



ACÓRDÃO Nº.
SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA
COMARCA DE SANTARÉM - PARÁ
APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0006566-25.2012.8.14.0051
APELANTE: LUIZ GONZAGA RUFINO FILHO e RAIMUNDA ARAÚJO RUFINO
APELADO: GERALDO PINTO DE AQUINO
RELATOR: DES. LEONARDO DE NORONHA TAVARES

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO DE LIMINAR CUMULADA COM PERDAS E DANOS. SENTENÇA A QUO CONFIRMADA NA SUA INTEGRALIDADE. RECURSO PROVIDO.

I – As razões da recorrente abalaram os fundamentos de decisão recorrida, que não se encontra em consonância e harmonia com a legislação de urgência, jurisprudência e doutrina.

II - Caberia a parte autora, o ônus da prova nos exatos termos do art. 333, inc. I, do CPC/73, segundo os quais: "O ônus da prova incumbe: [...] I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito". Isto não ocorreu.

III - Ficou patente nos autos que a determinação da área do terreno comprado não constituiu elemento determinante para a fixação do preço ajustado e pago, ou seja, nenhuma unidade de medida serviu como parâmetro para se chegar ao preço final, e, assim sendo, este não foi fixado na forma ad mensuram, como entendeu equivocadamente a magistrada a quo, mas, ao revés, evidenciada pela prova dos autos a ocorrência de venda ad corpus, a improcedência da demanda é medida impositiva.

II – À unanimidade, nos termos do voto do Desembargador relator, recurso de apelação PROVIDO.

Acordam os Desembargadores componentes da 1ª Câmara Cível Isolada do Egrégio Tribunal de Justiça do Pará, à unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento, nos termos do voto do Desembargador Relator.

1ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará – 31 de outubro de 2016.
Exmo. Sr. Des. Leonardo de Noronha Tavares, Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura, Juiz Convocado Dr. José Roberto Pinheiro Maia Bezerra Junior. Sessão presidida pela Exma. Sra. Desa. Gleide Pereira de Moura.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR

RELATÓRIO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES
(RELATOR):



Trata-se de Recurso de Apelação manejado por GERALDO PINTO DE AQUINO, inconformada com a sentença proferida nos autos da Ação Reintegração de Posse com Pedido de Liminar Cumulada com Perdas e Danos contra si movida por LUIZ GONZAGA RUFINO FILHO e RAIMUNDA ARAÚJO RUFINO, a qual o julgou parcialmente procedente os pedidos dos autores, determinando a reintegração de posse no imóvel descritos na inicial, condenando o réu em honorários que arbitrou em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

Excluiu da condenação o pedido de perdas e danos, extinguido o processo com resolução de mérito nos termos do art. 269, I do CPC/73, e em remate determinou a expedição de ofício com cópia dos autos para a delegacia de Polícia para instauração de inquérito visando apurar uma possível falsidade ideológica em face da assinatura da escritura.

Inconformado, o requerido GERALDO PINTO DE AQUINO apelou às fls. 138/145, pugnando pela reforma da decisão.

Em síntese, argumentou que a venda foi feita sob a forma ad corporis. E assim sendo, o juízo a quo laborou em equívoco. Aduziu que o a r. sentença não obedeceu aos princípios basilares e lógicos de uma possessória, impôs opinião própria em descompasso com o regramento civil pátrio.

Salientou que no contrato acostado às fls. 19/19 o imóvel composto de diversos lotes está expressamente identificado com exatidão e benfeitorias (cláusula primeira), e mais, que o comprador demandado/apelante providenciou a sua regularização conforme é possível verificar através dos documentos trazidos aos autos quando da contestação (fls. 80/82).

Citou legislação doutrina e jurisprudência emanada dado STJ, para em seguida enumerar em seu arrazoado (fls. 143/144), os equívocos que entende terem sido cometidos pela Magistrada Singular.

Pontuou que em nenhum momento os autores/apelados e mesmo o juízo monocrático tratou de desconstituir o contrato, portanto o mesmo é legal e deve ser respeitado como vontade dos que firmaram.

Com essas considerações, pugnou pela reforma da decisão combatida.

