *bem da vida* objetivado, que é o **dinheiro**, se trata de bem fungível.

Nesse sentido, a *troca de mãos* de um determinado valor entre os contratantes, quando se dê por força do contrato, para definir o *quanto*, afinal de contas, o comprador terá pago ao vendedor pelo imóvel, é fenômeno que deve ser analisado com percuciência para os fins deste IRDR.

Nessa compreensão, não basta apenas nomear ou chamar a ação de *indenizatória* para que se altere a *substância* da pretensão exercida em juízo, a qual, inequivocamente, e quando o pedido é formulado nos moldes acima, corresponde àquela última prevista no artigo 500 do Código Civil (“*abatimento proporcional ao preço*”) e no artigo 18, § 1º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor (“*abatimento proporcional do preço*”), e que, pois, deve estar submetida a prazo *decadencial*, conforme acima demonstrado.

Renove-se que no caso de imóveis negociados ainda em construção evidentemente que a possibilidade de constatação, pelo comprador, de dano por algum problema envolvendo diferença de metragem passa a existir a partir do momento da entrega definitiva, ou seja, da imissão de posse.

Este entendimento se coaduna com aquele do voto vencedor no julgamento, pelo Superior Tribunal de Justiça, do Recurso Especial nº 1.890.327/SP, no qual é feita *clara distinção* entre o direito de ação do comprador ou promissário comprador para buscar o abatimento proporcional do preço, ou alguma outra das prerrogativas lhe garantidas, para o que deve ser observado o prazo decadencial de 1 (um) ano, previsto no artigo 501 do Código Civil, e o direito de mover ação com alguma *pretensão indenizatória diversa*, ainda que



decorrente de uma mesma má execução do contrato ou ilícito contratual, em sede de compra e venda de imóvel, dentre eles metragem a menor do que a prometida no contrato, prevalecendo, para este último, o prazo prescricional de 10 (dez) anos do artigo 205 do Código Civil.

Apresente-se, com os destaques do original, trechos do voto condutor proferido pela eminente Ministra NANCY ANDRIGHI, sendo que a ementa consolidada do julgamento já se encontra citada linhas atrás:

“(…)

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 – hipótese dos autos -, 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.

13. Nesta última hipótese, à 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 estou 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 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 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.” (STJ, REsp nº 1.890.327/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 26/4/2021).”*

Não por outro motivo na ementa do r. julgamento está indicada “*pretensão de abatimento proporcional do preço*”, concluindo pelo prazo de decadência de 1 (um) ano para a ação, pretensão essa que, inequivocamente, converge com a pretensão de *indenização de danos materiais* quando venha apresentada de forma líquida no valor exatamente *coincidente* com o desconto da metragem que se alega faltar na edificação, no lote e/ou vaga de garagem.

É isso que se extrai da mais nova jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a exemplo dos julgados no AgInt no REsp 1.899.941/SP, AgInt no REsp 1.961.550/SP, AgInt no AREsp 2.072.229/SP e AgInt no AREsp 2.073.506/SP, sempre quando haja *correspondência exata* entre a pretensão indenizatória manifestada na ação com aquela identificada como de *abatimento proporcional do preço* pago pelo imóvel – e isso independentemente do *nomen iuris* com que tenha sido nominada ou *batizada* a ação. Veja-se a ementa de um desses casos (sublinhou-se):

*“CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. VAGA DE GARAGEM. ÁREA MENOR QUE A CONTRATADA. PRAZO DECADENCIAL. ANUO. NOMEN IURIS. IRRELEVÂNCIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. Em caso de entrega de imóvel com metragem inferior à contratada, incide o prazo decadencial de um ano previsto no art. 501 do CC para o ajuizamento de demanda em que se pretenda o complemento da área, a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço. 3. O nomen iuris atribuído à demanda é irrelevante para se determinar sua natureza jurídica, a qual depende da causa de pedir e do pedido. 4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos. 5. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp n. 1.961.550/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022).*

