

EMBARGOS DE TERCEIRO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Recurso Ap .
Tribunal STF

COMPRA E VENDA — DIFERENÇA DE METRAGEM - PRAZO

RESUMO

- No caso dos autos, trata-se de um apartamento prometido vender, que deveria ter a área privativa de 178,400m², mas que mediu apenas 158,400m². A ação pelo abatimento do preço é uma ação "ex empto", não " quanti minoris", porque oriunda de uma venda à qual faltou a entrega de parte do bem alienado, embora uma das soluções permitidas na ação "ex empto" corresponda ao mesmo abatimento de preço presente na ação " quanti minoris", própria para os casos de vício ou defeito ocultos. - 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 empto" 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., 111, 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 " aedibiis 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". (19.11). "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., VAMPRE, "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 no 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", d e CORREIA TELLES, PONTES DE MIRANDA apenas fez 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, § 2º. Enquanto as ações edilícias precluem no prazo do art. 178, § 5º, IV, 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, 708; 6ª Câmara. 10 de dezembro de 1949, 185, 198; sem razão, Tribunal de Justiça de São Paulo, 1 de dezembro de 1933, 92, 416). No art. 1.136 diz-se: "Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir a complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço. Não lh

EMENTA

Quando a coisa vendida é entregue em sua integralidade, mas apresenta vício ou defeito ocultos, que a tornam imprópria ao uso que é destinada, ou lhe diminuem o valor, o comprador pode: a) redimir o contrato, enfeitando a coisa (art. 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; a segunda, a ação "quanti minoris". - Porém, quando a coisa é entregue em quantidade menor daquela declarada, o comprador pode acionar o vendedor pelo descumprimento 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 a ação "ex empto" (tenetur venditor ex empto atiam si approverit minorem esse fundi modum"): a) pode exigir a complementação do que falta; b) não sendo isso possível, o rescisão do contrato, se a falta suficientemente grave para determinar a perda do seu interesse em manter o negócio; c) pedir o abatimento do preço, ou a restituição do seu equivalente, se já pago. - No caso dos autos, trata-se de venda de apartamento com área menor do que a declarada, sendo cabível a ação "ex empto" onde o autor pediu a restituição de parte do preço pago, cuja prescrição vintenária está regulada no art. 177 do CC.