

Obrigação de fazer - Indenização - Compra e
venda - Imóvel rural - Complementação da área -
Resolução do contrato - Abatimento proporcional
do preço - Inadmissibilidade - Contrato -
Individuação do imóvel com características e
confrontações - Venda *ad corpus* - Configuração -
Danos morais e materiais - Não cabimento

Ementa: Apelação cível. Ação de obrigação de fazer c/c
perdas e danos, lucros cessantes e danos morais. Compra

e venda de imóvel. Alegação de entrega de área menor. Venda *ad corpus*. Complemento da área. Impossibilidade. Ausência de ato ilícito. Dever de indenizar não configurado. Sentença mantida. Recurso não provido.

- Restando demonstrado nos autos que a venda se deu *ad corpus*, não há que se falar em regularização da área ou devolução do valor pago a maior.

- Verificando-se que a entrega do imóvel ocorreu de modo regular, na forma especificada no contrato, não resta configurada a existência de qualquer ato ilícito, o que afasta o dever de indenizar.

- A sentença que entendeu dessa forma deve ser mantida, e o recurso, não provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0069.09.026390-1/001 - Comarca de Bicas - Apelantes: Dagnaldo Marcos da Fonseca e sua mulher, Rosenei Freitas Ferreira Fonseca - Apelados: Elaine Aparecida Machado de Souza e outros - Relatora: DES.ª MARIANGELA MEYER

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 3 de dezembro de 2013. - Mariangela Meyer - Relatora.

Notas taquigráficas

DES.ª MARIANGELA MEYER - Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de f. 166-177, de lavra do MM. Juiz da Vara Única da Comarca de Bicas, proferida nos autos de uma ação de obrigação de fazer *c/c* perdas e danos, lucros cessantes e danos morais manejada por Dagnaldo Marcos da Fonseca e sua mulher em face de Elaine Aparecida Machado de Souza e outros, que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, para determinar que os requeridos promovessem, no prazo de 30 (trinta) dias, a outorga da escritura dos imóveis descritos no contrato de f. 13-15, sob pena de multa diária e solidária no importe de R\$500,00, para o caso de descumprimento de tal decisão, limitada ao valor do contrato.

Consubstanciando seu inconformismo nas razões de f.179-186, buscam os apelantes a reforma da sentença, afirmando que, embora seja admitida em nosso direito pátrio a venda *ad corpus*, uma diferença de 50% nas medidas constantes no contrato particular de compra e venda é inadmissível, prejudicando claramente os compradores do bem. Ressaltam que arrendaram um pedaço de terra para deixar seu gado, que não pôde ficar na área adquirida, em razão da metragem inferior. Garantiram que têm o direito de exigir o complemento da

área, a resolução do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

Os apelados, devidamente intimados, apresentaram contrarrazões às f. 193-206, batendo-se pela manutenção da sentença.

É o relatório em resumo.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Inicialmente, observo que os autores ajuizaram a presente ação afirmando que adquiriram dos réus imóveis rurais através do contrato de compra e venda de f. 13-15, todavia, perceberam que tomaram posse de área inferior àquela efetivamente negociada. Assim, buscam a condenação dos réus ao pagamento de indenização por perdas e danos, lucros cessantes e danos morais, além da outorga da escritura e entrega do sítio em conformidade com o contrato, regularizando-se a área ou devolvendo-se o valor pago a maior.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes, e, a meu ver, não merece reparo a decisão de origem.

Isso porque, no contrato de f. 13-15, consta a perfeita individualização do imóvel, com suas características e confrontações, tudo indicando que os autores pagaram uma quantia global considerando o imóvel como sendo um corpo certo e determinado.

Do contrato se extrai:

1) Que os outorgantes promitentes vendedores, acima referidos e qualificados, são proprietários dos seguintes imóveis rurais: 50%, ou seja, 5,05,00 ha de terras (mais ou menos) em culturas e matas, na propriedade denominada 'Boa Esperança', Município de Maripá de Minas/MG, conforme transcrição de nº R-2/896, Livro 2-C, f.064, do Cartório do Registro de Imóveis da cidade de Guarará, desta Comarca de Bicas, dentro das divisas e confrontações a serem definidas em planta e memorial descritivos; e uma área de terreno rural, no lugar denominado 'Sítio Boa Esperança', no Município de Maripá de Minas/MG, medindo 14,52,00 ha (mais ou menos), dentro das divisas e confrontações transcritas sob o nº R-1/903, Livro 2-C, f. 072, do Cartório do Registro de Imóveis da cidade de Guarará, desta Comarca de Bicas.

2) Possuindo assim como de fato possuem ditos imóveis, com todas as servidões e benfeitorias que houverem, prometem e obrigam-se a vender ao outorgado promissário comprador, pelo preço e quantia certa de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), importância esta paga da seguinte forma: neste ato, o comprador pagará a importância de R\$27.000,00 (vinte e sete mil reais), em moeda corrente nacional, e o restante, ou seja, R\$23.000,00 (vinte e três mil reais), pagos em 04 (quatro) parcelas de R\$5.750,00 (cinco mil, setecentos e cinquenta reais) cada, representados por 04 (quatro) cheques.

Como se vê, a venda foi feita sem que tivesse sido feita a medição. Além disso, não fizeram as partes, no pacto, referência ao valor por hectare de terra, mas, tão somente, pelo montante total da venda, o que corrobora a tese de que a intenção dos autores foi efetuar a compra *ad corpus*, ou seja, de coisa certa e discriminada.

