

HONORÁRIOS DE ADVOGADO

INCIDENTES E RECURSOS

Julgado em

17/12/1978

VENDA "AD CORPUS" — QUANDO OCORRE

RESUMO

- ... O imóvel tinha divisas certas, que se desenvolviam por cercas de arame e córrego, tendo sido identificados os confrontantes. Os autores, por outro lado, antes da aquisição, correram todas as divisas. Além disso, quando se definiu a área, não foram esquecidas as clássicas expressões "aproximadamente", "mais ou menos" (...). E, como ensina WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, "com apoio em copiosa jurisprudência, indicativa de venda "ad corpus" será a expressão "mais ou menos", acaso empregada na escritura quanto à extensão superficial mencionada. Estando murado e cercado quase todo o imóvel comprado, reputa-se igualmente que a transferência seja "ad corpus" e não "ad mensuram" quando há especificação ou nomeação dos confinantes" ("Curso de Direito Civil", vol. 5º/95, 10ª ed., Saraiva, São Paulo, 1975). - Venda dessa natureza "... deve ser considerada a que é feita com a determinação da área, com o esclarecimento das divisas exatas do imóvel, pois aí se deduz que a intenção das partes foi comprar e vender, respectivamente, a quantidade de terras que dentro daquelas divisas fosse encontrada, figurando a enunciação da quantidade apenas para melhor caracterizar o objeto do contrato" (CARVALHO SANTOS, "Código Civil Brasileiro Interpretado", vol. XVI/154, 6ª ed., Freitas Bastos, Rio de Janeiro, 1955). - Cabe ainda observar que os réus não tinham maior área no local, tendo vendido aquilo que compraram e como possuíam, razão por que fizeram consignar no título que o "... imóvel é tudo aquilo adquirido pela transcrição citada" (...). - Aliás, um dos autores, precisamente o que cuidou das tratativas do negócio, admitiu em juízo "que não foi ajustado preço por alqueire" e que "quando negociou com o réu, este não lhe disse se o negócio era feito como condição de ser medida a área ou o mesmo seria formalizado da forma como foi adquirido pelo réu" (...). Está, pois, evidente que a venda não foi realizada por medida, tendo os autores adquirido corpo certo e determinado, sem atenção à real extensão territorial. - Ante o exposto, rejeitada a preliminar, dão provimento ao apelo para julgar improcedente a ação, invertidos os ônus da sucumbência. Julgado em 18-12-1978 VOTO VENCIDO DO DESEMBARGADOR TOMAZ RODRIGUES (relator): - ... No mérito, correta a sentença. - Consta da contratação das partes que os réus venderam aos autores uma propriedade rural com 25 alqueires mais ou menos (...). Trata-se, portanto, de alienação "ad mensuram", pois que não houve indicação do bem como coisa determinada, mas mostrado pela sua extensão. - Sendo assim, é realmente caso de aplicação do disposto no art. 1.136 do Código Civil, tanto mais que a diferença de terras, encontrada a menor, é superior à exceção prevista no parágrafo daquele dispositivo legal. - Subsiste dúvida a respeito da interpretação do contrato, a prova testemunhal confirma que os apelados tinham especial interesse na aquisição de área maior que a efetivamente encontrada e que a transação ocorreu ante o enunciado do título dominial que a eles os réus exibiram. - Como determinou a sentença, portanto, ou os réus completam a área faltante ou abatam o preço, com os consectários referidos em primeiro grau. - De outro lado, devida a indenização, eis que os autores evidenciaram que sofreram especial prejuízo, não realizando desde logo a compra desejada. - Assim "data vênua", neguei provimento à apelação,... . Revista dos Tribunais. Setembro, 1979 - Vol. 527 - Pág. 61 EMFOR 394

EMENTA

Trata-se de venda "ad corpus" aquela que, embora tenha mencionado a área, em face da manifesta vontade dos contratantes, objetivou gleba determinada com divisas extremadas.

NOTA DA REDAÇÃO

