



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000338791

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0004629-22.2014.8.26.0650, da Comarca de Valinhos, em que é apelante CRISTIANO LOPES, são apelados BR IMOVEIS JUQUEHY LTDA e WARMAC EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA..

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), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO nº 7.216

Apelação Cível nº 0004629-22.2014.8.26.0650

Comarca de Valinhos

Apelante: Cristiano Lopes

Apelados: BR Imóveis Juquehy Ltda e outro

Juíza: Marcia Yoshie Ishikawa

APELAÇÃO CÍVEL. Compromisso de compra e venda. Alegação de que o negócio teria sido celebrado a título de venda “ad mensuram”. Não ocorrência, conforme se infere do contrato e matrícula do imóvel. Autor que teve acesso à metragem do imóvel, de modo que não foi induzido à erro. Negócio que caracteriza venda “ad corpus”. Montante pago que é inferior ao alegado na petição inicial. Ademais, prova pericial que demonstra que a área do imóvel é inferior à alegada. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 341/346, que julgou improcedentes os pedidos formulados nos autos da ação de indenização por danos materiais e morais.

Inconformado, o autor apela e sustenta, em síntese, que adquiriu o imóvel conforme informe publicitário, de modo que foi induzido a erro em razão da diferença de metragem. Afirma que é vedada a prática de propaganda enganosa, nos termos dos artigos 6º, incisos III e IV, 30 e 37 do CDC. Aduz que a vendedora agiu de má-fé. Requer, ao final, o provimento do apelo (fls. 351/356).

Recurso tempestivo e preparado, com apresentação de contrarrazões (fls. 367/369).

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Cristiano Lopes propôs ação de indenização por danos materiais e morais contra Warmac Empreendimentos e Participações Ltda e BR Associados Negócios Imobiliários. Narra o autor que adquiriu imóvel no empreendimento “Canterville Residence”, com área de 388 m², conforme informe publicitário, pelo valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

No entanto, ao contratar um topógrafo, tomou conhecimento de que o imóvel apresentava 299,39 m², portanto, área inferior àquela veiculada na propaganda, resultando na propositura da presente ação.

A r. sentença de improcedência não comporta modificação.

A matéria controvertida diz respeito à divergência de metragem entre as áreas anunciada e a adquirida da residência nº 9, do condomínio residencial Canterville Residence, na consideração de que, segundo afirmado pelo apelante, a alienação teria ocorrido sob a modalidade *ad mensuram*.

Sucedendo, em análise à escritura pública de compra e venda do imóvel, é possível verificar que o contrato faz menção à área distinta, correspondente a 452,02852 m² (fls. 24/26), o que vem ratificado na própria matrícula do referido bem (matrícula nº 455, fls. 298/303).

Nesse sentido, tudo indica que, ao contrário do que afirmado pelo autor, a aquisição se deu à título de venda *ad corpus*, ou seja, o negócio envolve o pagamento do preço por toda a área, a caracterizar a venda “*ad corpus*”. Significa dizer que para que o autor tivesse direito à indenização, seria necessário que o preço do imóvel estivesse diretamente vinculado às dimensões da área do bem, a configurar venda “*ad mensuram*”, o que, como seu viu, não ocorreu no presente caso.

Importante ressaltar que o autor não se desincumbiu do

ônus de justificar por quais razões teria sido induzido a erro, na consideração de que teve acesso ao compromisso de compra e venda e à matrícula do imóvel, que apontam metragem distinta da que afirmou.

Além disso, relativamente ao montante pago, conquanto o apelante tenha afirmado que adquiriu o imóvel por R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), verifica-se que o negócio foi celebrado pelo valor de R\$ 78.237,00 (setenta e oito mil e duzentos e trinta e sete reais) (fl. 25), ratificado pelo compromisso de compra e venda (fls. 175/177).

Importante destacar que não socorre o apelante o anúncio de fl. 12, levando em consideração que faz expressa menção à área total, correspondente a 388 m², pelo valor de R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais) e não exclusiva.

Por outro lado, produzida a prova pericial (fls. 275/296), foi constatado que, de fato, a área do imóvel é inferior a 388 m². Vide:

“1. Conforme levantamento planimétrico efetuado pela equipe de confiança desta signatária, o imóvel do Autor apresenta área de utilização exclusiva real de 300,08 m² (não apresenta diferença relevante em relação à área de uso exclusivo constante na matrícula nº 455 de 303,32 m², a diferença é de 1%).

(...)

3. Ambos os documentos assinados pelo Autor citam somente a área total de terreno (452,02852 m²), porém não citam a área de uso exclusivo (303,32 m², conforme matrícula). Os documentos citam que o terreno estaria perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 455, onde de fato existe a descrita de todas as áreas referentes ao lote da Residência 09.”

Assim, tudo indica que a compra da residência nº 9, do condomínio residencial Canterville Residence, seu deu à título de venda “ad corpus”, além de que não ficou demonstrado que o autor foi induzido a erro, razão pela qual o pleito indenizatório formulado não prospera.

Por fim, o autor não faz jus à indenização por dano moral, pois, conforme decidido, *“não reconhecido direito do autor indenização por dano material, também não caso de se reconhecer procedência do dano moral, uma vez que este foi pleiteado como consequência direta da suposta venda do imóvel com área inferior anunciada. E, "no caso, não se verifica direito indenização, pois foi entregue ao autor exatamente aquilo que ele comprou, inexistindo, desse modo, conduta danosa praticada pela parte requerida.”* (fl. 346).

Nesses termos, de rigor a manutenção da r. sentença, majorando-se os honorários advocatícios, para fixá-los em 12% sobre o valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator