AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2302189 - SP (2023/0051025-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	CLAUDIO LICATTI EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO BERZOSA SALIBA - SP133478
		ALEXANDRE HILÁRIO SILVESTRE - SP181765
		ADOLFO CLAUDIO CAVINI LICATTI - SP278294
AGRAVADO	:	DIRECTORS LTDA
ADVOGADOS	:	FERNANDO JACOB NETTO - SP237818
		CLÁUDIA CRISTINA AUGUSTO RIBEIRO - SP103912
		CARLA SAMIY CONCEIÇÃO - SP221822
		ANDRE PALUDO BICUDO DE ALMEIDA - SP266495
		ELY GUEDES SALES - SP409059
		JEAN RENEE AUGUSTO RIBEIRO - SP412632
AGRAVADO	:	RIO PARANAPANEMA ENERGIA S.A.
ADVOGADOS	:	JÚLIO CÉSAR BUENO - SP116667
		DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066
		FERNANDA MARRONI - SP321266
		MARIANA LORENZ SANTOS - SP306641
		MELANIE SOUZA RAMOS - SP376816
AGRAVADO	:	JOSE GUILLERMO CONDOMI ALCORTA
ADVOGADOS	:	VAGNER REGO - SP287718
		GLEICE MONIQUE FERREIRA ALVES - SP320290
		FELLIPE CAMPOS DE MELO - SP376964
INTERES.	:	RODOVIAS INTEGRADAS DO OESTE S/A
INTERES.	:	ESTADO DE SÃO PAULO

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. NATUREZA DO CONTRATO. REFERÊNCIA À EXTENSÃO DO BEM. INTENÇÃO DAS PARTES. AVERIGUAÇÃO. REXAME DE FATOS E REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Se os fundamentos empregados bastam para justificar a conclusão adotada, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte, não se podendo confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. A definição da natureza da compra e venda deve resultar da interpretação da intenção consubstanciada no contrato, de modo que "se existe detalhada referência a medidas, como reconhecido no caso ora em análise, cumpre interpretar a vontade das partes e as circunstâncias do negócio" (AgInt no REsp n. 1.849.250/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/10/2021, DJe de 9/11/2021).

3. Tendo as instâncias ordinárias entendido, em vista das especificidades da hipótese

Documento eletrônico VDA37359413 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 20/06/2023 13:33:38
Código de Controle do Documento: cd540dcf-c4e6-42e1-b4f5-809760d47059

concreta, que a compra e venda de área rural se deu na modalidade *ad mensuram*, a revisão desses conclusões demandaria o reexame do conjunto fático-probatório e das cláusulas contratuais, vedado pelas Súmula 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/06/2023 a 19/06/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 19 de junho de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA37359413 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 20/06/2023 13:33:38
Código de Controle do Documento: cd540dcf-c4e6-42e1-b4f5-809760d47059

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2302189 - SP (2023/0051025-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	CLAUDIO LICATTI EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO BERZOSA SALIBA - SP133478
		ALEXANDRE HILÁRIO SILVESTRE - SP181765
		ADOLFO CLAUDIO CAVINI LICATTI - SP278294
AGRAVADO	:	DIRECTORS LTDA
ADVOGADOS	:	FERNANDO JACOB NETTO - SP237818
		CLÁUDIA CRISTINA AUGUSTO RIBEIRO - SP103912
		CARLA SAMIY CONCEIÇÃO - SP221822
		ANDRE PALUDO BICUDO DE ALMEIDA - SP266495
		ELY GUEDES SALES - SP409059
		JEAN RENEE AUGUSTO RIBEIRO - SP412632
AGRAVADO	:	RIO PARANAPANEMA ENERGIA S.A.
ADVOGADOS	:	JÚLIO CÉSAR BUENO - SP116667
		DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066
		FERNANDA MARRONI - SP321266
		MARIANA LORENZ SANTOS - SP306641
		MELANIE SOUZA RAMOS - SP376816
AGRAVADO	:	JOSE GUILLERMO CONDOMI ALCORTA
ADVOGADOS	:	VAGNER REGO - SP287718
		GLEICE MONIQUE FERREIRA ALVES - SP320290
		FELLIPE CAMPOS DE MELO - SP376964
INTERES.	:	RODOVIAS INTEGRADAS DO OESTE S/A
INTERES.	:	ESTADO DE SÃO PAULO

