



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.357.425 - SC (2010/0184386-3)

**RELATOR : MINISTRO VASCO DELLA GIUSTINA
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS)**
AGRAVANTE : IDAMO BREGUEZ DA CUNHA
ADVOGADO : LEANDRO SCHAPPO
AGRAVADO : MARLI PALMIRA MENDES
ADVOGADO : RODRIGO DELLA VECCHIA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. FUNDAMENTOS INSUFICIENTES PARA REFORMAR A DECISÃO AGRAVADA. VENDA AD CORPUS OU AD MENSURAM. REEXAME DE PROVAS E DE INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INVIABILIDADE. ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INTERPRETAÇÃO À CONTRÁRIO SENSU DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 1.136/CC16. IMPOSSIBILIDADE.

1. O agravante não apresentou argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçam a decisão agravada, razão que enseja a negativa de provimento ao agravo regimental.
2. A verificação da intenção das partes quanto a natureza "ad corpus" ou "ad mensuram" da contratação exige o reexame do contexto fático probatório e da interpretação das cláusulas contratuais.
3. O fato da diferença de metragem do imóvel superar o percentual previsto no parágrafo único do artigo 1136 do Código Civil de 1916, não respalda a conclusão de caracterizar, necessariamente, uma venda "ad mensuram".
4. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Massami Uyeda (Presidente), Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 05 de abril de 2011(Data do Julgamento)

MINISTRO VASCO DELLA GIUSTINA
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.357.425 - SC (2010/0184386-3)

**RELATOR : MINISTRO VASCO DELLA GIUSTINA
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS)**
AGRAVANTE : IDAMO BREGUEZ DA CUNHA
ADVOGADO : LEANDRO SCHAPPO
AGRAVADO : MARLI PALMIRA MENDES
ADVOGADO : RODRIGO DELLA VECCHIA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS) (Relator): Trata-se de agravo regimental interposto por IDAMO BREGUEZ DA CUNHA, no intuito de ver reformada decisão monocrática de minha lavra (fls. 321-325, e-STJ), por meio da qual se negou provimento ao agravo de instrumento.

Naquela ocasião, concluiu-se pela impossibilidade de acolhida das pretensões do agravante, tendo em vista: a) a não violação ao artigo 535 do Código de Processo Civil; e b) a necessidade de reexame do contexto fático-probatório e da interpretação das cláusulas contratuais, circunstâncias vedadas, em sede de recurso especial, por força dos enunciados n.s 5 e 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Em suas razões (fls. 329-349, e-STJ), aduz o agravante, em síntese, que há violação ao artigo 535 do Código de Processo Civil, bem como aos demais artigos indicados nas razões do recurso especial. Insiste, finalmente, que o acolhimento da sua pretensão prescinde do reexame dos fatos e cláusulas contratuais.

Ao final, pugna pelo provimento da presente irresignação recursal.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.357.425 - SC (2010/0184386-3)

**RELATOR : MINISTRO VASCO DELLA GIUSTINA
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS)**
AGRAVANTE : IDAMO BREGUEZ DA CUNHA
ADVOGADO : LEANDRO SCHAPPO
AGRAVADO : MARLI PALMIRA MENDES
ADVOGADO : RODRIGO DELLA VECCHIA E OUTRO(S)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO VASCO DELLA GIUSTINA
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS) (Relator):** Não obstante os argumentos expendidos pelo agravante, estes não têm o condão de infirmar os fundamentos insertos na decisão agravada,"verbis":

Trata-se de agravo de instrumento interposto por IDAMO BREGUEZ DA CUNHA, contra decisão denegatória de recurso especial fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, manejado em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado (fl. 253, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO *EX EMPTO*. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ERRO NA METRAGEM DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DA RÉ DE QUE O ADQUIRENTE DO IMÓVEL TINHA CONHECIMENTO A DESPEITO DAS REAIS METRAGENS DO BEM. VENDA *AD CORPUS*. CONJUNTO PROBATÓRIO FORTE NESSE SENTIDO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS INVERTIDOS. ART. 20, §3º DO CPC. RECURSO PROVIDO.

Alega o agravante, em suas razões, violação aos artigos 33 do Código Tributário Nacional; 131, 213 e 535, do Código de Processo Civil; e 1136 do Código Civil de 1916. Em síntese, afirma que o imóvel foi alvo de compra e venda "ad mensuram", circunstância que lhe garante o recebimento da diferença na medida do terreno. Aduz, ainda, que a agravada agiu de má-fé, pois sabia das diferenças de medidas físicas do terreno e as da sua escritura. Pretende, por fim, a reforma do acórdão recorrido e o restabelecimento da sentença.

Com contrarrazões às fls. 301-303, e-STJ, e não admitido o recurso especial, na origem, adveio o presente agravo de instrumento.

É o breve relatório.

DECIDO.

A irresignação não merece prosperar. Inicialmente, no concernente a alegada



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ofensa ao artigo 535 do Código de Processo Civil, não há falar em negativa de prestação jurisdicional nos embargos declaratórios, visto que tal somente se configura quando, na apreciação do recurso, o Tribunal de origem insiste em omitir pronunciamento sobre questão que deveria ser decidida, e não foi. Não é o caso dos autos. As instâncias ordinárias enfrentaram a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que sucintamente.

Registre-se, a propósito, que a motivação contrária ao interesse da parte não se traduz em maltrato às normas apontadas como violadas (v.g.: REsp 686.631/SP, Rel. para acórdão Min. SIDNEI BENETI, DJe 01.04.2009).

No tocante ao vértice da questão, ressalta-se que o Tribunal de origem ao promover a análise dos fatos, provas e cláusulas contratuais reconheceu que, no caso, a metragem do imóvel não foi condição determinante para a realização do negócio, afirmando que:

Extraí-se dos autos que a área em litúgio quando adquirida pelo autor (26/9/2000) estava em discussão na ação de nunciação de obra nova c/c demolição e perdas e danos, n. 082.98.000534-7, ajuizada em 29/5/1998 em face da ora apelante, onde o embate cingia-se exatamente sobre as confrontações do referido imóvel. Por isso, a ré afirma que a área do imóvel não foi determinante para a realização do negócio, haja vista que não tinha como saber ao certo quais eram as suas reais medidas.

Analizando o testemunho da corretora que intermediou a venda do imóvel em voga, pode-se observar firmeza e coerência deste no sentido de que o autor foi informado a respeito da diferença da metragem do bem e que quando foi firmada a escritura pública tinha, portanto, pleno conhecimento do erro da área nela constante, *in vebis*:

[...] que foi a depoente na qualidade de corretor de imóveis, quem intermediou a venda do imóvel descrito na inicial; que quando foi efetuar a proposta para venda do imóvel informou ao autor que a metragem do imóvel era menor do que a que constava da escritura; que não se recorda se falou com o autor se a ré iria se responsabilizar pelas custas da regularização da escritura; que acompanhou o autor e a ré no cartório quando da assinatura da escritura; que não se recorda se neste dia foi falado sobre a diferença da metragem que havia na escritura; [...] que quando falou que a metragem do imóvel era menor do que constava na escritura, o autor não se importou e disse apenas que queria que a regularização fosse feita o mais rápido possível; [...] que foi a depoente quem fez o contrato de compra e venda e que 'de praxe' sempre copia o que está na escritura e assim procedeu também com este contrato; que na negociação também participou outro corretor de imóveis e o ex-companheiro da ré; que o que faz a depoente lembrar dos fatos que envolveram o imóvel foi o fato que havia um processo em andamento com relação ao referido imóvel; que pelo que se recorda a depoente teve acesso a um documento que seria um termo para a legalização ou regularização do terreno [...] (fl. 171).

Além do mais, causa estranheza o depoimento do autor no sentido de que ao mesmo tempo que diz não saber anteriormente da diferença de metragem existente sustenta que somente teve tal conhecimento apenas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

quando recebeu o carnê do IPTU. Ora como poderia alegar que só teve ciência nessa oportunidade se o valor do referido imposto tem como base de cálculo a metragem constante na escritura pública respectiva que estava a maior?

Vale transcrever o depoimento do autor:

[...] que adquiriu o imóvel descrito na inicial por intermédio de uma corretora chamada Carmem; que quando adquiriu o imóvel não foi informado que havia uma diferença da metragem do terreno, quanto a metragem do registro; que só soube deste fato quando recebeu o carnê do IPTU; que conversou com seu vizinho e ficou sabendo que havia uma diferença em relação as metragens (fl. 173).

Não fosse só isso, por que o autor/apelado tentou proceder a retificação da área, em 10/4/2001, junto ao 3º Ofício de Registro de Imóveis respectivo e somente após de quase um ano (4/11/2002) propõe a presente demanda pleiteando a diferença do preço do imóvel sob a alegação de desconhecimento acerca do erro da metragem?

Ora, é presumível que comprador tenha conhecimento daquilo que efetivamente tenha adquirido, especialmente em se tratando de bem imóvel. Nestes tipos de negócios, via de regra, o adquirente adota todas as diligências necessárias no sentido de verificar a idoneidade da transação, vai em busca de certidões negativas de débitos referentes a impostos municipais, certidões no cartório de registros de imóveis, fóruns, a fim de verificar possíveis dívidas, ações judiciais, ônus reais, justamente para evitar um mau negócio e futuras incomodações.

Ademais, não se pode desconsiderar que o negócio foi intermediado por uma corretora de imóveis que tem obrigações, deveres e responsabilidade sobre a venda, e não seria crível que tendo esta ciência do erro da metragem do imóvel não tenha informado o autor a esse despeito.

Assim, restando demonstrando que o autor teve conhecimento prévio da diferença da área do imóvel em questão, haja vista que, frise-se, a ré em nenhum momento a negou, pelo contrário revelou desde o início seu interesse em proceder a retificação no registro imobiliário tanto é que contratou, em 10/3/2001, levantamento topográfico, pode-se concluir estreme de dúvidas que a venda se deu *ad corpus*, não fazendo jus portanto ao autor ao ressarcimento de qualquer valor referente ao bem adquirido. (e-STJ, fls 4-6)

Dessa forma, para o acolhimento da tese de contratação "ad mensuram", pleiteada pelo agravante, seria imprescindível exceder os fundamentos do acórdão vergastado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial a teor dos Enunciados n.s 5 e 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. Nesse sentido:

PROCESSUAL – AÇÃO QUANTI MINORIS – VENDA AD CORPUS OU AD MENSURAM – INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL – PESQUISA DA INTENÇÃO DAS PARTES – SÚMULAS 5 E 7.

– Não é possível conhecer de recurso especial desafiando acórdão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

louvado na interpretação do contrato e na avaliação da vontade que animou as respectivas partes (Súmulas 5 e 7).

(REsp 512458/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/09/2005, DJ 03/10/2005, p. 241)

Por fim, importante mencionar que o fato do Tribunal de origem consignar, expressamente, que a diferença de metragem do imóvel supera o percentual previsto no parágrafo único do artigo 1136 do Código Civil de 1916, não respalda a conclusão do agravante no sentido de caracterizar, necessariamente, uma venda "ad mensuram". Nesse vértice:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO EX EMPTO. NATUREZA DA VENDA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7. DISCREPÂNCIA DA ÁREA QUE EXCEDE A UM VIGÉSIMO. INTERPRETAÇÃO A CONTRARIO SENSU DO § ÚNICO DO ART. 1.136/CC16. IMPOSSIBILIDADE.

1. Afigura-se desnecessário que o tribunal rebata uma a uma todas as alegações deduzidas pelas partes, bastando ao órgão julgador que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais. Violação ao art. 535 não verificada.

2. Reconhecendo o Tribunal a quo que ao negócio jurídico entabulado pelas partes fora irrelevante a extensão da área do imóvel, caracterizando, com efeito, a venda ad corpus, a pretensão recursal encontra óbice nas Súmulas 5 e 7.

3. Ademais, a presunção contida no § único, do art. 1.136/CC16, de que a referência à área de imóvel vendido é meramente enunciativa se a discrepância não ultrapassar 5%, não conduz à conclusão, a contrario sensu, de que se ultrapassado esse percentual, tratar-se-ia de venda ad mensuram.

4. Recurso especial não conhecido.

(REsp 618824/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2009, DJe 14/12/2009)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo de instrumento.
Intimem-se.

Destarte, não prosperam as alegações do agravante, que nada acrescentaram, no sentido de infirmar os fundamentos da decisão agravada.

Assim, em face da ausência de qualquer subsídio, capaz de alterar os fundamentos do "decisum" agravado, subsiste incólume o entendimento nele firmado, não merecendo prosperar o presente recurso.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2010/0184386-3

AgRg no
Ag 1.357.425 / SC

Números Origem: 20050334755 20050334755000100 20050334755000101 20050334755000102
64020146632

EM MESA

JULGADO: 05/04/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS)**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MASSAMI UYEDA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : IDAMO BREGUEZ DA CUNHA
ADVOGADO : LEANDRO SCHAPPO
AGRAVADO : MARLI PALMIRA MENDES
ADVOGADO : RODRIGO DELLA VECCHIA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : IDAMO BREGUEZ DA CUNHA
ADVOGADO : LEANDRO SCHAPPO
AGRAVADO : MARLI PALMIRA MENDES
ADVOGADO : RODRIGO DELLA VECCHIA E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Massami Uyeda (Presidente), Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.