

EMBARGOS DE TERCEIRO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Recurso

REsp 32.580-0/

Tribunal

STJ

COMPRA E VENDA — DIFERENÇA DE METRAGEM - PRAZO

RESUMO

- Escorreita a doutrina esposada pela sentença e pelo V. Acórdão: cuidando-se de falta de quantidade, a ação pertinente é a denominada "ex empto", caso em que o lapso prescricional é o vintenário, inaplicando-se o disposto no art. 178, parágrafo 5º, inc. IV, do Código Civil, que se refere às ações edilícias (redibitória e " quanti minoris"), que têm como pressuposto o vício ou defeito oculto da coisa. - LAFAYETTE, em parecer evocado por CARVALHO SANTOS, mostra que a diferença entre uma e outra ação é radical, nestes termos: "No caso das ações edilícias (redibitórias e " quanti minoris") a coisa é entregue em sua integridade, mas tem vício ou defeito que ficará oculto, ou não contém a qualidade e utilidade declaradas. Nos casos de ação "ex-empto", por falta de medida, quantidade ou conteúdo expresso no contrato, a coisa não é entregue na sua integridade, mas deixa de ser entregue uma parte dela. Não é preciso mais para se estabelecer a certeza de que, nestes autos, não se cogita de nenhuma das ações edilícias, cujo prazo de prescrição é previsto no nº 178, parágrafo 2 e 5, nº. IV, do Cód. Civil. Nem se diga que o Cód. Civil equiparou a falta de quantidade aos vícios redibitórios, porque, ao contrário, mantendo-se fiel às tradições de nosso direito, respeitou a distinção firmada pelo Direito Romano, e tratou dos vícios redibitórios em capítulo especial (arts. 1.101 e 1.106) e da falta de quantidade, em relação aos imóveis, no art. 1.136 e seu parágrafo" (Código Civil Brasileiro Interpretado, vol. 16, pág. 159, 10ª ed.). - Nesse exato sentido a jurisprudência emanada da Eg. Quarta Turma do STJ. Ao julgar o REsp nº 32.580-0/SP, relator Ministro SÁVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, este órgão fracionário assentou: "O procedimento que visa à restituição do preço pago a maior, em razão de venda de terreno entregue com diferença de metragem a menor, tem natureza jurídica de ação "ex empto", cuja prescrição é vintenária, não se aplicando o disposto no art. 178, parágrafo 5º, IV, do Código Civil". - Bem a propósito, em demanda idêntica à presente, na qual figurou como ré a mesma recorrente "Encol S/A - Engenharia, Comércio e Indústria", outra não foi a solução dada pela Colenda Quarta Turma. Refiro-me ao REsp nº 52.663-9/SP, relator o Sr. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, cuja íntegra se acha publicada na RSTJ vol. 83, págs. 242/247. Ali, como aqui, a diferença apurada foi dos mesmos 20,00m², tendo o Em. Relator acentuado naquele precedente que "o prazo curto previsto no art. 178, parágrafo 5º, inciso IV, do Código Civil, é para as ações dos artigos 1.101 e 1.105 do Código Civil, restando à ação "ex empto" o prazo longo da prescrição vintenária (pág. 245). - Quanto à assertiva de que o imóvel foi entregue aos autores em sua metragem integral, o REsp. esbarra na vedação constante da Súmula nº 07-STJ. - Inocorrente, pois, a pretendida transgressão à lei federal, não conheço do recurso. - É o meu voto. Ac. de 23-11-1998 DJ de 05-04-1999 (Reg. nº 94/0027661-3) Arquivo do EMFOR, STJ/N 3.635 EMFOR 631

EMENTA

Tratando-se no caso de ação "ex empto", a prescrição é vintenária, não se aplicando o disposto no art. 178, parágrafo 5º, inc. IV, do Código Civil.