



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295380

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0012015-08.2014.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante MAGNOLIA DIAS DA SILVA, é apelado JESUS SAVEDRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012015-08.2014.8.26.0229

APELANTE: MAGNOLIA DIAS DA SILVA

APELADA: JESUS SAVEDRA

COMARCA: HORTOLÂNDIA – 2ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: MARTA BRANDÃO PISTELLI

Voto nº 12148

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL – MEDIDA CAUTELAR DE MANUTENÇÃO DE POSSE- VENDA AD CORPUS - A VENDA SOMENTE SERÁ AD MENSURAM SE ASSIM CONSTAR NOS REFERIDOS INSTRUMENTOS, DO CONTRÁRIO, A METRAGEM DA ÁREA DO IMÓVEL SERÁ TIDA COMO ENUNCIATIVA E A VENDA SERÁ AD CORPUS (ART. 500, §3º, CÓDIGO CIVIL) - ÁREA DEMARCADA E DELIMITADA NOS TERMOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS- SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1. A r. sentença de fls. 65/67, de relatório adotado, julgou improcedente a medida cautelar incidental de manutenção de posse ajuizada por ANTONIO VALDOMIRO ABDALA EFÁTIMA APARECIDA DE SOUZA ABDALA, em face da CIA INDUSTRIAL E AGRÍCOLA BOYES, nos seguintes termos: *“julgo improcedente o pedido formulado por Magnólia Dias da Silva em face de Jesus Savedra, extinguindo ação com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Pela sucumbência, arcará autora com as custas processuais honorários advocatícios, que fixo em 20% do valor atualizado da causa, ficando, contudo, suspensa exigibilidade em razão da gratuidade deferida. Julgo improcedente, pelos mesmos fundamentos, ação em apenso. Deixo de condenar autora no*

pagamento das verbas de sucumbência em razão da ausência de citação”.

Apela a autora, alegando, em síntese, que os argumentos trazidos são suficientes para determinar a manutenção da posse por ser possuidor que desconhece a irregularidade na propriedade, tendo posse continuada, não podendo ser suprimido seu uso e gozo do imóvel de quem cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem oposição. Pede o provimento do apelo com a reforma da r. sentença (fls. 73/77).

O recurso foi regularmente processado, ausente apresentação de contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

Inicialmente, o apenso é o processo nº 0009144-05.2014.8.26.0229, de usucapião entre as mesmas partes.

Consta da narrativa ser a autora proprietária de imóvel situado no lote de terreno nº 28, quadra A, do loteamento denominado Ginásio Adventista Campineiro, tendo o adquirido como “ad corpus”, mas, que anos depois, recebeu notificação de estar ocupando 90 metros da área vizinha, o lote 30, mas que não teve a intenção de fraudar, agindo de boa-fé.

Pois bem. Primeiramente, cumpre registrar que a discussão dos autos se dá em torno da natureza jurídica da compra e venda havida entre as partes, isto é, se foi levada em conta a metragem do imóvel, venda *ad mensuram*, ou se foi comprado como um todo, configurando, pois,

a *venda ad corpus*. Acerca do tema, discorre a doutrina:

"Na venda *ad corpus*, que é aquela em que o imóvel é transferido como coisa certa e discriminada, ou o terreno bem delimitado, o comprador nada pode reclamar porque não foi uma área o objeto do contrato, porém uma gleba caracterizada por suas confrontações, caracteres de individualização, tapumes, etc., não importando para o contrato se em maior ou menor número de hectares (Código Civil, art. 500, §3º). Para que uma venda se caracterize como *ad corpus*, não exige a lei que o contrato assim a qualifique expressamente. O juiz, na determinação se a venda se realizou *ad mensuram* ou *ad corpus*, deverá consultar primeiro o título, pois ninguém melhor do que os contratantes para esclarecer a sua intenção. Na falta de uma indicação expressa, deverá se valer da descrição do imóvel, de sua finalidade econômica, de provas aliunde inclusive indícios e presunções, que permitam inferir se o objeto da venda foi certa ou foi uma área, e proceder à interpretação da vontade (...)"¹

Igualmente, leciona Orlando Gomes:

"A venda *ad corpus* é a que se faz sem determinação da área do imóvel, ou a estipulação do preço por medida de extensão. O bem é vendido como corpo certo, individualizado por suas características e confrontações, e, também, por sua denominação, quando rural. Note-se que a referência a dimensões não descaracteriza a venda *ad corpus*, se não tem a função de condicionar o preço.

Na venda *ad mensuram* a determinação da área do imóvel constitui elemento determinante da fixação do preço, explícita ou implicitamente. A área é expressamente condição do preço quando este se estipula por medida de extensão, como, por exemplo, quando alguém compra um terreno à razão de tantos reais por metro quadrado. A correlação entre as dimensões do imóvel e o preço de sua venda existe implicitamente quando a área é determinada, embora o preço não esteja calculado por medida, como, por exemplo, se o vendedor declara que o imóvel possui determinado número de tarefas e se pode inferir que as partes deram importância à expressão quantidade. Não é suficiente, desse modo, a referência às dimensões do terreno."²

Além disso, prevê o art. 500, do Código Civil:

"Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e

¹ Caio Mário da Silva Pereira, Instituições de Direito Civil. Rio de Janeiro, Editora Forense, 2009, pg. 163.

² Orlando Gomes, Contratos. Rio de Janeiro, Forense, 2008, pg. 282.

esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§1º Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.

§2º Se em vez de falta houver excesso, e o vendedor provar que tinha motivos para ignorar a medida exata da área vendida, caberá ao comprador, à sua escolha, completar o valor correspondente ao preço ou devolver o excesso.

§3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*."

Da leitura do dispositivo supracitado, depreende-se que, mesmo tendo sido mencionadas as dimensões do imóvel, a venda somente pode ser considerada *ad mensuram* se assim constar no contrato; do contrário, as metragens serão tidas como enunciativas e a venda será *ad corpus* (§3º).

Analisando detidamente tudo o que dos autos consta, vislumbra-se que as partes acordaram a compra e venda de um lote de terreno no loteamento citado, sob o nº 28, como coisa certa e determinada.

É o que consta na Matrícula nº 68.795 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré (fl. 18), quanto no contrato de compromisso de compra venda acostada aos autos em fls. 19/20, onde se lê:

"Lote de terreno sob nº 28 da quadra A, do loteamento denominado "GINASIO ADVENTISTA CAMPINEIRO" situado município de Hortolândia, nesta comarca de Sumaré-SP, medindo 10,00 ms de frente para rua 08, igual medida nos fundos, onde confronta com lote 30, por 49,00 ms da frente ao fundo, do lado direito de quem da rua olha imóvel, confronta com lote 29, 67,00 ms do lado esquerdo, onde confronta com lote 27, com área total de 580,00 metros quadrados".

Por isso, é de se reconhecer que, de fato, a alienação do imóvel se deu como um todo, tendo o comprador, certamente, visitado o terreno, tomando conhecimento da área e, talvez, lhe tenha faltado a prudência de efetivar os marcos divisórios corretamente nos termos da matrícula do imóvel.

Desta forma, não há o de se falar em direito de manutenção na posse da porção do imóvel.

A manutenção da sentença, assim, é de rigor.

3. Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Deixo de aplicar o disposto no art. 85, § 11, do CPC, uma vez que a parte ré não apresentou resposta.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR