

A ação redibitória, para lograr bom êxito, doutrina CUNHA GONÇALVES (*Princípios de Direito Civil*, vol. II, pág. 1.015), deve reunir as condições seguintes:

“1.º — A coisa deve ter, de fato, um vício ou defeito.

2.º — Os vícios ou defeitos da coisa devem ser ocultos. Consideram-se vícios ocultos aquêles que não impressionam imediatamente os sentidos; e bem assim os que o comprador não pode descobrir com a vulgar diligência de qualquer pessoa prudente, com um rápido exame exterior da coisa no ato da recepção desta. São, portanto, ocultos os vícios de tôdas as coisas, que estão encerradas em caixas, garrafas, talhas, pipas, ou quaisquer outros invólucros, que não se costumem abrir na ocasião da entrega. De igual modo, serão ocultos os vícios que não podem ser verificados num exame superficial e parcelar.

3.º — O vício ou defeito da coisa vendida deve existir ao tempo da tradição e recepção da coisa.

4.º — Finalmente, os vícios ocultos devem ser graves, isto é, de tal natureza que tornem a coisa imprópria para o uso a que se destina”.

O comprador que quiser fazer valer o seu direito contra o vendedor terá que exercitá-lo dentro dos seis meses seguintes à tradição do imóvel. Reza o Código Civil:

“Art. 178 — Prescreve:

§ 5.º — Em seis meses:

.....
.....

n. IV — A ação para haver o abatimento do preço da coisa imóvel, recebida com vício redibitório ou para rescindir o contrato comutativo, e haver o preço pago, mais perdas e danos, contado o prazo da tradição da coisa”.

VÍCIO REDIBITÓRIO: PRESCRIÇÃO DA AÇÃO EM SE TRATANDO DE IMÓVEL

MURILLO RENAULT LEITE
Advogado no Estado da Guanabara

Vício redibitório é aquêles vício ou defeito que a coisa traz em seu bojo, não permitindo o uso a que é destinada, ou desvalorizando-a a tal ponto, que quem a adquiriu, se dêle tivesse conhecimento, não a compraria ou ofereceria pela mesma menor preço.

Quem adquirir coisa eivada daquele vício tem o direito de pedir o abatimento do preço (*quantum minoris*) ou, através da ação redibitória, de rescindir o contrato e haver o preço pago mais perdas e danos (Cód. Civil, art. 178, § 5.º, n.º IV).

Mas, para que tenha êsse direito, é indispensável que desconheça a existência de tal vício, porque, se dêle já tinha ciência, nada pode alegar em sua defesa. O que fez foi um mau negócio.

O Código Civil, entretanto, faz uma exceção no art. 1.106:

“Se a coisa foi vendida em hasta pública, não cabe a ação redibitória, nem a de pedir abatimento do preço”.

Ensina CARVALHO SANTOS que a razão do artigo está na circunstância da “alienação ter sido feita sem o concurso da vontade do proprietário, o que obsta possa vir êle a ser responsabilizado pelos defeitos que a coisa apresentar” (*Código Civil Interpretado*, vol. XV, pág. 377).

Mas, se a coisa fôr vendida em leilão promovido pelo seu dono, não se aplica essa regra, pois houve o concurso da vontade do mesmo.

Que se deve entender por *tradição* da coisa?

Tratando-se de imóvel não há tradição, nem real, nem ficta; o que há é a *transcrição* feita no Registro de Imóveis.

Não é somente em nosso direito que com a *tradição* não se realiza a transferência da propriedade imóvel. O mesmo se dá no direito dos povos latinos e no dos germânicos, sendo que, entre estes, a transferência se opera com a *inscrição* e, entre aquêles, com a *transcrição*.

Declara a nossa lei civil que um dos modos de se adquirir a propriedade imóvel é a transcrição do título de transferência no Registro de Imóveis.

É preceito do Código Civil contido no

“Art. 530 — Aquire-se a propriedade imóvel:

I — Pela transcrição do título de transferência no registro de imóvel.”

Tenho, entretanto, para mim, que nesse caso, quando o legislador empregou a palavra *tradição*, quis se referir, não à *transcrição* feita no registro imobiliário, e, sim, à *tradição* no seu sentido comum, ou seja, à *efetiva entrega* da coisa. Ou como ensina CUNHA GONÇALVES: “no ato da recepção da coisa”.

E nem pode ser outro o entendimento.

Se ao comprador não foi feita a entrega (*tradição*) da coisa, como poderá ele notar se ela tem um vício ou defeito oculto que não lhe permite utilizá-la? Se não teve a coisa em seu poder, nem a usou, como descobriria a existência do vício redibitório?

Quando da publicação do Código Civil, o n.º IV, do § 5.º, do art. 178, acima citado, estava dêste modo redigido:

“A ação do comprador contra o vendedor para haver abatimento do preço da coisa imóvel, *vendida* com vício redibitório, ou para rescindir a venda e haver preço pago, mais perdas e danos; contado o prazo da tradição da coisa”.

Veio, porém, a Lei n.º 3.725, de 1919, e o legislador, melhor avisado, prudentemente deu a seguinte redação ao dito inciso:

“A ação para haver o abatimento do preço da coisa imóvel, *recebida* com vício redibitório, ou para rescindir o contrato comutativo, e haver o preço pago, mais perdas e danos, contando o prazo da tradição da coisa”.

