

VENDA AD MENSURAM

NEVES, Emerson Ferreira das (autor) – UNIFEV – Centro Universitário de Votuporanga

POSSETI, Gabriella Murari (autora) – UNIFEV – Centro Universitário de Votuporanga

BARBOSA, Higor Augusto Filasi (autor) – UNIFEV – Centro Universitário de Votuporanga

WASEL, Matheus Marchan Honorio (autor) – UNIFEV – Centro Universitário de Votuporanga

BRITO, Déborah Cristiane Domingues de (orientadora) – UNIFEV – Centro Universitário de Votuporanga

A venda ad mensuram vem a ser aquela em que se determina a área do imóvel vendido, estipulando-se o preço por medida de extensão. A especificação precisa da área do imóvel é elemento indispensável, pois ela é que irá determinar o preço total do negócio. O preço será fixado tendo por base cada unidade ou a medida de cada alqueire. Na venda ad mensuram o comprador adquire uma determinada metragem de terreno. O vendedor tem de entregar a quantidade vendida, observado pelo comprador um limite legal de tolerância em favor do vendedor de até menos de 1/20 ou 5% da área total enunciada. Se a área não corresponder o que foi acordado no contrato ad mensuram do que o limite tolerado, haverá um vício no contrato, podendo o comprador prejudicado exigir a resolução do contrato com a devolução do que foi pago, o complemento da área ou o abatimento do valor proporcional. Essas possibilidades do comprador vêm expressamente descritas no Art.500 do CC. Entretanto, se no caso a área vier maior do que estipulado em contrato, o vendedor é que estará em prejuízo em relação ao comprador, visto que para este ocorrerá o enriquecimento sem causa. Nesse caso o comprador poderá completar o valor compatível ou devolver o excesso ao vendedor. No caso de venda por medida, ou ad mensuram, que está prevista no Art. 500, do CC/02, as partes estipulam o preço por medida, nesse caso a medida é uma condição essencial do contrato. Diferente, portanto da venda ad corpus, pois nesta o imóvel é vendido como corpo certo e determinado, não dependendo do tamanho do local. Com base no art. 501 do

CC/02, tanto o vendedor quanto o comprador têm o prazo de um ano para reclamarem em juízo a complementação da área faltante, ou a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço, contado a partir do registro do título, ou, então, a partir da imissão na posse se houver atraso por culpa do alienante.