



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

**RELATOR** : **DES. ROSALDO ELIAS PACAGNAN**

**INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS – 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 – EXAME DE ADMISSIBILIDADE, A PARTIR DOS REQUISITOS ELENCADOS NO ARTIGO 976 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E NO ARTIGO 298 DO REGIMENTO INTERNO DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA – QUESTÃO DE DIREITO – EFETIVA REPETIÇÃO DE CONSIDERÁVEL NÚMERO DE PROCESSOS DEBATENDO A MATÉRIA – EXISTÊNCIA DE DECISÕES CONFLITANTES, COLOCANDO EM RISCO A ISONOMIA E SEGURANÇA JURÍDICA – TEMA NÃO AFETADO NOS TRIBUNAIS SUPERIORES – REQUISITOS PARA ADMISSÃO PRESENTES – INCIDENTE ADMITIDO.**

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 Des. Abraham Lincoln 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.

Trata-se de **Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 57962-91.2022.8.16.0000** 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, e a partir de análise prévia da controvérsia instaurada no bojo da **Apelação Cível nº 0059749-50.2021.8.16.0014**, 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 é Relator.



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 às pretensões 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, e assim deferido após vislumbrar pela presença dos requisitos legais (mov. 9.1), com os destaques do original:

*“Ante o exposto:*

*i) o Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, na forma do **ADMITO** artigo 298, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno desta Corte de Justiça.*

*ii) Comunique-se o Excelentíssimo Desembargador Relator da **Apelação Cível nº 0059749-50.2021.8.16.0014**, acerca da eleição de tal recurso como representativo da controvérsia discutida no presente incidente.*

*iii) Distribua-se livremente o Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas entre os integrantes do Órgão Especial, na forma do disposto no art. 298, §5º c/c art. 95, III, h, do Regimento Interno desta Corte de Justiça.*

*iv) Comunique-se todos os membros das Câmaras Cíveis, os membros das Turmas Recursais, bem como o NUGEP.*

*v) Publique-se no Diário de Justiça Eletrônico para ciência das partes.*

*vi) Cumpram-se as providências necessárias”.*

Distribuído o Incidente à Desembargadora Astrid Maranhão de Carvalho Ruthes, como integrante do Egrégio Órgão Especial, deliberou sua Excelência pela redistribuição do feito, nos seguintes termos (mov. 23.1):

*“(…)*

*Como se vê, os autos têm por objeto matéria relativa à negócios jurídicos cujo objeto são bens imóveis, bem como, a responsabilidade por eventual indenização decorrente.*

*Embora o presente IRDR tenha sido distribuído neste Órgão Especial por determinação expressa, verifica-se que as recentes criações das 19ª e 20ª Câmaras Cíveis pela Emenda Regimental nº 16 /2022, ambas pertencentes à 8ª Seção Cível, criada pela Emenda Regimental nº 17/2022, faz com que a competência para julgamento do feito seja desta nova Seção.*

*Com efeito, o art. 101, II, ‘a’, do RITJPR prevê que compete às Seções Cíveis processar e julgar, em composição qualificada, incidentes de resolução de demandas repetitivas quando a matéria versada for de competência unicamente de Câmaras que as compõe.*



*Por sua vez, o art. 110, VIII, 'a', estabelece que compete às duas Câmaras integrantes da 8ª Seção Cível o julgamento das '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 mesma competência não é atribuída a nenhum outro órgão fracionário.*

*Portanto, a regra acima citada incide no caso em análise, estabelecendo-se a competência da 8ª Seção Cível para julgamento deste IRDR.*

*Cabe esclarecer que, no âmbito deste Órgão Especial, a competência para julgamento de IRDR se dá de maneira subsidiária à norma acima comentada, pois ocorre apenas quando a matéria objeto de incidente seja de competência de Câmaras integrantes de Seções diversas. Segue a literalidade do art. 95, § 3º, 'h', do RITJPR:*

*'h) os incidentes de resolução de demanda repetitivas e os incidentes de assunção de competência, quando a matéria for comum a mais de uma Seção Cível.'*

*Deste modo, fica afastada a incidência desse disposto.*

*3. Diante do exposto, com fundamento no art. 101, II, 'a', do RITJPR, declaro a incompetência deste colendo Órgão Especial para o julgamento do feito.*

*Redistribua-se para a 8ª Seção Cível".*

Assim, após novo sorteio entre os integrantes da 8ª Seção Cível, seguida da distribuição (mov. 27.1), vieram-me conclusos para análise.

### **É o relatório.**

Inicialmente, é de se registrar o acolhimento da ordem de redistribuição, determinada pela Des. Astrid Maranhão de Carvalho Ruthes, 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, reafirmando a competência *absoluta*, portanto, desta 8ª Seção Cível para processar e julgar o presente feito.

Pois bem.

Está em análise o exame de admissibilidade deste Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, o que compete ao Colegiado desta 8ª Seção Cível, como visto acima, e nos termos, também, dos artigos 981 do Código de Processo Civil e 299 do Regimento Interno desta Corte.

Para tanto, é indispensável a presença dos requisitos elencados pelo artigo 976 do Código de Processo Civil, a saber:

**Art. 976.** *É cabível a instauração do incidente de resolução de demandas repetitivas quando houver, simultaneamente:*

*I - efetiva repetição de processos que contenham controvérsia sobre a mesma questão unicamente de direito;*

*II - risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica.*

Sobre o tema, a doutrina explica que:



*“O incidente é técnica processual diferenciada e destinada para a litigiosidade repetitiva, que encontra fundamento em três pilares principais, quais sejam: o princípio constitucional da isonomia, que exige o tratamento uniforme dos litígios isomórficos, a segurança jurídica, estampada na previsibilidade e uniformidade das decisões judiciais e, por fim, a prestação jurisdicional em tempo razoável. Tais primados, além de nortearem todo o ordenamento jurídico processual (como se infere, dentre outros, dos arts. 1º a 12 do CPC), são a base do incidente ora analisado.*

*Em síntese, havendo uma questão comum de direito, repetida em diversos processos – individuais ou coletivos –, poderá ser instaurado o incidente, para que, a partir de um ou mais processos, seja formado um ‘modelo’ do conflito repetitivo, a fim de que a questão jurídica controversa seja levada à apreciação do tribunal.*

*O tribunal, por ocasião do julgamento e da definição da tese jurídica aplicável aos casos homogêneos, deverá ouvir amplamente todos os interessados, para que profira decisão completa, que tenha efetivamente o potencial de pacificar os conflitos repetitivos. Por outro lado, enquanto tramitar o incidente, todos os demais processos que versem sobre igual matéria deverão permanecer sobrestados, aguardando a definição da tese jurídica.” (Comentários de Aluisio Gonçalves de Castro Mendes e Sofia Orbeg Temer, art. 976. In: STRECK, Lenio Luiz; NUNES, Dierle; CUNHA, Leonardo (orgs.). Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 1273).*

Nessa linha, esmiuçando a respeito dos requisitos de admissibilidade, a lição de Fredie Didier Jr e Leonardo Carneiro da Cunha, conforme, inclusive, citado no pedido de instauração deste Incidente (mov. 1.1):

*“(…) O IRDR somente é cabível, se (a) houver efetiva repetição de processos e risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica, (b) a questão for unicamente de direito e (c) houver causa pendente no tribunal. Esses requisitos são cumulativos. A ausência de qualquer um deles inviabiliza a instauração do IRDR. Não é sem razão, aliás, que o art. 976 do CPC utiliza a expressão simultaneamente, a exigir a confluência de todos esses requisitos. Tais requisitos de admissibilidade denotam: (a) o caráter não preventivo do IRDR, (b) a restrição do seu objeto à questão unicamente de direito, não sendo cabível para questões de fato e (c) a necessidade de pendência de julgamento de causa repetitiva no tribunal competente. É preciso que haja efetiva repetição de processos. Não é necessária a existência de uma grande quantidade de processos; basta que haja uma repetição efetiva. Os processos com efetiva repetição não devem necessariamente versar sobre um direito individual homogêneo. Ainda que os casos sejam heterogêneos, é possível haver um IRDR para definir questão jurídica que seja comum a diversos processos, sejam eles individuais, sejam eles coletivos, como já examinado. (...). Ainda é preciso que haja causa pendente no tribunal. O IRDR é instaurado a partir de um caso que esteja no tribunal, seja um processo originário, seja um recurso (inclusive a remessa necessária). Somente cabe o IRDR enquanto pendente causa de competência do tribunal. (...). Há ainda, um requisito negativo. Não cabe o IRDR quando já afetado, no tribunal superior, recurso representativo da controvérsia para definição de tese sobre questão de direito material ou processual repetitiva (art. 976, § 4º, CPC). Em outras palavras, se um dos tribunais superiores, no âmbito de sua competência, já tiver afetado recurso repetitivo, não se admite mais a instauração do IRDR sobre aquela mesma questão. Há, enfim, uma preferência do recurso repetitivo sobre o IRDR, exatamente porque, julgado o recurso representativo da controvérsia, a tese fixada será aplicada em âmbito nacional, abrangendo, até mesmo, o tribunal que poderia instaurar o IRDR. Daí haver a preferência pelo recurso repetitivo em detrimento do IRDR. Se não cabe o IRDR quando já afetado recurso representativo da controvérsia em tribunal superior, também não deve caber quando o tribunal superior tiver já fixado a tese no julgamento de algum recurso paradigma, em procedimento repetitivo. De igual modo, não se deve admitir IRDR em tribunal de justiça ou em tribunal regional federal quando já instaurado IRDR no tribunal superior sobre a mesma questão jurídica. Isso porque há uma nítida preferência pela uniformização nacional do entendimento firmado pelo tribunal superior.” (In: Curso de direito processual civil, Vol. 3, 13ª. ed., Juspodivm, Salvador: 2016, p. 625/628 – fiz os destaques).*



