



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0001283997

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1003945-34.2022.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que é apelante [REDACTED], são apelados [REDACTED].

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por maioria de votos, em julgamento ampliado, deram provimento ao recurso. Vencida a relatora sorteada que negava provimento ao recurso, acompanhada do 3º Desembargador. Relatora sorteada declara. Sustentou oralmente o advogado FABIO ROBERTO SANTOS DO NASCIMENTO. OAB/SP 216176", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ENIO ZULIANI, vencedor, FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO, vencida, CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 4 de dezembro de 2025.

ENIO ZULIANI
RELATOR DESIGNADO
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 94086**APELAÇÃO CÍVEL: 1003945-34.2022.8.26.0704****APELANTE :** [REDACTED]**APELADA :** [REDACTED]**APELADO :** [REDACTED]**APELADA :** [REDACTED]**APELADO :** [REDACTED]**APELADO : RENATO CORREA LAIRES****ORIGEM: 1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ****JUIZ SENTENCIANTE: DR(A). GINA FONSECA CORREA**

Ocorreu julgamento com a turma ampliada, na forma do art. 942 do CPC e o resultado foi de provimento (3x2). Encarregado pelos colegas que endossaram os pontos de divergência que apresentei (Desembargadora Márcia Regina Dalla Déa Barone e Desembargador Carlos Castilho Aguiar França) de redigir o voto condutor, cumpro essa atribuição iniciando com a ementa: Compra e venda de terreno de excelente localização para fins industriais (essencial para o adquirente, comerciante), com área de 6.000 m2, negociado por R\$ 5.000.000,00 (preço parcialmente quitado). Adquirente que foi expressamente cientificado por cláusula específica sobre a reversão de restrição ambiental (solo contaminado) e não eventual inexatidão da área, que reproduz o que está escrito na matrícula e no cadastro fiscal da Municipalidade para fins de IPTU. Porém e depois de perícia judicial, ficou constatado que o terreno tem a área real de 5.412,75, importando em diferença de 587,25 m2, equivalente a 10% da área negociada.

A interpretação do art. 500, § 1º, do CC, estabelece que a venda será considerada ad corpus (corpo certo) se a diferença for igual ou inferior a 5% da área, quando, no contrato, não constar que a aquisição é de corpo certo. Portanto, não é meramente enunciativa a referência a 6.000 m2, que é a base de cálculo do valor do contrato comutativo, pelo que é obrigatório reconhecer que a venda é ad mensuram (por medida), com direito do comprador de ser indenizado pela diminuição do objeto (tamanho).

O ordenamento jurídico protege o comprador com a garantia de que a tradição deve ser confirmada pelo cálculo da contraprestação respectiva e fere ao sentido razoável impor ao comprador, que não agiu de má-fé, um prejuízo por conta de conduta maliciosa dos vendedores, os quais, como donos, sabem bem a extensão real da imensa área cercada por muros e não adverte o comprador da diferença exata.

Provimento para julgar procedente a ação, admitindo a dedução do valor residual o correspondente aos metros quadrados que

faltaram e que foram dimensionados na perícia judicial.

Vistos.

I – Resumo do caso.

Aquisição, por instrumento particular, de imóvel urbano em zona de aproveitamento industrial, com a área de 6.000 m² (matricula 114.579, do 18º Cartório de Registro de Imóveis- fls. 20-26), pelo preço de R\$ 5.000.000,00 (fls. 13), quitado, em parte. O comprador ajuizou ação com base no art. 500 do CC, porque a área do imóvel é inferior (na inicial informou que seria de 5.471,97, uma diferença de 528,03 m² ou 8,80% do tamanho) e pediu a recomposição ou indenização correspondente ao que faltou transmitir. A perícia, contudo, constatou que a diferença é maior, acusando área real de 5.412,75 m², uma diferença de 587,25 m², equivalente a 10%, conforme fls. 281-283). A sentença que a ilustre Relatora sorteada propõe referendar, julgou improcedente a ação por considerar que na venda *ad corpus*, como a que foi realizada, o adquirente não pode reclamar a diferença de coisa adquirida como um todo. Daí o recurso que é examinado pela Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, pela segunda vez, tendo em vista que foi anulado o julgamento realizado pelo modo virtual.