Acerca da venda *ad corpus*, lição de Sílvio de Salvo Venosa:

Na venda *ad corpus*, presume-se que o comprador adquire o imóvel conhecendo-o em sua extensão e dimensão. Não pode reclamar complemento de área ou desconto. Presume-se que pagou preço global pelo que viu e conheceu (in *Direito civil - direitos reais*. Atlas, 2003, p. 62).

Nesse passo, constata-se que não foi elemento essencial da formação do preço a extensão das terras, estando comprovado que os compradores tinham ciência das limitações do imóvel que estavam adquirindo, ainda que não soubessem sua extensão territorial exata.

O que se vê dos autos é que as partes, de fato, celebraram o contrato fixando o preço em relação ao imóvel em si, e não a sua extensão.

Sobre o tema, esclarece o insigne Orlando Gomes:

A venda *ad corpus* é a que se faz sem determinação da área, do imóvel, ou 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 função de condicionar o preço. Na venda *ad mensuram* a determinação da área do imóvel constitui elemento determinante na fixação do preço, explícita ou implicitamente (in *Contratos*. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 1994, p. 235).

Portanto, verifica-se que os imóveis foram entregues em conformidade com o contrato, não havendo que se falar em regularização da área ou devolução do valor pago a maior.

A propósito, a jurisprudência:

Ementa: Apelação cível. Ação *ex empto*. Venda *ad corpus*. Prova. - Tendo sido demonstrado pela prova - contrato - que a venda se deu *ad corpus*, imperativo reconhecer a improcedência do apelo que pretendia indenização por área faltante. Não pode ser conhecido o recurso adesivo que visa tão somente ao recrudescimento da verba honorária, pois inexistente sucumbência na lide. Apelação do autor improvida e não conhecida a adesiva (TJRS, AC nº 70036314011, 19ª Câmara Cível, Rel. Des. Guinther Spode, j. em 28.09.2010).

Quanto aos danos morais e materiais alegados, melhor sorte não assiste aos apelantes.

Ora, para que surja o dever de indenizar, a quase totalidade da doutrina pátria aponta como necessária a existência de três elementos básicos, quais sejam: a conduta humana, o dano ou prejuízo e o nexo causal entre os dois primeiros.

O primeiro elemento da responsabilidade civil é a conduta humana, que pode ser positiva ou negativa e tem por núcleo uma ação voluntária, que resulte da liberdade de escolha do agente, com discernimento necessário para ter consciência daquilo que faz. E, nesse sentido, seria inadmissível imputar ao agente a prática de um ato involuntário. Cumpre ressaltar, que a voluntariedade da conduta humana não traduz necessariamente a intenção de causar o dano, mas a consciência daquilo que se faz.

O conhecimento dos atos materiais que se está praticando não exige, necessariamente, a consciência subjetiva da ilicitude do ato.

O segundo elemento é o dano ou prejuízo, que traduz uma lesão a um interesse jurídico material ou moral. A ocorrência deste elemento é requisito indispensável para a configuração da responsabilidade.

Nesse sentido, é a lição de Sérgio Cavalieri Filho, citado pelo doutrinador Pablo Stolze Gagliano, em sua obra *Novo curso de responsabilidade civil*:

O dano é, sem dúvida, o grande vilão da responsabilidade civil. Não haveria que se falar em indenização, nem em ressarcimento, se não houvesse o dano. Pode haver responsabilidade sem culpa, mas não pode haver responsabilidade sem dano (*Novo curso de responsabilidade civil*. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 40).

O último elemento essencial da responsabilidade civil é o nexo de causalidade; trata-se de um elo etiológico, um liame que une a conduta do agente ao dano, o que nos leva a concluir que somente se responsabilizará alguém cujo comportamento positivo ou negativo tenha dado causa ao prejuízo, pois, sem a relação de causalidade, não existe a obrigação de indenizar.

Ocorre que, na hipótese, restou demonstrado que a venda se deu *ad corpus*, ou seja, o imóvel foi entregue aos apelantes de modo regular, na forma especificada no contrato. Assim sendo, não restou configurada a existência qualquer ato ilícito.

Logo, não havendo prova convincente a sustentar as circunstâncias fáticas descritas pelos apelantes, sobretudo no que concerne à ilicitude do ato e danos daí advindos, ônus que lhes cabia e do qual não lograram se desincumbir a contento, nos termos do art. 333, I, do CPC, não há como prosperar o pleito reparatório.

A esse respeito, colaciono o seguinte julgado:

Ementa: Apelação cível. Responsabilidade civil. Dano material e moral. Ausência de comprovação. Improcedência. - Não havendo comprovação do ato ilícito praticado pela ré, nem dos danos sofridos, não há como considerar presente o dever de indenizar os danos materiais e morais alegados pela autora. Improcedência da demanda que se impõe. Apelo desprovido. (TJMG, Apelação Cível nº 70016513012, Quinta Câmara Cível, Relator: Umberto Guaspari Sudbrack, j. em 07.05.2008, grifo meu.)

Diante do exposto, nego provimento ao recurso, mantendo a sentença de primeiro grau.

Custas recursais, pelos apelantes, suspensas nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

Votaram de acordo com a Relatora os DESEMBARGADORES PAULO ROBERTO PEREIRA DA SILVA e ÁLVARES CABRAL DA SILVA.

Súmula - RECURSO NÃO PROVIDO.

...