
ÁREA DE GARAGEM QUE NÃO CORRESPONDE QUER NA METRAGEM OU EM QUANTIDADE — QUANDO CABE A AÇÃO "EX EMPTO"**RESUMO**

- CARVALHO SANTOS, comentando o art. 1.101 do CC, ensina que "é o instituto da redibição, originário do direito romano, onde a verificação dos vícios ocultos na coisa vendida ou permutada dava lugar a duas espécies de ações: a redibitória e a " quanti minoris " (Código Civil Brasileiro Interpretado, XV/334, FREITAS BASTOS). - O mesmo autor, ao comentar o art. 1.136 do estatuto civil, pontifica que o vendedor é obrigado a entregar a coisa vendida, tal qual a vendeu, vale dizer, na medida, quantidade ou conteúdo determinado no contrato. Por isso, se a coisa entregue não tem a quantidade ou conteúdo determinado, isto vale o mesmo que o vendedor reter uma parte da coisa vendida, como já dizia o excelso LAFAYETTE. - Assim, convencionada a venda de um determinado imóvel, deve ele ajustar-se integralmente à descrição ou individualização assinalada no contrato, sob pena de caracterizar-se descumprimento do avençado. - Havendo comprado coisa certa, de dimensões determinadas, o comprador quer forçosamente recebê-la na sua integridade, na continência que presumiu que ela tivesse, quando resolveu adquiri-la não podendo sofrer as consequências do erro a que foi induzido pelo vendedor. - A falta na quantidade, circunstância a que as partes deram a maior importância, determinando expressamente as dimensões, equivale a verdadeira retenção indébita da coisa por parte do vendedor. Nada mais justo que complete a tradição, que acabe de cumprir o contrato, exonerando-se, por inteiro, da obrigação que ele assumiu. - Ao comprador, para compeli-lo a isso, compete a ação "ex empto", bem como esclarece o grande LAFAYETTE: "Essa ação, isto é, a ação para obrigar vendedor a entregar a coisa vendida, ou a parte da mesma que deixou de ser entregue é a ação "ex empto". - E ensinando a diferença existente entre as ações edilícias (redibitórias) e a "ex empto", assim prossegue: "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." - E o mesmo festejado civilista, em memorável parecer transcrito no livro Terras, de MACEDO SOARES, além de distinguir com clareza a natureza diversa das duas ações, enfatiza que: "Nem se diga que o Código Civil equiparou a falta de quantidade aos vícios redibitórios, porque, ao contrário, mantendo-se fiel às tradições do nosso direito, respeitou a distinção, firmada pelo direito romano, e tratou dos vícios redibitórios em capítulo especial (arts. 1.101 e 1.106) e da falta de quantidade em relação aos imóveis, no art. 1.136 e seu parágrafo. - O prazo da prescrição das ações edilícias teve por fundamento o perigo de ser o vício posterior à venda (PLANIOL, v. 2, nº 1.467). - Em relação à área de um imóvel, não há esse perigo, pois a todo tempo se pode verificar, com segurança, se a área real do imóvel corresponde à determinada no contrato de venda. - Por essa razão, o art. 178, parágrafos 2º e 5º, nº IV, só se referiu às ações por vícios redibitórios, deixando à "ex empto" o prazo geral de trinta anos, regulados pe los arts. 179 e 137" (autor cit., XVI/158). - Portanto, na esteira do ensinamento doutrinário, também aceito pela jurisprudência, o prazo prescricional para a ação "ex empto" é o previsto no art. 179 do CC, isto é, de vinte anos. - Inaplicável, na hipótese, o prazo semestral, previsto no art. 178, parágrafo 5º, IV do CC, já que não se trata de ação redibitória ou " quanti minoris ", mas sim, ação "ex empto". Ac. de 16-03-1993 Revista dos Tribunais - Abril de 1994 - Vol. 702 - Pág. 91 EMFOR 553

EMENTA

Contratando o adquirente a compra do apartamento com dupla vaga de garagem e constatando que a área útil da vaga não corresponde quer na metragem ou em quantidade expressa a do contrato, tem ele a faculdade de compelir o vendedor a entregar a coisa vendida pela ação "ex empto" (art. 1.136 do CC) que não se confunde com a redibitória. Portanto não há falar-se em prazo prescricional de 6 meses posto que para ação "ex empto" é aplicado o prazo de 20 anos previsto no art. 179 do CC.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais