



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000292999

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1054151-53.2019.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante FABRICIO ANDRE COMAR (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação nº 1054151-53.2019.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto
Ação: Compromisso Compra e Venda – Indenização
Apte(s): Fabrício André Comar (AJ)
Apdo(a)(s): MRV Engenharia e Participações S.A.

Voto nº 48.533

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS.
IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO. RECURSO NÃO
PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente a ação de indenização por inadimplemento contratual. O autor sustenta que a diferença na metragem da vaga de garagem reduz o aproveitamento de seu uso.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em determinar se a diferença de área da vaga de garagem adquirida pelo autor impede seu uso regular e justifica a indenização.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A perícia judicial constatou uma diferença mínima de 1,11m² na extensão da vaga de garagem, muito inferior à vigésima parte do total da área negociada, que não impede o uso regular pelo condômino.

4. A vaga de garagem não possui matrícula individualizada, e não foi demonstrado qualquer prejuízo que ensejasse indenização.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. Diferença mínima na extensão da vaga de garagem não impede seu uso regular e não justifica indenização.

Legislação Citada: CC, art. 500, § 1º; art. 205; art. 85, § 2º e

§ 11º.

Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação cível nº 1030296-79.2018.8.26.0576, Rel. Des. Vito Guglielmi, j. 19.04.2024; TJSP, Apelação cível nº 1005317-19.2019.8.26.0576, Rel. Des. Silvério da Silva, j. 08.04.2024; TJSP, Apelação cível nº 1026450-20.2019.8.26.0576, Rel. Des. João Pazine Neto, j. 13.03.2024; TJSP, Apelação cível nº 1044358-27.2018.8.26.0576, Rel. Des. Augusto Rezende, j. 11.03.2024; TJSP, Apelação cível nº 1037658-98.2019.8.26.0576, Rel. Des. Fernando Marcondes, j. 01.02.2024; TJSP, Apelação cível nº 1009237-47.2020.8.26.0032, Rel.^a Des.^a Jane Franco Martins, j. 22.11.2023; TJSP, Apelação cível nº 1039482-92.2019.8.26.0576, Rel. Des. Luiz Antônio Costa, j. 01.09.2023; TJSP, Apelação cível nº 1044137-73.2020.8.26.0576, Rel. Des. Jair de Souza, j. 24.03.2023; TJSP, Apelação cível nº 1028866-58.2019.8.26.0576, Rel. Des. JB Paula Lima, j. 20.01.2023; TJSP, Apelação cível nº 1032392-96.2020.8.26.0576, Rel. Des. Wilson Lisboa Ribeiro, j. 29.07.2022; TJSP, Apelação cível nº 1020733-27.2019.8.26.0576, Rel. Des. Coelho Mendes, j. 24.05.2022.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 477/481, de relatório adotado, que julgou improcedente a ação.

Inconformado, sustenta o autor o cabimento de indenização pelo inadimplemento contratual pela ré, uma vez que a diferença na metragem da vaga de garagem reduz o aproveitamento de seu uso; pede o provimento do recurso (fls. 484/496). Contrarrazões (fls. 500/508).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Verifica-se que a parte autora adquiriu a unidade autônoma nº 401, bloco 11 do Residencial Rios Di Itália – Parque Rio Fortore, em São José do Rio Preto, com direito à vaga de garagem nº 479 (fls. 196).

O memorial descritivo do empreendimento estabelece que o estacionamento na área comum “*será em piso cimentado e/ou*

grama e/ou piso intertravado permeável e/ou asfalto” (fls. 204), nada havendo que impeça o regular uso das vagas pelos condôminos tal como foi entregue, sendo que restou apurada por regular perícia judicial uma diferença mínima, que sequer há de ser considerada, pois não impede o regular uso da vaga pelo condômino.

A diferença encontrada de 1,11m² pela perícia (fls. 395) não excede a vigésima parte do total da área negociada a ser considerada, que é de 53,85m² (fls. 196 – 41,85m²+12m²), considerando-se que a vaga de garagem não possui matrícula individualizada, não restando comprovado qualquer prejuízo que ensejasse qualquer indenização.

