RECURSO ESPECIAL Nº 1.783.881 - RO (2018/0319472-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	APARECIDA SHIGUEMI TAKAYAMA
ADVOGADO	:	ALINE SILVA CORREA - RO004696
RECORRIDO	:	ANGELO VENICIOS HENRIQUE MOZER
ADVOGADO	:	FRANCISCO FERNANDES FILHO - SP189558

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 141, e-STJ):

> Apelação. Ação *quanti minoris*. Compra e venda. Imóvel. Venda *ad corpus* ou *ad mensuram*. Honorários.
> Existindo comprovação de que a venda e compra de imóvel rural se deu *ad corpus*, e não *ad mensuram*, não há que se falar em abatimento do preço, em indenização, sob o fundamento de haver recebido área inferior do que a contratada.
> Devem ser mantidos os honorários de advogados compatíveis com a complexidade da causa, o local da prestação do serviço e as peças processuais apresentadas pelo patrono.

Não foram opostos embargos de declaração.

Em suas razões, a recorrente alega violação ao art. 500 do Código Civil.

Requer, em síntese, que se reconheça que a venda do imóvel se deu na modalidade *ad mensuram*, e não *ad corpus* e que, consequentemente, seja abatida uma parcela de seu débito.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 173/188, e-STJ.

O recurso foi admitido na origem, nos termos da decisão de fl. 193, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula n° 568, desta Corte, dispõe que "relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".

O Tribunal de origem, com base nos fatos, nas provas e na análise das cláusulas contratuais, concluiu que o contrato de compra e venda do imóvel rural se deu na modalidade *ad corpus*, uma vez que a referência às suas medidas teria sido apenas

enunciativa. Rejeitou-se, assim, a pretensão de abatimento do preço.

Registro a seguir, trecho do acórdão recorrido (fls. 144/148, e-STJ):

> Quanto ao mérito. A apelante adquiriu do apelado um imóvel rural, assim descrito no instrumento particular de venda e compra de posse de imóvel rural, cláusula primeira (fls. 13/14):
>
> > CLÁUSULA PRIMEIRA - DESCRIÇÃO DO OBJETO É o objeto do presente contrato, a venda da posse de um Lote deb Terra Rural localizado na 6ª. Linha do Ribeirão, Km 34, área Rural denominada de "FAZENDA RESPLENDOR", com área aproximada 300ha (trezentos hectares), sendo 150ha (cento e cinquenta hectares) de frente para a 7ª Linha do Ribeirão, tendo como confrontante à frente com o Sr. Ademir, ao lado esquerdo com a fundiária da linha 21 (Sidney Girão) e ao lado direito com o Sr. Valdevi, e 150ha (cento e cinquenta hectares) de frente para a 6ª Linha do Ribeirão, tendo como confrontante à frente com o Sr. Elásio, à direita com a Fundiária da linha 21 (Sidney Girão) e ao lado esquerdo com o Sr. Sérgio, com início no Km 34, tendo como benfeitorias: 02 (dois) casas residenciais edificadas em madeira; 01 (um) curral medindo aproximadamente 1200m^2; 10 Km de cerca de arame liso, 250 ha (duzentos e cinquenta hectares) de pasto formado; 02 (duas) represas; pomar com diversos tipos de fruteiras.
>
> O imóvel referido foi comprado pelo apelado do Sr. Hugo Coelho de Sousa (59/60). E, com a informação da mesma metragem, que havia adquirido, o apelado vendeu para a apelante, senão vejamos:
>
> > CLÁUSULA PRIMEIRA: O VENDEDOR, é o senhor e proprietário da posse e benfeitorias existentes em uma parcela rural denominada "FAZENDA RESPLENDOR", com uma área aproximada de 300ha (trezentos hectares), sendo 150ha (cento e cinquenta hectares) de frente para a 7ª Linha do Ribeirão, tendo como confrontante à frente com o Sr. Ademir, ao lado esquerdo com a fundiária da linha 21 (Sidney Girão) e ao lado direito com o Sr. Valdevi, e 150ha (cento e cinquenta hectares) de frente para a 6ª Linha do Ribeirão, tendo como confrontante à frente com o Sr. Elásio, à direita com a Fundiária da linha 21 (Sidney Girão) e ao lado esquerdo com o Sr. Sérgio [...]
>
> A palavra "aproximada" constante na expressão "[...] com área

aproximada 300ha (trezentos hectares), sendo [...]", indica que o valor da área não é preciso. Trata-se de um imóvel com metragem de mais ou menos 300ha, não havendo como se inferir que, no contrato de venda e compra celebrado, as partes deram importância à quantidade ou à metragem.

