



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 339.431 - SC (2013/0140519-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : CLAIR ANTONIO LUSA
ADVOGADOS : SÉRGIO GUARESI DO SANTO E OUTRO(S)
JOÃO ROBERTO CRIPPA E OUTRO(S)
AGRAVADO : VALMOR JOÃO ZAGO
ADVOGADOS : YARA ELENICE LOITEY BERGAMINI E OUTRO(S)
VALÉRIA FAVASSA E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRADO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535 DO CPC/73. OMISSÃO. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. HIPÓTESE NÃO CONFIGURADA. IMÓVEL RURAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA AD MENSURAM. ANÁLISE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. Não ofende o art. 458 do Código de Processo Civil o acórdão que fundamenta e decide a matéria de direito valendo-se dos elementos que julga aplicáveis e suficientes à solução da lide.

2. Não viola o art. 535 do CPC o acórdão que, integrado pelo julgado proferido nos embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.

3. É inviável o conhecimento do recurso especial se a análise da controvérsia reclamar o reexame de cláusula contratual e de elementos fático-probatórios presentes nos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 02 de agosto de 2016(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 339.431 - SC (2013/0140519-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : CLAIR ANTONIO LUSA
ADVOGADOS : SÉRGIO GUARESI DO SANTO E OUTRO(S)
JOÃO ROBERTO CRIPPA E OUTRO(S)
AGRAVADO : VALMOR JOÃO ZAGO
ADVOGADOS : YARA ELENICE LOITEY BERGAMINI E OUTRO(S)
VALÉRIA FAVASSA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo interno interposto por CLAIR ANTONIO LUSA contra decisão que negou provimento a agravo em recurso especial pelas seguintes razões:

- a) não ocorrência de violação dos arts. 458 e 535 do CPC/73; e
- b) incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Em suas razões, o agravante reitera o seguinte:

a) omissão no acórdão proferido na origem, pois não houve manifestação expressa sobre a hipótese prevista no art. 500 do CC; e

b) contrariedade ao art. 500 do CC por ser incontroverso que a área do imóvel recebida é 1/4 menor do que a área adquirida e por não se aplicarem ao caso as Sumulas n. 5 e 7 do STJ, visto que a matéria debatida nos autos é unicamente de direito.

Requer o provimento do agravo interno.

Devidamente intimada, a parte contrária ofertou impugnação ao agravo interno.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 339.431 - SC (2013/0140519-5)

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458 E 535 DO CPC/73. OMISSÃO. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. HIPÓTESE NÃO CONFIGURADA. IMÓVEL RURAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA *AD MENSURAM*. ANÁLISE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. Não ofende o art. 458 do Código de Processo Civil o acórdão que fundamenta e decide a matéria de direito valendo-se dos elementos que julga aplicáveis e suficientes à solução da lide.

2. Não viola o art. 535 do CPC o acórdão que, integrado pelo julgado proferido nos embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.

3. É inviável o conhecimento do recurso especial se a análise da controvérsia reclamar o reexame de cláusula contratual e de elementos fático-probatórios presentes nos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

De início, cumpre ressaltar que, apesar de o presente agravo interno ter sido interposto na vigência do novo Código de Processo Civil, visto que decorrente de decisão publicada em data posterior a 18 de março de 2015, possui, em suas razões, argumentos atinentes à legislação anterior.

Em face disso, os requisitos de admissibilidade recursal serão exigidos com base na novel legislação processual, mantido, no mérito, o questionamento acerca da violação dos dispositivos pertencentes ao CPC/73 (Enunciados Administrativos n. 2 e 3 do STJ).

O recurso não merece prosperar.

I - Arts. 458 e 535 do CPC/73

Conforme exposto na decisão agravada, não há omissão ou falta de fundamentação no acórdão recorrido. A Corte de origem analisou especificamente a matéria debatida nos autos à luz do art. 500 do Código Civil, nos seguintes termos:

"A respeito do tema, o texto legal, especialmente o artigo 500, do Código Civil, prevê: 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço. Acerca do tema, ensina Maria Helena Diniz: [...] Contudo, se o bem for adquirido visando a sua totalidade e não especificamente a metragem ou tamanho que possuir, a modalidade em questão é denominada *ad corpus*. A respeito, também da pena de Maria Helena Diniz, apresento: [...] Sobre o tema, pontua Sílvia de Salvo Venosa:

O art. 500 (antigo, art. 1.136) enuncia regra especial aplicável à compra e venda de imóveis. Diz respeito à venda de imóvel como corpo certo e determinado, independentemente das medidas especificadas no instrumento, assim tidas apenas como enunciativas (venda *ad corpus*); e à venda por medida certa, pela qual se garantem as dimensões descritas no 'instrumento para fixar a extensão e a área (venda *ad mensuram*)' (Direito civil: contratos em espécie. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 43, v. III).

Compulsando o feito, não se verifica indícios de que a venda tenha efetivamente se dado *ad mensuram*."

Assim, não obstante a irrisignação da parte, inexistente vício que possa nulificar o acórdão da Corte de origem.

II - Art. 500 do CC

O Tribunal *a quo*, analisando a tese defendida pelo agravante e o contrato firmado entre as partes, concluiu que não havia nos autos indícios de que a venda do imóvel tivesse ocorrido *ad mensuram*, conforme alegado pela parte. Cito trecho do acórdão:

"Compulsando o feito, **não se verifica indícios de que a venda tenha efetivamente se dado *ad mensuram***. O contrato entabulado entre as partes, com a descrição de todas as confrontações e com a não fixação do preço por metro quadrado, mas sobre a área transacionada, demonstra a venda ocorrida de forma.

Não há maiores especificações acerca de valores por metro quadrado ou hectares, sendo que alega o autor ter comprado os três terrenos pelo preço 'certo e ajustado'. Não existe determinação de preço com base em sua área, e os terrenos são referidos como 'os imóveis', dando a estes noção de unidade, de todo, e não de espaços de terra. [...]"

Assim, para rever a conclusão adotada pelo Tribunal de origem, seria necessário o reexame de cláusula contratual e do conjunto fático probatório dos autos, o que é vedado ao Superior Tribunal de Justiça em recurso especial (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

O § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015 tem dupla funcionalidade,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

devendo atender à justa remuneração do patrono pelo trabalho adicional na fase recursal e inibir recursos cuja matéria já tenha sido exaustivamente tratada. Com base em tais premissas, a título de honorários recursais, majoro em 5% o valor dos honorários fixados na origem (Enunciado Administrativo n. 7 do STJ).

Advirto a parte de que a futura interposição de recursos ou medidas manifestamente inadmissíveis ou protelatórias ensejará a aplicação de multa.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0140519-5

AgInt no
AREsp 339.431 / SC

Números Origem: 1210408620128240000 19060004361 19060004361001 20080401646 20080401646000100
20080401646000200 20080401646000201

PAUTA: 02/08/2016

JULGADO: 02/08/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CLAIR ANTONIO LUSA
ADVOGADOS : SÉRGIO GUARESI DO SANTO E OUTRO(S)
JOÃO ROBERTO CRIPPA E OUTRO(S)
AGRAVADO : VALMOR JOÃO ZAGO
ADVOGADOS : YARA ELENICE LOITEY BERGAMINI E OUTRO(S)
VALÉRIA FAVASSA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CLAIR ANTONIO LUSA
ADVOGADOS : SÉRGIO GUARESI DO SANTO E OUTRO(S)
JOÃO ROBERTO CRIPPA E OUTRO(S)
AGRAVADO : VALMOR JOÃO ZAGO
ADVOGADOS : YARA ELENICE LOITEY BERGAMINI E OUTRO(S)
VALÉRIA FAVASSA 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, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.