

EMBARGOS DE TERCEIRO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Recurso

RE 15.561

Tribunal

STJ

VENDA "AD MENSURAM" — AÇÃO DO COMPRADOR CONTRA O VENDEDOR

RESUMO

- Ao procederem a divisão amigável da gleba, ao norte, para dar efetividade à partilha, os Réus se basearam em um prévio levantamento topográfico, que definiu a extensão da área dividenda em 7.548,3 Ha, em lugar dos 5.613 Ha a que se referia o memorial descritivo da divisão originariamente feita de todo do imóvel, em 1967-1970, sendo a área assim encontrada distribuída em nove glebas aos mesmos réus e condôminos daquela unidade. - Contra essa divisão, compreendendo extensão maior do que a enunciada nos títulos dos condôminos do norte, é que se insurgem os Autores. Adquirentes, por seu título, de cerca de 8.738 Ha, eles estão segundo alegam, na posse de apenas 6.190 Ha, tendo em vista que os 2.548 Ha faltantes estão na posse ilegal dos Réus, como resulta da divisão que impugnam, por haver alcançado a área que lhes pertence, componente do total que lhes foi transmitido, por medida. - Suposto esse equacionamento, cumpre, examinar se é tratável, a nível extraordinário, e à luz do art. 1.136 do Código Civil, dispositivo, dentre os invocados pelo recurso, que resta examinar. - Prequestionou o acórdão recorrido o art. 1.136, da lei comum, invocado no recurso extraordinário, mas para dizê-lo, na realidade, inaplicável à relação jurídica entre as partes na causa, pois seria solução da contenda, mas entre vendedor e comprador. - Ao amparo desse dispositivo, querem os Autores afirmar que a aquisição, por eles feita, do imóvel rural, se realizou "ad mensuram" e não "ad corpus", pelo que teriam direito à complementação da área faltante segundo as medidas constantes do título de compra. - Ora, o acórdão recorrido, adentrando a análise dos documentos e das cláusulas do contrato de compra e venda do imóvel, captou a intenção dos contratantes como se fosse a de realizar o negócio de transferência "ad corpus", tratando-se de uma área definida por limites precisos e acidentes naturais, sendo, portanto, a alusão a medidas, de caráter simplesmente enunciativo. - Tem-se, na verdade, de modo predominante, que a definição do objeto do negócio, sob esse prisma, a saber se "mensuram" ou "ad corpus", é matéria de fato e de interpretação do contrato, inabordável na instância extraordinária. É o que se vê da orientação constante nos acórdãos proferidos, pelo Supremo Tribunal Federal, no RE 15.561, Rel., Min. EDGARD COSTA (Ement. 514); RE 39.207, Rel. Mm. RIBEIRO DA COSTA (Ement. 883); RE 20.673, Rel. Min. RIBEIRO DA COSTA (Ement 178); RE 14.935, Rel. Min. LUIZ GALLOTTI (Ement. 223); RE 47.544, Rel. Min. LUIZ GALLOTTI (Ement. 1.262). - Boa doutrina reza em igual direção, indicando que entre dois casos extremos, esses terão de ser resolvidos "pela prova da intenção das partes, mediante a interpretação do título (prova intrínseca), ou então por outras provas (extrínsecas), que conduzam à certeza ou à maior probabilidade" (AGOSTINHO ALVIM, "Da Compra e Venda e da Troca" /106); e "o juiz, na determinação se a venda se realizou "ad mensuram" ou "ad corpus", deverá primeiro consultar o título, pois que ninguém melhor do que os próprios contratantes para esclarecer sua intenção" (CAIO MÁRIO PEREIRA, "Instituições" 5ª, ed. III /167). - São razões para esquivar-se a instância extraordinária de uma redefinição do conceito adotado, quanto ao aspecto em foco, pelo acórdão recorrido. - Mas ainda que se atendesse ao pleito para, em nova qualificação da venda do imóvel, dar-lhe como realizada "ad mensuram", não resultaria favorecimento ao recurso. - É irrefutável, na verdade, a proposição do acórdão recorrido de que a ação "ex empto" somente pode ser dirigida pelo comprador contra o vendedor, para exigir o cumprimento do contrato e haver a complementação da área faltante, do mesmo modo que a ação "quantum minoris", para obter a redução do preço em proporção ao desfalque da área entregue pelo vendedor. Ora, essa relação comercial jamais se estabeleceu entre Autores e Réus, e nesse

suposto, o afastar-se a incidência do art. 1.136 do Código Civil é de todo condizente, sem que importe negar-lhe vigência, mas contê-lo em seu justo e exato alcance. - Note-se que os Autores não endereçaram a sua demanda contra quem lhes vendeu a área mensurada, reservando-se uma parte na mesma gleba de que aquela se destacou, mas contra os Réus que, em gleba separada, antes mesmo da aquisição pelos Autores, seguiram uma cadeia sucessória distinta, sem interferência com a outra. - Pelo exposto, não conheço, também, do segundo recurso. Ac. de 05-03-1985 DJ de 12-04-1985 Ementário nº 1.6

EMENTA

Correto o entendimento do acórdão recorrido ao dispor que a ação do art. 1.164 do CC para, nas vendas "ad mensuram", haver a parte faltante ou o abatimento do preço, somente cabe ao comprador e contra o vendedor.