



Poder Judiciário da União  
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos  
Territórios  
10ª Vara Cível de Brasília



**SENTENÇA**

Vistos, etc.

Trata-se de **ação ex-empto** (ação de ressarcimento por diferença de área) ajuizada por **CARLOS JOSÉ ALVES FARIA e KÁTIA REJAME TRINDADE FARIA** em desfavor de **VICENTE SEVERINO DA FONSECA.**

Em suas considerações iniciais aduz que celebrou com o requerido contrato de compra e venda do imóvel localizado na SQN 216, bloco D, ap. 506, nesta Capital da República, que media 91,78 metros quadrados, pelo preço de R\$ 330.000,00.

Noticia que posteriormente à celebração do negócio descobriu que alguns proprietários de outras unidades imobiliárias localizadas no mesmo edifício ingressam com ação judicial visando a restituição pela área faltante uma vez que a construtora entregou apartamentos em que a medição não correspondia à verdade.



*Poder Judiciário da União*  
*Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos*  
*Territórios*  
*10ª Vara Cível de Brasília*



A ação foi julgada procedente, com confirmação em segundo grau, e trânsito em julgado em 23 de novembro de 2005, onde se reconheceu a diferença de 18,15 metros quadrados.

Postula, desta forma, a condenação do requerido a pagar o valor correspondente á área faltante levando-se em consideração o valor pago á época da transação, ou seja, R\$ 65.259,31 acrescido de correção monetária e juros de mora.

Com a inicial vieram documentos (fls. 11/153).

A parte requerida foi devidamente citada momento em que apresentou denúnciação da lide em face de **ANIVAL ANTONIO LEITE**, antigo proprietário do apartamento que lhe vendeu. Alegou que se trata de evicção e que por isso se viu obrigado a denunciar á lide o vendedor. Sustentou a ignorância em relação a ação judicial que reconheceu a metragem inferior ao constante da matrícula do imóvel. Postula, em sede de tutela antecipada o bloqueio de quantia devida a título de indenização ao denunciado perante a 7ª Vara Federal de Brasília em razão da metragem a menor. Muito embora não haja pedido expresso de condenação do litisdenunciado entende-se que a denúnciação visa



*Poder Judiciário da União*  
*Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos*  
*Territórios*  
*10ª Vara Cível de Brasília*



exatamente obter o regresso caso o requerido venha a sofrer condenação, já que fundamentou na evicção (fls. 202/206).

Também contestou a ação principal alegando que a venda do apartamento não foi *ad mensuram*, mas sim *ad corpus*, sem especificação de metragem para a realização da venda. Nesse diapasão, requer a procedência da demanda (fls. 214/220).

O litisdenunciado ANIVAL ANTONIO LEITE apresentou impugnação á denúnciação a lide suscitando, em sede de preliminar, a decadência do direito do denunciante uma vez que transcorrido o prazo de 1 ano para reclamar acerca de vício da metragem. No mérito pede a improcedência da denúnciação a lide (fls. 269/276).

A parte autora apresentou réplica, combatendo os argumentos levantados em sede de contestação, bem como ratificando os suscitados na peça inaugural (fls. 282/284).

O litisdenunciante também apresentou réplica à impugnação da



*Poder Judiciário da União*  
*Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos*  
*Territórios*  
*10ª Vara Cível de Brasília*



denunciação rebatendo os argumentos expostos pelo litisdenunciado (fls. 289/293).

Recebi os autos conclusos para sentença.

Esse é o breve relato do necessário.

**Fundamento e  
decido.**

Procedo ao julgamento antecipado, porquanto a questão é predominantemente de direito, o que atrai a normatividade do art. 330, I, do Código de Processo Civil. No mais, o Juiz, como destinatário final da prova, consoante disposição do art. 130 do CPC, fica incumbido de indeferir as provas inúteis ou protelatórias. A sua efetiva realização não configura cerceamento de defesa, não sendo faculdade do Magistrado, e sim dever.

Passo a decidir a ação primária.

O pedido da parte autora é procedente. Justifico.