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. NATUREZA DO CONTRATO. REFERÊNCIA À EXTENSÃO DO BEM. INTENÇÃO DAS PARTES. AVERIGUAÇÃO. REXAME DE FATOS E REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Se os fundamentos empregados bastam para justificar a conclusão adotada, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte, não se podendo confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. A definição da natureza da compra e venda deve resultar da interpretação da intenção consubstanciada no contrato, de modo que "se existe detalhada referência a medidas, como reconhecido no caso ora em análise, cumpre interpretar a vontade das partes e as circunstâncias do negócio" (AgInt no REsp n. 1.849.250/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/10/2021, DJe de 9/11/2021).

3. Tendo as instâncias ordinárias entendido, em vista das especificidades da hipótese

Documento eletrônico VDA37197648 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 09/06/2023 16:59:45
Código de Controle do Documento: 1ae156bb-11fe-4717-9ac9-958b29d14b2c

concreta, que a compra e venda de área rural se deu na modalidade *ad mensuram*, a revisão desses conclusões demandaria o reexame do conjunto fático-probatório e das cláusulas contratuais, vedado pelas Súmula 5 e 7 do STJ.
4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (e-STJ, fls. 2.256-2.276) interposto por CLAUDIO LICATTI EMPREENDIMENTOS LTDA,, contra decisão desta relatoria, assim ementada (e-STJ, fl. 2.249):

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DEMARCATÓRIA. PEDIDO PROCEDENTE. ENTENDIMENTO ADOTADO COM BASE EM PERÍCIA REALIZADA. LAUDO PERICIAL. VÍCIO. INEXISTÊNCIA. METRAGEM DOS TERRENOS MENOR DO QUE A INDICADA NA MATRÍCULA. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DA CORTE LOCAL. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015 NÃO CONFIGURADA. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Em suas razões, a agravante sustenta que ficou configurada a negativa de prestação jurisdicional, pois, apesar da oposição de embargos de declaração, a Corte de origem não se manifestou sobre o disposto no art. 500, § 3º, do CC/2002 e acerca da ausência de vinculação do preço do negócio às extensões do imóvel.

Alega que ser desnecessário o reexame de fatos e provas, pois sua tese é de direito e corresponde ao argumento de que a ausência de vinculação do preço às medidas do imóvel descaracteriza a venda como *ad mensuram*.

As impugnações foram apresentadas (e-STJ, fls. 287-294).

É o relatório.

VOTO

O presente agravo não merece prosperar.

Conforme asseverado na decisão agravada, se os fundamentos empregados bastam para justificar a conclusão adotada, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte, não se podendo confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

No caso, o Tribunal local se expressou motivada e adequadamente, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível, se

Documento eletrônico VDA37197648 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 09/06/2023 16:59:45
Código de Controle do Documento: 1ae156bb-11fe-4717-9ac9-958b29d14b2c

manifestando expressamente sobre o reconhecimento de ter ocorrido, na espécie, venda *ad mensuram*, consignando, a respeito, que (e-STJ, fls. 2.073-2.076):

