
QUANDO CABE O ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO**RESUMO**

- No caso, cumpre analisar a exegese da regra contida no 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 o direito de 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. Parágrafo único. Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de 1/20 da extensão total anunciada" - do CC, que deve ser interpretado, sistematicamente, junto com o art. 1.122 - "pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro" - , do mesmo Estatuto Civil. - O objeto do contrato, segundo a Escritura Pública de Venda e Compra (f.), compreende "Parte do lote rural, n. 59, da gleba n. 1, Colônia São Francisco, com a área de 1.936.000,00m², situado no Município de Toledo, Estado do Paraná, com as seguintes confrontações: Inicia-se em um marco cravado à margem direita do Rio Correntoso, fazendo divisa com o Lote n. 60 e sobe dividindo este Lote e a Estrada Velha obedecendo ao rumo geral de 29°00'NE, chega à Estrada Acaraí, Ouro Verde do Oeste - Toledo/PR, seguindo por esta mais 263,00 metros, tudo em um total de 1.330,00 metros, aí chega à Linha Victório Guella, segue por esta Linha 910,00 metros, chegando à divisa do Lote n. 58, onde faz ângulo à direita e com o rumo de 08°00'SE, desce 1.135,00 metros, onde serviu de ponto de partida". - Quanto ao preço, ficou ajustado, no mesmo documento público, que o outorgante "resolveu vender ao Outorgado Comprador pelo preço certo e ajustado de CR\$ 24.000.000,00". - Da Leitura da Escritura depreende-se que não houve a estipulação do preço por medida de extensão (e.g., cada metro quadrado valeria tantos cruzeiros); no entanto, procurou-se determinar a dimensão total da área respectiva (área de 1.936.000m²). - Cabe indagar, então, qual era a real intenção das partes, ao estipularem o contrato de compra e venda; isto é, se a determinação quantitativa da área era essencial para determinar a certeza da coisa pactuada ou se essa determinação visava, tão-somente, melhor caracterizar o objeto do contrato, já esclarecido pela previsão das divisas do imóvel. - É preciso certificar-se, ainda que isso dependa da difícil valoração da vontade das partes ao contratarem, do objeto contratado, para se saber se a venda teria sido ad corpus ou ad mensuram e, a partir desta qualificação, poder extrair as devidas consequências jurídicas. - MARIA HELENA DINIZ, ao analisar a jurisprudência pátria, afirma que, na venda "ad corpus", "o comprador não poderá exigir o implemento da área, pois o adquiriu pelo conjunto e não em atenção à área declarada, que assume caráter meramente enunciativo" (Código Civil anotado, 3. ed., 1997, p. 789). - A testemunha José M. C. afirmou que "participou da negociação entre as partes posto que teria sido autorizado pelo Sr. Lírio R. a vender oitenta alqueires de terra; que quando passou a autorização o Sr. Lírio especificou a metragem que seria vendida e somente a esta restringir-se-ia a venda; que o preço da venda se deu em razão desta metragem" e, ainda, declarou que "desde o ano de 1975 trabalha com a corretagem de área de terra; que é costume da região a compra de terra tomando por base a área de metragem" (f.). - No entanto, mesmo que essa prova testemunhal não seja suficientemente concludente, pairando ainda dúvidas em se saber se o comprador fazia questão de saber com exatidão qual seria a medida da área vendida, não se aplica ao caso a regra de tolerância, em favor do vendedor, prevista no par. ún. do art. 1.136, do CC, que presume meramente enunciativa a referência às dimensões dada a coisa pactuada (e, portanto, não gera

direitos ao comprador), quando a diferença não exceda a 1/20 da extensão total enunciada. Na espécie, segundo parecer técnico do agrimensor, juntado às f., constatou-se a falta da área de 225.929,00m², diferença que excede

EMENTA

Havendo, na escritura de compra e venda, determinação da dimensão total da área pactuada, estando comprovado que a área faltante é superior a 1/20 da extensão da área enunciada e existindo, nos autos, a afirmação do corretor, que intermediou o negócio, de que o preço da venda se deu em razão da metragem da área, o contrato de compra e venda deve ser interpretado em favor do comprador, já que era o vendedor que tinha melhores condições de conhecer a coisa vendida, ainda que o contrato tenha feito alusão às divisas do imóvel negociado. Nesse caso, o comprador tem o direito de exigir o complemento da área ou, não sendo isso possível, o abatimento proporcional do preço.