

# EMBARGOS DE TERCEIRO

## CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Tribunal

STJ

### DIFERENÇA DE METRAGEM — QUANDO CABE A COMPLEMENTAÇÃO DA ÁREA OU O ABATIMENTO DO PREÇO

#### RESUMO

- Entendo, por outro lado, que o argumento recursal da carência da ação - porque o pedido de abatimento proporcional do preço formulado, previsto no art. 1.136 do Código Civil, não se poderia traduzir na ação "ex empto", mas na " quanti minoris " - queda neutralizado pela Súmula 400. - Esta matéria foi questionada na petição de embargos declaratórios, apesar de o Tribunal haver, mais uma vez, guardado silêncio a respeito. O arresto recorrido, ao aceitar a ação "ex empto" proposta pelos promitentes compradores, com a finalidade de conseguir abatimento no preço do imóvel, deu à lei interpretação razoável. Diversos autores, como CARVALHO SANTOS, WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, LAFAYETTE E CORREIA TELLES, entendem que quando as dimensões do imóvel vendido não correspondem às constantes da escritura de compra e venda, tem o comprador o direito de exigir o complemento da área com a ação "ex empto". Já a redibitória e a " quanti minoris " seriam ações edilícias, para a hipótese em que a coisa é entregue na sua inteireza, mas com vício ou defeito, ou sem as qualidades declaradas. - Examino, por último, a alegação de que teria havido afronta ao parágrafo único do art. 1.136 do Código Civil, posto que, se numa área de 114,62 alqueires, foi encontrada quebra de apenas 4,10 alqueires, esta diferença é menor que 1/20 (um vinte avos) da extensão total. De acordo com a referida norma, neste caso, a aparente venda "ad mesuram" se transfigura em venda "ad corpus", excluindo-se a possibilidade das ações previstas no art. 1.136 do Código Civil. Os ora recorrentes insistiram no exame deste tema com embargos declaratórios, e o Tribunal assim estatuiu (fls.): "No acórdão embargado, afirmou-se que a venda feita pelos embargantes foi de imóvel com área determinada. Citou-se a primeira parte do artigo 1.136 do Código Civil, parte em que se acha previsto o direito do comprador, ao verificar que a área não corresponde às dimensões dadas, de exigir o complemento da falta, ou a rescisão do contrato, ou o abatimento do preço. - A seguir, observou-se que o abatimento do preço pela área faltante, de 8,47 alqueires, só seria possível se resultasse provada pericialmente essa falta. Como não houve produção de prova pericial, excluiu-se o abatimento do preço correspondente à área reclamada. Concedeu-se, no entanto, o abatimento correspondente a 4,10 alqueires, porque os embargantes venderam 114,12 alqueires, quando dispunham de título que só lhes conferia o domínio de 110,02 alqueires, conforme arguíram e demonstraram os embargados na inicial da ação "ex empto". - Esse abatimento não encontra óbice no disposto na segunda parte do artigo 1.136 e no seu parágrafo único. A diferença de área, conforme vem consignado no acórdão, apurou-se no exame dos documentos da causa e não em verificação pericial. A redução serviu ainda para a perfeita regularização da compra e venda, na escritura pública complementar do compromisso por instrumento particular a ser lavrada, de modo a permitir o seu registro, em consonância com os registros anteriores constantes do Cartório de Registro de Imóveis." - Ora, o Código Civil dá ao tema a disciplina seguinte: "Art. 1.136. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e não sendo isso possível, o de reclamar a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço. Não lhe cabe, porém, esse direito, se o imóvel foi vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões." Parágrafo único. Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de 1/20 da extensão total enunciada." - Se o acórdão deu como certa a falta de apenas 4,10 alqueires, diferença inferior a 1/20 (um

vinte avos) da área total de 114,2 alqueires, ao entender procedente a ação "ex empto" negou vigência ao parágrafo único do art. 1.136 do Código Civil. - Pelo exposto, conheço do recurso extraordinário e reformo, nesta parte, o acórdão recorrido, para restaurar a autoridade da sentença singular, que julgara improcedente a ação "ex empto". Ac. de 11-10-1983 DJ de 11-11-1983 Ementário nº 1.316-5 Arquivo do EMFOR, STJ/N 3.644 EMFOR 631

#### EMENTA

Quando as dimensões do imóvel vendido não correspondem às constantes da escritura de compra e venda, tem o comprador do direito de exigir, com a ação "ex empto", prevista no art. 1136 do Código Civil, a complementação da área ou o abatimento do preço. - Se a diferença encontrada na dimensão do imóvel não exceder de 1/20 da extensão total enunciada, presume-se meramente enunciativa a referencia às suas medidas, excluindo-se a possibilidade das ações previstas no art. 1136 do Código Civil, à vista de seu parágrafo único.