

## PARALISAÇÃO POR MAIS DE TRINTA DIAS

## DISTINÇÃO DAS AÇÕES FUNDADAS EM VÍCIO REDIBITÓRIO

**RESUMO**

- ... Cuida-se de ação, sob procedimento ordinário, por meio da qual o ora apelante intenta haver do ora apelado 1819,8857 OTNs, correspondentes à metade da diferença de área, para menos, encontrada em mensuração feita na Fazenda Itararé, por ele adquirida do réu e do casal G. F.J. - M. C. L. F.. - ... Foi o processo julgado extinto pelo reconhecimento da decadência, com base no parágrafo 5º, inc. IV, do art. 178 do Código Civil. - Sustenta o apelante que a hipótese não é de vício redibitório, mas da ação "ex empto", cuja prescrição é prevista no art. 177 do Código Civil. - Recurso contrariado. - Assiste razão ao apelante, com a devida vênia. - Não se trata de vício redibitório, que fundamenta a "actio redhibitoria" ou a "actio quanti minoris". - Aqui se cogita da "actio ex empto", prevista no art. 1.136 do Código Civil, estando ausentes os vícios ou defeitos ocultos, referidos no art. 1.101 do mesmo Código. - Os dispositivos atinentes à decadência ou à prescrição devem sofrer interpretação estrita, porque a primeira extingue o direito e a segunda, a pretensão. - Toda norma que restringe direito não é susceptível de "exegesse lata" e, a "fortiori", não o é a que o suprime. - Convém trazer à colação a opinião de WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, assim expressa: "Tal direito se torna efetivo através de ação ordinária que se denomina "ex empto" ou "ex vendito". Não há como confundi-la com as ações edilícias (redibitória e "quanti minoris"); têm estas como pressuposto vício ou defeito oculto da coisa e prescrevem em seis meses (art. 178, parágrafo 5º, nº IV); baseia-se aquela na falta de dimensões e prescreve em vinte anos" ("in" "Curso de Direito Civil", "Direito das Obrigações", 2ª Parte, 10ª ed., pág. 95). - No mesmo sentido é o ponto de vista manifestado por ORLANDO GOMES. Escreveu o insigne jurista: "A pretensão do complemento de área se exerce pela ação "ex empto", que não se confunde com a redibitória, nem com a "quanti minoris" ("in" "Contratos", 9ª ed., pág. 261). Ac. de 14-02-1989 Arquivo do EMFOR - TJ/1.940 N. da R.: V. também o t. COMPRA E VENDA, st. DIFERENÇA DE METRAGEM DO IMÓVEL. EMFOR 495 EMENTA: - Não se cuidando de ação edilícia, mas de ação "ex empto", em que o prazo prescricional é regulado pela regra geral do art. 177 do Código Civil, pende desarrazoada a alegação de negativa de vigência do art. 178, § 5º, V, do mesmo Código. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Alega-se contrariedade a dispositivos da Lei nº 4.591, de 1964, sem especificá-los. A despeito de mal situada a questão, verifica-se, das razões recursais, que a insurgência prende-se ao capítulo do acórdão que prestigiou o interlocutório agravado, relativamente à rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva ad causam e ao indeferimento do pedido de denunciação da lide ao condomínio, temas que não foram apreciados à luz daquele diploma legal, restando desatendido, assim, o requisito do prequestionamento, como já anotara o despacho de admissão do recurso, entendendo-o viável apenas quanto à questão envolvendo a prescrição. - Todavia, pende desarrazoada a alegação de contrariedade ao art. 178, § 5º, V, do Código Civil. Com efeito, não se trata de ação edilícia, em que o prazo prescricional é regulado por esse dispositivo, mas de ação ex empto, porquanto discute-se em torno da quantidade de área de vaga de garagem, unidade autônoma de prédio de apartamentos, que a inicial diz não corresponder às dimensões constantes de cláusula do contrato de compra e venda, esteiada a pretensão no art. 1.136 da lei substantiva civil, não se divisando, assim, vício redibitório. - O acórdão impugnado cuidou irrepreensivelmente dessa questão, recorrendo à melhor doutrina, como ressei da fundamentação do voto condutor, cujos lineamentos jurídicos colho e endosso: "A respeitável decisão agravada está correta, pois, evidente que, no caso, não se há de falar em prescrição. Destaque-se, inicialmente, que não se trata de ação fundada em vício redibitório. CARVALHO SANTOS, comentando o artigo 1.101 do Código Civil, ensina que 'é o instituto da redibição, originário do direito romano, onde a verificação dos vícios ocultos na coisa

vendida ou permutada dava lugar a duas espécies de ações: a redibitória e a quanti minoris ("Código Civil Brasileiro Interpretado", vol. XV, Ed. Freitas Bastos, pág. 334). - O mesmo autor, ao comentar o artigo 1.136 do Estatuto Civil, pontifica que o vendedor é obrigado a entregar a coisa vendida, tal qual a vendeu, vale dizer, na medida, quantidade ou conteúdo

**EMENTA**

O direito que enseja a ação "ex empto" não está sujeito à decadência do que motiva as ações oriundas do vício redibitório.