> A autora firmou com a empresa ré Cláudio Licatti Empreendimentos Ltda o Compromisso de Compra e Venda de fls. 101/109, por meio do qual ficou acordado que a segunda venderia à primeira, além de outros bens, "uma área de terras, desmembrada da Fazenda Santa Rita, [...1 com a área de 8,09 alqueires ou 19,57 has", registrada na matrícula 7.892 do CRI de Avaré.
> Narra a autora que, quando procedeu à demarcação do terreno com vistas a erguer uma cerca entre seu imóvel e o confinante, de propriedade da ré (matrícula 7.891), levou em conta a área de 19,57 hectares, deixando de considerar os rumos e distâncias constantes na matrícula, porquanto eles não corresponderiam à real metragem do terreno.
> O laudo pericial de fls. 1457/1472 confirmou a inexatidão na descrição dos imóveis mencionada em suas matrículas, visto que suas áreas são, em verdade, menores do que o registrado.
> [...]
> Ademais, não merece prosperar o argumento de que se trataria de compra e venda ad corpus, na qual a referência às dimensões é simplesmente enunciativa, de modo que a diferença de metragem encontrada seria irrelevante.
> A presunção de que a referência às dimensões do imóvel é simplesmente enunciativa somente prospera quando a diferença encontrada não excede um vigésimo da área total enunciada (art. 500, § 1' do CC).
> No caso em tela, presumir-se-ia que a venda teve natureza ad corpus se a diferença não superasse 0,97 hectares. Todavia, existe uma discrepância de 2,31 hectares entre a área constante na matricula (19,57 hectares) e aquela obtida por meio do georreferenciamento (17,26 hectares), o que em muito ultrapassa o percentual supracitado.
> Dessa forma, não se podendo presumir que a venda foi ad corpus, bem como inexistindo elementos que indiquem que a referência às dimensões do imóvel alienado à autora foi simplesmente enunciativa, mister concluir que a venda se deu ad mensuram e, por conseguinte, que a autora faz jus à complementação do terreno para que obtenha uma área de 19,57 hectares, nos termos do art. 500 do CC.

Portanto, assim como afirmado na decisão impugnada, não há falar em negativa de prestação jurisdicional - nem de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 -, tendo o acórdão julgado a causa sob a ótica do direito que entendeu pertinente à hipótese.

Ademais, segundo a jurisprudência do STJ, a definição da natureza da compra e venda deve resultar da interpretação da intenção consubstanciada no contrato, de modo que "se existe detalhada referência a medidas, como reconhecido no caso ora em análise, cumpre interpretar a vontade das partes e as circunstâncias do negócio" AgInt no REsp n. 1.849.250/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/10/2021, DJe de 9/11/2021).

Documento eletrônico VDA37197648 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 09/06/2023 16:59:45
Código de Controle do Documento: 1ae156bb-11fe-4717-9ac9-958b29d14b2c

Assim, a revisão das conclusões da Corte de origem, soberana no exame dos elementos fáticos da lide e na interpretação de cláusulas contratuais, é inviável no âmbito desta Corte, consoante se infere dos seguintes julgados:

> AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ENQUADRAMENTO DE VENDA "AD CORPUS" E "AD MENSURAM". SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. CONFISSÃO DO DÉBITO NÃO CARACTERIZADA.
> [...]
> 2. A discussão a respeito do enquadramento da venda como ad corpus ou ad mensuram é obstada pelo teor das Súmulas 5 e 7/STJ, haja vista o julgamento da lide demandar necessária interpretação de cláusula contratual e incursão nos elementos fático-probatórios contidos no processo.
> [...]
> (AgRg nos EDcl no AgRg no REsp n. 1.004.603/SC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/2/2016, DJe de 5/2/2016.)

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. AD CORPUS. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. APLICAÇÃO DAS SUMULAS NºS 5 E 7/STJ.
> 1. Tendo as instâncias ordinárias entendido que o negócio jurídico entabulado entre as partes, qual seja, venda de área rural, se deu na modalidade "ad corpus" e não "ad mensuram", não há como infirmar os fundamentos do Acórdão recorrido e acolher a tese sustentada pelo agravante sem adentrar no reexame do conjunto fático-probatório e das cláusulas contratuais. Incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
> 2. Agravo regimental não provido.
> (AgRg no AREsp n. 143.218/AL, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/6/2015, DJe de 3/8/2015.)

No caso, a questão referente à qualificação do contrato de compra e venda como *ad mensuram* foi decidida pelo Tribunal de origem à luz dos elementos fáticos probatórios da causa, ao afirmar que "não se podendo presumir que a venda foi *ad corpus*, bem como **inexistindo elementos que indiquem que a referência às dimensões do imóvel alienado à autora foi simplesmente enunciativa, mister concluir que a venda se deu *ad mensuram***" (e-STJ, fl. 2.076, sem destaque no original).

Dessa forma, a revisão das conclusões da Corte local a respeito da natureza *ad mensuram* da compra e venda demandaria desta Corte o reexame de fatos e provas e a reinterpretação de cláusulas contratuais, vedados pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Assim, não tendo sido trazidos argumentos aptos à modificação da decisão agravada, devem ser mantidas suas conclusões.

