

**Alienação *ad corpus* - Coisa certa e determinada -
Metragem inferior à constante na escritura de
compra e venda - Desimportância - Real intenção
do comprador - Transferência da propriedade do
bem - Complementação de área ou abatimento
no preço - Inviabilidade - Inteligência do art. 500,
§ 3º, do Código Civil - Ausência de prejuízo**

Ementa: Ação edilícia. Metragem inferior à constante de escritura de compra e venda. Venda *ad corpus*. Complementação de área ou abatimento proporcional do preço. Inviabilidade.

- A alienação de bem imóvel é denominada *ad corpus* quando se apura que a intenção das partes é a de celebrar negócio que versa sobre coisa certa e determinada, sendo meramente enunciativa a alusão às suas dimensões, mormente se resta apurado que o adquirente já tinha conhecimento da verdadeira extensão do bem.

- Em se tratando de venda *ad corpus*, eventual diferença entre a efetiva metragem da área alienada e aquela constante da escritura de compra e venda não enseja direito à sua complementação, ao abatimento proporcional do preço ou à resolução do contrato.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0692.07.003297-8/001 -
Comarca de Tombos - Apelante: DF Agropecuária Faria
Lemos - Tombos/MG Ltda. - Apelados: André Luiz Lima
de Almeida e outro, Marco Antônio Lima de Almeida -
Relatora: DES.ª MARIANGELA MEYER**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 4 de setembro de 2012. -
Mariangela Meyer - Relatora.

Notas taquigráficas

DES.ª MARIANGELA MEYER - Cuida-se de apelação cível interposta por DF Agropecuária Faria Lemos - Tombos/MG Ltda. contra a sentença de f. 110/114, da lavra do MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Tombos, que, nos autos da ação de complementação de área ou abatimento de preço movida pela apelante em face de André Luiz Lima de Almeida e outros, julgou improcedente o pedido exordial, condenando a autora ao pagamento dos ônus sucumbenciais.

Irresignada, pugna a apelante, às f. 116/123, pelo provimento do recurso, aduzindo, em síntese, que consta da escritura de compra e venda jungida aos autos que o imóvel que adquiriu dos réus tem área de 61,44,44 ha,

sendo certo, porém, que, após medição por ela determinada, apurou-se que sua extensão era de apenas 39,04,72 ha. Saliencia que a venda em comento foi indubitavelmente celebrada *ad mensuram*, haja vista que retratada a metragem do imóvel no negócio, inclusive com descrição minuciosa dos confrontantes. Alega que, em sede de contestação, os réus não invocaram fato impeditivo, extintivo ou modificativo de seu direito, nem sequer se manifestaram sobre a natureza da avença, razão pela qual entende que referida questão não poderia ter sido abordada pelo Magistrado primevo. Por fim, assevera que não merece prevalecer o argumento tecido na sentença no sentido de que tinha prévio conhecimento da metragem do imóvel, pois as datas constantes dos documentos de f. 12/15 estariam equivocadas, tendo sido a efetiva extensão do bem apurada em laudo posterior à lavratura da respectiva escritura de compra e venda.

Contrarrazões às f. 127/134, pugnando os recorridos pela manutenção da decisão a quo, ao argumento de que a parte autora agiu de má-fé ao pleitear complementação de área ou abatimento do preço da compra e venda em tela, incorrendo na prática de crime em razão da falsidade de suas declarações, pois já era de seu conhecimento a real extensão do imóvel por ela adquirido, já que teria realizado medição através de engenheiro agrícola em 15.08.2006, ao passo que a escritura de compra e venda data de 1º.09.2006. Dizem, assim, que a venda seria *ad corpus*, tendo caráter meramente enunciativo a menção à extensão da área. Alegam, ainda, que ao juiz cabe apreciar o conjunto probatório trazido aos autos, não estando atrelado apenas às alegações das partes, em virtude do que seria irrelevante o fato de não terem aludido, em sua peça de defesa, ao caráter *ad corpus* da compra e venda.

Relatados, examino e, ao final, decido.

Conheço do recurso, aos seus pressupostos de admissibilidade.

Antes de mais nada, passo à análise da alegação atinente à inviabilidade de exame, pelo Magistrado primevo, da natureza da compra e venda celebrada entre as partes, à míngua de questionamentos quanto a tal mister em sede de contestação.

Não vejo como prosperar a alegação da recorrente, haja vista que cedo é que cabe ao julgador examinar os argumentos tecidos na petição inicial, bem como os elementos probatórios jungidos aos autos, para decidir pela procedência ou improcedência do pedido pórtico.

Não se desconhece que assiste ao réu o ônus de rebater pontualmente todas as alegações do autor, a teor do princípio da impugnação específica dos fatos, inserto no art. 302 do CPC, sob pena de preclusão consumativa.

Ademais, é cedo que os fatos não impugnados pelo suplicado em sua peça de defesa são reputados incontroversos, dispensando-se sua prova pelo requerente.

Não obstante, é certo que, na hipótese dos autos, a classificação da compra e venda celebrada entre as partes como *ad mensuram* ou *ad corpus* não constitui fato

elencado na exordial, mas sim verdadeira qualificação jurídica do pacto firmado entre autora e réus.

Dessarte, nada impede que o magistrado examine as provas produzidas nos autos a fim de verificar o verdadeiro caráter do contrato *sub examen*, fazendo-se desnecessária eventual impugnação específica dos suplicados nesse particular.

Ainda que assim não fosse, dúvida não há de que, mesmo em casos de revelia, em que incide idêntica presunção de veracidade dos fatos alegados pelo suplicante, o julgador pode afastá-la se entender inverossímeis as alegações do autor ou se, compulsando os autos, verificar que não correspondem à realidade.

É o que leciona Daniel Amorim Assumpção Neves, em sua obra *Manual de direito processual civil* (4. ed., Ed. Método):

A presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor, certamente o efeito mais importante da revelia, é meramente relativa, podendo ser afastada no caso concreto, em especial, mas não exclusivamente, nas hipóteses previstas expressamente pelo art. 320, do CPC [...].

Não tem fundamento a exigência do juiz em presumir como verdadeiros fatos inverossímeis (fatos que não aparentam ser verdadeiros), exclusivamente em razão da revelia do réu. Tendo o juiz a impressão de que os fatos não são verdadeiros, aplicando no caso concreto as máximas de experiência, poderá exigir do autor a produção da prova, afastando no caso concreto o efeito da revelia previsto no art. 319 do CPC (p. 385).

Assim, não há qualquer vício no *decisum* monocrático por ter o Julgador concluído pelo caráter *ad corpus* da compra e venda realizada entre os litigantes sem que houvesse manifestação dos réus nesse sentido, sendo mesmo certo que a outra conclusão não se poderia chegar, em face do princípio da verdade real, aplicável também ao processo civil, consoante a mais hodierna jurisprudência:

Processual civil. Ação indenizatória. Alegação de erro médico. Juiz que determina a baixa dos autos para realização de novas provas. Possibilidade. Princípio da investigação e da verdade real. Recurso especial não provido. 1. O art. 130 do CPC permite ao julgador, em qualquer fase do processo, ainda que em sede de julgamento da apelação no âmbito do Tribunal local, determinar a realização das provas necessárias à formação do seu convencimento, mesmo existente anterior perícia produzida nos autos. 2. Contudo, não é possível ao julgador suprir a deficiência probatória da parte, violando o princípio da imparcialidade, mas, por óbvio, diante da dúvida surgida com a prova colhida nos autos, compete-lhe aclarar os pontos obscuros, de modo a formar adequadamente sua convicção. 3. Recurso especial a que se nega provimento (STJ - REsp 906794/CE - Relator: Ministro Luis Felipe Salomão - DJe de 13.10.2010).

Processual civil. Recurso especial. Ação rescisória. Prova. Perícia. Honorários do perito. Depósito fora do prazo. Possibilidade. Excessivo rigor formal. Inexistência de prejuízo. Instrumentalidade das formas. - A declaração de preclusão do direito à produção de prova pericial não é razoável

unicamente porque a parte depositou os honorários periciais com quatro dias de atraso. Trata-se de excessivo rigor formal, que não se coaduna com o princípio da ampla defesa, sobretudo considerando a inexistência de qualquer prejuízo para a parte contrária, tampouco para o perito judicial. - Além do compromisso com a lei, o juiz tem um compromisso com a Justiça e com o alcance da função social do processo para que este não se torne um instrumento de restrita observância da forma se distanciando da necessária busca pela verdade real, coibindo-se o excessivo formalismo. - Conquanto mereça relevo o atendimento às regras relativas à técnica processual, reputa-se consentâneo com os dias atuais erigir a instrumentalidade do processo em detrimento ao apego exagerado ao formalismo, para melhor atender aos comandos da lei e permitir o equilíbrio na análise do direito material em litígio. Recurso especial provido (STJ - REsp 1109357/RJ - Relatora: Ministra Nancy Andrighi - DJ de 1º.07.2010).

Ultrapassada a referida *quaestio*, ressalto que melhor sorte não assiste à apelante.

