

### **Cessão de direitos hereditários - Imóvel - Venda *ad corpus* - Real dimensão do imóvel - Discussão - Ação própria de retificação de área**

Ementa: Agravo de instrumento. Cessão de direitos hereditários. Imóvel cedido. Totalidade da área. Inexistência de desmembramento e reserva de parte do imóvel. Retificação/complementação da adjudicação. Necessidade.

- Demonstrado que a venda do imóvel foi *ad corpus*, inexistindo, ainda, qualquer discussão no sentido de ter sido entregue ao cedente, na data acordada, imóvel diverso daquele caracterizado na escritura de cessão, eventual discussão quanto às suas reais dimensões deve ser dirimida em ação própria de retificação de área e não nos autos do inventário em que deferida a sua adjudicação.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.0672.08.285003-9/001 - Comarca de Sete Lagoas - Agravante: Miguel Arcanjo de Faria Filho - Agravado: Antônio José Lucena - Relator: DES. ELIAS CAMILO**

#### **Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 26 de março de 2009. - *Elias Camilo* - Relator.

#### **Notas taquigráficas**

Assistiu ao julgamento, pelo agravante, o Dr. Geraldo Faria Abreu.

DES. ELIAS CAMILO - Trata-se de agravo de instrumento contra a decisão de f. 48/50-TJ, que, nos autos da "ação de arrolamento dos bens deixados por Geralda Menezes de Araújo", indeferiu o pedido do ora agravante de retificação do auto de adjudicação do imóvel por ele adquirido do agravado, através da escritura de cessão de direitos hereditários de f. 25-TJ, "tendo por correto o auto de partilha apresentado e homologado" (*sic*, f. 50-TJ).

Fundamentando sua decisão, conclui o Juiz sentenciante que "a escritura de cessão, f. 18 [f. 25-TJ], delimita a área cedida ao adjudicatário, delimitando, também, o que ficou reservado ao meeiro Antônio Lucena" (*sic*, f. 50-TJ), não havendo que se falar, assim, em retificação do auto de adjudicação.

Nas razões recursais, sustenta a agravante, em apertada síntese, que, em razão de mero erro material, foi por ele requerida a adjudicação de apenas 25,04 ha da área do imóvel a ele cedido pelo agravado através da "Escritura Pública de Cessão de Direitos e Meação de Herança" de f. 25-TJ, e não sua totalidade (29,04 ha), razão pela qual devida se mostra a retificação da adjudicação, para abranger, também, os 4,0 ha restantes.

Aduz que, ao contrário do afirmado na decisão vergastada,

inexiste nos autos [...] um único documento [...] determinando a reserva dos 4,00 ha a favor do agravado, sendo certo que a Cessão foi de 29,04 ha, fazendo as partes à época clara menção ao registro do Incra (f. 21) [f. 28 -TJ] do qual consta a área de 29,0 ha (*sic*, f. 05-TJ), e não de apenas 25,04 ha.

Arremata pugnano pelo provimento do recurso, com a reforma da decisão vergastada, para que seja deferida a retificação da adjudicação pleiteada.

Instrui o pedido com os documentos de f. 09/57-TJ, estando o recurso devidamente preparado.

Admitido o processamento do recurso sob a forma de instrumento, e requisitados informes (decisão de f. 62-63/TJ), o il. Juiz de primeiro grau prestou as informações de f. 67/68-TJ, mantendo a decisão recorrida.

O agravado, apesar de devidamente intimado para ofertar contrarrazões (f. 64-TJ), ficou inerte, conforme certidão de f. 81-TJ.

A douta Procuradoria-Geral de Justiça manifestou-se às f. 84/86-TJ, opinando pelo conhecimento e desprovimento do recurso.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso, porque próprio, tempestivamente ajuizado, regularmente processado e preparado.

Busca o agravante, através do presente recurso, a reforma da decisão vergastada, para que seja determinada a retificação da adjudicação do imóvel a ele cedido pelo agravado, através de "cessão de direitos hereditários" de f. 25-TJ, expedindo-se, via de consequência, a competente carta de adjudicação da diferença de 4,00 ha da área total do imóvel, do qual foi preterido em virtude de erro material.

Dessa forma, cinge-se a controvérsia recursal à existência de efetivo erro na adjudicação em comento, ou, se, ao contrário, a suposta diferença de 4,00 ha da área do imóvel objeto da cessão teria sido reservada ao cedente, ora agravado.

De uma detida análise dos autos, observo que razão não assiste ao agravante.

Isso porque, de uma detida análise da escritura de cessão de direitos hereditários e meação (f. 25-TJ), verifica-se que se trata, na verdade, de uma venda *ad corpus*, e não *ad mensuram*.

A respeito, a lição de Caio Mário da Silva Pereira, sob a égide do Código Civil de 1916, aplicável ao caso, é elucidativa:

Quando o contrato tem por objeto venda de terras, pode ocorrer que, na medição realizada posteriormente, seja apurada a falta de correspondência entre a área efetivamente encontrada e as dimensões dadas. A diferença poderá ser para mais ou para menos, como pode variar de extensão, proporcionalmente ao que consta do título, sendo, desta sorte, um defeito equiparável ao vício redibitório. Diante da lei (Código Civil, art. 1.136), a solução do problema variará em razão da caracterização da venda, em função do que o título revela. Na venda *ad mensuram*, que é aquela em que as dimensões são tomadas em consideração preponderante, o comprador tem direito à complementação da área, e, não sendo isto possível, abre-se-lhe uma opção entre a rescisão do contrato e o abatimento proporcional do preço. [...] Na venda *ad corpus*, que é aquela em que o imóvel é transferido como coisa certa e discriminada, ou o terreno bem delimitado, o comprador nada pode reclamar porque não foi uma área o objeto do contrato, porém uma gleba caracterizada por suas confrontações, caracteres de individualização, tapumes, etc., não importando para o contrato se em maior ou menor número de hectares. 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 confrontantes para esclarecer a sua intenção. Na falta de uma declaração expressa, haverá de valer-se de elementos extraídos da descrição do imóvel, de sua finalidade econômica, de provas aliunde inclusive indícios e presunções (*Instituições...*, 10. ed. Ed. Forense, v. 3, § 221-E).