Documento eletrônico VDA37197648 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 09/06/2023 16:59:45
Código de Controle do Documento: 1ae156bb-11fe-4717-9ac9-958b29d14b2c

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela apresentação de recursos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios contra esta decisão, ensejará a imposição, conforme o caso, das multas previstas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É o voto.

Documento eletrônico VDA37197648 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 09/06/2023 16:59:45
Código de Controle do Documento: 1ae156bb-11fe-4717-9ac9-958b29d14b2c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.302.189 / SP

Número Registro: 2023/0051025-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00121317020098260073 00121317020098260073150000 00121317020098260073150000 00134417720108260073 053012009012131 0530120090121317 053012009012131900000100 121317020098260073 12131702009826007315000 12131702009826007350000 134417720108260073 20200000177261 20210000159539 2922174 422209 42222009 53012009012131 530120090121317 53012009012131900000100 54472008 7532001

Sessão Virtual de 13/06/2023 a 19/06/2023

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CLAUDIO LICATTI EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	RICARDO BERZOSA SALIBA - SP133478
		ALEXANDRE HILÁRIO SILVESTRE - SP181765
		ADOLFO CLAUDIO CAVINI LICATTI - SP278294
AGRAVADO	:	DIRECTORS LTDA
ADVOGADOS	:	FERNANDO JACOB NETTO - SP237818
		CLÁUDIA CRISTINA AUGUSTO RIBEIRO - SP103912
		CARLA SAMIY CONCEIÇÃO - SP221822
		ANDRE PALUDO BICUDO DE ALMEIDA - SP266495
		ELY GUEDES SALES - SP409059
		JEAN RENEE AUGUSTO RIBEIRO - SP412632
AGRAVADO	:	RIO PARANAPANEMA ENERGIA S.A.
ADVOGADOS	:	JÚLIO CÉSAR BUENO - SP116667
		DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066
		FERNANDA MARRONI - SP321266
		MARIANA LORENZ SANTOS - SP306641
		MELANIE SOUZA RAMOS - SP376816
AGRAVADO	:	JOSE GUILLERMO CONDOMI ALCORTA

Documento eletrônico VDA37345697 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/06/2023 00:06:24
Código de Controle do Documento: 7c23227c-4c2e-4726-8c5e-cb010d271124

ADVOGADOS : VAGNER REGO - SP287718
GLEICE MONIQUE FERREIRA ALVES - SP320290
FELLIPE CAMPOS DE MELO - SP376964
INTERES. : RODOVIAS INTEGRADAS DO OESTE S/A
INTERES. : ESTADO DE SÃO PAULO

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - DIVISÃO E DEMARCAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CLAUDIO LICATTI EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : RICARDO BERZOSA SALIBA - SP133478
ALEXANDRE HILÁRIO SILVESTRE - SP181765
ADOLFO CLAUDIO CAVINI LICATTI - SP278294
AGRAVADO : DIRECTORS LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO JACOB NETTO - SP237818
CLÁUDIA CRISTINA AUGUSTO RIBEIRO - SP103912
CARLA SAMIY CONCEIÇÃO - SP221822
ANDRE PALUDO BICUDO DE ALMEIDA - SP266495
ELY GUEDES SALES - SP409059
JEAN RENEE AUGUSTO RIBEIRO - SP412632
AGRAVADO : RIO PARANAPANEMA ENERGIA S.A.
ADVOGADOS : JÚLIO CÉSAR BUENO - SP116667
DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066
FERNANDA MARRONI - SP321266
MARIANA LORENZ SANTOS - SP306641
MELANIE SOUZA RAMOS - SP376816
AGRAVADO : JOSE GUILLERMO CONDOMI ALCORTA
ADVOGADOS : VAGNER REGO - SP287718
GLEICE MONIQUE FERREIRA ALVES - SP320290
FELLIPE CAMPOS DE MELO - SP376964
INTERES. : RODOVIAS INTEGRADAS DO OESTE S/A
INTERES. : ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/06/2023 a 19 /06/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 20 de junho de 2023

Documento eletrônico VDA37345697 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/06/2023 00:06:24
Código de Controle do Documento: 7c23227c-4c2e-4726-8c5e-cb010d271124