

EMBARGOS DE TERCEIRO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Recurso

REsp 52.663/

Tribunal

STJ

DIFERENÇA DE METRAGEM — INDENIZAÇÃO - POSSIBILIDADE

RESUMO

- ... É possível, no nosso Direito, condenar o vendedor de imóvel com área menor do que a contratada a indenizar os danos, espécie de consequência que não está prevista no art. 1.163 do Código Civil? - Tenho por correta a orientação adotada no r. acórdão recorrido, deferindo ao autor a indenização pelas perdas e danos que lhe decorrem da falta de espaço na garagem, a impedir o seu uso por o estacionamento do veículo, assim como aceito nas instâncias ordinárias. - É certo que o art. 1136 do Código Civil apenas oferece três alternativas ao comprador prejudicado pela insuficiência da metragem do bem: complemento da área, rescisão do contrato ou abatimento do preço. - No REsp nº 52.663/SP, julgado nesta 4ª Turma em 2 de maio de 1995, de minha relatoria, assim ficou redigida a ementa, no que interessa: "Quando a coisa vendida é entregue em sua integralidade, mas apresenta vício ou defeito ocultos, que o tornam imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuem o valor, o comprador pode: a) redibir o contrato, enjeitando a coisa (art. 1.101 do Código Civil), b) manter o contrato e reclamar o abatimento do preço (art. 1.105 do Código Civil). A primeira é a ação redibitória; o segunda, a ação " quanti minoris ". 2. Porém, quando a coisa é entregue em quantidade menor daquela declarada, o comprador pode acionar o vendedor pelo incumprimento do contrato, em razão da falta de parte do bem adquirido. Tratando-se de imóvel, incide a regra do artigo 1.136 do Código Civil, e três são as alternativas a ele oferecidas, correspondentes à ação " ex empto " ("tenetur venditor ex empto at iam si aproverit minorem esse fundi modum"): a) pode exigir a complementação do que falta; b) não sendo isso possível, a rescisão do contrato, se a falta é suficientemente grave para determinar a perda do seu interesse em manter o negócio; e) pedir o abatimento do preço, ou a restituição do seu equivalente, se já pago." - Ocorre que o disposto no art. 627, "caput", do CPC, de vigência posterior, veio permitir seja condenado em perdas e danos o vendedor que não entrega a coisa certa a que está obrigado. - Constatou do r. acórdão recorrido, sendo relator o Il. Des. ANTONIO CARLOS SCHIEBEL: "In casu", houve descumprimento da obrigação por parte dos Apelantes e na eventual impossibilidade de se complementar a área faltante, converte-se o cumprimento da obrigação em perdas e danos, conforme assentam os artigos 627 e 633 do Código de Processo Civil. É que se deve ter em conta que a solução anotada no artigo 1.136 do Código Civil não é exaustiva e pode ser ampliada, notadamente em casos como o presente, onde o Contrato de Compra e Venda não envolveu simplesmente a vaga de garagem e sim diz respeito a um imóvel constituído por um apartamento residencial, do qual aquela é complemento deste e integram o mesmo negócio jurídico e a sua rescisão seria danosa às partes." (fl.) - Penso que o elenco das consequências previstas no art. 1.136 do Código Civil não é exaustivo, podendo ser deferida a indenização pelas perdas e danos, cumulativa ou isoladamente, seja por aplicação do disposto no invocado art. 627 do CPC, seja porque, no próprio sistema do Código Civil, a consequência do descumprimento ou do cumprimento imperfeito da obrigação, como ocorre na espécie, gera para o devedor a obrigação de responder por perdas e danos, assim como estabelecido no art. 1.056 do Código Civil: "Não cumprindo a obrigação ou deixando de cumpri-la pelo modo e no tempo devidos, responde o devedor por perdas e danos". - Na espécie dos autos, tem especial relevo a circunstância de que o valor proporcional à diminuta área faltante na garagem não corresponde à real perda de utilização do bem. Pois assim como está, ainda que pequena a diferença, a vaga não mais se presta para a finalidade a que está aposta e o prejuízo, em relação a ela, é total. Quer dizer que o abatimento ou a restituição do preço correspondente à área faltante não se aproxima do

prejuízo, sabendo-se que reparação integral é a que deve ser buscada como limite decisório. - Posto isso, não conheço, do recurso. - É o voto. Ac. de 17-03-1998 DJ de 22-06-1998 (Reg. nº 97 509729) Arquivo do EMFOR, STJ/N 3.636 EMFOR 631

EMENTA

Além das alternativas decisórias elencadas no art. 1.136 do Código Civil, pode o Juiz deferir indenização pelas perdas e danos decorrentes da falta de área em vaga de garagem, com pequena diferença, mas que torna o espaço inutilizável para o fim a que se destina. Aplicação da regra do art. 1.056 do Código Civil.