

PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS

Recurso Resp 53.804/
Tribunal STJ

COMPRA E VENDA — DIFERENÇA DE METRAGEM - PRAZO

RESUMO

- Após exame do tema deduzido nestes autos, há que ser acolhido o quanto postula a parte apelante, parcialmente, porquanto, efetivamente há um pequeno equívoco do Douto Julgador de Primeira Instância, em sua bem lançada decisão. - Observa-se que o "decisum" monocrático corretamente rejeitou a preliminar de prescrição, porquanto a ação que objetiva a restituição de parte do preço pela constatação de que a metragem do imóvel adquirido é inferior à declarada, é tema coberto pela regra do artigo 1.136 do Código Civil. - Assim, tratando-se de AÇÃO EX EMPTO, a prescrição é vintenária, não se lhe aplicando a regra do artigo 178, parágrafo 5º., inciso IV do Código Civil, que incide apenas nas hipóteses de ações "quanti minoris", regra do artigo 1.105 do Código Civil. - Nesse mesmo sentido a jurisprudência do E. STJ: "Venda "ad mensuram". Ação visando a restituição de parte do preço pago em virtude de diferença de metragem. Prescrição. Ação "ex empto". Tratando-se no caso de ação "ex empto", a prescrição é vintenária, não se aplicando o disposto no artigo 178, parágrafo 5º., inciso IV, do Código Civil. Precedentes. Recurso especial não conhecido, (23/11/1998, Quarta Turma, Resp 53.804/SP, DJ 05/04/1999, Relator Ministro Barros Monteiro. "Civil. Venda "ad mensuram". Ação visando a restituição do preço pago a maior. Ação "ex empto". Prescrição vintenária. Não aplicação do artigo 178, parágrafo 5º., IV, do Código Civil. Precedente da Turma (Resp. nº 52.663 -SP, DJU de 12/06/1995). Recurso desacolhido. O procedimento que visa a restituição do preço pago a maior, em razão de venda de terreno entregue com diferença de metragem a menor, tem natureza jurídica de ação "ex empto", cuja prescrição é vintenária, não se aplicando o disposto no artigo 178, parágrafo 5º., IV, do Código Civil." (Resp. 32.580/SP, 24/06/1996, Quarta Turma, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. - Também está correta a decisão do Douto Julgador quando, acolhendo o laudo pericial da lavra do "expert" do Juízo, decidiu que a correta metragem da área, ora litigiosa, é de 38.691,69m2 e não 35.603,69m2. - Isto porque, segundo a escritura, também está englobada a área correspondente a Estrada do Limoeiro, que, segundo o perito em seu lado, é de 3.088,00 m2. - Destarte, acolhe-se, como já esclarecido, parcialmente o recurso de apelação, para que a diferença de metragem entre as dimensões constantes da escritura e aquelas efetivamente localizadas pelo "expert" do juízo sejam restituídas, na forma postulada pela parte autora, ora apelante, com a qual aquiesceu a parte ré, ora apelada, qual seja, restituição do valor pago, através da competente avaliação imobiliária, acolhendo, neste particular, o valor também localizado pelo perito, da ordem de R\$ 4,00 por metro quadrado. - Ora, não teria sentido que a parte prejudicada na metragem ainda viesse a suportar os prejuízos inerentes as constantes modificações de nossa moeda, não acolhendo por outro lado a real valorização do imóvel adquirido. - Assim, deverá a parte apelada restituir ao apelante o valor correspondente à diferença na área vendida, que é de 4.677,61 m2 ao preço de R\$ 4,00 o metro quadrado (fl.). - Por esses fundamentos, dá-se parcial provimento ao recurso para determinar que a restituição devida pela parte apelada em favor da parte apelante seja com observância da valorização do imóvel, na forma localizada pelo Perito do Juízo, mantida quanto ao mais a sentença monocrática. Ac. de 25-02-2003 DJ de (omisso) (Proc. nº 2002.001.24.547) Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 6322 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 2005. Ano LVII. Nº 677

EMENTA

A ação que objetiva a restituição de parte do preço por constatar que a metragem do imóvel adquirido é

inferior à declarada na escritura, é regida pela regra do artigo 1.136 do CC, cujo prazo prescricional é o vintenário. O direito à restituição que tem o adquirente deve observar a valorização imobiliária, porquanto a legislação deve proteger a parte inocente face a desvalorização da moeda e notória valorização do imóvel.