Essa é a compreensão que se apresenta como adequada para o tema em debate, inclusive dentro do propósito de *conciliar* a própria jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça acerca da incidência do prazo decenal do artigo 205 do Código Civil à pretensão indenizatória relacionada a *vícios construtivos* em imóveis adquiridos, manejada por compradores, e que até pode se referir a prejuízos materiais, conquanto sejam *distinguíveis* do objetivo de abatimento proporcional do preço, a exemplo, ainda, dos julgados no AgInt no REsp nº 1.971.204/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, 3ª Turma, julgado em 9/5/2022, e no AgInt no AREsp nº 1.827.897/SP, relator Ministro Raul Araújo, 4ª Turma, julgado em 14/2/2022.

Em complemento, o § 2º do artigo 322 do Código de Processo Civil apresenta que “*A interpretação do pedido considerará o conjunto da postulação e observará o princípio da boa-fé*”, de modo que não se trata de redefinir a pretensão formulada pela parte, mas de atribuir-lhe a conformação jurídica que verdadeiramente possui e de acordo com o ordenamento.

À guisa de conclusão, pelos fundamentos que foram expostos, propõe-se a seguinte **tese jurídica** no âmbito do IRDR nº 42 deste Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, subdividida em três partes:

**I.** Incide o prazo decadencial de 1 (um) ano, previsto no artigo 501 do Código Civil, para a propositura de ação fundada em contrato de compra e venda ou em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel objetivando o complemento de área,



a resolução de contrato ou o abatimento proporcional do preço, sempre que a causa de pedir for alegação de metragem a menor, seja a relação contratual de consumo ou não;

**II.** Incide o prazo prescricional de 10 (dez) anos, previsto no artigo 205 do Código Civil, para a propositura de ação fundada em contrato de compra e venda ou em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel objetivando indenização de danos materiais, morais ou existenciais, em que a causa de pedir for alegação de metragem a menor, seja a relação contratual de consumo ou não, com a ressalva de que se a pretensão indenizatória de dano material se amoldar aos efeitos jurídicos do abatimento proporcional do preço ou com eles coincidir, sobre ela incidirá o prazo decadencial anual do artigo 501 do Código Civil, independentemente do nome atribuído à ação ou ao pedido;

**III.** Para fins de início de contagem de qualquer dos prazos acima, presume-se que a diferença de metragem de imóvel se trata de vício aparente e de fácil constatação apenas quando se tratar de vagas de garagem ou de lotes urbanos que apresentem formatos quadrangulares ou retangulares.

Aplicando-se tal tese para resolução do **caso paradigma** deste IRDR, na forma do Parágrafo único do artigo 978 do Código de Processo Civil, qual seja, a Apelação Cível nº 0059749-50.2021.8.16.0014, interposta por Paloma Karen Ferreira Euzébio Cardador e Lucas Henrique Cardador em face de sentença que acolheu a defesa da ré/Apelada, M. R. V. Engenharia e Participações S/A, de decadência do direito ao abatimento do preço, ainda que deduzido sob o *nomen iuris* de indenização por dano material, e julgou improcedente a pretensão de dano moral por não vislumbrar abalos desta ordem sofridos pelos autores /Apelantes, o recurso não comporta provimento.

Veja-se que a petição inicial, fundada em alegação de que a vaga de garagem do imóvel adquirido junto à ré foi entregue com 3,34m<sup>2</sup> a menor do que prevista no contrato, ou seja, 26,55% a menos do que o prometido, após sustentar o direito à restituição de valores em decorrência do dano material sofrido pela cobrança associada à essa metragem, deduziu os seguintes pedidos (mov. 1.1 daquele processo), no que aqui interessa:

*“7. DOS PEDIDOS.*

*Diante do exposto, requer:*

*(...)*

*c) Seja julgado TOTALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO DA PRESENTE AÇÃO, em todos os seus termos, para o fim compelir a Ré à indenizar os danos materiais e morais decorrentes do erro de metragem do imóvel e da má-fé contratual, nos moldes do Código de Defesa do Consumidor e outros dispositivos legais que tratam da matéria indenizatória;*

