



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2986336 - MT (2025/0249873-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE** : EDMAR JOSÉ BROCH  
**AGRAVANTE** : NILSA LORENZETTI BROCH  
**ADVOGADO** : IVAN CARLOS SANTORE - MT006170B  
**AGRAVADO** : ARY PARACATU  
**AGRAVADO** : MATHEUS MARTINS PARACATU  
**ADVOGADOS** : WESLEY RODRIGUES ARANTES - MT013616O  
TATIANE ALVES SALLES DOS SANTOS - MT023084O

### **EMENTA**

**DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. VENDA AD MENSURAM. DIFERENÇA DE METRAGEM. ABATIMENTO PROPORCIONAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.**

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7/STJ, em demanda originária de embargos à execução envolvendo contrato de compra e venda de imóvel rural, na qual o Tribunal de origem qualificou a avença como venda ad mensuram, reconheceu diferença de área e determinou abatimento proporcional do preço, afastando decadência com base em georreferenciamento realizado em 2018 e ajustando honorários sucumbenciais.

2. As decisões anteriores. Acórdão do Tribunal de origem reformou em parte a sentença para fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais sobre o proveito econômico e manteve o abatimento proporcional do preço com fundamento no art. 500 do Código Civil; embargos de declaração rejeitados.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

3. A questão em discussão consiste em: (i) saber se a controvérsia veiculada no recurso especial demanda reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório (qualificação da venda como ad mensuram, diferenciação de área e termo inicial da decadência do art. 501 do Código Civil), atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ; e (ii) saber se a alegação de que se trata de matéria de direito puro e de mera reavaliação jurídica de fatos incontroversos afasta a incidência desses óbices.

### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

4. O Tribunal de origem decidiu, com base em cláusulas contratuais e prova técnica de georreferenciamento, pela venda ad mensuram, pelo abatimento proporcional do preço e pelo afastamento da decadência em razão da ciência do vício oculto em 2018, o que evidencia fundamento fático-probatório.

5. A pretensão de reconhecer decadência com termo inicial diverso, de afastar a venda ad mensuram e de reputar a referência às dimensões como meramente enunciativa demanda interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do acervo probatório, o que é vedado na via especial, por incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

6. Inexistem elementos novos no agravo interno aptos a modificar as conclusões da decisão monocrática, a qual reflete entendimento consolidado das Turmas de Direito Privado quanto aos óbices de conhecimento do recurso especial em hipóteses análogas.

### **IV. DISPOSITIVO**

Agravo interno improvido.

### **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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2986336 - MT (2025/0249873-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE** : EDMAR JOSÉ BROCH  
**AGRAVANTE** : NILSA LORENZETTI BROCH  
**ADVOGADO** : IVAN CARLOS SANTORE - MT006170B  
**AGRAVADO** : ARY PARACATU  
**AGRAVADO** : MATHEUS MARTINS PARACATU  
**ADVOGADOS** : WESLEY RODRIGUES ARANTES - MT013616O  
TATIANE ALVES SALLES DOS SANTOS - MT023084O

### **EMENTA**

**DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. VENDA AD MENSURAM. DIFERENÇA DE METRAGEM. ABATIMENTO PROPORCIONAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.**

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão do óbice da Súmula 7/STJ, em demanda originária de embargos à execução envolvendo contrato de compra e venda de imóvel rural, na qual o Tribunal de origem qualificou a avença como venda ad mensuram, reconheceu diferença de área e determinou abatimento proporcional do preço, afastando decadência com base em georreferenciamento realizado em 2018 e ajustando honorários sucumbenciais.

2. As decisões anteriores. Acórdão do Tribunal de origem reformou em parte a sentença para fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais sobre o proveito econômico e manteve o abatimento proporcional do preço com fundamento no art. 500 do Código Civil; embargos de declaração rejeitados.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

3. A questão em discussão consiste em: (i) saber se a controvérsia veiculada no recurso especial demanda reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório (qualificação da venda como ad mensuram, diferenciação de área e termo inicial da decadência do art. 501 do Código Civil), atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ; e (ii)

saber se a alegação de que se trata de matéria de direito puro e de mera reavaliação jurídica de fatos incontroversos afasta a incidência desses óbices.

### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

4. O Tribunal de origem decidiu, com base em cláusulas contratuais e prova técnica de georreferenciamento, pela venda ad mensuram, pelo abatimento proporcional do preço e pelo afastamento da decadência em razão da ciência do vício oculto em 2018, o que evidencia fundamento fático-probatório.

5. A pretensão de reconhecer decadência com termo inicial diverso, de afastar a venda ad mensuram e de reputar a referência às dimensões como meramente enunciativa demanda interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do acervo probatório, o que é vedado na via especial, por incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

6. Inexistem elementos novos no agravo interno aptos a modificar as conclusões da decisão monocrática, a qual reflete entendimento consolidado das Turmas de Direito Privado quanto aos óbices de conhecimento do recurso especial em hipóteses análogas.

### **IV. DISPOSITIVO**

Agravo interno improvido.

## **RELATÓRIO**

### **O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

Cuida-se de agravo interno interposto por EDMAR JOSÉ BROCH e NILSA LORENZETTI BROCH contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO assim ementado (fls. 1.366-1.368):

DIREITO CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ÁREA DE TERRAS. VENDA AD MENSURAM. DIFERENÇA DE METRAGEM. ABATIMENTO PROPORCIONAL DO PREÇO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDO E DESPROVIDO.

#### **I. Caso em exame**

Embargos à execução opostos visando o abatimento proporcional de valor devido em contrato de compra e venda de imóvel rural, em razão de divergência de aproximadamente 66,75 hectares na área contratada. A sentença de origem declarou a exigibilidade da dívida,

determinou o abatimento de R\$ 152.540,23 e fixou honorários advocatícios de 10% sobre o valor compensado, na proporção de 50% para cada parte.

## II. Questão em discussão

Há quatro questões em discussão: (i) verificar se houve cerceamento de defesa por julgamento conjunto com outro processo sem a devida intimação para manifestação; (ii) definir se o negócio jurídico configura venda ad mensuram ou ad corpus; (iii) determinar a existência de direito ao abatimento proporcional da dívida em virtude da diferença de área; (iv) estabelecer se a base de cálculo dos honorários advocatícios deve considerar o valor do proveito econômico obtido ou o valor compensado.

## III. Razões de decidir

A alegação de decadência do direito à ação quanti minoris é afastada, pois os autores tomaram ciência inequívoca do vício oculto somente em 2018, data do georreferenciamento, estando a ação proposta dentro do prazo legal.

A preliminar de nulidade por cerceamento de defesa é rejeitada, uma vez que não houve ofensa ao contraditório nem julgamento extra petita, sendo fixados critérios objetivos para a compensação, conforme o art. 491 do CPC. O contrato firmado entre as partes caracteriza venda ad mensuram, pois a área contratada foi elemento determinante na formação do preço, conforme escritura e laudo técnico de georreferenciamento.

Comprovada a venda ad mensuram, o art. 500 do Código Civil autoriza o abatimento proporcional do preço em virtude da diferença de metragem.

O montante de R\$ 152.540,23, calculado proporcionalmente à área faltante de 66,75 hectares, é considerado justo e suficiente, não havendo fundamento para aumentar o abatimento além do proporcional à perda efetiva.

A sentença foi reformada em parte apenas para fixar os honorários advocatícios sucumbenciais em 10% sobre o valor do proveito econômico obtido com a demanda, em conformidade com o art. 85 do CPC.

## IV. Dispositivo e tese

Recurso de Ary Paracatu e outro Parcialmente Provido e, Desprovido o Recurso de Edmar José Broch e outra .