O mesmo entendimento deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL. ENTREGA DE IMÓVEL COM VAGA DE GARAGEM COM MEDIDAS SUPOSTAMENTE MENORES DO QUE AS PACTUADAS. SENTENÇA PELA PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. INCONFORMISMO MANIFESTADO PELA REQUERIDA. ACOLHIMENTO. CASO EM QUE A DIFERENÇA, A MENOR, CONSTATADA SOBRE A ÁREA DE ESTACIONAMENTO, NÃO ULTRAPASSOU OS 5% ADMITIDOS PELA LEI (ART. 500, § 1º, DO CC) E TAMPOUCO OS 3% TOLERADOS PELO CONTRATO. HIPÓTESE, ADEMAIS, EM QUE A VAGA DE GARAGEM, ENCERRANDO PORÇÃO PAVIMENTADA E PORÇÃO PERMEÁVEL, DEVE SER CONSIDERADA EM SUA TOTALIDADE, COMO O SOMATÓRIO DAS DUAS EXTENSÕES. ÁREA SITUADA SOBRE A GUIA DE PEQUENA ELEVAÇÃO ('BATE-RODA') QUE DEVE, PORTANTO, SER COMPUTADA. ÁREA PERMEÁVEL QUE SE INCLUI NO CÁLCULO DA ÁREA TOTAL DA VAGA DE GARAGEM, CONFORME MEMORIAL DESCRITIVO, QUE EXPRESSAMENTE ASSIM PREVIA. EXISTÊNCIA DE GUIA DE PEQUENA ELEVAÇÃO, ADEMAIS, QUE NÃO OBSTA O USO DA ÁREA, TAMPOUCO OBSTRUI PASSAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS. PRECEDENTES ENVOLVENDO EMPREENDIMENTOS COM CARACTERÍSTICAS ANÁLOGAS. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO QUE É DE RIGOR. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO.” (6ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1030296-79.2018.8.26.0576, Rel. Des. Vito Guglielmi, j. 19.04.2024, v.u.);

“Apelação cível. Compromisso de compra e venda. Pedido de indenização relativo a metragem menor da garagem recebida. Procedência. Recurso da ré.

Acolhimento. Metragem da garagem que não inviabilizou ou mesmo dificultou a utilização do espaço para o fim ao qual foi destinado. Área permeável que integra vaga da garagem, não demonstrado concreto prejuízo ou inutilidade da vaga para o estacionamento do veículo. Recurso provido.” (8ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1005317-19.2019.8.26.0576, Rel. Des. Silvério da Silva, j. 08.04.2024, v.u.);

“Indenização por danos materiais. Reclamo quanto à área menor de vaga de garagem. Insurgência contra sentença de improcedência. Não acolhimento. Venda “ad corpus”, de modo que as medidas da vaga eram meramente enunciativas. Precedentes dessa 3ª Câmara. Sentença de improcedência mantida. Honorários sucumbenciais majorados, observada a gratuidade processual concedida (art. 85, § 11, do CPC). Recurso não provido.” (3ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1026450-20.2019.8.26.0576, Rel. Des. João Pazine Neto, j. 13.03.2024, v.u.);

“Compromisso de compra e venda. Vício construtivo. Área de vaga de garagem supostamente menor que a prometida. Parte permeável aproveitável e que integra a vaga, conforme memorial descrito. Ausência de obstáculo que impeça a utilização normal de toda a área. Indenização. Improcedência. Recurso provido.” (1ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1044358-27.2018.8.26.0576, Rel. Des. Augusto Rezende, j. 11.03.2024, v.u.);

“RESPONSABILIDADE CIVIL. - VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. VAGA DE GARAGEM. AÇÃO QUANTI MINORIS. PROVA PERICIAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DA AUTORA NÃO ACOLHIDO. Pedido de restituição do valor pago em excesso, por divergência entre a metragem prometida e a entregue para a vaga de garagem. Caráter ‘ad corpus’ da venda. Inexistência de impedimento à fruição destinada. Decadência afastada. Prazo prescricional decenal (art. 205 do CC). Precedentes. Aplicação do art. 252 do RITJSP/2009. Ratificação dos fundamentos da sentença. RECURSO DESPROVIDO.” (2ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1037658-98.2019.8.26.0576, Rel. Des. Fernando Marcondes, j. 01.02.2024, v.u.);

“Apelação Cível - Ação indenizatória proposta por proprietário de imóvel sustentando área de garagem menor que a indicada no registro do imóvel - Sentença de improcedência - Apelo do autor Preliminar - Decadência - Inocorrência Demanda de natureza

indenizatória relacionada ao prazo prescricional previsto no art. 205 do Código Civil - Mérito - Perícia realizada constatou a adequação do tamanho previsto no memorial descritivo aprovado com as medições realizadas in loco - Área gramada que constitui a metragem considerada para a garagem - Vaga destacada que cumpre sua finalidade, não impede a plena utilização e não resulta em qualquer prejuízo - Inexistência de vício no imóvel Sentença mantida - Recurso desprovido.” (9ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1009237-47.2020.8.26.0032, Rel.ª Des.ª Jane Franco Martins, j. 22.11.2023, v.u.);

