

PEDIDOS TRABALHISTA E ESTATUTÁRIO

Recurso
Tribunal

REsp 13.908-0-
STJ

AÇÃO "EX EMPTO" — VENDA "AD CORPUS" OU "AD MENSURAM" - REEXAME DE PROVA - NÃO CONHECIMENTO**RESUMO**

- O caso de que se cuida em muito se assemelha ao apreciado por esta Turma, quando do julgamento do REsp 13.908-0-SP, por mim relatado, oportunidade em que restou assentado entendimento no sentido de que, "Nos termos do parágrafo único do art. 1.136, CC, se a diferença apurada for inferior a 1/20 não há lugar para controvérsia: a venda é ad corpus por presunção legal (demonstrationis gratia). Se, porém, a diferença for superior a 1/20, nesse caso cumpre ao alienante comprovar que as referências à área foram meramente enunciativas". - Ou, conforme constou da ementa: "Se a diferença de área encontrada for inferior a 1/20 da extensão total declarada pelo alienante, milita em seu favor presunção legal (demonstrationis gratia) de que a referência às dimensões foi meramente enunciativa (art. 1.136, parágrafo único). Se superior, cabe-lhe comprovar tal circunstância". - Assim, com efeito, conforme insinuam os recorrentes, sendo a diferença encontrada superior a 1/20 da área total, cumpre aos alienantes demonstrar que a referência às dimensões constantes do título aquisitivo foi meramente accidental e não determinante na realização do negócio. - Ocorre que, in casu, consoante reconhecido tanto em primeiro como em segundo graus, foram produzidas provas suficientes a evidenciar tal circunstância. - Isso o que resulta inequívoco do seguinte excerto da sentença: "Na escritura de compra e venda (fls. ...), o imóvel rural está descrito e perfeitamente individuado com base em suas características específicas, inclusive com a menção das benfeitorias, acessões físicas, localização e dos confrontantes. Conclui-se, portanto, que foi alienado como "coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões" (artigo 1.136, caput, in fine, do Código Civil). A especificação da área de 74,41,50 hectares, equivalente a 30,75 alqueires, não implicou, por si só, venda ad mensuram, pois este elemento qualificativo é utilizado normalmente nas escrituras do gênero. Não há, no título de aquisição, menção específica do preço por medida de área (alqueire ou hectare). Daí porque, sem outro elemento objetivo de convicção, não se pode inferir que a vontade das partes foi manifestada nesse sentido. A interpretação do contrato deve ser feita com base na análise e apreciação de todos os seus elementos, de forma sistemática e teleológica, para se inferir a real intenção das partes. Assim, a mera indicação expressa da área do imóvel, isoladamente considerada, não tem o condão de caracterizar a venda ad mensuram". - "Note-se que, no presente caso, o próprio autor varão assevera que, apesar de não ter percorrido todas as divisas, o corretor lhe mostrou, "de determinado ponto, a extensão toda da área do sítio"; por outro lado, em momento algum, especificou o valor certo do alqueire ou hectare com base do negócio (cfr. depoimento pessoal ...). - O corretor Antonio V. C., ao seu turno, esclareceu: "O Ovídio pedia em cruzados nove milhões pelo sítio o que dava aproximadamente Cz\$ duzentos e oitenta e seis mil por alqueire. O negócio foi consumado pelo preço de Cz\$ oito milhões e oitocentos mil." "(...) O Ovídio, "disse que queria nove milhões do sítio, mas não fez exigências específicas de valor certo por alqueire" (fls. ...). Ora, consoante esta forma de negociação preliminar, conclui-se que a venda foi feita com base num valor global atribuído ao sítio". - "Assim, não obstante a diferença de área constada pela perícia (laudos de fls. ...), impõe-se o reconhecimento de que a venda, no caso, foi ad corpus, considerando a interpretação do contrato e os demais elementos de convicção contidos nos autos. Portanto, os autores não fazem jus ao abatimento do preço por eles pretendido". - Disso decorre que a conclusão a que chegaram o Juiz

sentenciante e Câmara julgadora, no sentido de que a venda se caracterizou como ad corpus, dimanou da análise do acervo probatório existente nos autos (provas documental e testemunhal) e não, como afirmam os recorrentes, do reconhecimento, em favor dos r

EMENTA

Se a diferença de área encontrada for inferior a 1/20 da extensão total declarada pelo alienante, milita em seu favor presunção legal ("demonstrationis gratia") de que a referência às dimensões foi meramente enunciativa (art. 1.136, parágrafo único). Se superior, cabe-lhe comprovar tal circunstância (REsp 13.908-0-SP). - Somente se admite ao julgador socorrer-se de presunção "juris tantum" quando do exame dos elementos de convicção carreados aos autos não resulta certeza a respeito da realidade dos fatos que importam à solução do litígio. - A determinação sobre a natureza da venda, se "ad corpus" ou "ad mensuram", porque envolve averiguar a intenção dos contratantes, requer análise do instrumento contratual e dos elementos de prova carreados aos autos, defesa em sede de recurso especial (Enunciados nos 5 e 7 da Súmula/STJ).