

PEDIDOS TRABALHISTA E ESTATUTÁRIO

Julgado em

02/12/1985

AÇÃO "QUANTI MINORIS" — COMPRADOR QUE VENDEU A ÁREA - SE É PARTE LEGÍTIMA PARA PROPÔ-LA**RESUMO**

- Hipótese idêntica foi enfrentada pela Terceira Câmara do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, encontrando-se esta solução: "Mas não deve subsistir quanto ao decreto de carência, pois os autores tinham legitimidade "ad causam", contrariamente ao que restou decidido. "Vigora no processo a princípio da irrelevância do nome da ação; os autores denominaram a ação de "ex empto"; mas, à evidência, que não se cuida de "actio ex empti", pois ação dessa natureza se destina a pedir o cumprimento do contrato de compra e venda, completado o vendedor sua obrigação de entregar a coisa vendida completa, isto é, o restante da área; de ação redibitória também não se pode cuidar, pois os autores não visam a rescindir o contrato; o fato constitutivo da demanda e o pedido configuram a ação estimatória, a "actio quanti minoris", "destinada a obter do vendedor uma redução do preço, em virtude de deficiência da área vendida" (sobre as distinções, consulte-se SEBASTIÃO DE SOUZA, "Da Compra e Venda", 2ª ed. pág. 150 e 308). E é justamente neste último sentido que os autores exerceram sua pretensão. "Ação estimatória não tem conteúdo real, mas pessoal; visa à satisfação de um crédito, em razão de invocado vício redibitório; o autor não quer a complementação da área, mas a reparação pela deficiência de área. "Justamente por isso, a ação é deferida, não somente ao proprietário, mas ao "comprador", como, aliás, é de provisão legal (art. 1.136 do CC). "Não importa que o comprador tenha alienado o bem; se, por ocasião da venda, se configurava a hipótese de abatimento do preço, em razão de erro substancial, ao comprador - mesmo que tenha alienado o imóvel - assiste o direito de reclamar a diferença, enquanto não prescrita a ação. "O art. 42 do CPC, invocado pela r. sentença, para arrimar o decreto de carência, não tem aplicação à espécie, pois o dispositivo cuida da subrogação processual, ao passo que, na hipótese, houve substituição no plano material e, ainda assim, muito antes do ajuizamento da ação. "Por outro lado, o objeto do litígio não é a coisa vendida, de sorte que não há falar-se em "alienação da coisa ou do direito litigioso", a que a reporta o dispositivo. "Isto posto, dão provimento parcial à apelação, para afastar a carência, a fim de que, prosseguindo o feito como parecer prudente ao Dr. Juiz de Direito, a demanda encontre solução pelo mérito específico" (RJTJSP, 71/157 a 158)." - Estas as razões que levaram a Câmara à unanimidade, prover o recurso para o prosseguimento do procedimento e afinal julgada como de direito. Julgado em 03-12-1985 Jurisprudência Catarinense, 1986 - nº 51 - pág. 37 EMFOR 455

EMENTA

Mesmo que tenha alienado o imóvel, assiste ao comprador o direito de reclamar a diferença, enquanto não prescrita a ação "quanti minoris". (Ementa do EMENTÁRIO FORENSE).

NOTA DA REDAÇÃO

Jurisprudência Catarinense