

Recurso Especial Cível 0012232-67.2018.8.19.0209

Recorrente: ERBE INCORPORADORA 001 S A

Recorrido: ROSANGELA DE ALMEIDA GOMES

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 849-859, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a”, da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Décima Oitava Câmara de Direito Privado, fls. 772-799 e fls.837-846, assim ementados:

“EMENTA. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO QUANTI MINORIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DIFERENÇA DE METRAGEM. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DECADÊNCIA. PRAZO ÂNUO. INDENIZAÇÃO PELA INTEGRALIDADE DA ÁREA NÃO ENTREGUE. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. I. CASO EM EXAME 1. Apelações cíveis interpostas pelas rés contra sentença que, em ação indenizatória por diferença de metragem de unidade comercial, julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos materiais correspondente à diferença apurada em perícia (3,24 m²). II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há quatro questões em

discussão: (i) definir se a construtora possui legitimidade passiva para responder pela diferença de metragem; (ii) estabelecer se ocorreu decadência do direito da autora; (iii) determinar se a indenização deve abranger a integralidade da área não entregue ou apenas o percentual que exceder 5%; e (iv) fixar a adequada distribuição dos ônus sucumbenciais. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A construtora que executa a obra integra a cadeia de fornecimento e responde solidariamente pelos vícios do produto, nos termos dos art. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC, sendo parte legítima para figurar no polo passivo. 4. O direito ao abatimento do preço por diferença de metragem submete-se ao prazo decadencial de um ano previsto no art. 501 do CC. 5. Proposta a ação dentro de um ano da entrega das chaves, não se configura decadência. 6. A relação jurídica é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, aplicável inclusive ao investidor ocasional, diante da vulnerabilidade técnica reconhecida pela teoria finalista mitigada. 7. Quando a diferença da metragem apurada não excede 5% da área total indicada no contrato, o direito ao abatimento proporcional do preço é afastado, por se tratar de variação tolerável inerente à atividade construtiva (CC, art. 500, § 1º). 8. Constatada em perícia diferença de 3,24 m², correspondente a aproximadamente 8,9% da área contratada, supera-se o limite legal de tolerância, caracterizando inadimplemento contratual. 9. Ultrapassado o limite de 5%, a indenização deve corresponder à integralidade da área não entregue, não apenas ao excedente, sob pena de enriquecimento sem causa

do vendedor. 10. Verificada a improcedência de parte dos pedidos autorais, impõe-se o reconhecimento da sucumbência recíproca, com distribuição proporcional dos honorários, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC. IV. DISPOSITIVO 11. Recursos parcialmente providos."

"EMENTA. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. OBSCURIDADE. CONTRADIÇÃO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NA CADEIA DE FORNECIMENTO. CISÃO SOCIETÁRIA. HONORÁRIOS RECURSAIS. METRAGEM DE IMÓVEL. TOLERÂNCIA LEGAL. I. CASO EM EXAME 1. Embargos de declaração opostos pela autora e pelas rés contra acórdão que deu parcial provimento às apelações das rés, para redistribuir os ônus sucumbenciais em ação indenizatória decorrente de diferença de metragem em imóvel adquirido na planta. 2. A autora alegou omissão quanto à aplicação do art. 85, § 11, do CPC para majoração de honorários recursais. 3. A TGR Engenharia Ltda sustentou omissão quanto à análise da cisão societária ocorrida no grupo econômico e sua alegada ilegitimidade passiva. 4. A Erbe Incorporadora 001 S.A. alegou obscuridade e omissão acerca da redistribuição da sucumbência, da distinção entre área privativa e área útil do imóvel e da aplicação da tolerância legal prevista no art. 500, § 1º, do CC. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. 5. Há três questões em discussão: (i) definir se é cabível a majoração dos honorários advocatícios recursais diante do

parcial provimento dos recursos das rés; (ii) estabelecer se o acórdão foi omissivo quanto aos efeitos da cisão societária alegada; e (iii) determinar se houve obscuridade, contradição ou omissão quanto à redistribuição da sucumbência e à análise da diferença de metragem do imóvel e da tolerância legal prevista no art. 500, § 1º, do CC. III. RAZÕES DE DECIDIR 6. Os embargos de declaração possuem fundamentação vinculada e destinam-se exclusivamente ao saneamento de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, nos termos do art. 1.022 do CPC, não se prestando à rediscussão do mérito. 7. A majoração de honorários prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe o desprovimento integral do recurso, hipótese não configurada no caso, pois o acórdão deu parcial provimento às apelações das rés para redistribuir os ônus sucumbenciais. 8. O acórdão embargado esclareceu adequadamente a redistribuição da sucumbência, ao reconhecer a necessidade de adequação técnica da distribuição proporcional dos honorários advocatícios. 9. O colegiado examinou expressamente a prova pericial que constatou diferença de 3,24m² entre a metragem contratada e a efetivamente entregue, correspondente a aproximadamente 8,9% da área prevista contratualmente. 10. O acórdão enfrentou a distinção entre área privativa e área útil e concluiu pela configuração de inadimplemento contratual em razão da superação do limite legal de tolerância previsto no art. 500, § 1º, do CC. 11. A tese defensiva relativa à tolerância construtiva foi apreciada e rejeitada, uma vez que a diferença apurada ultrapassou o

limite legal admitido. 12. O acórdão reconheceu a legitimidade passiva da TGR Engenharia Ltda, com fundamento na responsabilidade solidária dos integrantes da cadeia de fornecimento, nos termos dos art. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC. 13. A alegação de cisão societária não afasta, por si só, a responsabilidade pelas obrigações anteriormente assumidas, sendo necessária prova de transferência exclusiva das obrigações à corré Erbe Incorporadora 001 S.A., nos termos do art. 233, parágrafo único, da Lei nº 6.404/76. 14. A TGR Engenharia Ltda não comprovou nos autos que as obrigações relativas ao empreendimento imobiliário discutido foram integralmente transferidas à corré, razão pela qual subsiste sua legitimidade passiva. IV. DISPOSITIVO 15. Embargos de declaração da TGR Engenharia Ltda acolhidos parcialmente, sem efeitos infringentes. Embargos de declaração de Rosangela de Almeida Gomes e Erbe Incorporadora 001 S.A. rejeitados."

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 500 §1º do CC e art. 26, II e § 1º, do CDC. Defende, em síntese, que a decadência pode ser reconhecida a qualquer tempo, não se sujeitando à preclusão, bem como a necessidade de se determinar o recálculo da diferença da área, e por consequência, o recálculo do valor definido a título de indenização, fixando-se apenas na diferença que ultrapassar o limite legal de 5% (cinco por cento).

Contrarrazões acostadas às fls. 865-869.

É o brevíssimo relatório.

Trata-se, na origem, de ação de obrigação de fazer c/c indenizatória ajuizada pela recorrida, sob a alegação de que o imóvel adquirido possuía metragem inferior ao que havia sido contratado (3,24m²). Sentença procedência. Os apelos dos demandados foram providos, unicamente, para redistribuir os ônus sucumbenciais.

Colhe-se o seguinte da fundamentação dos acórdãos vergastados (grifei):

“(...) No que se refere à alegação de decadência do direito autoral, o artigo 501 do Código Civil dispõe que o prazo para ajuizar ação visando ao abatimento do preço do imóvel em decorrência de divergência na metragem pactuada é decadencial de um ano. Na hipótese dos autos, considerando que a entrega das chaves ocorreu em 29/09/2017 (indexador 312) e que a demanda foi ajuizada em 17/04/2018, verifica-se que a ação foi proposta dentro do interregno legalmente previsto, não havendo que se falar em decadência. (...)”

Na hipótese em análise, foi realizada prova pericial, oportunidade em que se apurou que a área efetivamente construída corresponde a 33,02 m², evidenciando-se, portanto, diferença a menor de 3,24 m² em relação à metragem indicada no instrumento contratual, o que representa variação aproximada de 8,9%.

A variação constatada supera, portanto, o limite de tolerância de 5% previsto no artigo 500, § 1º, do Código

Civil. Ultrapassado o patamar de um vigésimo da área total, resta caracterizado o descumprimento da avença, porquanto a prestação entregue não corresponde àquela contratada, autorizando o abatimento proporcional do preço, como corretamente reconhecido na sentença...". (fl.787 e fls.792-793).

O recurso não será admitido.

O detido exame das razões recursais revela que a recorrente ao impugnar o acórdão que, com base em prova pericial verificou a falha na prestação do serviço (vício construtivo) e, ainda, reconheceu que a contagem do lapso temporal entre a entrega das chaves e a pretensão resistida não enseja a ocorrência da alegada **decadência**, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias.

Dessa maneira, pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça** (*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*).

Ressalte-se, ainda, que o Recurso Especial não é a seara destinada à apreciação interpretativa de cláusulas contratuais, consoante pontua o **Enunciado nº 5 da Súmula de jurisprudência do STJ** (*"A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial"*). Nestes sentidos:

“DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PRAZO PRESCRICIONAL OU DECADENCIAL NA PRETENSÃO DE DIFERENÇA DE METRAGEM. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência das Súmulas n. 83, 5 e 7 do STJ. 2. A controvérsia envolve agravo de instrumento, em promessa de compra e venda, contra decisão saneadora que rejeitou a decadência e determinou a especificação de provas. 3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, por entender que, em pretensão puramente indenizatória por vício construtivo (metragem a menor), incide o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil. Os embargos de declaração foram desacolhidos. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se se aplica o art. 500 do Código Civil à venda de imóvel com área inferior à contratada, com pretensão de abatimento proporcional do preço, sustentando a tese de quanti minoris; (ii) saber se incide o art. 501 do Código Civil, com decadência anual contada do registro do título, fulminando a pretensão em 11/11/2017; (iii) saber se é indevida a aplicação do art. 205 do Código Civil à hipótese específica de diferença de metragem; e (iv) saber se há divergência jurisprudencial quanto ao reconhecimento da decadência. III. RAZÕES DE DECIDIR 4. A pretensão é de natureza indenizatória por vício construtivo e se sujeita ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil,

estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, o que atrai o óbice da Súmula n. 83 do STJ. 5. A alteração da qualificação do pedido e do prazo aplicável demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do conjunto fático-probatório, incidindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 6. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando o recurso especial é inviável pela alínea a do art. 105, III, da Constituição Federal, ante a aplicação de óbices sumulares (Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ). IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Agravo em recurso especial desprovido. Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado à orientação desta Corte de que pretensão indenizatória por vício construtivo (metragem a menor) se submete ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar a reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório a fim de alterar a qualificação do pedido e o prazo aplicável. 3. O dissídio jurisprudencial resta prejudicado quando o recurso especial é inviável por incidência de óbices sumulares". Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 205, 500, § 3º, e 501; CDC, arts. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25, 26, II, e 27; CPC, arts. 85, § 11, 375, 479 e 487, II; CF, art. 105, III, a e c. Jurisprudência relevante citada: STJ; AgInt no AREsp n. 1.775.931/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 11/9/2023; STJ; AgInt no AREsp n. 1.715.622/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024; STJ; AgInt no

AREsp n. 2.465.495/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024; STJ; AgInt no REsp n. 1.923.533/PA, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023; STJ; AREsp n. 2.363.046/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025; STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83. (AREsp n. 2.788.963/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)”

“PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO PARA ENTREGA DE COISA. IMÓVEL RURAL. ÁREA MENOR QUE A DESCRITA NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DECADÊNCIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO TÍTULO. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1.Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em embargos à execução para entrega de coisa, no qual se discute a decadência do direito de pleitear complementação de área ou abatimento proporcional do preço, em razão de diferença de metragem de imóvel rural. 2.O objetivo recursal é decidir se (i) o prazo decadencial de um ano, previsto no art. 501 do Código Civil, teve início com o registro do título em 2010; (ii) a decisão do Tribunal de origem violou dispositivos de lei federal ao afastar a decadência; (iii) há divergência jurisprudencial válida que justifique a reforma do acórdão

recorrido; e (iv) a aplicação da Súmula 7/STJ foi equivocada. 3.A ausência de registro do título, conforme constatado no acórdão recorrido, impede o início do prazo decadencial previsto no art. 501 do Código Civil. A prova inconteste do registro do imóvel exige a apresentação de certidão de inteiro teor da matrícula, o que não foi demonstrado nos autos. A escritura pública de compra e venda, por si só, não constitui prova de registro. 4.A perícia técnica realizada nos autos constatou que a área a legitimar não existe, sendo parte de propriedade de terceiros, o que inviabiliza a entrega da área e justifica a indenização proporcional ao valor pago. A diferença de metragem foi identificada apenas durante a perícia, afastando a alegação de que o prazo decadencial teria iniciado com o registro do título. 5.A alegação de divergência jurisprudencial não foi demonstrada de forma adequada, pois não houve comprovação da similitude fática entre os casos apontados como paradigmas e o caso concreto, conforme exige o art. 1.029, § 1º, do CPC. Ademais, a análise da suposta divergência demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ. 6.A aplicação da Súmula 7/STJ foi correta, pois a controvérsia envolve a análise de fatos e provas já apreciados pelas instâncias ordinárias, especialmente quanto à inexistência de registro do título e à ausência de posse sobre a área objeto da lide. 7.A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao afirmar que o reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível, sendo vedada a revisão das conclusões estaduais que demandem revolvimento do conjunto fático-

probatório. 8. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e não provido . (AREsp n. 2.627.350/ES, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 27/10/2025.)”

“DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VAGA DE GARAGEM. ALEGAÇÃO DE ENTREGA DE GARAGEM COM ÁREA MENOR QUE A PROMETIDA. DIREITO ALCANÇADO PELA DECADÊNCIA. ARTIGO 501 DO CÓDIGO CIVIL. REVISÃO DO JULGADO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7 DO STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. O direito de abatimento no preço do imóvel, decorrente da diferença de metragem entre a área real do bem e a constante do contrato, decai em 1 (um) ano, conforme art. 501 do Código Civil. 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.400.669/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 3/7/2024.)”

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** ao recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



Rio de Janeiro, 04 de setembro de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**

Terceiro Vice-Presidente

