
ABATIMENTO DO PREÇO DE VENDA E NÃO O DE MERCADO**RESUMO**

- ... , a ré alega que a venda do imóvel foi ad corpus , razão pela qual, diante da impossibilidade de complementação da área, só restaria o abatimento do preço, nos termos do par. ún. do art. 1.136 do CC, mediante um desconto de 5,28% sobre o valor do imóvel. - Sem razão, como se verá a seguir. - Com efeito, o autor adquiriu o apartamento n. ..., do Edifício Mary Carmen, situado na CSA - ..., em Taguatinga Sul - DF, por meio de instrumento particular de promessa de compra e venda e outras avenças da ré, consoante se vê do documento juntado às f. dos autos, em que é mencionada a área total e a privativa do imóvel, 115,06 m² e 91,80 m² , respectivamente, com a vaga de garagem n. 9, área comum de 23,52 m² e a fração ideal do terreno a ele correspondente. - A diferença entre a área, que constou no instrumento de venda, e a área do imóvel, encontrada pela perícia, é 10,28 m² . - Esse valor, excedente a 1/20 (um vinte avos) da área total enunciada, de 115,06 m² , não se presume simplesmente enunciativa, consoante dispõe o par. ún. do art. 1.136 do CC. - Identificada a área do imóvel é indubitável que a venda foi feita "ad mensuram". Como a extensão indicada no contrato não correspondeu à área real do imóvel, e a diferença foi superior a vinte avos desse total, tem a autora direito à indenização respectiva, pouco importando o fato de não haver exercido as opções elencadas no art. 1.136, "caput", do CC, até porque diante das circunstâncias do negócio outra alternativa não lhe sobrava. - Quanto ao cálculo da indenização, em princípio, é razoável o critério adotado pela MMA. Juíza de adotar como parâmetro o preço total do imóvel, enunciado no contrato de compra e venda, em vez do valor de mercado, como quer a ré. O valor indicado na proposta de compra (f.) é de CR\$ 171.414.254,00, e refere-se ao financiamento e aos valores pagos aos vendedores, a título de sinal e princípio de pagamento. - Aliás, o autor reclama elevação do valor do imóvel para efeito de indenização e este tema voltará a ser analisado mais adiante. O certo é que não há como diminuí-lo. - Por fim, o percentual a ser considerado para efeito de indenização efetivamente deve corresponder à área faltante do imóvel negociado, não se havendo de falar em incidência de abatimento de 20% em razão do disposto no art. 1.136 do CC porque este dispositivo legal não autoriza a pretensão, já que se destina simplesmente a admitir como meramente enunciativa referência às dimensões quando a diferença encontrada não exceder a 1/20 da extensão total da área anunciada. Ac. de 05-11-1998 DJDF de 16-06-1999 Revista dos Tribunais, Novembro de 1999, vol 769 - pág. 312 EMFOR 624

EMENTA

Não correspondendo a área do imóvel constante do contrato do instrumento de venda à dimensão enunciada, viável o pedido de indenização a título de abatimento do preço, o qual é o de venda e não o de mercado.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais