

EMBARGOS DE TERCEIRO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Recurso

RE 35.725-

Tribunal

STJ

COMPRA E VENDA — DIFERENÇA DE METRAGEM - PRAZO

RESUMO

- A controvérsia aqui se cinge ao lapso prescricional em caso de entrega das garagens com metragem interior à que foi convencionada. Como se pode notar, não se cuida na espécie das denominadas ações edilícias (ação redibitória; ação estimatória ou "quantum minoris"), que versam especificamente sobre os vícios redibitórios. Para elas, o prazo prescricional realmente é de seis meses (art. 178, § 5º, nº IV, do CC). - Na hipótese "sub judice", não se trata de vício redibitório, mas de falta da quantidade prometida pelo vendedor, caso em que a ação adequada não é a edilícia, mas a ação "ex empto". Consoante adverte o Prof. WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO a propósito deste último tipo de ação, "não há como confundi-la com as ações edilícias (redibitória e "quantum minoris"); têm estas como pressuposto vício ou defeito oculto da coisa e prescrevem em seis meses (art. 178, § 5º, nº IV, do CC); baseia-se aquela na falta de dimensões e prescrevem em vinte anos" (Curso de Direito Civil, Direito das Obrigações, 2ª parte, pág. 101, 6ª ed.). - Tal orientação foi placitada de há muito pela Suprema Corte, que, quando do julgamento do RE nº 35.725-SP, relator o Exmo. Sr. Ministro VILLAS BOAS, assentou: "A ação para haver indenização pelo desfalque da coisa, isto é, por defeito de quantidade e não de qualidade, não está sujeita à breve prescrição do art. 178, § 5º, IV, do CC.." (RTJ nº 3, pág. 141). - Outra não tem sido a jurisprudência desta casa. O prazo da prescrição previsto no indigitado art. 178, § 5º, nº IV, do CC, concerne às ações edilícias, sendo necessário, pois, aí a ocorrência de vício redibitório ou de pequenos defeitos ocultos (cfr. REsp. nº 1.475-RJ, Ministro FONTES DE ALENCAR). - Em recurso especial apreciado pela C. Terceira Turma deste Tribunal, o em. Ministro DIAS TRINDADE redigiu para o Acórdão esta expressiva ementa: "CIVIL. PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA PERICIAL. PRESCRIÇÃO DA AÇÃO PRINCIPAL. Preparatória de ação de indenização, por suspeita de discordância de área da coisa imóvel vendida, não se aplica a essa ação futura a regra prescricional editada para as ações edilícias, por não se tratar de vício redibitório, que pressupõe a entrega integral da coisa, mas com defeito oculto" (REsp. nº 7.359-SP). - De concluir-se, portanto, que a Eg. Câmara, antes de malferir o estatuído na mencionada disposição legal, a cumpriu às inteiras. - Ante o exposto, não conheço do recurso. - É como voto. Ac. de 09-05-1995 DJ de 19-06-1995 (Reg. nº 92.0023320-1) Arquivo do EMFOR, STJ/N 3.640 EMFOR 631

EMENTA

Não se tratando de vício redibitório, mas sim de falta de quantidade prometida pelo vendedor, inaplicável é o lapso prescricional previsto no art. 178, § 5º, nº IV, do Código Civil.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