*d) Sejam aplicadas as regras do Código Defesa do Consumidor, no que tange ao vício oculto, e consequente aplicação do prazo decadencial, por se tratar de vício oculto da Autora, nos moldes dos artigos 18, 19, 27 e 42 do Código Defesa do Consumidor;*

*e) A condenação da ré nos termos do art. 42, p.ú do CDC, a restituir EM DOBRO, a quantia referente a diferença cobrada a maior no financiamento do imóvel sob iudice [sic], com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme documentos em anexo, a ser quantificada em Laudo Pericial a ser realizado nos autos.*



f) A condenação da ré nos termos do art. 42, p.ú do CDC, a restituir EM DOBRO a quantia referente a quantia maior paga pelo autor no ato da compra do imóvel, diante da EXPRESSA diferença de metragem do imóvel, conforme Quadro Resumo em anexo, a ser quantificada em Laudo Pericial a ser realizado nos autos.

g) Seja condenada a parte Ré em indenizar o Autor em danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a este título, em razão de entregar imóvel com vício de metragem a menor do que o veiculado e contratualmente pactuado, ou valor que Vossa Excelência entender pertinente, devendo este ser devidamente corrigidos e acrescidos de juros e correção monetária;

h) Seja condenada a parte Ré em indenizar o Autor em dano existencial, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), de modo a reparar a imensa lesão a seus direitos fundamentais, tais como direito a vida digna, propriedade privada e ao mínimo existencial sofrido pelos Autor.”.

Como se vê, a indenização material requerida na ação corresponde a verdadeira pretensão de abatimento/restituição em dobro dos valores proporcionais cobrados referentes à quantia a ser paga pelos autores em razão da alegada diferença de metragem do imóvel (vaga de garagem), ataindo, assim, a observância do prazo decadencial ânua do artigo 501 do Código Civil, conforme bem consignado pelo Juízo a quo sentenciante.

Destaca-se que na própria petição inicial os autores/Apelantes apresentaram em forma de desenho o formato retangular padrão da vaga de garagem *sub judice*, indicando a metragem de seus lados e o resultado final de sua área, bem como o destaque para a área em grama que entendem não fazer parte do espaço da garagem, vendo-se que, no caso em apreciação, o vício de metragem alegado não era oculto, mas de fácil e simples constatação, consoante entendimento fixado nesta oportunidade no âmbito do IRDR nº 42.

Inexistindo, portanto, qualquer circunstância a revelar algum retardamento ao início do prazo decadencial, a sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos, visto que “impossível afastar-se o reconhecimento da implementação da decadência na espécie, isto porque a entrega do imóvel deu-se em 16.07.2019 (mov. 22.6) e a presente ação apenas foi ajuizada em novembro de 2021, ou seja, 2 anos e 4 meses depois do prazo decadencial” (mov. 33.1 dos r. autos), conforme sentenciado e que ora se ratifica.

Como não houve insurgência recursal fundamentada em face do capítulo da sentença referente à improcedência do pleito de indenização por danos morais, não há o que julgar nesse aspecto, *ex vi* do princípio do *tantum devolutum quantum appellatum* – artigos 1.002 e 1.013, *caput*, do Código de Processo Civil.

Assim, o voto é pelo conhecimento e não provimento da Apelação Cível nº 0059749-50.2021.8.16.0014 Ap, mantendo-se incólume a sentença nos termos em que proferida, eis que em consonância com a tese jurídica ora fixada por esta 8ª Seção Cível do Tribunal de Justiça do Paraná neste IRDR nº 42 (autos nº 0057962-91.2022.8.16.0000) quanto ao prazo decadencial da ação que postula pelo abatimento ou ressarcimento de valores com base em alegação de imóvel entregue com área menor do que a prevista no contrato de compra e venda, ainda que atribuído pela parte autora o *nomem iuris* da pretensão como sendo de indenização por dano material.

