

EMBARGOS DE TERCEIRO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Tribunal

STJ

DIFERENÇA DE METRAGEM — INDENIZAÇÃO - QUANDO CABE

RESUMO

- Os condôminos adquiriram a unidade condominial e a vaga de garagem como coisa discriminada, de acordo com a metragem que lhes foi passada. Assim, a venda se deu "ad mensuram", sendo que eventual diferença de metragem abriria a possibilidade do comprador manejar a ação "ex empto", podendo somente exigir a complementação da área faltante, a resolução do contrato ou o abatimento do preço, nos termos do art. 1.136 do Código Civil. - Todavia, no caso em exame há uma particularidade a ser destacada. O contrato teve por objeto uma unidade habitacional (apartamento) seguida de uma garagem, sendo que a reclamação não diz respeito à totalidade do bem e nem à sua maior parte, mas tão-somente a uma parcela pequena do todo, que seria a vaga de garagem, entregue com área menor. - Desta forma, se a complementação de área era impossível e se os compradores preferiram manter o contrato, poderiam pedir, ao invés do abatimento do preço, a desvalorização do imóvel, em razão do descumprimento da obrigação da vendedora e construtora, no tocante a uma parte do bem, fisicamente distinta do mesmo, aplicando-se o art. 1.056 do Código Civil. Ac. de 19-06-1997 DJ de 25-08-1997 (Reg. nº 95/0068843-3) Arquivo do EMFOR, STJ/N 3.637 EMFOR 631

EMENTA

Em regra, recebendo o comprador o imóvel com metragem menor, pode ele exigir a complementação da área faltante, a resolução do contrato ou o abatimento do preço, utilizando a ação "ex empto". Em se tratando, todavia, de diferença de metragem de vaga de garagem, pode o comprador, em razão de estar irregular somente uma parte fisicamente distinta do todo (unidade habitacional), pleitear indenização pela desvalorização do imóvel.