II – Princípios jurídicos.

Venda *ad mensuram* (por medida) está definida no art. 500, caput, do CC, e o que vale pesquisar para descobrir a distinção com *ad corpus* (corpo certo) é a essencialidade da área transmitida pelo negócio realizado ou “as dimensões (medidas) da coisa adquirida são essenciais para que haja a

compra e venda” (ALEXANDRE DE MELLO GUERRA, *Curso de Direito Civil – Direito dos Contratos*, vol. 2, RT, 2025, p. 184). O adquirente é “comerciante” e adquiriu a área pela sua destinação industrial.

Sempre que chamado a participar de julgamentos de controvérsia sobre a natureza da venda (*ad corpus* ou *ad mensuram*) lembro da oportuna advertência do Ministro PEDRO LESSA que, antes mesmo do CC/1916, escreveu o seguinte sobre regras de interpretação (“Da compra e venda de coisas imóveis *ad corpus* e *ad mensuram*”, in *Dissertações e Polêmicas*, RJ, Typ. do Commercio, de Rodrigues & C., 1909, p. 285):

“Um princípio superior domina o assunto, consagrado pela sabedoria de todos os legisladores, e de que se acham impregnadas as disposições dos melhores códigos, atinentes ao contrato de compra e venda: sempre que há uma cláusula duvidosa, um ponto obscuro, sobre o objeto do contrato, deve este ser interpretado a favor do comprador, e contra o vendedor, que é quem está em condições de melhor conhecer a coisa vendida”.

O art. 1136 do CC/1916 foi modernizado no CC/2002 com as especificações do art. 500, que, em um ponto objetivo, favorece as pretensões do comprador que ingressou com a ação: a diferença da área é superior a um vigésimo da área total negociada (5%), porque, pela perícia, a diferença chega a 10% ou 587,25 de um total de 6.000 m², representando uma falta significativa.

Estamos diante de uma venda *ad corpus*, como reconhecido no decisor?

Não é o caso de definir como venda *ad corpus*, data vênua.

A diferença é grandiosa (10%) e aqui é preciso recorrer a doutrina para tentar expor a razão da divergência. AGOSTINHO ALVIM ao interpretar o art. 1136 do CC/1916, explicou o seguinte: “Se vendo uma fazenda, e menciono suas divisas e área de 200 alqueires, a venda não é ad corpus, porque ninguém mede com os olhos tão grande extensão de terras, donde se poder inferir que o comprador queria a coisa, mas a queria com aquela área que julgada ter. Nada indica que ele tenha desprezado a área, por se preocupar só com a coisa” (*Da compra e venda e da troca*, Forense, 1ª edição, 1961, p. 91, item 106).

Com base nessa premissa e prosseguindo no campo doutrinário, é de ser declarado que o pressuposto objetivo para indenização da falta de área funciona em favor do comprador, porque a diferença é superior a 5% da área total e não foi ressalvado que a aquisição de fazia pela coisa certa (metragem enunciativa). Nessa diretriz a posição clara de PONTES DE MIRANDA (“Ação de redibição e ação quanti minoris”, in *Tratado das Ações*, RT, 1973, tomo IV, p. 273):

“Se na compra e venda ou outro contrato comutativo de um imóvel, se estipula a contraprestação por medida de extensão, ou se determina a respectiva área, e essa não corresponde, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o adquirente tem direito de exigir o complemento da área; não sendo isso possível, o de reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional da contraprestação. Não lhe cabe, porém, tal direito, se o imóvel foi alienado como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência de suas dimensões. Presume-se a referência às suas dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não excede o percentual que a lei fixou para a extensão total enunciada”.

