

PEDIDOS TRABALHISTA E ESTATUTÁRIO

Recurso
Tribunal

Ap .
STF

AÇÃO "EX EMPTO" — CONCEITUAÇÃO - PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA

RESUMO

- Quando a coisa vendida é entregue em sua integralidade, mas apresenta vício ou defeito ocultos, que a tornam imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuem o valor, o comprador pode: a) redibir o contrato, enfeitando a coisa (art. 1.101 do CCivil); b) manter o contrato e reclamar o abatimento do preço (art. 1.105 do CCivil). 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 incumprimento do contrato, em razão da falta de parte do bem adquirido. Tratando-se de imóvel, incide a regra do artigo 1.136 do CCivil, e três são as alternativas a ele oferecidas, correspondentes à ação ex empto (tenetur venditor ex empto atiam si aproverit minorem esse fundi modum): a) pode exigir a complementação do que falta; b) não sendo isso possível, a rescisão do contrato, se a falta é 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 um apartamento prometido vender, que deveria ter a área privativa de 178,400 m2, mas que mediu apenas 158,400 m2. 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 CCivil, é para as ações dos artigos 1.101 e 1.105 do CCivil, 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 aedibitis 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 declara das. "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 na 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", de CORREIA TELLES, PONTES DE MIRANDA apenas fez referência aos artigos 1.101 e 1.105 do CCivil. Este mesmo PONTES DE

EMENTA

Quando a coisa vendida é entregue em sua integralidade, mas apresenta vício ou defeito ocultos, que a tornam imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuem o valor, o comprador pode: a) redibir o contrato, enfeitando a coisa (art. 1.101 do CCivil); b) manter o contrato e reclamar o abatimento do preço (art. 1.105 do CCivil). A primeira é a ação redibitória; a segunda, a ação "quantum minoris". - Porém, quando a coisa é entregue em quantidade menor daquela declarada, o comprador pode acionar o vendedor pelo incumprimento do contrato, em razão da falta de parte do bem adquirido. Tratando-se de imóvel, incide a regra do artigo 1.136 do CCivil, e três são as alternativas a ele oferecidas, correspondentes à ação "ex empto" ("tenetur venditor ex empto atiam si averterit minorem esse fundi modum"): a) pode exigir a complementação do que falta; b) não sendo isso, possível, a rescisão do contrato, se a falta é 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.