*In casu*, a controvérsia indicada no pedido de instauração deste incidente tem origem em recurso de Apelação Cível pendente de julgamento por esta Corte e diz respeito à questão unicamente de direito, qual seja, saber qual é o prazo para ajuizamento de ações cuja causa de pedir remete à metragem de garagem menor do que a prometida a venda, se prescricional ou decadencial, bem como se de 5 (cinco), 1 (um) ou 10 (dez) anos, de modo a incidirem, *respectivamente*, as disposições dos artigos 26 e 27 do Código de Defesa do Consumidor, ou dos artigos 501 ou 205 do Código Civil, a depender dos pedidos da parte autora (complemento de área, abatimento proporcional do preço, resolução contratual, ou indenização por dano material, moral ou existencial), eventualmente cumulados, não havendo, portanto, incursão em matéria fática, o que atende ao primeiro requisito de admissibilidade.

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*” (sublinhei).

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.

Nessa linha, pesquisando a jurisprudência desta Corte Revisora observa-se que há diversos julgados, com entendimentos diversos, debatendo sobre os prazos de decadência ou prescrição aplicáveis nestas espécies de ação. Como exemplo, a título ilustrativo:

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ENTREGA COM DIFERENÇA A MENOR NAS METRAGENS DO APARTAMENTO E DA GARAGEM. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA RÉ. DECADÊNCIA DO ART. 26, II, DO CDC. INAPLICABILIDADE. DEFEITO QUE REPERCUTE NA ESFERA PATRIMONIAL DO CONSUMIDOR. ADOÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL QUINQUENAL PREVISTO NO ART. 27 DO CDC. PRECEDENTES. (...). RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO”.* (Apelação Cível nº 0018048-17.2018.8.16.0014, 16ª Câmara Cível, Relatora Juíza Substituta em 2º Grau Vania Maria da Silva Kramer, DJ 14/08/2020).

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS COMULADO COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. (...). 2. ENTREGA DE IMÓVEL COM METRAGEM INFERIOR À ANUNCIADA. PRETENSÃO AUTORA DE ABATIMENTO DO PREÇO PAGO A MAIOR. INCIDÊNCIA DO PRAZO DECADENCIAL DE UM ANO QUANTO A PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRECEDENTES DESTA CORTE E DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO.”* (TJPR - 2ª C. Cível - 0014072-05.2022.8.16.0000 - Cambé - Rel.: Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau Carlos Mauricio Ferreira - J. 05.10.2022).

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ALEGADA ENTREGA DE VAGA DE GARAGEM COM METRAGEM INFERIOR À PACTUADA. SENTENÇA QUE RECONHECE A DECADÊNCIA E JULGA EXTINTO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. IMPOSSIBILIDADE. DECADÊNCIA NÃO CARACTERIZADA. DECADÊNCIA AFASTADA POR MAIORIA DE VOTOS (VENCIDO O RELATOR). (...). RECURSO PROVIDO, POR MAIORIA DE VOTOS, PARA AFASTAR O RECONHECIMENTO DA DECADÊNCIA. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS.”* (TJPR - 3ª C. Cível - 0039045-16.2021.8.16.0014 - Londrina - Rel.: Desembargador Eduardo Casagrande Sarrao - J. 13.09.2022).