Dispõe o § 3º do artigo 500 do CC/02:

> 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 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.
>
> [...]
>
> § 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso ter sido a venda ad corpus.

Ao contrário do que afirma a recorrente, a descrição do objeto, constante na cláusula citada, indica que o imóvel foi vendido à apelante como coisa certa e discriminada, sendo que a menção à metragem do imóvel rural é apenas enunciativa, tanto que constou a palavra "aproximada". Não está evidente nos autos a venda *ad mensuram*, mas *ad corpus* (...)

A apelante em seu depoimento pessoal afirma que seu esposo esteve no local e lhe contou que a área era de "aproximadamente 288ha", "que seu Ângelo falou que tinha 288ha"; quando foi celebrar o contrato, o amigo dele (Ângelo), o advogado Anderson, que elaborou a minuta, disse: "então vamos por aproximadamente 300ha". Esclareceu a apelante que "sabia que o imóvel não tinha 300ha"; que, se o imóvel "tivesse 288ha, não teria entrado com a ação", "porque já sabia que não tinha 300".

Ainda, disse a recorrente que o vendedor não tinha feito a medição do imóvel por georreferenciamento, mas por GPS. "foi mostrado contrato anterior", que "a metragem era a mesma", pagaram 600 mil pelos 288ha. O esposo da apelante, o sr. Edson Gnann, ouvido em juízo como informante, afirmou conhecer a área de terra adquirida e, também, a orientação do advogado Anderson de colocar no contrato "aproximadamente 300". Informou que não foi estipulado preço por hectare, "foi estipulado R$ 600,000,00 em cima da área de 288ha de terra"

> O advogado Anderson Lopes Muniz, ouvido como testemunha, disse que a apelante, o sr. Edson Gnann e o apelado comparecerem em seu escritório para que fosse redigido o contrato, não tendo as partes mencionado que celebrariam o contrato por hectare. Que perguntou às partes se o tamanho da terra seria o mesmo, repetindo os termos do contrato anterior, o contrato celebrado entre o apelado e o sr. Hugo Coelho de Sousa. Que a área negociada foi a Fazenda Resplendor, sendo citada, inclusive, o nome da propriedade.
>
> Registre-se que, em que pese tenha o advogado Anderson Lopes, afirmado em seu depoimento não ter presenciado a negociação, não altera a conclusão do julgado, pois este foi o profissional que redigiu o contrato, materializando assim o negócio, na presença das partes, ouvindo-as.
>
> Na hipótese, verifica-se que, além de não haver, no negócio jurídico celebrado entre as partes, estipulação por metro quadrado, o imóvel foi vendido como coisa certa e discriminada, sendo apenas enunciativa a referência às suas dimensões, mesmo não tendo constado expressamente ter sido a venda *ad corpus*. O caso se ajusta ao disposto no citado § 3º do art. 500 do CC/02.

Para acolher as razões apresentadas pela recorrente e concluir que a compra e venda do imóvel se deu na modalidade *ad corpus*, seria imprescindível a revisão das cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, respectivamente.

Nesse sentido, cito os seguintes julgados:

> AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ENQUADRAMENTO DE VENDA "AD CORPUS" E "AD MENSURAM". SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. CONFISSÃO DO DÉBITO NÃO CARACTERIZADA.
>
> 1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões deve ser afastada a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil.
>
> 2. A discussão a respeito do enquadramento da venda como ad

corpus ou ad mensuram é obstada pelo teor das Súmulas 5 e 7/STJ, haja vista o julgamento da lide demandar necessária interpretação de cláusula contratual e incursão nos elementos fático-probatórios contidos no processo.

3. Não ficou caracterizada a alegada confissão no presente caso, pois não houve o expresso reconhecimento do débito pelos compradores.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg nos EDcl no AgRg no REsp 1004603/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 2/2/2016, DJe 5/2/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. VENDA AD CORPUS OU AD MENSURAM. REAVALIAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA Nº 5 DO STJ. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige interpretação de cláusula contratual e reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice das Súmulas nºs 5 e 7, ambas do STJ.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 642.522/PR, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/8/2015, DJe 28/8/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. AD CORPUS. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. APLICAÇÃO DAS SUMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Tendo as instâncias ordinárias entendido que o negócio jurídico entabulado entre as partes, qual seja, venda de área rural, se deu na modalidade "ad corpus" e não "ad mensuram", não há como infirmar os fundamentos do Acórdão recorrido e acolher a tese sustentada pelo agravante sem adentrar no reexame do conjunto fático-probatório e das cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 143.218/AL, Rel. Ministro RICARDO VILLAS

> BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/6/2015, DJe 3/8/2015)

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida**,** observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo**.**

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora