

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso Ap. Cível .
Tribunal TJ/DF
Relator José Hilário

NOTA PROMISSÓRIA — TÍTULO PROTESTADO - COMPRA E VENDA - ÁREA MENOR QUE A DECLARADA - IMÓVEL - PERICULUM IN MORA - FUMUS BONI IURIS - SUSTAÇÃO DE PROTESTO - LIMINAR - ART. 796/CPC

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ... DO ESTADO DO, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Comarca de, Estado do, inscrita no CNPJ sob n.º, na Rua n.º, por seus procuradores judiciais infra firmados, com escritório profissional na Al. n.º, onde recebem intimações, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para propor a presente MEDIDA CAUTELAR INOMINADA DE SUSTAÇÃO DE PROTESTO contra, (qualificação), portador da CI/RG n.º e sua esposa (qualificação), portadora da CI/RG n.º, ambos residentes e domiciliados na Rua n.º, na Comarca de, Estado do, onde deverão ser citados, pelos motivos que a seguir aduz:

1. O Autor recebeu apontamento de protesto distribuído sob n.º, doº Ofício de Protesto da Comarca de, no valor de R\$ (....), com vencimento para inscrição no Livro de Protestos em data de .../.../...., segundo o documento anexo referente à Nota Promissória, juros e emolumentos. 2. Adquiriu um imóvel dos Requeridos em data de de de, conforme escritura anexa, onde consta a obrigação de pagar parcelas de R\$ (....), representadas por Notas Promissórias vinculadas ao contrato de venda e compra. 3. Pagou das parcelas, pois quando determinou que fosse feita a medição de área adquirida para a construção de um barracão, necessário às suas atividades, verificou que ao invés de possuir m2, a área possuía na realidade aproximadamente m2, que será, oportunamente, provada mediante perícia. 4. A discussão mais aprofundada sobre o tema dar-se-á quando da ação principal, que será a de rescisão de contrato cumulada com perdas e danos ou a repetição de valores pagos, após nova medição e perícia, onde dever-se-á discorrer mais profundamente sobre a matéria, conforme julgados, vejamos: "In BONIJURIS 29080 Verbete: COMPRA E VENDA - ÁREA em desacord o com o CONTRATO - INDENIZAÇÃO devida Relator: José Hilário de Vasconcelos Tribunal: TJ/DF Firmado o contrato, deve ele ser cumprido fielmente. Comprovada a área menor de imóvel entregue em desacordo com o ajustado, lícito se mostra o abatimento do preço, proporcionalmente à redução patrimonial da parte." (TJ/DF - Ap. Cível n.º 39042 - Brasília - Ac. 87665 - maioria - 1ª T. Cív. - Rel.: Des. José Hilário de Vasconcelos - Fonte: DJU III, 11.09.96, pág. 15789) "In BONIJURIS 25027 Verbete: COMPRA e VENDA - Apartamento - ÁREA menor que a declarada - Cabimento de AÇÃO EX-EMPTO - PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA - ART. 177/CC Relator: Ruy Rosado de Aguiar Tribunal: STJ: Compra e venda. Quantidade menor. Ação ex empto. Diferença da ação redibitória e da ação quanti minoris. Prescrição. 1. 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, enjeitando 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. 2. 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. 3. 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." (STJ - Rec. Especial n.º 52.663-9 - São Paulo - Ac. 4ª T. - unân. - Rel.: Min. Ruy Rosado de Aguiar - j. em 02.05.95 - Fonte: DJU I, 12.06.95, pág. 17629) 5. A possibilidade da presente ação é prevista na legislação, haja visto que o periculum in mora do protesto efetivado é por demais claro para que mereça um tratado sobre o assunto, pois este concretizado abre possibilidade para o temido pedido de falência (art. 10 da Lei n.º 7.661/45) sem