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS EM RAZÃO DA ALEGADA METRAGEM A MENOR DA VAGA DE GARAGEM. DECISÃO SANEADORA QUE AFASTOU A ALEGAÇÃO DE DECADÊNCIA E DEFERIU A REALIZAÇÃO DE PROVA PERICIAL. VÍCIO APARENTE. NÃO APLICAÇÃO DO PRAZO DECADENCIAL PREVISTO NO ART. 501 DO CÓDIGO CIVIL. ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO SENTIDO DE APLICAR O PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL PREVISTO NO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL À PRETENSÃO INDENIZATÓRIA DECORRENTE DE VÍCIO CONSTRUTIVO. (...). RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, NÃO PROVIDO.”* (TJPR - 1ª C. Cível - 0023094-87.2022.8.16.0000 - Londrina - Rel.: Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau Everton Luiz Penter Correa - J. 15.08.2022).

*“APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – DECADÊNCIA – INOCORRÊNCIA – DIREITO SUBJETIVO DA AUTORA – INCIDÊNCIA DE PRAZO PRESCRICIONAL, POR SE TRATAR DE PRETENSÃO INDENIZATÓRIA – PRAZO DECENAL DO ART. 205 DO CC – (...) – SENTENÇA REFORMADA, NO PARTICULAR – PROVIMENTO PARCIAL A AMBOS OS RECURSOS.”* (TJPR - 9ª C. Cível - 0027057-95.2021.8.16.0014 - Londrina - Rel.: Desembargador Domingos José Perfetto - J. 14.08.2022).

*“RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO – METRAGEM A MENOR DA VAGA DE GARAGEM – PRAZO DECADENCIAL – INAPLICABILIDADE – PRETENSÃO INDENIZATÓRIA DE VÍCIO CONSTRUTIVO – PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL – INTELIGÊNCIA DO ART. 205 DO CC –*



*PRECEDENTES DO STJ E DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA – NÃO OCORRÊNCIA DE PRESCRIÇÃO – DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. AGRAVO DE INSTRUMENTO NÃO PROVIDO.” (TJPR - 8ª C. Cível - 0014579-63.2022.8.16.0000 - Cambé - Rel.: Desembargador Gilberto Ferreira - J. 01.08.2022).*

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO E REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – VAGA DE GARAGEM – METRAGEM A MENOR - DECISÃO AGRAVADA QUE AFASTA A ALEGADA DECADÊNCIA E DETERMINA A REALIZAÇÃO DA PROVA PERICIAL – RECURSO DA PARTE RECLAMADA – PROVA PERICIAL – AUSÊNCIA DE PREVISÃO NO ROL DO ART. 1.015 DO CPC – NÃO CONHECIMENTO - AÇÃO INDENIZATÓRIA – COMPRA E VENDA – ALEGAÇÃO DE DECADÊNCIA – DIREITO SUBJETIVO DOS AUTORES – INCIDÊNCIA DE PRAZO PRESCRICIONAL – PRETENSÃO INDENIZATÓRIA – PRAZO DECENAL DO ART. 205 DO CC – PRECEDENTES DO STJ.RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.” (TJPR - 8ª C. Cível - 0020679-34.2022.8.16.0000 - Cambé - Rel.: Desembargador Alexandre Barbosa Fabiani - J. 04.07.2022).*

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DISCUSSÃO ACERCA DO PRAZO DADO AO CONSUMIDOR PARA RECLAMAR COMPENSAÇÃO FINANCEIRA PELO FATO DE A METRAGEM DO IMÓVEL – VAGA DE GARAGEM – ADQUIRIDO DO FORNECEDOR NÃO CORRESPONDER À ÁREA EFETIVA DELE, SENDO MENOR DO QUE A PROMETIDA. AÇÃO QUANTI MINORIS. INCIDÊNCIA DE PRAZO DECADENCIAL, E NÃO PRESCRICIONAL. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DE QUE A METRAGEM INFERIOR À CONTRATADA CONSTITUIU VÍCIO OCULTO. DECADÊNCIA QUE, TODAVIA, NÃO ATINGE OS PEDIDOS DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E EXISTENCIAIS, POR INTELIGÊNCIA DO QUE DIZ O ARTIGO 27 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CONFIGURADA. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJPR - 18ª C. Cível - 0041193-08.2022.8.16.0000 - Cambé - Rel.: Desembargador Luiz Henrique Miranda - J. 03.10.2022).*

