



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000342265

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1035000-38.2018.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MARISTELA BARONI DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 35789

Apelação nº 1035000-38.2018.8.26.0576

Apelante: Maristela Baroni da Silva

Apelado: MRV Engenharia e Participações S.A.

Comarca: Foro de São José do Rio Preto- 5ª VC

Magistrado Prolator: Ângelo Márcio de Siqueira Pace

Ação de indenização por dano material – Vaga de Garagem – Sentença de improcedência, com o reconhecimento da decadência, bem como indeferido o pedido por ausência de diferença na metragem da vaga de garagem – Insurgência da autora – Decadência afastada, em razão da preclusão consumativa - Memorial descritivo do imóvel que efetivamente indica que seu piso poderá ser cimentado e/ou piso intertravado permeável e/ou grama e/ou asfalto - Parte autora que computou apenas a área de concreto, esquecendo-se da área gramada em continuidade à vaga, bem como a guia e a sarjeta - Área ,medida em 11,96 m², com irrisória diferença para a área prevista de 12m² - Ausência de prejuízo à autora que tem espaço suficiente para manobrar o veículo - Sentença reformada em parte, apenas para afastar a decadência, mantida a improcedência na questão de fundo – Recurso provido em parte.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 661/665, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a ação de indenização por dano material, movida por **Maristela Baroni da Silva**, contra **MRV Engenharia e Participações S.A.**, *in verbis*:

"Fundamentarei a decisão acolhendo mais de uma tese defensiva, de modo a permitir a análise recursal das demais em caso de provimento quanto a alguma delas.

a) É certo que a tese de eficácia preclusiva da coisa julgada não deve ser acolhida, haja vista a ausência de elementos seguros acerca dos contornos da lide-paradigma apontada na contestação, tornando incerta a extensão do respectivo julgado ao objeto destes autos.

b) Contudo, em que pese a decisão de fls. 336/340 (proferida por outro magistrado), este Juiz, responsável pelo julgamento da lide, entende de forma diversa quanto à ocorrência da decadência.

(...)

O vício, por sua natureza (área de vaga de estacionamento em metragem inferior à vendida), seria aparente e de fácil constatação. Assim, tratando-se de bem durável e estabelecida a relação de consumo entre as partes, a decadência prevista no Código de Defesa do consumidor está configurada. A decadência anual prevista no art. 501 do Código Civil igualmente se consumou.

c) Ademais, em que pese o honrado trabalho desempenhado pelo Ilustre Perito de confiança do Juízo, entendo que suas conclusões não foram as mais acertadas, sobretudo ao descartar a guia de escoamento pluvial da metragem total da vaga de estacionamento.

De fato, é suficiente observar as fotografias de fls. 592/593 para que se descarte qualquer prejuízo no aproveitamento parcial das guias e sarjetas contínuas às vagas como áreas complementares e integrantes delas, de modo a não impedir o fluxo, o escoamento ou a drenagem de águas pluviais (havendo ou não impermeabilidade, conforme o piso). Tais fotografias demonstram claramente que pneumáticos de carros ou de motocicletas, se acostados a tais partes, não prejudicam sua finalidade precípua, muito menos as subtraem da esfera de uso exclusivo do titular da vaga, não obstante sejam denominadas de “áreas comuns” (muito mais no sentido de que o titular da unidade não poderá obstar aquela finalidade de escoamento, evidentemente).

Portanto, concluo que a metragem entregue está conforme o avençado pelas partes.

Nada mais é preciso dizer quanto ao mérito, que não se altera por outras considerações das partes.

(...)

Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados na inicial, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, e da fundamentação acima.

A vencida pagará honorários de sucumbência em dez por cento sobre o valor da causa, ressalvada eventual gratuidade processual. Custas pela autora.”

Apela a autor, alegando que se aplica o prazo prescricional

decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil, e não o prazo decadencial anual, disposto no artigo 501 do Código Civil, uma vez que se trata de pedido indenizatório.

Afirma que houve inadimplemento contratual, porquanto a ré entregou vaga de garagem com metragem inferior à prometida. Aduz que recebeu as chaves do imóvel, mas não mediu a vaga de garagem, confiando na boa-fé da requerida. Contudo, alega que há pouco tempo notou a diferença de metragem, em razão de notícias de situações semelhantes à retratada nos autos.

Postula, assim, a reforma da r. sentença para que seja afastado o decreto de decadência e julgada procedente a ação.

Recurso tempestivo, dispensado de preparo e respondido.

É o relatório.

Inicialmente, afasta-se a decadência reconhecida pelo Juízo *a quo*. Isso porque o acórdão de fls. 381/392 deu provimento ao recurso, afastando a decadência, com fundamento na aplicação do prazo prescricional de 10 anos, previsto no artigo 205 do Código Civil, nos seguintes termos:

“Em que pese o posicionamento do magistrado a quo, o recurso merece guarida.

Isso porque, em ações de responsabilidade civil fundada no inadimplemento contratual, de caráter indenizatório, na ausência de prazo específico no CDC, aplica-se o prazo prescricional de dez anos previsto no artigo 205 do Código Civil (...)

Neste contexto, vislumbra-se que o prazo decenal é o que deve ser aplicado ao caso em tela, em especial porque, conforme observa-se na inicial, a requerente não pretende a troca da vaga, complementação da área ou o abatimento proporcional ao preço, mas ser indenizada por perdas e danos.

Além disso, é possível reconhecer a impossibilidade jurídica de troca das vagas de garagem, em especial porque cada vaga está vinculada aos

seus respectivos apartamentos e, portanto, envolve direito de terceiros.

E, como cediço, caso se verifique a impossibilidade da obrigação de fazer, esta deve ser convertida automaticamente em perdas e danos, ou seja, a demanda possui nítida natureza indenizatória, conforme dicção expressa do Código de Processo Civil:

Art. 499. A obrigação somente será convertida em perdas e danos se o autor o requerer ou se impossível a tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente.

Deste modo, a declaração da decadência operada sobre o direito da autora não solveu a questão com maestria, em especial porque deixou de aplicar o prazo prescricional que rege as lides desta natureza.”

Ademais, embora seja matéria de ordem pública, que pode ser alegada a qualquer tempo e grau de jurisdição, houve preclusão consumativa, diante da referida decisão.

Nesse sentido, é o entendimento do E. STJ:

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. PIS E COFINS. BASE DE CÁLCULO. ICMS. EXCLUSÃO. STF. REPERCUSSÃO GERAL. JUÍZO DE RETRATAÇÃO. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO ATACADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. PRESCRIÇÃO. QUESTÃO ANTERIORMENTE DECIDIDA. PRECLUSÃO.

1. O acórdão recorrido decidiu a controvérsia sob o fundamento de que "juízo de retratação está restrito à tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal no RE nº 574.706/PR (Tema 69)". Todavia, nas razões recursais, a parte recorrente

se limita a afirmar que "o juízo de retratação não impede o conhecimento de ofício da aplicação da prescrição quinquenal, uma vez que a egrégia Corte Regional estava a reformar um julgado seu, estando, portanto, o processo ainda na esfera da instância ordinária, sendo proferido novo acórdão, agora em harmonia ao precedente qualificado da instância extraordinária".

2. A fundamentação utilizada pela Corte a quo para firmar seu convencimento não foi inteiramente atacada pela parte recorrente e, sendo apta, por si só, para manter o decisum combatido, permite aplicar na espécie, por analogia, os óbices das Súmulas 283 e 284 do STF, ante a ausência de impugnação de fundamento autônomo e a deficiência na motivação.

3. **O entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a orientação do STJ de que as matérias de ordem pública, tais como prescrição e decadência, podem ser apreciadas a qualquer tempo nas instâncias ordinárias. Todavia, existindo decisão anterior, opera-se a preclusão consumativa se não houver impugnação no momento processual oportuno. Precedentes: AgInt no REsp 1.584.287/DF, Rel. Min. Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe 21/05/2018; EDcl no AgInt no REsp 1.594.074/PR, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 26/6/2019.**

4. Agravo Interno não provido.”

(AgInt no REsp n. 2.101.852/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 24/6/2024.) (g. n.)

Dessa forma, de rigor o afastamento da decadência

reconhecida pelo Juízo *a quo*, e considerando-se que a causa se encontra madura, inclusive, nos termos do art. 1.013, §4º do CPC, passa-se ao julgamento do mérito.

Pois bem.

Trata-se de ação em que promitente comprador de unidade imobiliária da ré pretende ser ressarcido por uma diferença de área encontrada em sua garagem, que deveria medir 12 metros quadrados, ao invés de apenas 10,09 metros quadrados, quais sejam 4,17 metros de comprimento por 2,42 metros de largura. Calcula a diferença de valor em R\$ 3.180,39, com correção monetária e juros de mora desde a citação.

Cabe aqui definir se a vaga de garagem objeto do negócio entre a apelante e apelada possui metragem inferior àquela veiculada e, por conseguinte, se subsiste direito à indenização decorrente da diferença de metragem.

A construtora MRV Engenharia, e a ora apelante, firmaram contrato particular de promessa de compra e venda do apartamento nº 107, bloco 04, do Parque Rio Fiora, situado à Rua Patrícia Rodrigues Fontes, 605 – São José do rio Preto/SP, no valor de R\$ 149.960,00.

O contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes não mencionou as dimensões do imóvel adquirido, de modo que essa ausência de previsão contratual da metragem do imóvel autoriza concluir que a venda foi promovida *ad corpus*, ou seja, o adquirente almejou o bem imóvel específico, independentemente de metragem, conforme se extrai da cláusula segunda do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (fl. 17/30).

Importa destacar que o perito partiu da premissa errada ao medir a vaga em questão, porquanto, computou somente a área delimitada da vaga, desprezando as guias e sarjetas, que se localizam à frente da vaga. Cumpre ressaltar que a ré demonstrou pelo laudo técnico de fls. 629, que a presença da guia serve como “bate rodas”, impedindo que o veículo avance além da área privativa da vaga. Ademais, verifica-se que, a despeito das rodas do veículo estarem encostadas no “bate rodas”, não há obstrução da sarjeta, permitindo a condução das águas pluviais. E, o perito judicial não contabilizou, também, o trecho do gramado em que,

normalmente, a frente do veículo avança, após encostar no bate-rodas.

