



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 593.622 - SC (2014/0256016-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : FAQUIBRAS AGRO INDUSTRIAL LTDA
ADVOGADOS : EVERALDO LUÍS RESTANHO E OUTRO(S)
TAMYRIS GIUSTI
AGRAVADO : BANCO ITAULEASING S/A
ADVOGADOS : FÁBIO MARIANTE MINCARONE
PRISCILA GEZISKI

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. VENDA *AD CORPUS* OU *AD MENSURAM*. REVISÃO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

2. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 14 de abril de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 593.622 - SC (2014/0256016-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : FAQUIBRAS AGRO INDUSTRIAL LTDA
ADVOGADOS : EVERALDO LUÍS RESTANHO E OUTRO(S)
TAMYRIS GIUSTI
AGRAVADO : BANCO ITAULEASING S/A
ADVOGADOS : FÁBIO MARIANTE MINCARONE
PRISCILA GEZISKI

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão monocrática de minha relatoria que negou provimento ao agravo em recurso especial assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL "AD CORPUS". VÍCIO OU DEFEITO DA COISA. AFASTAMENTO DO PRAZO PRESCRICIONAL DO ART. 178, § 5º, IV, DO CC/16. NECESSIDADE DE RECONHECIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA NA MODALIDADE AD MENSURAM. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7, DO STJ. AGRADO NÃO PROVIDO (e-STJ, fl. 484).

Nas razões do regimental, o agravante alega inaplicabilidade das Súmulas nºs 5 e 7, ambas do STJ, pois não é necessária a reinterpretação de cláusula contratual ou reexame fático-probatório, mas a valoração ou qualificação jurídica dos fatos.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 593.622 - SC (2014/0256016-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : FAQUIBRAS AGRO INDUSTRIAL LTDA
ADVOGADOS : EVERALDO LUÍS RESTANHO E OUTRO(S)
TAMYRIS GIUSTI
AGRAVADO : BANCO ITAULEASING S/A
ADVOGADOS : FÁBIO MARIANTE MINCARONE
PRISCILA GEZISKI

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. VENDA *AD CORPUS* OU *AD MENSURAM*. REVISÃO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

2. Agravo regimental não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 593.622 - SC (2014/0256016-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : FAQUIBRAS AGRO INDUSTRIAL LTDA
ADVOGADOS : EVERALDO LUÍS RESTANHO E OUTRO(S)
TAMYRIS GIUSTI
AGRAVADO : BANCO ITAULEASING S/A
ADVOGADOS : FÁBIO MARIANTE MINCARONE
PRISCILA GEZISKI

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O Tribunal de origem, ao analisar o acervo fático-probatório dos autos, no que se refere ao afastamento da aplicação do prazo prescricional previsto no art. 178, § 5º, IV, do CC/16, em razão de negócio jurídico, supostamente eivado por vício ou defeito da coisa, ter sido realizado na modalidade *ad mensuram* e não *ad corpus*, julgou nos seguintes termos:

Verifica-se pela simples leitura do instrumento contratual firmado entre as partes (fls. 29-36), bem como das alterações contratuais (fls. 37-40 e 41-44), que a recorrente não pagou por uma determinada área e recebeu área inferior à descrita no contrato, mas, sim, que adquiriu terrenos certos e determinados, contendo benfeitorias e plantios, de modo que não lhe socorre o pedido de abatimento proporcional do preço.

É o que se retira do instrumento originário de compromisso de venda e compra em discussão:

[...]

As posteriores alterações contratuais firmadas entre as partes, uma datada de 4-10-2001 (fls. 37-40) e outra de 12-5-2003 (fls. 41-44), apenas trataram da renegociação do preço, sendo que no primeiro aditivo contratual há cláusula expressa no sentido de que as florestas discriminadas no item I supracitada são meramente enunciativas, como se observa no item 1.1 de fls. 38 e 42.

[...]

Assim, nos termos do artigo 1.136 do Código Civil de 1916, vigente à época da assinatura do contrato (em 20-4-2001 - fl. 36), afasta-se a possibilidade da recorrente postular o abatimento do preço do imóvel, em decorrência da diferença da metragem, conforme se extrai:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

[...]

Dessa forma, por ter a apelante adquirido os imóveis como coisa determinada, o fato de ter percebido, posteriormente à assinatura do contrato, divergências acerca da quantidade de madeira existente no local, dava-lhe o direito de reclamar apenas por vício ou defeito da coisa comprada, o que reclama prazo prescricional de seis meses para rescindir o contrato e reaver o preço pago ou o seu abatimento, nos termos do artigo 178, § 5º, inciso IV, do Código Civil de 1916.

[...]