Nas contrarrazões acostadas às fls. 156/162, os autores/apelados LUIZ GONZAGA RUFINO FILHO e RAIMUNDA ARAÚJO RUFINO, asseveram que na decisão recorrida, o juiz reconheceu a existência do esbulho possessória e que a consideram irretocável.

Transcrevendo parte dos depoimentos dos recorridos, recorrente e testemunhas, sustentaram que é possível verificar que só foi vendido parte do imóvel, que a intenção do recorrente é locupletar-se da parte que não foi negociada.

Se do contrário fosse, não estariam alegando a existência de esbulho possessório e fraude documental.

Finalizaram requerendo a majoração dos honorários sucumbenciais e a manutenção da r. sentença nos demais termos.

Subiram os autos a esta E. Corte.

Após regular distribuição, coube-me a relatoria. (fl. 165).

Determinei a inclusão do feito em pauta de julgamento.

É o relatório.



EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO DE LIMINAR CUMULADA COM PERDAS E DANOS. SENTENÇA A QUO CONFIRMADA NA SUA INTEGRALIDADE. RECURSO PROVIDO.

I – As razões da recorrente abalaram os fundamentos de decisão recorrida, que não se encontra em consonância e harmonia com a legislação de urgência, jurisprudência e doutrina.

II - Caberia a parte autora, o ônus da prova nos exatos termos do art. 333, inc. I, do CPC/73, segundo os quais: "O ônus da prova incumbe: [...] I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito". Isto não ocorreu.

III - Ficou patente nos autos que a determinação da área do terreno comprado não constituiu elemento determinante para a fixação do preço ajustado e pago, ou seja, nenhuma unidade de medida serviu como parâmetro para se chegar ao preço final, e, assim sendo, este não foi fixado na forma ad mensuram, como entendeu equivocadamente a magistrada a quo, mas, ao revés, evidenciada pela prova dos autos a ocorrência de venda ad corpus, a improcedência da demanda é medida impositiva.

II – À unanimidade, nos termos do voto do Desembargador relator, recurso de apelação PROVIDO.

VOTO

O EXMO. SR. DESEMBARGADOR LEONARDO DE NORONHA TAVARES:
(RELATOR):

O presente recurso preenche os requisitos necessários a sua admissibilidade, merecendo, portanto, ser conhecido.

De início cabe salientar que a decisão combatida ocorreu sob a égide do CPC/73.

A controvérsia dos autos está calcada em saber se a compra/venda do imóvel em questão foi realizada na forma ad corpus ou ad mensuram.

Como é de sabença geral, na compra e venda de imóveis, a lei prevê estes dois modos pelos quais eles podem ser vendidos. Assim sendo, cabe iniciar o exame do recurso de apelação tecendo considerações importantes a



respeito do tema, fazendo a distinção entre as duas formas de se realizar o negócio jurídico, para só então, se chegar a uma conclusão proficiente ao deslinde da controvérsia, trazida ao crivo judicial. Vejamos:

Na venda ad corpus: o imóvel é vendido como corpo certo, individualizado, com suas confrontações e limites, sem, no entanto se levar em conta as medidas do mesmo, ainda que estas medidas tenham constado do contrato.

Quando o imóvel é vendido como corpo certo, ad corpus, e as medidas são apenas enunciativas. E mais, se a diferença for de até 1/20 (ou 5%) do terreno, presume-se que foi adquirido desse modo ad corpus, não se podendo reclamar a diferença de preço ou metragem, exceto se o adquirente provar que não teria feito o negócio se soubesse dessa circunstância.

Na venda ad mensuram: o preço do imóvel é pago por medida de extensão, e não por corpo certo. É quando o pagamento do terreno leva em consideração o metro quadrado, o hectare, etc.

Se assim for, a compra, ocorre em função da unidade de medida que somada serve de parâmetro para se chegar ao preço final.

Pois bem!

Após compulsar o caderno processual, tenho que o terreno em questão foi comprado na forma ad corpus, como corpo certo.

Explico.

No contrato de compra e venda (fls. 16/19), a Cláusula Primeira é esclarecedora, na medida em que de forma objetiva fornece as informações necessárias a uma conclusão lógica dos fatos articulados, descrevendo o objeto da demanda através de uma redação clara e direta, o que já faz presumir que a compra foi ad corpus. Sendo esse o caso, em um primeiro momento, não há que se falar em um negócio jurídico realizado de outra forma, ou seja, ad mensuram como entendeu a magistrada a quo.