Foi cauteloso ao redigir “coisa *recebida* com vício redibitório”. Não fôsse êsse seu pensamento, teria falado, por exemplo, em coisa *adquirida* com aquêle vício, o que implicaria na transcrição. Convém ressaltar o seguinte: não existe prazo para proceder-se, no registro imobiliário, à transcrição do título de transferência, pois o comprador poderá fazê-lo quando bem entender, correndo, é óbvio, o risco da sua negligência.

Assim, o prazo prescricional ficaria ao arbítrio do comprador.

Se a contagem do prazo devesse ser feita a partir da transcrição, só quando o comprador levasse seu título para registro, fluiria a prescrição.

Exemplifiquemos o seguinte: o vendedor, na escritura de compra e venda, estipula cláusula condicionando que o comprador só terá a posse do imóvel, no prazo de oito meses, contados da data da assinatura da escritura, quando o imóvel que êle, vendedor, está construindo para sua residência, ficará pronto.

O comprador, zeloso dos seus direitos, promove, de imediato, a transcrição da escritura.

Se admitirmos que, desde êsse momento, começa a correr o prazo de seis meses, para a prescrição da ação redibitória ou da *quantum minoris*, quando êle comprador entrar na posse do imóvel (recepção) daí a oito meses, como fôra combinado na escritura, e verificar que o mesmo contém aquêle vício, a ação já estaria prescrita e nada mais poderia fazer na defesa dos seus direitos. Seria justo?

No campo da doutrina não têm os nossos juristas discutido o assunto, e a nossa jurisprudência é pobre.

As 5.ª e 6.ª Câmaras do antigo Tribunal de Apelação do Distrito Federal, em sessão conjunta, apreciando o Recurso de Revista no agravo de petição n.º 1.627, sendo relator o saudoso desembargador BURLE DE FIGUEIREDO, decidiram:

“O prazo de prescrição da ação para haver o abatimento do preço ou para rescindir o contrato começa a

correr da data do recebimento do imóvel, anterior ou posterior à transcrição" (*Rev. For.*, vol. 74, pág. 475).

E o Tribunal de São Paulo, pelo menos em dois julgados, já sustentou o mesmo ponto de vista. Em um dêles, datado de maio de 1917 (*Rev. dos Tribunais*, vol. 22, pág. 41) baseando-se, ainda, nas Ordenações, decidiu:

"As ações redibitórias prescrevem em seis meses a contar da data da *entrega da coisa*" (o grifo é nosso).

O mesmo Tribunal, em outra decisão, apreciando a apelação n.º 14.103, de Santos, sôbre permuta de imóveis, em que foi relator o desembargador POLICARPO DE AZEVEDO, que proferiu brilhante voto, cuja leitura se recomenda, decidiu:

"Tendo o adquirente entrado na posse do prédio antes da transcrição, é da data dessa tradição real ou entrega efetiva que correm os seis meses da prescrição estabelecida pelo art. 178, § 5.º, n. IV, do Código Civil, pouco importando a circunstância da transcrição só se ter feito meses depois, porque desde o recebimento da coisa estava o adquirente em condições de descobrir êsses defeitos ou vícios, coisa que não poderia fazer no caso oposto, de se ter feito a transcrição sem haver-se realizado a tradição real" (*Rev. dos Tribunais*, vol. 67, página 301).

O que foi exposto leva à conclusão de que, quando o nosso legislador empregou a palavra *tradição*, quis dizer, nesse caso, *entrega da coisa*, que pode ter sido feita *antes* ou *depois* da transcrição.

O importante é que o comprador tenha recebido a coisa para poder perceber ter ela, ou não, um vício redibitório. Terá, então, o prazo de seis meses para a propositura da ação, que fluirá dêsse momento.

I — TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA
GUANABARA

Tribunal Pleno

MANDADO DE SEGURANÇA N.º 2.626

Mandado de segurança — Preliminares de ilegitimidade passiva do impetrado; de estar prejudicado o pedido e de absolvição de instância, por não atendimento de litisconsórcio necessário, com base no artigo 19 da Lei 1.533, de 31 de dezembro de 1951. — Rejeição das preliminares, sendo que, quanto à primeira — ilegitimidade passiva do impetrado — por maioria de votos.

— Pedidos alternativos das impetrantes, quanto às provas a que se submeteram no concurso para ingresso em Escolas Normais do Estado, que não se referem à legalidade das provas, mas, sim, ao mérito do seu julgamento. — Denegação da segurança — Votos vencidos.

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de mandado de segurança n.º 2.626, em que são impetrantes Alzira Sousa da Rocha e outros, e impetrado o Exmo. Sr. Secretário Geral de Educação e Cultura do Estado

COMENTÁRIO

1. Candidatos às Escolas Normais do Estado impetraram mandado de segurança contra o Exmo. Sr. Secretário de Educação e Cultura, inconformados com os graus atribuídos às suas provas de Português, pedindo contrôlo judiciário.
2. Interessante é, de início, observar que os impetrantes fizeram pedidos de segurança *alternativos*; de três maneiras entendiam êles se lhes poderiam garantir os respectivos direitos: 1.º) pela revisão judiciária das notas; 2.º) pela anulação de todo o exame de Português; e 3.º) pela reapreciação de suas provas por nova banca.