A sobrevivência social depende da interatividade entre as pessoas,

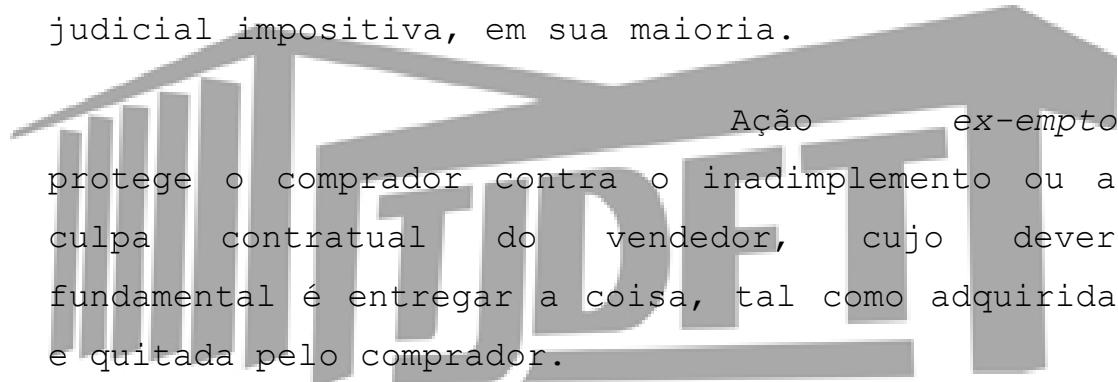


*Poder Judiciário da União*  
**Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos**  
**Territórios**  
**10ª Vara Cível de Brasília**



onde há a compra e venda de produtos, bem como a prestação de serviços. Tudo visando a sobrevivência da pessoa do mundo social, assim como fomentando o desenvolvimento social, com todas as suas implicações.

Muitas vezes essa interatividade entre as pessoas não acaba de forma feliz. O impasse criado entre elas se arrasta sem solução até o Poder Judiciário, onde a vontade das partes passa a ser substituída pela decisão judicial impositiva, em sua maioria.



É fato notório que as pessoas que habitam os grandes centros, em especial no caso em tela, onde a lide envolve a compra e venda de apartamento localizado na capital da república, as vendas de apartamentos são realizadas levando-se em conta o metro quadrado da área em que se localiza o referido bem. A título de ilustração, é de conhecimento dos Brasilienses que o metro quadrado de um apartamento localizado na asa sul difere do metro quadrado localizado na zona



*Poder Judiciário da União*  
**Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos**  
**Territórios**  
**10ª Vara Cível de Brasília**



norte, que por sua vez difere do metro quadrado de uma casa no lago sul. Com isso incide o art.335 do Código de Processo Civil.

Nessa trilha, não há como dar guarida ao argumento de que a negociação entre as partes da ação primária não levou em conta o valor do metro quadrado da região. Assim, conclui-se que a venda realizada foi uma venda *ad mensuram*, e não venda *ad corpus*.

Assim, mostra dispensável a pontuação expressa no contrato da cláusula que determina que a venda do imóvel foi feita levando-se em consideração a metragem específica do imóvel.

Nesse sentido nos ensina Magistrado do Tribunal de Justiça do Distrito Federal: "a finalidade do contrato sob a ótica de ambos os contraentes e a probidade negocial também são elementos de que deve se valer o juiz para descortinar se a venda efetivamente é *ad corpus*. Não são, enfim, os termos formais do contrato, mas o conjunto de informações que dele se extraem, que vão orientar o juiz na descoberta da natureza da venda realizada" (OLIVEIRA, James Eduardo - Código Civil Anotado e Comentado - Doutrina e Jurisprudência - Editora Forense).

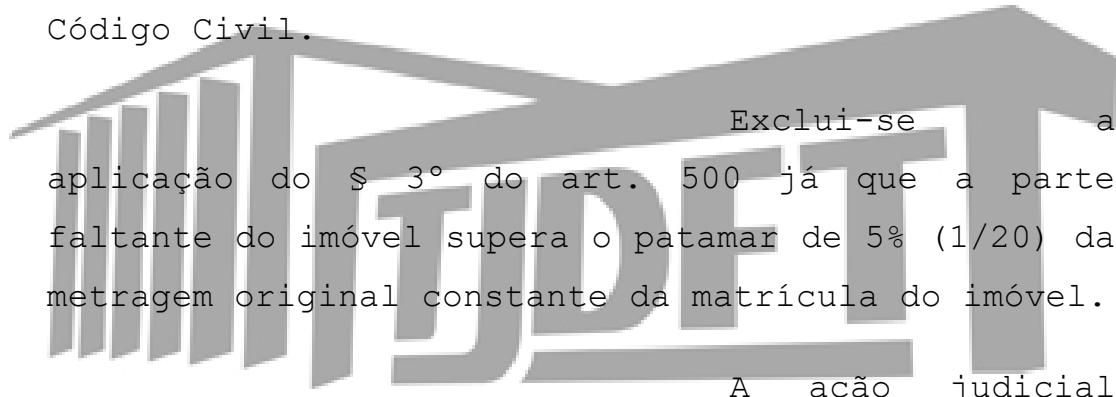


*Poder Judiciário da União*  
**Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos**  
**Territórios**  
**10ª Vara Cível de Brasília**



Também não é o caso de se cogitar em ação edilícia, ou seja, que discute o vício redibitório da coisa (ação *quanti minoris* ou estimatória). Como bem esclarece Theotonio Negrão “o art. 441, em que se cuida de defeito de qualidade; no art. 500, o defeito é de quantidade” (Código Civil e Legislação em vigor – 32ª Edição – Editora Saraiva).

Com isso a lide em questão encontra-se sob a égide do art. 500 do Código Civil.



que corre perante a 7ª Vara Federal do Distrito Federal reconheceu que a área que corresponde ao imóvel não é a equivalente a que consta na matrícula do imóvel. Nessa ação foi utilizado um laudo pericial oficial em que se chegou a esta conclusão, atestando que faltavam no apartamento objeto da lide 18,15 metros quadrados.

A prova realizada naquele processo não poderá ser considerada como



*Poder Judiciário da União*  
**Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos**  
**Territórios**  
**10ª Vara Cível de Brasília**



perícia oficial, já que tramitou perante partes distintas desse processo, apenas tendo em comum a presença do litisdenunciado. Portanto, ainda que não possa ser mensurada com prova emprestada, nada impede que seja avaliada como prova documental.

Nessa senda, conclui-se na perícia lá realizada que o apartamento localizado na SQN 216, bloco D, ap. 506, nesta Capital da República, não media 91,78 metros, mas sim 73,63 metros quadrados (fl. 185).

**Não obstante a conclusão externada pelo perito oficial, a ação perante a Justiça Federal foi julgada procedente, com confirmação no Tribunal Regional Federal da 1º Região, inclusive com trânsito em julgado, conforme demonstra a certidão acostada aos autos (fl.102).** Atualmente o processo encontra-se em fase de cumprimento de sentença.

Reconhecida a ausência de área, o art. 500 do Código Civil, *in verbis*:

*Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às*



*Poder Judiciário da União*  
**Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos**  
**Territórios**  
**10ª Vara Cível de Brasília**



dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

Nesse sentido é a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. Veja:

CIVIL, CONSUMIDOR E PROCESSUAL  
CIVIL. AÇÃO EX EMPTO. COMPRA E  
VENDA DE IMÓVEL EM FASE DE  
CONCLUSÃO. DIFERENÇA ENTRE A ÁREA  
CONTRATADA E A ENTREGUE. PRETENSÃO  
DE ABATIMENTO DO PREÇO E  
RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO A MAIOR.  
VÍCIO QUANTITATIVO. PRAZO  
PRESCRICIONAL DE 20 (VINTE) ANOS.  
VENDA POR MEDIDA EXATA.  
COMPROVAÇÃO, POR LAUDO PERICIAL,  
DE DIFERENÇA ENTRE A ÁREA  
PRIVATIVA CONTRATADA E A ENTREGUE  
À COMPRADORA. ABATIMENTO DO PREÇO  
NA PROPORÇÃO DA DIFERENÇA  
VERIFICADA E RESTITUIÇÃO DO VALOR  
PAGO A MAIOR.

1. O prazo prescricional da pretensão de abatimento do preço



Poder Judiciário da União  
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos  
Territórios  
10ª Vara Cível de Brasília



do imóvel e restituição do valor pago a maior, veiculada por meio de ação *exempto*, em relação a contrato celebrado sob a égide do Código Civil de 1916, é de vinte anos.

2. Se as medidas do imóvel foram precisamente delimitadas no contrato de compra e venda, aplicam-se à avença as normas pertinentes à venda por medida exata.

3. Apurada diferença de 5,84% entre a área privativa contratada e a efetivamente entregue, considerada a área da vaga de garagem como parte integrante da primeira, a consumidora faz jus ao abatimento do preço na mesma proporção e restituição do valor pago a maior.

4. Se, em virtude do provimento parcial de seu recurso, a autora passou a ser vencedora e vencida em proporções semelhantes, impõe-se o reconhecimento da sucumbência



*Poder Judiciário da União*  
**Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos**  
**Territórios**  
**10ª Vara Cível de Brasília**



recíproca, devendo as partes ratear as custas processuais e cada uma delas arcar com os honorários advocatícios de seu respectivo patrono.