Como se pode afirmar que a referência é meramente (ou

simplesmente enunciativa) se a diferença é de 10%, ou seja, o dobro do que se fixou para presumir como tal? E outra pergunta: como dizer que é enunciativa se a extensão cifrada no contrato (6.000 m²) corresponde ao que consta da matrícula do imóvel (fls. 20) e dos cadastrados tributários da Prefeitura de São Paulo (fls. 31)?

O resultado de improcedência afronta o art. 500 do CC e resvala na investigação de boa ou má-fé (do vendedor ou do comprador). O comprador está isento de especulações sobre comportamento improbo, porque comprou e quer pagar por 6.000 m² e não recebeu o imóvel no tamanho que foi negociado. Os vendedores agiram de forma tendenciosa, data vênua, porque conduziram os termos do contrato (fls. 10-19) como que priorizando um aspecto controvertido ultrapassado ou vencido sobre o objeto (área que foi, anteriormente, qualificada como “contaminada”, o que foi objeto de uma cláusula 7.1 – fls. 14), desviando o foco da quantidade (extensão real da área), como que sobre esse fato não existisse qualquer celeuma, até porque a matrícula e o cadastro fiscal referendavam o que estava sendo transmitido (6.000 m²). No entanto e como se viu depois, a área de grande extensão (6.000 m²) foi transmitida como 5.412,75 m² (faltando 587,25 m²) e isso não é normal ou razoável, principalmente considerando que é de experiência (art. 375 do CPC) que negócio de área para fins industriais é celebrado com base em metros quadrados. A redução da área poderia até inviabilizar projetos industriais, o que revela a sua importância.

Aqui a oportunidade de introduzir a lição de ORLANDO GOMES sobre a distinção de venda ad mensuram (*Contratos*, Forense, 4ª edição, 1973, p. 253, item 177):

“Na venda ad mensuram a determinação da área do imóvel

constitui elemento determinante da fixação do preço, explicita 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 cruzeiros por metros 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 a expressão quantidade. Não é suficiente, desse modo, a referência às dimensões do terreno.”

Então, finaliza-se, com uma última indagação: qual o propósito de julgar contra o adquirente?

O adquirente não é responsável por extensão de área do terreno adquirido. Não lhe cabe medir previamente, até porque o vendedor garante que a área é aquela que está sendo transmitida. O risco que o adquirente assume, não contratando engenheiro para conferir os limites, é o de submeter-se ao efeito de uma diferença inferior a 5% da área negociada e nunca em diferença superior a esse patamar. No entanto, quem se obriga a garantir a efetividade do objeto negociado é o vendedor que, por ser o dono, tem conhecimento da área exata de sua propriedade e isso permite afirmar que se houve má-fé quanto a esse fator (área real) ela deve ser imputada aos vendedores, que camuflaram a diferença (art. 422 do CC).

III – Fórmula de composição.

Como não ocorreu quitação integral, é de toda conveniência que se admita o abatimento do preço. O valor de R\$ 5.000.000,00

foi estipulado para pagamento de 6.000 m2, de modo que deverá ser feito o cálculo para que o valor de R\$ 5.000.000,00 sirva para pagar 5.412,75 m2, permitindo que se desconte da prestação ainda não adimplida, o valor correspondente a 587,75 m2, autorizando, em caso de recusa, que se faça o depósito nos autos.

IV – Dispositivo.

Isto posto, dá-se provimento para julgar procedente a ação e admitir o abatimento, no valor de R\$ 5.000.000,00, do que corresponder a 587,75 m2, do cálculo de que tal quantia serviria para quitar 6.000 m2, autorizando a dedução na parcela pendente do preço. Os requeridos respondem pelas taxas judiciárias, salário de perito e honorários advocatícios, que são arbitrados em 20% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11º, do CPC.

ENIO ZULIANI
Relator designado