Considerando que a presente decisão é pela manutenção da sentença em sua integralidade, resultando no não provimento do recurso de Apelação, são devidos honorários recursais em favor do patrono da ré/Apelada M. R. V. Engenharia e Participações S/A, de modo que se majoram os honorários advocatícios de sucumbência, fixados pelo Juízo a quo em 10% sobre o valor atualizado da causa, para 12% sobre o mesmo patamar, em atenção aos critérios do artigo 85, §§ 2º e 11, em especial ao tempo e o



trabalho a mais nesta seara recursal, consoante o entendimento manifestado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do AgInt no EREsp nº 1.539.725/DF e ressalvada a condição suspensiva de exigibilidade de tais verbas em razão da concessão da justiça gratuita aos autores/Apelantes Paloma Karen Ferreira Euzébio Cardador e Lucas Henrique Cardador pela decisão de mov. 13.1/origem, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Eis as razões pelas quais o voto é:

1º) Quanto ao Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva - IRDR nº 42 (autos nº 0057962-91.2022.8.16.0000) e para os efeitos do artigo 985 do Código de Processo Civil, para que seja fixada a seguinte tese jurídica sobre a questão de direito em debate:

**I.** Incide o prazo decadencial de 1 (um) ano, previsto no artigo 501 do Código Civil, para a propositura de ação fundada em contrato de compra e venda ou em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel objetivando o complemento de área, a resolução de contrato ou o abatimento proporcional do preço, sempre que a causa de pedir for alegação de metragem a menor, seja a relação contratual de consumo ou não;

**II.** Incide o prazo prescricional de 10 (dez) anos, previsto no artigo 205 do Código Civil, para a propositura de ação fundada em contrato de compra e venda ou em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel objetivando indenização de danos materiais, morais ou existenciais, em que a causa de pedir for alegação de metragem a menor, seja a relação contratual de consumo ou não, com a ressalva de que se a pretensão indenizatória de dano material se amoldar aos efeitos jurídicos do abatimento proporcional do preço ou com eles coincidir, sobre ela incidirá o prazo decadencial anual do artigo 501 do Código Civil, independentemente do nome atribuído à ação ou ao pedido;

**III.** Para fins de início de contagem de qualquer dos prazos acima, presume-se que a diferença de metragem de imóvel se trata de vício aparente e de fácil constatação apenas quando se tratar de vagas de garagem ou de lotes urbanos que apresentem formatos quadrangulares ou retangulares.

2º) Quanto à Apelação Cível nº 0059749-50.2021.8.16.0014, como *recurso paradigma* ao IRDR nº 42 e diante da aplicação de sua tese, pelo conhecimento e não provimento do recurso, mantendo-se o reconhecimento da decadência do direito postulado pela incidência do prazo decadencial anual do artigo 501 do Código Civil, transcorrido quando do ajuizamento da ação, conforme sentenciado, com fixação de honorários recursais em favor do patrono da ré/Apelada, nos termos da fundamentação.

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 8ª Seção Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar DEFINIÇÃO DE TESE JURÍDICA NO INCIDENTE REPETITIVO o recurso de DESEMBARGADOR RELATOR DA 4ª CÂMARA CIVEL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ .

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargadora Ângela Khury, sem voto, e dele participaram Desembargador Rosaldo Elias Pacagnan (relator), Desembargador Fábio Marcondes Leite, Desembargadora Substituta Cristiane Santos Leite, Desembargador Andrei De Oliveira Rech,



Desembargador José Américo Penteado De Carvalho, Desembargador Domingos José Perfetto, Desembargador José Hipólito Xavier Da Silva, Desembargadora Ana Lúcia Lourenço e Desembargador Antonio Carlos Ribeiro Martins.

15 de setembro de 2023

**ROSALDO ELIAS PACAGNAN**

Desembargador Relator