Dessa forma, de uma simples leitura da mencionada escritura pública de cessão, observa-se que, ainda que tenha constado da referida escritura que o objeto da cessão seria a gleba de terra denominada "Canoas",

composta por "terras de campo e cultura, medindo mais ou menos 29,04 ha" (sic, f. 25-TJ), não se vislumbrando, assim, uma declaração exata sobre a real área adquirida, verifica-se que a venda da área em discussão foi efetivamente realizada *ad corpus*, na medida em que aquele documento delimita as confrontações do terreno, se não vejamos:

[...] que pela presente escritura e na melhor forma de direito cede, como tem efetivamente cedido, os quinhões hereditários que a ele, outorgante, cabem na sua condição de herdeiro legítimo e a parte de sua meação que lhe compete como esposo da falecida Geralda Menezes de Araújo, especificamente quanto à gleba acima mencionada e que será caracterizada pelas suas divisas e confrontações: começa pela cerca de arame no alto da Rua Tiradentes, perto da Caixa d'água que abastece a cidade de Inhaúma e desce em linha mais ou menos reta fechada por cerca de arame e confrontando com o cessionário Miguel Arcaño de Faria Filho, até encontrar a divisa com Genival de Tal; daí, também em linha reta mais ou menos prossegue dividindo com Genival de Tal até alcançar a divisa de Mario de Paula, daí, prossegue dividindo com Mario de Paula até alcançar a divisa de José Tavares Leão; daí, prossegue até uma quina de cerca no ângulo de mais ou menos 90° à direita prossegue com o mesmo confrontante, passando por baixo de uma rede de energia elétrica, até alcançar outra quina de cerca no ângulo de mais ou menos 90° à direita digo à esquerda, com o mesmo confrontante prossegue até alcançar a divisa com Benjamim Antonio da Silva; daí, desce morro abaixo passando por uma reserva de mato até alcançar um ponto delimitado perto de uma antiga Cerâmica; daí, em linha reta com a dimensão de 29m até alcançar um Pau de Formiga dentro do Valo que atravessa a propriedade; daí, deste Pau de Formiga prossegue dividindo com uma área reservada para quintal do cedente, na distância de mais ou menos 105m até alcançar uma árvore de Mangueira; daí, também em linha reta na distância de mais ou menos 28m até alcançar uma moita de bambu na quina da cercada cedente; daí, pela direita sempre por cerca de arame prossegue dividindo com uma Rua aberta pela Prefeitura de Inhaúma, sem nome, que faz parte do loteamento Santo Antônio de propriedade do Cedente, cujo loteamento em fase de aprovação pela prefeitura local e, já totalmente delimitado, cuja área será destacada da origem anterior de aquisição da falecida Geralda Menezes de Araújo; e sempre por esta Rua delimitando o loteamento, prossegue morro acima até alcançar a Rua Tiradentes, daí, rua acima até encontrar o ponto de partida perto da caixa d'água; [...] (sic, f. 25/25v-TJ).

Dessa forma, com a devida vênia, forçoso concluir que o imóvel cedido restou caracterizado, na realidade, não pelas suas dimensões, mas sim pelas suas confrontações, repita-se, devidamente estabelecidas na citada escritura, podendo, portanto, até mesmo possuir área maior ou menor do que os reportados 29,04 ha.

Aqui, cumpre registrar que, conforme demonstrado, não está o agravante sequer discutindo ter-lhe sido entregue, na data acordada (01.09.85), área menor do que aquela objeto da cessão, insurgindo-se apenas quanto as suas reais dimensões, se 29,04 ha, ou se os

25,04 ha dispostos na respectiva Carta de Adjudicação do imóvel, inexistindo, destarte, dúvida de que o agravante comprou aquilo que desejava, com características e preço bem definidos.

Nesse passo, a lição de Sílvio de Salvo Venosa:

Na venda *ad corpus*, presume-se que o comprador adquire o imóvel conhecendo-o em sua extensão e dimensão. Não pode reclamar complemento de área ou desconto. Presume-se que pagou preço global pelo que viu e conheceu (*Direito civil - direitos reais*. Ed. Atlas, 2003, p. 62).

Entretanto, salvo melhor juízo, eventual discussão quanto ao real tamanho da área cedida, repita-se, de acordo com as confrontações estabelecidas na escritura de cessão (f. 25-TJ), não pode ser dirimida, como pretendido, nos autos do inventário em que se deu sua adjudicação, devendo, sim, ser objeto de eventual ação de retificação de área, ou, se instaurado o contencioso, em ação própria até mesmo por demandar maior dilação probatória somente ali possível de ser produzida.

Com tais razões, nego provimento ao recurso, mantendo a decisão vergastada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas recursais, pelo agravante.

DES. BITENCOURT MARCONDES - De acordo.

DES. FERNANDO BOTELHO - Cessão de direito hereditário não constitui contrato translativo de domínio de coisa individualizada, mas transmissão de direito ideal cuja especificação somente se dá *a posteriori*, e não *a priori* da celebração da avença.

Por isso, incabível execução específica do pacto e, por consequência, a exigência de bens específicos do acervo inventariado (o monte-mor partível).

No caso, inatendível por tal razão a súplica recursal.

Com estes fundamentos, nego provimento ao recurso.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

• • •