

PEDIDOS TRABALHISTA E ESTATUTÁRIO

Recurso REsp 9.031-
Tribunal STJ

GARAGEM — DIREITO A INDENIZAÇÃO PELA DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL - PRAZO PRESCRICIONAL**RESUMO**

- Inocorreu violação dos arts. 396 e 284, parágrafo único, CPC. - Os atos constitutivos de três das empresas autoras não eram documentos indispensáveis ("substanciais" ou "fundamentais") à propositura da ação e, desta forma, não tinham que vir, inexoravelmente, com a petição inicial. E mesmo que se tratasse de documentos imprescindíveis à compreensão dos fatos previamente delineados pelo autor, caberia ao juiz determinar o suprimento da falta e, não, indeferir de plano a inicial. A propósito, extraio do REsp 9.031-MG (RSTJ 37/390), desta Turma, assim ementado no que interessa: "II - Somente os documentos considerados 'indispensáveis' devem ser apresentados com a inicial e com a contestação (REsp 2.373-MT, RSTJ 14/359). III - A circunstância dos documentos 'indispensáveis' não acompanharem a inicial nem por isso acarreta o indeferimento dessa, devendo o magistrado ensejar o respectivo suprimento através da diligência prevista no art. 284, CPC, preservando a função instrumental do processo (REsp 5.238-SP, DJ de 25.2.91)". - A propósito, ainda, a cl. XXXIII do Simpósio de Curitiba: "É possível a juntada de documentos que não sejam novos, após a inicial e a contestação". - Demais disso, é de assinalar-se que, mesmo tendo a parte impugnado a falta de autenticação do documento, tal não implicaria, necessariamente, a sua desconsideração como prova. Seria necessário que, além de contestar a falta de autenticação, o impugnante demonstrasse a existência de distorções no conteúdo do documento, a ensejar dúvida quanto à sua autenticidade, conforme já decidiu esta Turma no REsp 101.422-RS (DJ 24.3.97), verbis: "Documento juntado por cópia inautenticada. Impugnação da parte. Irrelevância. Conteúdo não infirmado. Precedente. Recurso não-conhecido. I - II - A simples impugnação ao documento, por falta de autenticação, não leva à sua desconsideração se o seu conteúdo não é colocado em dúvida". - Por outro lado, perfeitamente cabível a ação indenizatória. - Os condôminos adquiriram a unidade condominial e a vaga de garagem como coisa discriminada, de acordo com a metragem que lhes foi passada. Assim, a venda se deu ad mensuram, sendo que eventual diferença de metragem abriria a possibilidade do comprador manejar a ação ex empto, podendo somente exigir a complementação da área faltante, a resolução do contrato ou o abatimento do preço, nos termos do art. 1.136 do Código Civil. - Todavia, no caso em exame há uma particularidade a ser destacada. O contrato teve por objeto uma unidade habitacional (apartamento) seguida de uma garagem, sendo que a reclamação não diz respeito à totalidade do bem e nem à sua maior parte, mas tão-somente a uma parcela pequena do todo, que seria a vaga de garagem, entregue com área menor. - Desta forma, se a complementação de área era impossível e se os compradores preferiram manter o contrato, poderiam pedir, ao invés do abatimento do preço, a desvalorização do imóvel, em razão do descumprimento da obrigação da vendedora e construtora, no tocante a uma parte do bem, fisicamente distinta do mesmo, aplicando-se o art. 1.056 do Código Civil. - No concernente à prescrição, improcede também a argumentação da recorrente. - O prazo prescricional curto de seis (6) meses definido no art. 178, § 5º, IV do Código Civil somente se aplica em caso de existência de vício redibitório, ou seja, nas ações edilícias (redibitória e quanti minoris). Não estando em discussão vício de qualidade, mas sim de quantidade, a prescrição é ordinária. Nesse sentido, o REsp 22.711-SP (DJ 19.6.95), desta Turma, da relatoria do Sr. Ministro Barros Monteiro, assim ementado: "Indenização. Diferença de área útil em garagens. Prescrição. Art. 178, § 5º, Inc. IV, do Código Civil. Não se tratando de vício redibitório, mas sim de falta de

quantidade prometida pelo vendedor, inaplicável é o lapso prescricional previsto no art. 178, § 5º, nº IV, do Código Civil". - Outrossim, não se apresenta inepta a petição inicial. - Elenca ela os condôminos-autores, relata os fatos, expõe as causas de pedir e, a final, declina os pedidos, sendo perfeitamente identificável a correlação entre a conclusão e os fatos e fundamentos jurídicos do pedido. - O condomínio, a seu turno, é parte legítima ativa ad causam porque na causa se pleiteia, além de depre

EMENTA

Em regra, recebendo o comprador o imóvel com metragem menor, pode ele exigir a complementação da área faltante, a resolução do contrato ou o abatimento do preço, utilizando a ação ex empto. Em se tratando, todavia, de diferença de metragem de vaga de garagem, pode o comprador, em razão de estar irregular somente uma parte fisicamente distinta do todo (unidade habitacional), pleitear indenização pela desvalorização do imóvel. - O prazo prescricional de seis meses definido no art. 178, § 5º, IV, do Código Civil, diz respeito às ações por vício de qualidade (vício redibitório), e, não, por vício de quantidade (diferença de área).