“Apelação – Ação de Indenização – Indenização por venda de imóvel com vaga de garagem menor do que a prometida – Prescrição decenal – Pretensão indenizatória, não se aplicando o prazo decadencial de 1 ano, voltado às pretensões potestativas – Laudo que concluiu que a metragem da área de garagem está em consonância com o Memorial Descritivo – Área de garagem constituída em parte por asfalto e em parte por grama – Possibilidade – Ausência de prejuízo – Sentença mantida – Recurso desprovido.” (7ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1039482-92.2019.8.26.0576, Rel. Des. Luiz Antônio Costa, j. 01.09.2023, v.u.);

“APELAÇÃO. Ação indenizatória. Vício construtivo. Vaga de garagem. Sentença de improcedência. Reforma impertinente. Laudo pericial que detectou a observância à área contratada. - Área gramada que não se confunde com área comum, tratando-se, em verdade, de parte permeável da vaga de garagem (área privativa). Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.” (10ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1044137-73.2020.8.26.0576, Rel. Des. Jair de Souza, j. 24.03.2023, v.u.);

“COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. VAGA DE GARAGEM. DIFERENÇA DE METRAGEM. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAL. IMPROCEDÊNCIA. Não há que se falar em decadência, tendo em vista que a demanda não busca abatimento do preço ou rescisão do contrato em virtude de suposto vício redibitório, mas, sim, indenização, sujeita ao prazo prescricional geral (art. 205, CC). Área da garagem. A área subsequente à vaga de garagem não pode ser considerada como gramado de uso comum do condomínio, tratando-se, na verdade, de área permeável integrante de sua área privativa, em virtude de sua própria natureza e localização, de acordo com a convenção do

condomínio e memorial descritivo. A presença de guia não impede no caso o seu aproveitamento, inclusive para manobra, possibilitando o estacionamento de veículos populares, compatíveis com a unidade residencial respectiva. Improcedência do pedido inicial. Recurso desprovido.” (10ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1028866-58.2019.8.26.0576, Rel. Des. J. B. Paula Lima, j. 20.01.2023, v.u.);

“APELAÇÃO CÍVEL. Indenização. Vaga de garagem com área inferior à prometida à venda. Ausência de prova dos fatos constitutivos da pretensão. Vaga que cumpre sua finalidade e afasta a pretensão de desvalorização do imóvel. Precedentes desta corte. Lado outro, fracionamento de pedido decorrente da mesma relação contratual que, embora não seja recomendado e sobrecarregue o Poder Judiciário, não se inclui como hipótese de aplicação das sanções por litigância de má-fé. Inteligência do art. 80 do CPC. Precedentes. Sentença reformada, apenas para excluir a sanção por litigância de má-fé em face da autora RECURSO PROVIDO SOMENTE PARA TAL FIM.” (10ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1032392-96.2020.8.26.0576, Rel. Des. Wilson Lisboa Ribeiro, j. 29.07.2022, v.u.);

“Apelação. Vícios de construção. Ação de indenização por danos materiais. Diferença de metragem na vaga de garagem. Sentença de improcedência. Insurgência. Descabimento. Laudo pericial que atestou a situação regular da vaga. Direito de indenização não configurado. Ausência de violação ao art. 186 do Código Civil. Vaga que cumpre com sua finalidade e afasta a pretensão de desvalorização do imóvel. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (10ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1020733-27.2019.8.26.0576, Rel. Des. Coelho Mendes, j. 24.05.2022, v.u.).

Por fim, a verba honorária comporta majoração em prol dos patronos da parte apelada para 15% sobre o valor atualizado da causa, que se adequa ao grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e a importância da causa e o trabalho realizado pelo causídico e o tempo exigido para o seu serviço, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 85 do Código de Processo Civil, levando-se em conta, ainda, o trabalho adicional realizado em grau recursal, a teor do disposto no parágrafo 11º do citado dispositivo legal, observada a gratuidade judiciária concedida ao autor.

Assim, cumpre a integral manutenção da r. sentença, inclusive por seus próprios e jurídicos fundamentos, observada a majoração da verba honorária em prol da parte recorrida.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinado digitalmente