Com efeito, os documentos jungidos ao processo evidenciam que o contrato celebrado entre as partes foi realizado com o intuito de se alienar coisa certa e determinada, consistente em imóvel denominado Boa Vista, situado no Distrito e Município de Faria Lemos, Comarca de Carangola.

Note-se que o fato de haver na escritura de compra e venda expressa alusão à metragem do terreno, bem como a indicação dos respectivos confinantes, não autoriza concluir que a venda se deu em caráter *ad mensuram*, pois é certo que o Código Civil prevê, em seu art. 500, § 3º, a possibilidade de existência de alienação *ad corpus*, ainda que não conste especificamente do respectivo instrumento essa qualidade, ou que haja expressa referência à área do bem, desde que ela seja meramente enunciativa.

Nesse sentido a jurisprudência:

Apelação cível. Promessa de compra e venda. Preliminar de nulidade da sentença afastada. Cerceamento de defesa não configurado. Desnecessidade de produção de prova oral. Condução da prova. Art. 130 do Código de Processo Civil. Compra e venda *ad corpus*. Mera referência no contrato celebrado acerca da área do imóvel transacionado não conduz à conclusão de que a venda se deu *ad mensuram*. Improcedência do feito mantida. Nos termos do § 3º do art. 500 do Código Civil, não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada. Recurso desprovido (Apelação Cível nº 70037412426 - Décima Sétima Câmara Cível - Tribunal de Justiça do RS - Relator: Des. Luiz Renato Alves da Silva - Julgado em 22.03.2012).

Portanto, cabe ao magistrado verificar a real intenção das partes, ainda que conste da escritura de compra e venda a área do imóvel.

E, compulsando os autos, resta inafastável a ocorrência de venda *ad corpus*, porquanto a recorrente, antes mesmo da conclusão do negócio, tinha ciência de que a verdadeira área do terreno em questão era de

39,0472ha, como apontam o croqui de f. 12 e o memorial descritivo de f. 13/15, que datam de 15.08.2006, ao passo que a escritura de compra e venda do imóvel foi lavrada em 1º.09.2006 (f. 08/10).

Nem se argumente que a data aposta nos documentos ora mencionados esteja equivocada, porquanto não há qualquer prova nesse sentido no feito.

Dessarte, não assiste qualquer direito à suplicante em razão da diferença verificada entre a extensão indicada na escritura pública e aquela que o bem efetivamente possui, sob pena de violação até mesmo do princípio da boa-fé objetiva que, hodiernamente, rege os contratos, pelo qual se exige dos contratantes agir com honestidade e conforme a confiança depositada pelo outro.

Assim, insta afirmar que, no caso dos autos, ocorreu venda *ad corpus*, em que há alienação de coisa certa e determinada, pouco importando sua real dimensão, restando atendida a verdadeira intenção do comprador mediante a simples transferência da propriedade do bem, não lhe sobrevivendo qualquer prejuízo em razão de eventual diferença de metragem.

Veja-se o julgado que segue:

Compra e venda. Imóvel. Restituição de preço. Inteligência do parágrafo único do art. 1.136 do Código Civil. Irrelevância da área na fixação do preço. Extensão meramente enunciativa. Conhecimento das limitações do imóvel pela autora. Aplicação da última parte do *caput* do art. 1.136 do Código Civil. Pedido julgado improcedente. Recurso adesivo. Fundamentos da sentença. Legitimidade. Voto vencido. - Comprovado nos autos que a extensão da fazenda não influíu diretamente na fixação do preço, uma vez que conhecidas as suas limitações pela autora, inviável a aplicação da primeira parte do *caput* do art. 1.136 do Código Civil, sendo aplicável a regra constante da última parte do citado dispositivo. Inviável o exame de recurso interposto contra os fundamentos da sentença favorável ao recorrente. Necessária a intervenção daquele que figurou como vendedor na ação fundada no art. 1.136 do Código Civil, mormente em face da norma do art. 10, § 1º, inciso II, do Código de Processo Civil (TJMG - Apelação Cível nº 375.178-0 - Relator: Des. Edilson Fernandes - DJ de 19.08.2003).

Por fim, quanto à invocada condenação da recorrente nas penas da litigância de má-fé, deixo de examiná-la, à míngua de recurso próprio dos recorridos com vistas à reforma da sentença monocrática.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, mantendo a r. decisão *a quo*.

Custas recursais, pela apelante.

DES. PAULO ROBERTO PEREIRA DA SILVA - De acordo com o Relator.

DES. ÁLVARES CABRAL DA SILVA - De acordo com o Relator.

Súmula - RECURSO NÃO PROVIDO.

...