Tese de julgamento: “A venda de imóvel rural é caracterizada como ad mensuram quando a área contratada constitui elemento determinante do contrato e do preço pactuado. Em vendas ad mensuram, a diferença de área apurada permite o abatimento proporcional do preço, nos termos do art. 500 do Código Civil. Não ocorre cerceamento de defesa quando critérios objetivos de compensação são fixados na sentença, observando-se o contraditório e o devido processo legal. A base de cálculo dos honorários advocatícios sucumbenciais deve considerar o valor do proveito econômico obtido, nos termos do art. 85 do CPC.”

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fl. 1.460).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que: a) a decisão monocrática incorreu em error in judicando ao aplicar as Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ para obstar o conhecimento do agravo em recurso especial, pois a controvérsia veiculada seria de direito puro e de reavaliação jurídica de fatos incontroversos, já delineados no acórdão recorrido; b) houve violação ao art. 501 do Código Civil, pois na ausência de registro do título, o termo inicial do prazo decadencial anual deve ser a data da imissão na posse (28/05/2016), sendo a ação estimatória proposta em 21/08/2018 manifestamente decadente; c) a diferença de área de 3,55% impõe a presunção legal de venda ad corpus, tornando indevido o abatimento proporcional reconhecido na origem.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma (fl. 1.470).

A agravada não apresentou contraminuta (fls. 1.478-1.479).

É, no essencial, o relatório.

## **VOTO**

### **O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

Os argumentos do agravo interno não alteram as conclusões expostas na decisão agravada.

Verifica-se que a Corte estadual quando analisou sobre a questão da decadência e a característica de venda ad mensuram do contrato, com o abatimento proporcional do preço em virtude da diferença de metragem, o fez com base no conjunto fático probatório dos autos, vejamos.

Ora, o acórdão recorrido concluiu no sentido que a contratação se deu na modalidade de venda ad mensuram, pois as cláusulas do contrato e da escritura vinculam o preço à metragem do imóvel, e estando o preço vinculado à metragem contratada, diante da prova técnica de georreferenciamento, determinou-se o abatimento proporcional do preço, como se pode depreender do seguinte trecho extraído do acórdão recorrido (fls. 1.374-1.375):

“Por isso, entendo que as partes entabularam contrato de compra e venda por medida, uma vez que a extensão do imóvel constitui fator determinante da avença, sendo o principal, se não o único, elemento que descreve o objeto do contrato. [...] a própria escritura faz menção expressa ao mapa da área como parte integrante do negócio, bem como o contrato que prevê que a área foi determinada ‘conforme medição realizada pelo engenheiro responsável’, afastando qualquer presunção de venda ad corpus.”

Após a mediação da propriedade no campo pelo trabalho de georreferenciamento, foi constatado que o imóvel [...] possui uma área total líquida de apenas 1.806,6836 hectares [...] portanto a diferença líquida encontrada foi uma redução de 66,7501 hectares.

E ainda, o Tribunal de origem entendeu que não houve decadência, pois a ciência do vício oculto (diferença de metragem) somente ocorreu com o georreferenciamento em 2018, e a demanda foi proposta no mesmo ano, como se pode depreender do seguinte trecho extraído do acórdão recorrido (fl. 1.372):

Sem razão. É cediço que, na forma do art. 501, do C. Civil, o prazo decadencial [...] é de 01 (um) ano, contado do registro do título ou do momento em que o adquirente teve ciência do vício oculto. No caso em exame, [...] os embargantes tomaram conhecimento da diferença na metragem do imóvel somente após a realização do georreferenciamento [...] no ano de 2018. Assim, a ciência do vício oculto em questão ocorreu em 2018, sendo a presente demanda proposta no mesmo ano. Dessa forma, afasta-se a alegação de decadência [...].

De modo que rever o referido entendimento para reconhecer a decadência e de que a referência às dimensões seria meramente enunciativa, caracterizando venda ad corpus e afastando o abatimento proporcional do preço, como pretende a parte recorrente, demandaria o reexame das cláusulas do contrato e do material fático-probatório, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

A decisão monocrática é a expressão do entendimento das Turmas de Direito Privado desta Corte, firme no sentido de que a análise dos argumentos levantadas no recurso especial, exige novo exame das peças processuais.

