



*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.

Notícia 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 á 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 à área faltante levando-se em consideração o valor pago à 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 denúncia 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 à 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 expreso de condenação do litisdenunciado entende-se que a denúncia 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 à denunciação 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 denunciação 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*



denúnciação 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 prevalentemente 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.

Ação *ex-empto* protege o comprador contra o inadimplemento ou a culpa contratual do vendedor, cujo dever fundamental é entregar a coisa, tal como adquirida e quitada pelo comprador.

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 pactuação 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 comercial 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 *quantum 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.

Exclui-se a aplicação do § 3º do art. 500 já que a parte faltante do imóvel supera o patamar de 5% (1/20) da metragem original constante da matrícula do imóvel.

A ação judicial 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 1ª 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 ex empto, 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).*

Por fim, é preciso 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 então, 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 enfrentamento 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 ANUO 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.

**MATHEUS STAMILLO SANTARELLI ZULIANI**

**Juiz de Direito Substituto.**