No presente caso, como asseverado pelo Togado singular (fl. 277), a contagem do prazo prescricional iniciou-se da data do inventário florestal (em 8-8-2001 - fls. 47-66), quando a apelante teve ciência inequívoca da diferença a menor de 33% no inventário florestal, de modo que se verificou a prescrição em 8-1-2002, mais de cinco anos antes do ajuizamento da demanda (13-7-2007 - fl. Portanto, não se cogita em reforma da sentença de primeiro grau que inacolheu o pedido de redução do preço do imóvel com área de 40.689.607m² de R\$ 3.080.000,00 (fl. 31) para R\$ 2.063.600,00, por ter sido identificada uma diferença a menor de 33% no inventário florestal, após a assinatura do contrato, diante da ocorrência da prescrição da pretensão da recorrente (e-STJ, fls. 421/424)

Dessa forma, para se chegar à conclusão diversa da que chegou o eg. Tribunal de origem, seria inevitável o revolvimento do arcabouço fático-probatório carreado aos autos, procedimento sabidamente inviável na instância especial, com respaldo na Súmula nº 7 desta Corte: *A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*

A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CARÁTER INFRINGENTE. PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE. RECURSO RECEBIDO COMO AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VENDA "AD MENSURAM" NÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL QUE A CONSIDEROU "AD CORPUS". MATÉRIA FÁTICA. REEXAME E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS NS. 5 E 7/STJ. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (EDcl no AREsp 165.973/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 3/4/2014, DJe 10/4/2014)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO NO RECURSO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ESPECIAL. AÇÃO DE ABATIMENTO DE PREÇO. DISCUSSÃO ACERCA DA NATUREZA DE VENDA DE BEM IMÓVEL (SE AD CORPUS OU AD MENSURAM). REEXAME DE FATOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF.

1. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis. Súmulas nº 5 e 7/STJ.

2. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial. Súmula 282/STF.

3. Agravo não provido.

(AgRg no REsp 1.215.479/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 7/11/2013, DJe 12/11/2013)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA EX EMPTO. VENDA AD CORPUS. CONFIGURAÇÃO DEMONSTRADA. ALTERAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DESPROVIMENTO.

1. O Tribunal de origem, examinando as provas dos autos, verificou que o contrato de compra e venda do imóvel celebrado entre as partes possuía natureza ad corpus e, portanto, seria inviável a reclamação por diferença de área.

2. A revisão desse entendimento demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado a esta Corte, em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 261.052/MS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 7/2/2013, DJe 25/2/2013)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO OBJETIVANDO DEVOLUÇÃO DE PARTE DO PREÇO PAGO NO IMÓVEL. VENDA AD CORPUS OU AD MENSURAM. REEXAME DE FATOS E INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO. SÚMULAS 5 E 7/ STJ.

1. A análise da intenção que inspirou as partes quando da formação do contrato de compra e venda, bem como a caracterização da descrição do imóvel na escritura como meramente enunciativa ou não, a caracterizar a venda "ad corpus" ou "ad mensuram", implicaria o revolvimento do conjunto fático probatório, o que é defeso em sede de recurso especial. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Para a configuração do dissídio jurisprudencial, faz-se necessária a indicação das circunstâncias que identifiquem as semelhanças entre o aresto recorrido e o paradigma, nos termos do parágrafo único, do art. 541, do Código de Processo Civil e dos parágrafos do art. 255 do Regimento Interno do STJ. Assim, tendo em vista que os acórdãos paradigmas fundam-se em premissas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fáticas diversas do caso ora em análise, não restou comprovado o dissídio.

3. Recurso especial não conhecido.

(REsp 645.202/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 10/11/2009, DJe 23/11/2009)

Dessa forma, mantém-se a decisão agravada, por não haver motivos para se alterá-la.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0256016-8

AgRg no
AREsp 593.622 / SC

Números Origem: 056070009991 056070009991003 20100002421 20100002421000100 20100002421000101
56070009991 56070009991003

EM MESA

JULGADO: 14/04/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FAQUIBRAS AGRO INDUSTRIAL LTDA
ADVOGADOS : EVERALDO LUÍS RESTANHO E OUTRO(S)
TAMYRIS GIUSTI
AGRAVADO : BANCO ITAULEASING S/A
ADVOGADOS : FÁBIO MARIANTE MINCARONE
PRISCILA GEZISKI

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Arrendamento Mercantil

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : FAQUIBRAS AGRO INDUSTRIAL LTDA
ADVOGADOS : EVERALDO LUÍS RESTANHO E OUTRO(S)
TAMYRIS GIUSTI
AGRAVADO : BANCO ITAULEASING S/A
ADVOGADOS : FÁBIO MARIANTE MINCARONE
PRISCILA GEZISKI

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 João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.