*“APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – DIFERENÇA NA METRAGEM – INCIDÊNCIA DO PRAZO PRESCRICIONAL PREVISTO NO ARTº. 27 CDC – 5 ANOS – DECADÊNCIA AFASTADA – SENTENÇA ANULADA – REMESSA DOS AUTOS PARA JUÍZO DE ORIGEM – DILAÇÃO PROBATÓRIA PARA REAL VERIFICAÇÃO DOS DANOS – RECURSO – PROVIMENTO.” (TJPR - 12ª C. Cível - 0025677-76.2017.8.16.0014 - Londrina - Rel.: Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau Sergio Luiz Patitucci - J. 20.09.2018).*

*“APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA POR DANOS MATERIAIS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO E REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL ‘AD CORPUS’ - VAGA DE GARAGEM COM DIFERENÇA DE METRAGEM, EM TESE – DECADENCIA AFASTADA – PRAZO PRESCRICIONAL DE 5 ANOS – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 27, DO CÓDIGO DE DEFESA AO CONSUMIDOR - METRAGEM MERAMENTE ENUNCIATIVA, CUJA EVENTUAL DIFERENÇA É INFERIOR A 5% DO TOTAL DA ÁREA PRIVATIVA – DANO MORAL NÃO CONFIGURADO – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO”. (Apelação Cível nº 0036007-93.2021.8.16.0014, 1ª Câmara Cível, Relator Desembargador Guilherme Luiz Gomes, DJ 02/08/22).*

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS CUMULADA COM REPETIÇÃO DO INDÉBITO E REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SUPOSTO VÍCIO DE METRAGEM INFERIOR AO ESTIPULADO. DECISÃO SANEADORA QUE AFASTOU A PRELIMINAR E PREJUDICIAL DE MÉRITO ARGUIDAS. ALEGAÇÃO DE OCORRÊNCIA DE DECADÊNCIA. ACOLHIMENTO. ARTIGOS 500 E 501 DO CÓDIGO CIVIL. PRAZO DECADENCIAL DE 1 ANO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTA CORTE DE JUSTIÇA. VÍCIO APARENTE. POSSIBILIDADE DE VERIFICAÇÃO COM A MERA MEDIÇÃO DAS DIMENSÕES DO IMÓVEL. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.” (TJPR - 4ª C. Cível - 0031531-20.2022.8.16.0000 - Cambé - Rel.: Desembargadora Maria Aparecida Blanco de Lima - J. 27.09.2022).*



Cito ainda: Apelação Cível nº 0023777-34.2016.8.16.0001, 4ª Câmara Cível, Rel.: Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau Márcio José Tokars, julgado em 03.10.2022; Apelação Cível nº 0004638-94.2019.8.16.0194, 18ª Câmara Cível, Rel.: Desembargador Pericles Bellusci de Batista Pereira, julgado em 03.10.2022; Apelação Cível nº 0011258-12.2021.8.16.0014, 6ª Câmara Cível, Rel.: Desembargador Fernando Paulino da Silva Wolff Filho, julgado em 29.08.2022; Agravo de Instrumento 0019432-18.2022.8.16.0000, 10ª Câmara Cível, Rel.: Desembargadora Angela Khury, julgado em 08.08.2022; Agravo de Instrumento 0077015-92.2021.8.16.0000, 9ª Câmara Cível, Rel.: Desembargador Luis Sergio Swiech, julgado em 17.07.2022; etc.

E certamente tais julgamentos se tratam apenas de pequena amostragem da quantidade de processos que estão sendo diariamente remetidos a esta Corte com discussões desta natureza, como destacou o parecer do NUGEP de mov. 7.1, nos seguintes termos (grifei):

*"De outra parte, a fim de evidenciar a efetiva repetição de processos que ainda não foram julgados, este Núcleo realizou pesquisa no Sistema Projudi, encontrando 770 (setecentos e setenta) recursos ativos, que discutem contratos de compra e venda de imóvel, em que a MRV Engenharia e Participações S/A é parte.*

*Sabe-se que nem todos os recursos encontrados dizem, especificamente, com a questão do prazo prescricional/decadencial, entretanto, tratando-se de matéria sem especialização no Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça e sendo limitada a ferramenta de busca disponível no Sistema Projudi, entendemos que o número encontrado é suficiente para evidenciar a multiplicidade requerida pelo Código de Processo Civil.*

*Dessa forma, com esteio nas informações contidas no requerimento inicial e aquelas encontradas no Sistema Projudi, consideramos que o requisito da efetiva repetição de processos se encontra preenchido."*

Inegável, portanto, o preenchimento do requisito quantitativo de admissão do IRDR, qual seja, a *efetiva repetição de processos que contenham controvérsia sobre a mesma questão unicamente de direito.*

