

EMBARGOS DE TERCEIRO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Recurso
Tribunal

REsp 52.663-
STF

COMPRA E VENDA — DIFERENÇA DE METRAGEM - PRAZO

RESUMO

- A empresa recorrida comprou um terreno de mais de dezoito mil metros quadrados, tendo posteriormente verificado que o imóvel não continha, de fato, a metragem anotada no contrato preliminar de compra-e-venda e na escritura pública. Recebeu, portanto, a coisa em quantidade menor do que a declarada, exsurto daí o direito de utilizar-se da ação "ex empto", pleiteando a restituição do valor referente à diferença de área. - Difere a ação "ex empto" das ações redibitória e " quanti minoris " pelo fato de que, nestas, a coisa vendida é entregue na sua integralidade, apresentando, entretanto, vícios, enquanto naquela a coisa é entregue em quantidade menor do que aquilo que fora pretendido. E a diferença leva também a uma distinção a respeito da prescrição da ação, que, com relação à primeira, é vintenária, e, quanto às outras, se opera em seis meses. - A propósito, colhe-se da lição, didática como sempre, de WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO: "Conforme seja a venda "ad mensuram" ou "ad corpus", diverso será o ordenamento jurídico aplicável. Na primeira, verificado que as dimensões do imóvel vendido não correspondem às consignadas na escritura de compra e venda, assiste ao comprador o direito de exigir complemento da área, com apoio no citado dispositivo legal. Tal direito se torna efetivo através da ação ordinária que se denomina "ex temp" ou "ex vendito". Não há como confundi-la com ações edilícias (redibitória e " quanti minoris "); têm estas como pressuposto vício ou defeito oculto da coisa e prescrevem em seis meses (art. 178, § 5º, nº IV); baseia-se aquela na falta de dimensões e prescreve em vinte anos". - Esta Quarta Turma, no REsp 52.663-SP (DJ 12.06.95), de que foi relator o Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, estabeleceu tais distinções, fazendo inclusive incursão na doutrina e na jurisprudência. Do seu voto condutor, extrai-se: "O prazo curto previsto no artigo 178, § 5º, inciso IV, do Código Civil, é para as ações dos artigos 1.101 e 1.105 do Código Civil, restando à ação "ex tempo" o prazo longo da prescrição vintenária. O tema já foi objeto de longo debate doutrinário, a começar pela crítica de LAFAYETTE a CORREIA TELLES: "CORREIA TELLES, no Dig. Port., 11, art. 289, e na sua "Doutrina das Ações", § 353, confunde, de maneira a mais deplorável, a ação " quanti minoris ", que é edilícia e que tem assento no Digesto, de " aedibitus edicto " (21,1, e no Código de " aedibitis actionibus " (4,59) com a ação que compete ao comprador, pela falta de medida ou quantidade estipulada, e que se acha regulada no Dig. título de " actionibus empti et venditi ". "A diferença entre uma e outras ações, se bem que simples e clara, é radical. "Nos casos das ações edilícias ("redibitória 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. "No caso da 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" ("In" "Repertório de Jurisp.", VAMPRÉ, "Contratos", pág. 18). "A distinção que nitidamente estabelece o ensinamento lapidar de LAFAYETTE é de máximo interesse. Este é o argumento decisivo contra os que emprestam o caráter das antigas ações edilícias àquela que compete ao comprador de coisa com defeito na quantidade, para concluir, baseados na falsa premissa, que a prescrição do procedimento judicial do comprador prescreve em seis meses. A questão foi objeto de um largo debate, de palpitante interesse, entre os maiores juristas do país. Levou a melhor na controvérsia o insigne PEDRO LESSA, que sustentava ser cabível, na espécie, a ação "ex empto" e não a " quanti minoris ". (CARVALHO SANTOS, CCB Interpretado, 16/157-158). - Observo, porém, que na anotação feita ao parágrafo 353, da "Doutrina das Ações", de CORREIA TELLES, PONTES DE MIRANDA

apenas faz referência aos artigos 1.101 e 1.105 do Código Civil. Este mesmo PONTES DE MIRANDA, ao discorrer sobre a prescrição, adverte: "Cabem aqui as considerações feitas a propósito do art. 178, § 20. Enquanto as ações edilícias precluem no prazo do art. 178, § 5º, 1V, em trinta anos prescreve a ação "ex empto" (Supremo Tribunal Federal, 23 de outubro de 1934, R. dos T., 401, 238, 4ª Câmara da Corte de Apelação de São Paulo, 27 de março de 1935, 97, 486 e de 5 de outubro de 1938, 118, 666; 3ª Câmara, 14 de abril de 1943, 143, 599; 3ª Câmara do Tribunal de Justiça de São Paulo, 23 de agosto de 1949, 185

EMENTA

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, § 5º, IV, do Código Civil.