

APELAÇÃO CÍVEL N. 0355907-70.2013.8.09.0076

COMARCA DE IPORÁ

APELANTE: DELMA PEREIRA OLIVEIRA E OUTRO

APELADO: JAIR SIMÃO CASTRO

RELATOR: MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA – JUIZ DE DIREITO SUBSTITUTO EM 2º GRAU

TRANSCRIÇÃO DO VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço Do recurso.

DELMA PEREIRA OLIVEIRA interpõe recurso de apelação face à sentença proferida no evento 28, nos autos da “*Ação de Abatimento de Preço e Indenização por Danos Morais*” ajuizada por **JAIR SIMÃO CASTRO**, aqui apelado.

Conforme relatado, o Magistrado *a quo* houve por julgar parcialmente procedente a pretensão exordial, consubstanciado no pedido de indenização por danos materiais e morais, com relação a uma área rural adquirida por 41,35 alqueires (matrículas n. 1.269 e R-5M.1.063), denominada Fazenda Esperança, quando na verdade era de 36,45 alqueires, após regularmente medida.

Pretende o apelante ver reformada a sentença, no sentido de julgar improcedente o pedido exordial, sob a argumentação de que a compra do imóvel rural deu-se por *ad mensuram*, e de que consta na cláusula terceira do contrato de compra e venda a descrição de diversas particularidades do imóvel, tais como benfeitorias etc., que foram levadas em consideração pelo comprador para a celebração do negócio .

Alega ainda nulidade da sentença sob o fundamento de ausência de fundamentação, em afronta ao disposto no art. 93, IX da CF, não tendo enfrentado os argumentos deduzidos na contestação.

Roga pela improcedência do pedido exordial, e caso mantido a sentença, que seja modificada a sucumbência.

Pois bem. Verifica-se que os autores pretendem ver ressarcidos pela compra de um imóvel rural, Fazenda Nova Esperança, tida como 41,35 alqueires, sendo que, após regularmente medido, apresentou-se com área menor que a contratada, qual seja, 36,45 alqueires.



Analisando acuradamente o feito, não vislumbro motivos para reformar a sentença censurada, eis que proferida de acordo com o substrato probatório.

Primeiramente, afastado a alegação de nulidade da sentença sob o fundamento de ausência de fundamentação. Veja que a sentença restou devidamente fundamentada, e de acordo com o conjunto probatório dos autos.

Os documentos jungidos aos autos demonstram que a compra do imóvel rural, Fazenda Esperança, foi feita considerando o tamanho da gleba – ad corpus, sendo que o apelado a adquiriu como se tivessem 41,35 alqueires, sendo que na verdade, após medição e laudo pericial, constatou-se que o imóvel possui apenas 36,35 alqueires.

O art. 500 do Código Civil leciona:

“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. 1º Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio. 2º Se em vez de falta houver excesso, e o vendedor provar que tinha motivos para ignorar a medida exata da área vendida, caberá ao comprador, à sua escolha, completar o valor correspondente ao preço ou devolver o excesso. 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.”

Ressai do contrato de compra e venda que houve menção ao valor da área adquirida, como sendo de 202,02 hectares, por R\$1.800.000,00, levando a crer que a compra foi feita considerando a quantidade de hectares, mormente ante a prova testemunhal colhida nos autos, que sinalizaram que os compradores tinham interesse no tamanho da área.

É que, no meu sentir, tendo o comprador adquirido coisa certa, de dimensões determinadas, deve ele, indubitavelmente, recebê-la na sua integridade, na medida em que, quando da aquisição, foi induzido a presumir que a coisa era dotada, de fato, de todas as características descritas no contrato e memorial descritivo, até porque não pode ele sofrer as conseqüências por eventuais incorreções ou imprecisões dessa documentação, de responsabilidade do alienante. Assim, convenionada a venda de um determinado imóvel, deve ele ajustar-se integralmente à descrição ou individualização assinalada no contrato, sob pena de caracterizar-se descumprimento do avençado, conforme regramento vazado no artigo 1.136 do Código Civil/16 [CC/02, art. 500], vejamos:

“Art. 1.136. 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 direito a exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço. Não lhe cabe, porém esse direito, se o imóvel foi vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões”.