A propósito, sobre esse tema segue julgado desta Corte:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. DIREITO IMOBILIÁRIO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. DECISÃO FUNDAMENTADA. PLEITO DE NOVA PERÍCIA. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. SUFICIÊNCIA DA PROVA. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. MODIFICAÇÕES NA PLANTA. VÍCIO APARENTE. DECADÊNCIA. TERMO INICIAL. MODIFICAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO EQUITATIVA. PREQUESTIONAMENTO AUSENTE. SÚMULA 211 DO STJ. INCIDÊNCIA. APELAÇÕES. NÃO CONHECIDAS. TESE DE SANABILIDADE. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DOS

FUNDAMENTOS DO JULGADO ATACADO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 283 E 284 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AÇÕES CONEXAS. HONORÁRIOS RECURSAIS NÃO DEVIDOS. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. ORIGEM. NÃO ARBITRADOS. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o agravo em recurso especial impugnou devidamente os fundamentos da decisão que inadmitiu o apelo nobre, exarada na instância a quo.

2. Ainda que não examinados individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte, se o acórdão recorrido decide integralmente a controvérsia apresentando fundamentação adequada, não há que se falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015.

3. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, como pleiteada pela recorrente, para concluir pela necessidade de nova perícia, a fim de atestar que as modificações introduzidas na construção da unidade habitacional e da área comum do imóvel vendido, diferenciando-o de sua planta, sem autorização do promissário-comprador, não teriam reduzido o valor do bem, tal qual consignado no laudo pericial considerado suficiente pelo Tribunal a quo, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

4. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova oral, tendo em vista que cabe ao juiz decidir sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias, motivadamente.

5. A revisão do julgado, para modificar o termo inicial do prazo de decadência, conforme postulada pela agravante, demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, atraindo a incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte. Precedentes.

6. A falta de prequestionamento da matéria alegada nas razões do recurso especial impede seu conhecimento, não obstante a oposição de embargos declaratórios. Incidência da Súmula 211 do STJ. Caso concreto em que o Tribunal a quo não se manifestou sobre a tese de redução proporcional da cláusula penal.

7. É inadmissível o inconformismo por deficiência na fundamentação quando as razões do recurso estão dissociadas do decidido no acórdão recorrido. Aplicação da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, por analogia. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF, por analogia.

8. Nos termos do entendimento desta Corte, "É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil;

b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso" (AgInt nos EAREsp 762.075/MT, Relator para acórdão Ministro Herman Benjamin, Corte Especial, julgado em 19/12/2018, DJe de 7/3/2019).

9. Agravo interno a que se dá provimento parcial, para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.503.989/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025.)

Tem-se então que a tese defendida nas razões recursais não está a exigir do STJ a emissão de um juízo acerca da existência ou não de ofensa a tratado ou lei federal, mas sim a base fática sobre a qual se fundou o acórdão recorrido.

No entanto, como cediço, a esta Corte não é possível perquirir, a partir da leitura de peças processuais, se os fatos ocorreram de forma diferente daquela apresentada no acórdão recorrido como espera a parte agravante.

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.986.336 / MT**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0249873-5

Número de Origem:  
10017755120218110087

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : EDMAR JOSÉ BROCH

AGRAVANTE : NILSA LORENZETTI BROCH

ADVOGADO : IVAN CARLOS SANTORE - MT006170B

AGRAVADO : ARY PARACATU

AGRAVADO : MATHEUS MARTINS PARACATU

ADVOGADOS : WESLEY RODRIGUES ARANTES - MT0136160

TATIANE ALVES SALLES DOS SANTOS - MT0230840

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E  
VENDA

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : EDMAR JOSÉ BROCH

AGRAVANTE : NILSA LORENZETTI BROCH

ADVOGADO : IVAN CARLOS SANTORE - MT006170B

AGRAVADO : ARY PARACATU

AGRAVADO : MATHEUS MARTINS PARACATU

ADVOGADOS : WESLEY RODRIGUES ARANTES - MT0136160

TATIANE ALVES SALLES DOS SANTOS - MT0230840

## **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026