Por seu turno, e como se infere da análise dos precedentes desta Corte, há evidente risco de decisões conflitantes – como, de fato, já houve –, configurando-se o risco de se continuar ofendendo a isonomia e a segurança jurídica em caso de não admissão deste Incidente, posto que os entendimentos aplicados não estão sendo uniformes, variando nos seguintes termos, como bem aglutinado na decisão da 1ª Vice-Presidência ao deferir o pedido de instauração deste Incidente – e já identificando a questão de forma geral como metragem a menor de imóvel, não se restringindo às garagens:

**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.

Como se vê, é possível afirmar que há pelo menos mais de uma ou duas centenas de recursos aguardando distribuição e julgamento nesta Corte, sem contar os processos que estão se iniciando no primeiro grau de jurisdição, debatendo esta mesma questão de direito, cuja solução final tem variado, principalmente, nos julgamentos deste Tribunal, entre três teses jurídicas distintas e antagônicas, configurando assim a presença simultânea do requisito referente ao *risco de ofensa à isonomia e à segurança jurídica*.

Por fim, quanto ao requisito negativo previsto no § 4º do artigo 976 do Código de Processo Civil, é de se destacar que o parecer do NUGEP (mov. 7.1) consignou inexistir, como também se confirma em pesquisa própria deste Relator, tema repetitivo afetado para julgamento no âmbito do Superior Tribunal de Justiça ou do Supremo Tribunal Federal que reflita a questão de direito ora em exame, não havendo, portanto, o óbice em questão.

Necessário, assim, unificar o entendimento a respeito dos prazos de decadência e de prescrição a incidirem em ações ajuizadas por consumidores/compradores tendo como causa de pedir a tese de que o imóvel adquirido foi entregue com metragem a menor daquela que constou no contrato de compra e venda, para preservar a segurança jurídica e se atender, também, a celeridade e economia na prestação da tutela jurisdicional diante de repetição de grande número de ações e recursos discutindo essa questão de direito.

Destarte, presentes os requisitos do artigo 976 do Código de Processo Civil, o presente Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas deve ser admitido para, atendendo-se o disposto no artigo 300, incisos I e II, do RITJPR: **(II)** afetar ao julgamento por esta 8ª Seção Cível a questão de direito discutida nos autos da Apelação Cível nº 0059749-50.2021.8.16.0014, qual seja, em saber qual o prazo decadencial ou os prazos prescricionais 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, **(II)** a fim de, estabelecida a tese jurídica que deve prevalecer, dentre aquelas elencadas, encaminhar o deslinde de tal controvérsia paradigma e uniformizar o entendimento sobre a matéria ao menos no âmbito deste Estado Federativo, **(III)** deixar registrado que r. questão de direito perpassa pela análise dos artigos 26 e 27 do Código de Defesa do Consumidor e dos artigos 205 e 501 do Código Civil.

Uma vez admitido este Incidente, à Secretaria desta 8ª Seção Cível para que cumpra o disposto no §1º do r. artigo 300 do RITJPR: “após a publicação do acórdão, para os fins previstos no art. 379 deste Regimento, os autos serão conclusos ao Relator para decisão preliminar no prazo de 30 (trinta) dias”, para juízo decisório a respeito do sobrestamento de processos análogos, da intimação das partes e de eventuais interessados para se manifestar, bem como do representante do Ministério Público (CPC, art. 976, § 2º) e outras medidas instrutórias que poderão, em tal oportunidade, ser entendidas como necessárias, conforme artigo 301 do mesmo Regimento.

Eis as razões pelas quais o **voto** é pela admissão do presente Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, a fim de se sedimentar, no julgamento futuro de mérito, 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.

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 8ª Seção Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar JULGADA PROCEDENTE A AÇÃO o recurso de DESEMBARGADOR RELATOR DA 4ª CÂMARA CIVEL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ .

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Antonio Carlos Ribeiro Martins, sem voto, e dele participaram Desembargador Rosaldo Elias Pacagnan (relator), Desembargador Fábio Marcondes Leite, Desembargador Rotoli De Macedo, Desembargador Andrei De Oliveira Rech, Desembargador José Américo Penteadado De Carvalho, Juíza Subst. 2º grau Renata Estorilho Baganha, Desembargador Domingos José Perfetto, Desembargador José Hipólito Xavier Da Silva e Juiz Subst. 2º grau Sergio Luiz Kreuz.

17 de março de 2023

**ROSALDO ELIAS PACAGNAN**

Desembargador Relator

