



Apartamento pode ser entregue 5% menor que o previsto em planta

istockphoto



O Código Civil afasta a incidência de indenização quando a diferença entre a área negociada em planta do imóvel e a construída mais tarde for inferior a um vigésimo da mencionada em contrato. Com esse fundamento, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça afastou a necessidade de indenização para o comprador de um apartamento que recebeu um imóvel menor do que o prometido.

O entendimento do colegiado é baseado na disposição do Código Civil aos condomínios verticais. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal, ao contrário da 4ª Turma, aplicou ao caso a [Lei 4.591](#), de 1964, dos condomínios em edificações. A ministra Isabel Gallotti, relatora do caso, ressaltou que a lei não traz nenhum conteúdo incompatível com o Código Civil, que é aplicado subsidiariamente aos condomínios verticais.

O contrato do imóvel data de 1989. Ou seja, é anterior à vigência do Código de Defesa do Consumidor, que é de 1990. O apartamento foi entregue com dimensão 1,45% inferior ao previsto em planta. A Justiça do Distrito Federal impôs indenização por ambos os fatos. Mas, para a construtora, não seria cabível indenização por nenhuma das causas.

A relatora explicou que na venda *ad mensuram*, que é feita por metragem, “o comprador fia-se nas exatas medidas do imóvel para fins de prestar seu valor”. De acordo com ela, “se as dimensões do imóvel vendido não correspondem às constantes da escritura de compra e venda, o comprador tem o direito de exigir a complementação da área, a resolução do contrato ou ainda o abatimento proporcional do preço”.

O artigo 500 do Código Civil, que trata do assunto, leva a crer, contou a ministra, que nessa hipótese presume-se a referência à área como apenas enunciativa, devendo ser tolerada a diferença. *Com informações da Assessoria de Comunicação do STJ.*

[REsp 326125](#)

Date Created

14/10/2011