



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000281441

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003067-13.2019.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante FAGNER DOS SANTOS MENDES ZACARO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), JAMES SIANO E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 25 de março de 2025.

J.L. MÔNACO DA SILVA
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Voto : 50729
Apelação : 1003067-13.2019.8.26.0576
Apelante : Fagner dos Santos Mendes Zacaro
Apelado : MRV Engenharia e Participações S.A.
Comarca : São José do Rio Preto
Juiz : Dr. Angelo Marcio de Siqueira Pace

INDENIZATÓRIA - Compra e venda - Imóvel entregue com área real da vaga de garagem menor que a contratada - Improcedência do pedido - Inconformismo do autor - Acolhimento parcial - Aplicação do prazo prescricional do art. 205 do Código Civil - Entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça - Inexistência de venda ad corpus - Preço do imóvel que tem como base de cálculo o metro quadrado - Configuração de venda ad mensuram - Vícios confirmados por perícia - Impossibilidade de utilização da área de guia e sarjeta para estacionamento, pois pode comprometer o sistema de drenagem do condomínio, conforme indicado no laudo pericial - Danos materiais configurados - Valor não impugnado de R\$ 6.380,67 que deve ser acolhido - Ocorrência de danos morais - Quantum ora arbitrado em R\$ 10.000,00 - Quantia que atende aos princípios da razoabilidade/proporcionalidade - Sentença reformada para condenar a ré a pagar danos materiais e morais - Recurso provido em parte.

Trata-se de ação de indenização ajuizada por Fagner dos Santos Mendes Zacaro em face de MRV Engenharia e Participações S.A., tendo a r. sentença de fls. 428/429, de relatório adotado, julgado improcedente o pedido.

Inconformado, apela o autor sustentando, em

síntese, que a entrega de vaga de garagem com metragem inferior à contratada, confirmada por perícia, autoriza a reparação dos danos material e moral suportados. Alega que as guias e sarjetas à frente da vaga não podem ser computadas para integralização da área faltante, pois o perito foi expresso no sentido de comprometimento do sistema de drenagem do condomínio. Requer, pois, o provimento do recurso (v. fls. 432/438).

Recurso respondido (v. fls. 442/460).

É o relatório.

O recurso merece provimento em parte.

Cinge-se a questão jurídica em verificar se o imóvel foi entregue com área real da vaga de garagem menor que a contratada, a justificar o pleito indenizatório.

De início, destaca-se que a pretensão deduzida pelo autor, ora apelante, tem natureza indenizatória e não se confunde com a ação *quantum minoris* prevista nos artigos 500 e 501 do Código Civil.

Nesse sentido, é o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça: Confira-se: REsp 1717160/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/03/2018, DJe 26/03/2018.

A respeito do prescricional, destaca-se, por oportuno, que o Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos Embargos de Divergência em Recurso Especial modificou o entendimento para diferenciar o prazo prescricional da reparação civil decorrente de dano contratual e extracontratual. Confira-se: EREsp 1280825/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/6/2018, DJe 2/8/2018.

Sendo assim, é aplicável à espécie o prazo prescricional de dez anos previsto no art. 205 do Código

Civil, não havendo falar, pois, em decadência.

Nesse contexto, constata-se que a pretensão do autor não foi fulminada pela prescrição, já que os danos alegadamente sofridos foram percebidos com a imissão na posse, que ocorreu em 29/1/2016 (v. fls. 446) e esta demanda foi ajuizada em 25/1/2019.

No mais, não vinga a alegação de que a venda é *ad corpus*, já que o imóvel adquirido pelo autor conta com área real privativa de 47,260 m², área real comum de 46,729 m², área real construída de 105,989 m² e uma fração ideal de 0,3977818%, cabendo ao apartamento uma vaga de estacionamento de 12 m² (fls. 31 e 389/390). Ora, é de conhecimento ordinário que a venda de apartamentos tem inegável relação com a área anunciada, tratando-se de clássica situação de venda *ad mensuram*. Compra-se apartamento, especialmente na planta, calculando-se o valor do metro quadrado. A venda é *ad mensuram*, levando-se em conta a finalidade da aquisição e os critérios de cálculo do preço.

Ademais, a mera aprovação do projeto pela Municipalidade não afasta as irregularidades existentes na construção.

Não bastasse isso, a perícia concluiu que a área real da vaga de garagem é inferior à descrita no contrato, ou seja, de 9,23m², confirmando, ainda, a impossibilidade de utilização de guias e sarjetas na metragem útil, por serem destinados unicamente ao escoamento de águas pluviais, reafirmando a impropriedade de tais elementos para compor a área efetivamente disponibilizada para estacionamento (v. fls. 394).

É dizer, as impugnações trazidas pela parte apelada não são capazes de infirmar as constatações de ordem técnica, as quais rechaçam por completo suas

arguições, impondo-se, pois, a condenação da ré ao pagamento de R\$ 6.380,67, a título de indenização por danos materiais pela área faltante da vaga de garagem, por ser o valor pleiteado na petição inicial e não impugnado (v. fls. 8).

Igualmente, está caracterizado o dano moral, pois é evidente a frustração daquele que recebe a vaga de garagem com metragem diferente da ofertado no momento da compra.

O valor dos danos morais, por sua vez, deve ser fixado com moderação, atento o magistrado para as condições financeiras da vítima e do ofensor. Não cabe ao Poder Judiciário, por um lado, fixá-lo em valor exageradamente elevado, permitindo o enriquecimento ilícito da vítima.

Não pode, por outro lado, arbitrá-lo em valor insignificante que estimule o agressor a reiterar a prática ilícita. Na correta advertência do Colendo Superior Tribunal de Justiça, “*não pode contrariar o bom senso, mostrando-se manifestamente exagerado ou irrisório*” (RT 814/167).

Portanto, impõe-se a condenação da ré no pagamento, a título de danos morais, de R\$ R\$ 10.000,00, valor que se mostra apto a compensar os transtornos e constrangimentos suportados pelo autor, em efetiva observância aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Não há falar em imposição da sucumbência recíproca diante do enunciado da Súmula 326 do Superior tribunal de Justiça.

Em suma, a r. sentença apelada comporta reparos para julgar procedente em parte o pedido e condenar a ré a pagar o valor de R\$ 6.380,67 ao autor, a título de danos materiais, com correção monetária desde a

propositura da demanda e o valor de R\$ 10.000,00, a título de danos morais, com atualização monetária a partir da data do acórdão, sendo ambas as condenações acrescidas de juros de mora contados da citação.

Sucumbente, arcará a ré com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso.

J.L. MÔNACO DA SILVA
Relator