Visando extirpar qualquer dúvida passo a transcrição da cláusula em apreso (fl. 16):

CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO DA VENDA: Imóvel constituído de prédio residencial em alvenaria e seu respectivo terreno, situado nesta cidade de Santarém (PA), na avenida Fernando Guilhon, S/Nº, quadra (01), lote 487, limitando-se com os lotes 499 e 475 e fundos com o lote 573, situados na Av. Fernando Guilhon; lotes 511, 523 e lotes não identificados pelos vendedores, limitando-se com os lotes 535 e 499 e fundos com o lote, situado a referido lote na Av. Fernando Guilhon; lote 06B, limitando-se pela lateral direita com o lote 06ª, pela lateral esquerda e pelos fundos com o lote 05, seguindo o referido lote na Tv. São Francisco e lote e também terreno pela Tv. São Francisco, medindo 23 mts de frente com 50mts de fundos, fazendo limite com os lotes acima identificados, lotes adquiridos pelos vendedores do Sr. José Carneiro Cunha e de sua esposa a Sra. Maria do Socorro Machado Cunha que assinarão a competente Escritura e Registro do imóvel ao comprador. (Grifo nosso).

Como se vê, a metragem do terreno da forma como está no contrato de compra e venda não foi usada como parâmetro e cálculo para se chegar ao



preço pago pelo imóvel, nem foi questionada a sua exatidão, haja vista que, se enfatizou a localização do imóvel, levando em conta os terrenos limítrofes para se chegar ao seu tamanho, o que se conclui como compra/venda na forma corpo certo.

Levado em consideração estes fatos, certo é que na realização do negócio, nenhuma unidade de medida foi usada ou mesmo influenciou no preço do bem, ou motivou o recorrido a comprar o bem.

Em outras palavras, em que pese o entendimento dos autores, acatado pelo juízo a quo, não há indicação de que a venda foi realizada ad mensuram. Note-se que no contrato de compra e venda celebrado entre as partes que expressamente constou a cláusula citada linhas acima, a qual por si só nos remete ao convencimento de venda ad corporis.

Por outro lado, o depoimento prestado pelos autores/apelados precisamente à fl. 54 do termo de audiência, em nada lhes favorece. Vejamos:

Consta que o autor/apelado Luiz Gonzaga Rufino Filho em resposta às perguntas formuladas pelo Juízo informou:

· Que o contrato entre as partes não precisou a metragem do terreno que assinou o documento confiando no requerido

Em outro momento respondendo às perguntas formuladas pelo advogado do réu/apelante pontuou:

- Que a área foi vendida ao senhor Rogério há aproximadamente 01 ano e três meses;
- Que inicialmente a área foi alugada ao seu neto, após a sogra; e em seguida a um servidor da Infraero;
- Que não foi entabulado um contrato escrito; Que não se recorda o nome do inquilino;

Passou então o MM. Juízo a oitiva da autora Raimunda Lindalva Araújo Rufino que veio a confirmar as informações de seu esposo acrescentando detalhes que da mesma forma também em nada favorecem suas pretensões, pelo contrário desajudam. Respondeu:

- Que dos 14 metros remanescentes parte ficou para seu Wandel e parte ficou para o seu neto;
- Que dos 14 metros remanescentes 8 pertencem ao senhor Wandel, capitão da polícia militar, sendo que o restante é do seu neto que exercia a posse;
- Que adquiriu à área do senhor Wandel;
- Que não recorda a data da aquisição;
- Que a venda da área foi efetuada no mês de março de 2012;
- Que assinou o contrato de compra e venda sem ler o mesmo;
- Que no contrato não há metragem do lote;
- Que o esbulho da área ocorreu em março de 2012;
- Que o terreno foi vendido por R\$ 135.000,00, sendo que o mesmo foi pago;
- Que não recorda quando foi feito o pagamento do mesmo;

Logo em seguida disse: Que se recorda que o pagamento foi feito em março de 2012;



O advogado dos autores nada perguntou, passou então a responder as perguntas formuladas pelo advogado do réu, esclarecendo que:

- Que relata que é sócia de sua filha em uma lotérica;
- Que é a mesma que administra;
- Que não tem nem teve qualquer empreendimento;

Nesse cenário é difícil acreditar que estejam dizendo a verdade.

