

VENDA “AD CORPUS” E “AD MENSURAM”

1. Um imóvel pode ser vendido tendo por base o preço na *medida de sua extensão (ad mensuram)* ou ainda *por referência enunciativa (ad corpus)*;
2. **No primeiro caso**, o vendedor especifica ou discrimina a área a ser vendida, ou ainda, discrimina o preço, tendo por base a MEDIDA DO IMÓVEL;
3. A descrição da medida do imóvel sempre vem no PREÂMBULO, onde há as descrições dos contratantes, do preço e da coisa;
4. Ex.: CLÁUSULA QUARTA – DO BEM. Imóvel rural, situado no quilômetro 300, da BR-100, margeado pela respectiva rodovia, estendendo-se desta até o rio cariró, com 500 hectares, mais 500 hectares de largura, limitado pela fazenda BOIBUMBÁ, etc.
5. Isso é uma VENDA ESPECIFICADA, certa e segura;
6. Se foi estipulado O PREÇO POR MEDIDA DE EXTENSÃO (nas dimensões do imóvel) ou determinada a RESPECTIVA ÁREA (ex.: tal preço por *Alqueire*), a venda é denominada de *AD MENSURAM*;
7. CASO A ÁREA NÃO CORRESPONDA, em qualquer dos casos, ÀS DIMENSÕES DADAS, o comprador terá o direito a: a) exigir o complemento da área; b) não sendo isso possível, o de reclamar a resolução (desfazimento) do contrato ou; c) pedir abatimento proporcional no preço;
8. ESSES DIREITOS SOMENTE ESTÃO RELACIONADOS À VENDA DO TIPO *AD MENSURAM*;
9. DIREITO DE EXIGIR O COMPLEMENTO DA ÁREA: por meio de uma Ação Judicial específica, denominada de *EX-EMPTO* ou *EX-VENDITO*;
10. O pedido neste tipo de Ação Judicial PODERÁ vir com cumulação de outro pedido alternativo com o de RESOLUÇÃO DO CONTRATO, desfazimento, ou ABATIMENTO DO PREÇO DA VENDA;
11. ATENÇÃO: DIFERENÇA DESPREZÍVEL DA MEDIÇÃO DA ÁREA
12. Artigo 500, § 1º - SE A DIFERENÇA DA ÁREA DECLARADA COM A ÁREA MEDIDA FOR IGUAL OU INFERIOR A 5% DA ÁREA TOTAL, presume-se que as referências às dimensões foram meramente enunciativas; a lei fala em “...um vigésimo da área total...”, § 1º, artigo 500, CC;
13. NESTE CASO, o adquirente não terá direito algum;
14. **Também temos uma variação dentro do primeiro caso, ou seja**, o vendedor especificou MENOS do que na verdade é a medição da área;
15. **Veja que ainda estamos no primeiro caso**;
16. O vendedor especificou menos e verificou isso DEPOIS de REGISTRADO o negócio;

17. O § 2º, do artigo 500, prevê duas situações: se o vendedor sabia ou não sabia disso; para a segunda possibilidade, a de não saber, deverá comprovar sua ignorância;
18. NESSE CASO, faculta-se ao comprador ou à sua escolha, COMPLEMENTAR O VALOR CORRESPONDENTE AO PREÇO ou DEVOLVER O EXCESSO;
19. Num primeiro momento, é possível dizer que ao vendedor direito nenhum o assiste porque se presume que deveria conhecer aquilo que lhe pertence, cabendo-lhe arcar com o ônus;
20. CONTUDO, a situação sócio-econômica do nosso país revela que nem todas as pessoas têm condições de custear uma perícia, e vendem sem muito critério;
21. Cabe ao juiz, nestes casos, aplicar justiça;
22. DEVE O VENDEDOR JUSTIFICAR SUA IGNORÂNCIA;
23. **Já no segundo caso**, venda *AD CORPUS* as referências da área foram MERAMENTE ENUNCIATIVAS, isto é, SEM DESCRIÇÃO;
24. **Também pode ser AD CORPUS** se a venda for especificada apenas pelo PREÇO;
25. **Ainda que não tenha havido especificação das dimensões do imóvel na escritura**;
26. O que se está privilegiando aqui é O CONTEÚDO E NÃO O FORMALISMO DA DESCRIÇÃO;
27. Ex.: Vendo a Fazenda Guajajara por R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) porteira fechada (com tudo dentro);
28. O PREÇO é global, pago pelo todo vistoriado;
29. Feito nessas condições, a venda não outorga ao comprador direito de exigir complemento da área, nos termos do § 3º do art. 500 do Código Civil;