



Alteração em tamanho de imóvel vendido não dá abate de valor

Alteração na extensão de imóvel vendido ad corpus — em que ambas as partes tem conhecimento da extensão territorial do imóvel — não gera abatimento do valor contratado. O entendimento unânime é da 4ª Turma do Superior de Justiça, que julgou que a venda de imóvel como coisa certa, tendo sido impostas apenas referências às suas dimensões, não gera direito ao comprador de rescindir o contrato ou abater o preço.

A ação foi proposta por empreiteira que firmou contrato com proprietários de imóvel situado no município de Estrela do Idaiá (MG). Segundo ela, o preço ajustado no contrato era de R\$ 371,57 por hectare, totalizando R\$ 650 mil pelos 1.749,29 hectares do terreno. Após o pagamento de parte do valor, uma perícia técnica detectou que o terreno possuía mais de 600 hectares a menos do estipulado anteriormente. Insatisfeita, a empreiteira entrou com ação para o abatimento no valor do imóvel.

O juiz da comarca de Dores do Indaiá (MG) julgou improcedente o pedido, por entender que se trata de venda ad corpus — com os limites e confrontações conhecidos por ambos os contratantes e colocados na descrição do título — e não por ad mensuram — medida por hectare.

No Tribunal de Justiça de Minas Gerais, a empresa alegou ofensa ao artigo 1.136 do Código Civil de 1916 por restar evidente que a compra do imóvel ocorreu na modalidade ad mensuram. A empreiteira alegou, por fim, ser aplicável a regra do parágrafo único do referido artigo do CC, uma vez que foi ultrapassado o limite de 5% previsto na regra.

O relator do caso, ministro Luís Felipe Salomão, não reconheceu a violação ao artigo citado. Ele considerou que o TJ mineiro, ao reconhecer que a extensão da área era irrelevante para o negócio feito entre as partes, o fez com base nas provas colhidas e apreciadas, cuja análise é proibida ao STJ em razão de sua Súmula 7 e também da Súmula 5, a qual impede a apreciação de cláusulas contratuais em Recurso Especial.

Em relação à presunção contida no parágrafo único do artigo 1.136 do Código, de que a referência à área de imóvel vendido é meramente enunciativa se a discrepância não ultrapassa 5%, o ministro entendeu que não levaria à conclusão de que se ultrapassado esse percentual, resultaria venda por hectare. No mesmo sentido, foi o entendimento do Supremo Tribunal Federal ao julgar caso semelhante. *Com informações da Assessoria de Imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

REsp 618.824

Date Created

21/01/2010