Observa-se que as contradições são muitas e as informações ofertadas pelos autores/apelado são no mínimo divergentes dos argumentos trazidos quando da propositura da ação, entretanto esclarecedoras.

Ficou patente que a determinação da área do terreno não constituiu elemento determinante para a fixação do preço, e, assim sendo, este não foi fixado, ad mensuram, ou seja, por medida, como entendeu a magistrada a quo, mas sim, na forma ad corpus, como corpo certo, como bem declarado pelos autores/apelados o que só vem a confirmar as alegações do réu/apelante.

Noutro viés, os demandantes/apelados, demonstraram que não são pessoas ignorantes e desenformada, tanto que, ambos são comerciantes sendo inclusive a Sra. Raimunda Araújo Rufino sócia de sua filha em uma lotérica. Dessa forma, o argumento de que assinaram o contrato de compra e venda sem ler, ou inicialmente alegar que não se recordam quando foi feito o pagamento é totalmente frágil e inconsistente, entretanto, logo em seguida emerge a verdadeira, uma vez que confirmaram o recebimento de pagamento.

Com efeito, ficam desqualificados os depoimentos das testemunhas por eles arroladas, por divergir das declarações dos próprios autores.

De outra banda, há que se perguntar:

Se a autora sustenta em seu depoimento que a fração remanescente da área em questão pertence ao Sr. Waldel e ao seu neto, porque estes não fazem parte da lide ou mesmo ajuizaram ação autônoma em busca dos seus direitos perante o Juízo da Comarca de Santarém?

É um ponto a ser questionado.

Não seria o caso de estar postulando direito alheio em seu próprio nome?

Voltando ao cerne da questão, cabe lembrar que significativa parte da doutrina adotou o entendimento de que as vendas ad corpus representariam a regra geral, sendo, na dúvida da forma como a contratação se realizara, presumível, cabendo à parte que alega sua concretização como sendo venda ad mensuram o ônus da prova, nos exatos termos do art. 333, inc. I, do CPC/73, segundo os quais: "O ônus da prova incumbe: [...] I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito".

E mais, observa-se que é a própria lei reconhece o caráter enunciativo quando refere o contrato as dimensões do imóvel, ausente a discriminação do preço por medida. É o que diz também MARIA HELENA DINIZ, baseada nas decisões publicadas na RT 614/63, 503/81, 520/165, 489/99, 181/94, 182/689 e 185/708, EJSTJ 16/57 e RF 167/242, 158/168, 132/146 e 222/193, para quem:

A venda ad mensuram é aquela em que se determina a área do imóvel vendido, estipulando-se preço por medida de extensão in Código Civil



Anotado, 5 a. edição, Editora Saraiva, São Paulo, 1999, p. 802).

Para SÍLVIO RODRIGUES in Direito Civil, vol. 3, 11a edição, Editora Saraiva, São Paulo, p. 170:

Tem-se entendido ser a referência à medida meramente enunciativa, quando vem acompanhada da locução 'mais ou menos, quando a coisa vendida é designada por limites certos, quando o imóvel está murado ou cercado, e ainda quando há especificação ou nomeação de confinantes'. (Destacamos).

Nesse contexto cabe frisar que mesmo que a metragem registrada no contrato não represente a efetiva área real do imóvel, para o autor era o terreno que queria comprar, já que não adquiriria um terreno não regularizado e caso não desejasse o imóvel em si. Certamente não estava preocupado com a sua metragem.

Assim sendo, a natureza do negócio realizado entre as partes, ou seja, a compra e venda do imóvel em questão, obedeceu a modalidade ad corpus, ou seja, a negociação foi por corpo certo, sendo a metragem estabelecida no contrato apenas de caráter descritivo, sem relevância para a fixação do preço do imóvel.

Destarte, não demonstrado que a venda foi feita ad mensuram, mas, ao revés, evidenciada pela prova dos autos a ocorrência de venda ad corpus, a improcedência da demanda é medida impositiva.

Diante do exposto, dá-se provimento ao apelo, julgando-se improcedente a demanda, invertida a verba sucumbencial fixada na sentença.

Este é o meu voto.

Belém (Pa), 31 de outubro de 2016.

LEONARDO DE NORONHA TAVARES
RELATOR