Ademais, nos termos do parágrafo único, do artigo em referência [CC/02, §1º, art. 500, correspondente ao art. 1.136, do CC/1916], a alienação ad corpus somente pode ser presumida quando a diferença de metragem encontrada não exceder a 1/20 (um vigésimo) da área total enunciada, o que não é o caso dos autos, em que, portanto, configura-se ônus do apelante provar



que a intenção das partes, ao celebrar o contrato, foi a compra e venda do imóvel como coisa certa e discriminada e não por extensão de área, ônus do qual, a propósito, não se eximiu.

Com efeito, consoante o lastro probatório constante dos autos, verifica-se que, in casu, o imóvel foi perfeitamente identificado no título aquisitivo, do qual consta a especificação de metragens pormenorizada, que deixa evidente a natureza da venda como ad mensuram e não ad corpus, como quer fazer parecer o apelante.

A própria testemunha Robson Rodrigues Moraes, que foi corretor na compra e venda do imóvel, afirmou que a venda fora feita por alqueire, tendo inclusive frisado que o apelado pretendia comprar uma área maior que 40 alqueires.

Ademais, foi contratado que o apelado podia medir a terra.

Assim, não resta dúvida que a compra fora feita na modalidade ad mensuram, pela qual poderá o comprador exigir o abatimento proporcional ao preço quando as dimensões não forem simplesmente enunciativa, ou seja, quando a diferença encontrada exceder de um vigésimo da área total enunciada.

O Magistrado pontuou que “No caso em tela, a diferença do imóvel foi 23,8554 hectares, que corresponde, aproximadamente, a um oitavo da área. Logo, a alteração da área adquirida no contrato (200,2 hectares) com a área real do imóvel (176,3446) é superior a um vigésimo da área total que corresponde a 10,01 hectares”.

Assim, a sentença censurada mostra-se escorreita e em consonância com o entendimento deste Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL URBANO. DIFERENÇA ENTRE A METRAGEM DESCRITA NA ESCRITURA E A EFETIVAMENTE EXISTENTE NO IMÓVEL. COMPRA AD MENSURAM. HONORÁRIOS RECURSAIS. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. IMPROCEDÊNCIA. 1. Na venda ad mensuram o comprador adquire o imóvel com área especificada, estipulando-se o preço por sua medida. Já a venda ad corpus é realizada sobre imóvel certo e determinado, não se considerando a exatidão das medidas. 2. Constatadas as circunstâncias dos autos, em que a venda dos lotes foi feita ad mensuram, e não sendo exatas a suas medidas, é pertinente o pedido de complementação de área ou a indenização pela diferença a menor da área verificada posteriormente, nos termos do artigo 500 do Código Civil. 3. Na permuta realizada entre denunciante e denunciado, de fato, ocorreu uma alienação ad corpus, não sendo devido o complemento de área uma vez que o imóvel foi permutado como coisa certa e discriminada. 4. Evidenciada a sucumbência recursal, impende majorar a verba honorária anteriormente arbitrada, conforme disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.” (TJGO, 4ª Câmara Cível, Des. Nelma Branco Ferreira Perilo, AC n. 0345810-96.2007.8.09.0051, DJ de 17/09/2018)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADIMPLENTO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA. IMÓVEL URBANO. ÁREA INFERIOR À CONSTANTE NA PROPOSTA DE COMPRA E VENDA. COMPRA AD MENSURAM. HONORÁRIOS RECURSAIS. 1 - Na venda ad mensuram o comprador adquire o imóvel com área especificada, estipulando-



se o preço por sua medida. Já a venda ad corpus é realizada sobre imóvel certo e determinado, não se considerando a exatidão das medidas. 2 - Constatadas as circunstâncias dos autos, em que a venda do imóvel foi feita ad mensuram, e não sendo exatas a suas medidas, é pertinente o pedido de complementação de área ou a indenização pela diferença a menor da área verificada posteriormente, nos termos do artigo 500 do Código Civil. 3 - Evidenciada a sucumbência recursal, impende majorar a verba honorária anteriormente arbitrada, conforme disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.” (TJGO, 6ª Câm. Cível, Des. Fausto Moreira Diniz, ACC n. 0232551-29.2015.8.09.0024, 27/03/2018)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C PERDAS E DANOS. PRELIMINARES. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. ILEGITIMIDADE ATIVA. RESSARCIMENTO PECUNIÁRIO PELA AQUISIÇÃO DE GLEBAS DE TERRAS EM METRAGEM MENOR DO QUE O DESCRITO NO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. VENDA 'AD MENSURAM'. SUCUMBÊNCIA. 1 - EM SE TRATANDO DE AÇÃO DE INDENIZAÇÃO, O LITISCONSÓRCIO, ATIVO OU PASSIVO, É SEMPRE FACULTATIVO, RAZÃO POR QUE A NÃO INTEGRAÇÃO DA LIDE POR ESSA MODALIDADE DE LITISCONSÓRCIO, DE QUE, INCLUSIVE, ABRIU MÃO O AUTOR, NÃO IMPLICA NULIDADE PROCESSUAL. 2 - EVIDENCIADO O LIAME JURÍDICO ENTRE OS LITIGANTES, OBJETO DA CAUSA DE PEDIR E DO QUAL DECORREM OS PEDIDOS INICIAIS, NÃO SE COGITA FALAR EM ILEGITIMIDADE ATIVA, MORMENTE SE VERIFICADA A CONFISSÃO DO DEMANDADO. TEORIA DA APRESENTAÇÃO. 3 - A ALIENAÇÃO 'AD CORPUS' SOMENTE PODE SER PRESUMIDA QUANDO A DIFERENÇA DE METRAGEM ENCONTRADA NÃO EXCEDER A 1/20 (UM VIGESIMO) DA ÁREA TOTAL ENUNCIADA, DE MODO QUE, NÃO SENDO O CASO, DEMONSTRANDO O AUTOR O FATO CONSTITUTIVO DE SEU DIREITO, TRANSFERE-SE AO REU O ONUS DE PROVAR QUE A INTENÇÃO DAS PARTES, AO TEMPO DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, ERA A TRANSMISSÃO DO BEM IMÓVEL COMO COISA CERTA E DISCRIMINADA ('AD CORPUS') E NÃO POR EXTENSÃO DE ÁREA (ART. 333, INCISO II DO CPC). ADEMAIS, ESTANDO O BEM IMÓVEL PERFEITAMENTE IDENTIFICADO NO INSTRUMENTO CONTRATUAL, COM ESPECIFICAÇÃO DA EXTENSÃO DA ÁREA DE FORMA PORMENORIZADA, A EVIDÊNCIA APONTA NO SENTIDO DE QUE O NEGÓCIO FOI REALIZADO TENDO POR PARÂMETRO A RESPECTIVA MEDIDA DE EXTENSÃO ('AD MENSURAM'). 4 - EM CASO DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA, PERTINENTE E A APLICAÇÃO DA REGRA DO ART. 21, 'CAPUT' DO CPC, NOS TERMOS DO QUAL DEVEM AS PARTES A "RCAR COM O ONUS SUCUMBENCIAIS NOS TERMOS E NA PROPORÇÃO DOS RESPECTIVOS DECAIMENTOS.” (TJGO, 2ª Câm. Cível Des. Zacarias Neves Coelho, Ac N. 88280-9/188, Dj de 08/11/2007)

Com relação a sucumbência, a distribuição feita pelo Magistrado sentenciante encontra-se em perfeita harmonia com a parte vencida e vencedora, imerecendo modificação.

Por fim, com relação à multa aplicada nos embargos de declaração, entendo que a mesma é devida em razão da falta de argumentação nova e substancial em face da sentença, não havendo se falar em obscuridade e contradição.



Ao teor do exposto, conheço do recurso e nego-lhe provimento, para manter inalterada a sentença atacada.

Por derradeiro, elevo a verba honorária de 10% para 13%, em razão do disposto no art. 85º, §11º, do NCPC.

É o voto.

MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA

Juiz de Direito Substituto em 2º Grau

Relator

A C Ó R D Ã O

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos de Apelação Cível nº 0355907-70.2013.8.09.0076, Comarca de Iporá, sendo apelante DELMA PEREIRA OLIVEIRA E OUTRO e apelado(a) JAIR SIMÃO CASTRO.

ACORDAM os componentes da Quarta Turma Julgadora da 2ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade, em conhecer e desprover a Apelação Cível, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, com o Relator, os Desembargadores José Carlos de Oliveira e Leobino Valente Chaves.

PRESIDIU o julgamento o Desembargador José Carlos de Oliveira.

PRESENTE a Dr. Osvaldo Nascente Borges, Procurador de Justiça.



Goiânia, 23 de fevereiro de 2.021.

MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA

Juiz de Direito Substituto em 2º Grau

Relator

