



STJ permite diferença de 5% na dimensão do imóvel

Cláusula de contrato imobiliário prevendo tolerância de até 5%, para mais ou menos, sobre as dimensões do imóvel negociado não é nula. A decisão foi tomada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao rejeitar o recurso do Ministério Público (MP) do Distrito Federal contra a GW – Construções e Incorporações Ltda.

Segundo a denúncia, a cláusula 2.2 do contrato de adesão de promessa de compra e venda que a empresa firma com seus clientes seria nula, pois violaria o código do consumidor. A cláusula estabelece que “não haverá repercussão jurídica, econômica ou financeira, diferença de até 3%, para mais ou para menos, apurada com relação às áreas das unidades objeto deste instrumento e sua fração ideal”.

Para o MP, a venda descrita configuraria um contrato “ad mensuram”. Por esse tipo de contrato, o preço estipulado varia de acordo com a área do imóvel. Neste caso, quando o imóvel não tem a dimensão anunciada, o comprador pode exigir complementação da área, a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

O Ministério Público perdeu a ação nas duas primeiras instâncias, que entenderam se tratar de outro tipo de contrato denominado “ad corpus”. Pelo Código Civil, o contrato “ad corpus” admite diferença de até 5% da extensão total enunciada.

Desta forma, a cláusula da GW estaria dentro dos limites legais. O MP recorreu ao STJ.

Segundo o relator do processo, ministro Carlos Alberto Menezes Direito, “no caso, não interessa saber se a venda é ad mensuram ou ad corpus. O que interessa é saber se a cláusula conflita com o Código de Defesa do Consumidor (CDC)”.

Como o limite de tolerância foi estabelecido em contrato e não tem caráter punitivo para o comprador, o STJ entendeu que a cláusula não fere o CDC e a considerou legal (Resp 167.352).

Date Created

14/10/1999