5. Apelo parcialmente provido (Acórdão n. 599535, 20060111110397APC, Relator: ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS, Revisor: ANTONINHO LOPES, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 20/06/2012, Publicado no DJE: 06/07/2012. Pág.: 166).

ordenar que o Registrador do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Brasília averbe parte da sentença em que se consta a metragem real, ou entçao, retifique a área constante da matrícula 19234 do imóvel objeto da presente lide, com a finalidade de se garantir a segurança jurídica e a estabilidade do registro público, bem como dar publicidade a terceiros, futuros compradores do referido bem, assim como outras questões envolvendo o imóvel. Ressaltando, todavia, que eventual retificação da parte ideal adquirida deverá ser objeto de pedido específico em ação autônoma.



Poder Judiciário da União  
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos  
Territórios  
10ª Vara Cível de Brasília



Superada a ação primária, passo ao enfretamento da lide secundária.

Acolho a  
preliminar de decadência do direito do  
litisdenunciante. Explico.

Dispõe o art. 501  
do Código Civil que, *in verbis*:

*Art. 501. Decai do direito de propor as ações previstas no artigo antecedente o vendedor ou o comprador que não o fizer no prazo de um ano, a contar do registro do título.*

Nesse mesmo sentido já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Confira:

*AÇÃO "EX EMPTO" CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRÊNCIA. PEDIDO DE RESCISÃO DE CONTRATO E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS METRAGEM CONTIDA NO CONTRATO NÃO CORRESPONDENTE À VERDADEIRA ÁREA DO IMÓVEL DECADÊNCIA DO DIREITO DA AUTORA OCORRÊNCIA PRAZO ÂNUO EXEGESE DO ART. 501 DO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO §*



Poder Judiciário da União  
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos  
Territórios  
10ª Vara Cível de Brasília



ÚNICO DO ART. 538 DO CPC EMBARGOS  
MERAMENTE PROTELATÓRIOS NÃO  
CABIMENTO NECESSIDADE DE  
ACLAREAMENTO DE QUESTÃO MULTA  
AFASTADA. SENTENÇA REFORMADA NESSE  
SENTIDO. PRELIMINAR REJEITADA.  
RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP  
- Apelação Cível n. 0170012-  
34.2006.8.26.0100 - Rel.  
Desembargador Neves Amorim - 2ª  
Câmara de Direito Privado -  
julgado em 18/12/2012.).

Ante o disposto no  
art. 501 do Código Civil, reconhece-se a decadência  
do direito da parte denunciante.

\pauta

**Forte nessas  
razões JULGO PROCEDENTE O PEDIDO deduzido pela  
parte autora na lide primária, e assim o faço com  
resolução do mérito com suporte no art. 269, I, do  
Código de Processo Civil para CONDENAR a parte  
requerida no pagamento da quantia de R\$ 65.259,31  
corrigida monetariamente desde 29/5/2009, conforme  
índice do INPC, e ainda, acrescido de juros  
moratórios de 1% ao mês incidentes desde a citação.**



Poder Judiciário da União  
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos  
Territórios  
10ª Vara Cível de Brasília



E ainda, RECONHEÇO  
A DECEDÊNCIA do direito do litisdenunciante, e  
assim o faço com resolução do mérito com suporte no  
art. 269, IV, do Código de Processo Civil.

Em face da  
sucumbência, condeno a parte ré no pagamento das  
despesas processuais e dos honorários advocatícios,  
que ora fixo em 10% sobre o valor da condenação,  
nos termos do art. 20, § 3º, do Código de Processo  
Civil.

Por fim, em face  
da sucumbência e do princípio da causalidade,  
condeno a parte denunciante no pagamento das  
despesas processuais e dos honorários advocatícios  
ao denunciando, que ora arbitro em R\$ 1.500,00 (Hum  
mil e quinhentos reais), nos termos do art. 20, §  
4º, do Código de Processo Civil.

Oficie-se ao 2º  
Cartório de Registro de Imóveis de Brasília para  
que retifique a área constante da matrícula 19234  
do imóvel localizado na SQN 216, bloco D, ap. 506,  
nesta Capital da República, ou então, averbe parte  
da sentença prolatada para constar a verdadeira  
metragem do referido bem, alterando-se de 91,7800  
metros, para 73,6300 metros quadrados.



*Poder Judiciário da União  
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos  
Territórios  
10ª Vara Cível de Brasília*



Transitada em  
julgado, após as anotações pertinentes, dê-se baixa  
e arquivem-se os autos.

Publique-se.

Intimem-se. Sentença registrada eletronicamente.

Brasília-DF, 6 de junho de 2013.