Além disso, quando da contratação da promessa de compra e venda do imóvel, constou que o estacionamento: “Será em piso cimentado e/ou piso intertravado permeável e/ou grama e/ou asfalto”.

Diversamente do entendimento da parte autora, não há indicativo sobre ter ela área inferior à contratada, uma vez que o memorial descritivo do imóvel efetivamente indica que seu piso poderá ser de concreto ou grama.

Dessa forma, não há diferença de metragem, somando-se à área delimitada (2,40 m de largura por 3,96 m de comprimento), as áreas da guia (0,10 m), sarjeta (0,22 m) e gramado (0,62m), totaliza-se 11, 96 m², sendo 2,40m de largura por 4,90m de comprimento.

Importa salientar que a vaga de garagem é adequada e suficiente para acomodar o veículo, possibilitando manobras, restando, pois, ausente qualquer prejuízo para a autora.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. Responsabilidade Civil. Ação de indenização por danos materiais. Vício construtivo. Área de vaga de garagem supostamente menor que a prometida. Parte gramada aproveitável que integra a vaga. Espaço suficiente para manobras e estacionamento de veículo. Indenização indevida. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP - AC: 10102667320198260451 Piracicaba, Relator: Lia Porto, Data de Julgamento: 01/06/2023, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/06/2023)

"APELAÇÃO CÍVEL. Ação indenizatória. Alegação de que o imóvel adquirido possui vaga de garagem com metragem inferior à prometida. Sentença de improcedência do pedido. Recurso da autora. Não acolhimento. Vaga que possui tamanho adequado, já que não há razão para desconsiderar a área permeável. Memorial descritivo que informara que a área de garagem poderia se situar em diferentes tipos de piso. Área gramada que pode ser utilizada normalmente para acomodar parte da porção suspensa, frontal ou traseira, de veículos automotores. Ausência de qualquer prejuízo

para a fruição do estacionamento. Precedentes desta Corte que rechaçam o pedido em situações análogas. Caso em que, ainda que houvesse sido constatada a metragem a menor, não seria relevante, por se tratar de venda ad corpus. Sentença preservada. **NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.**" (v.40407). (TJ-SP - AC: 10079161520198260451 SP 1007916-15.2019.8.26.0451, Relator: Viviani Nicolau, Data de Julgamento: 11/10/2022, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/10/2022)

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO QUE A ÁREA REAL DA GARAGEM NÃO CORRESPONDE À METRAGEM ADQUIRIDA. 1. Preliminar de decadência. Inaplicabilidade do art. 500 do CC. Julgados recentes do E. STJ pela aplicação do prazo prescricional do art. 205 do CC à hipótese. Diferenciação entre o direito protestativo de abatimento no preço e a pretensão condenatória de indenização por inadimplemento contratual. Aplicação adaptada ao Novo Código Civil da Súmula nº 194 do E. STJ. Decadência incorrente. 2. Cerceamento de defesa. Ausência de indício do direito alegado pelo autor a autorizar a produção de prova pericial. Autor sequer traz foto da vaga de garagem, mesmo após sentença que enfatizou a necessidade de mínima individualização do caso, em demanda de alta repetitividade neste Tribunal. Advogados dos postulantes não individualizam as causas, querendo, embaixo das asas da gratuidade, que o Judiciário faça esse trabalho, com determinação de prova pericial em cada um dos processos, sem indício do descumprimento contratual. Outrossim, em causas semelhantes, tem se entendido pela desnecessidade de perícia, visto que a controvérsia se resume à possibilidade ou não de computar a área de gramado na área da vaga de garagem, decidindo-se pela possibilidade, visto que o Memorial descritivo dispõe que o estacionamento 'Será em piso cimentado e/ ou grama e/ou piso intertravado permeável e/ou asfalto', não havendo prejuízo à finalidade da vaga, ainda mais considerando as porções suspensas dos veículos. Sentença de improcedência mantida. 3. Litigância de má-fé do autor. Propositura de diversas ações para formulação de pedidos relativos a um mesmo contrato (fragmentação de demandas), visando à aplicação artificial do art. 85, §8º, do CPC. Multa reduzida diante da condição econômica da parte. Afastada a indenização decorrente da conduta de má-fé, visto que não comprovado o dano. 4. Recurso parcialmente provido.” (TJ-SP, Apelação Cível nº

**1048336-12.2018.8.26.0576, Rel. Des. Mary Grün, 7ª
Câmara de Direito Privado, j. 18/10/2019, p. 18/10/2019).**

Destarte, fica parcialmente reformada a r. sentença, apenas para afastar a decadência, mas mantendo-se os fundamentos utilizados na questão de fundo, para julgar improcedente a ação.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO EM PARTE** ao apelo, mantida a sucumbência tal como determinada na r. sentença recorrida.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois *“desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais”* (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j. 18.04.2006).

RAMON MATEO JÚNIOR
Relator