



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000366123**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028004-19.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante ALESSANDRA FIRMINO DOS SANTOS LUCATTO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MRV MRL XXI INCORPORAÇÕES SPE LTDA e PARQUE RIO PARANÁ INCORPORAÇÕES LTDA..

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

**SCHMITT CORRÊA**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

### 3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação nº 1028004-19.2021.8.26.05756

Apelante: Alessandra Firmino dos Santos Lucatto

Apelado: MRV MRL XXI Incorporações Ltda.

Comarca de São José do Rio Preto (6ª Vara Cível)

**Voto nº 13.038**

***APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. COMPRA E VENDA. Sentença de improcedência da pretensão. Insurgência da autora. Vaga de garagem cujas medidas não correspondem ao prometido. Irrelevância, na hipótese. Diferença de área inferior a 1/20. Venda 'ad corpus'. Art. 500, § 1º, do CC. Cláusula contratual expressa acerca da possibilidade de divergência de área, a maior ou a menor, respeitado o limite de 5%, percentual correspondente a 1/20. Dever de informar cumprido. Prova pericial que conclui pela utilidade da vaga. Prejuízo não caracterizado. Sentença mantida. Recurso não provido.***

Trata-se de ação de indenização por danos materiais ajuizada por *Alessandra Firmino dos Santos Lucatto* em face de *MRV MRL XXI Incorporações Ltda.*, que foi julgada improcedente pela r. sentença de fls. 562/564, a cargo da autora os ônus de sucumbência, os honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade judiciária.

Inconformada, recorre a autora (fls. 567/575), sustentando que a vaga de garagem que deveria ter 12m<sup>2</sup>, possui 11,11m<sup>2</sup>, ou seja, é 0,89m<sup>2</sup> menor que o contratado. Defende que o contrato é *ad mensuram*, tendo em vista a existência de cláusula contratual (2.5 – fls. 281) que estipula limite de tolerância para a metragem, de minuta de convenção condominial especificando e delimitando as frações ideais, as áreas totais e privativas, privativas cobertas, de estacionamento, entre outras, inclusive os tamanhos que deveriam ter as garagens, além da existência de apartamentos de metragens diferentes e aqueles do modelo “Giardino” com área

externa privativa adicional em valor maior que os demais, tudo a evidenciar a importância das medidas. Entende que a garagem deve ser avaliada de forma autônoma para o cálculo da diferença, e não a área total do apartamento, correspondendo a diferença de 0,89m<sup>2</sup> a 7,5% de área inexistente. Pretende a condenação da ré ao ressarcimento de R\$ 1.217,31, conforme cálculos (fls. 528), acrescido de correção monetária desde a compra e venda (05/07/2017) e juros de mora desde a citação, invertidos e majorados os ônus de sucumbência.

Apresentadas contrarrazões (fls. 579/588), subiram os autos e o recurso foi distribuído ao relator, em substituição ao Des. Beretta da Silveira, em virtude de prevenção oriunda da apelação cível nº 1051762-61.2020.8.26.0576.

### **É o relatório.**

#### O recurso não comporta acolhimento.

Insurge-se a apelante contra o tamanho de sua vaga de garagem, sob o argumento de que, conforme prometido, deveria medir 12m<sup>2</sup>, ao passo que sua área é de 11,11m<sup>2</sup>.

Do instrumento contratual (fls. 22/25), apura-se da aquisição de unidade condominial com vaga de garagem, por preço certo, sem menção alguma às dimensões do imóvel como um todo, presumindo-se a venda *ad corpus*, nos moldes do artigo 500, § 1º, do Código Civil:

*“Art. 500. § 1º Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.” (gn)*

No caso, a diferença constatada pela perita de confiança do Juízo, de 0,8854m<sup>2</sup> (12m<sup>2</sup> - 11,1146m<sup>2</sup>), equivale à área inferior a um vigésimo do imóvel adquirido (área privativa de 39,3m<sup>2</sup> + vaga de garagem 12m<sup>2</sup> = 51,3m<sup>2</sup>/20 = 2,56m<sup>2</sup>).

Não bastasse, o contrato cumpriu o dever de informar, pois cientificou a apelante acerca da possibilidade de diferença na área do imóvel, a maior ou a menor, respeitado o limite de 5% percentual correspondente a 1/20:

*“2.5) Por se tratar de construção artesanal, as partes acordam e dão ciência que, se verificada qualquer diferença na área do imóvel objeto desse Contrato, para mais ou para menos, de até 5% (cinco por cento) será aceitável e não poderá acarretar a recusa de entrega/recebimento do imóvel. As diferenças de cor, tonalidade ou textura em elementos de origem mineral e/ou vegetal, não poderão ser consideradas vícios ou defeitos no imóvel.” (fls. 281).*

Acrescente-se que a vaga é útil para o fim a que se destina, conforme conclusão alcançada pela *expert* que elaborou o laudo acostado a fls. 507/531, a qual atestou que a vaga de garagem possui dimensões capazes de receber um veículo de passeio de pequeno ou médio porte (fls. 530 – resposta ao quesito 14 da requerida).

Em casos semelhantes, assim decidiu esta E. 3ª Câmara de Direito Privado:

*“Ação Indenizatória. Venda e compra de imóvel. Alegado vício construtivo. **Metragem da vaga de garagem supostamente entregue com 2,12m2 a menor do que o contratado. Cláusula contratual 2.5 que prevê diferença aceitável de até 5% na metragem pactuada, para mais ou para menos. Aceitação de variação da metragem inequívoca, a configurar venda “ad corpus”.** Indenização indevida. Sentença de improcedência mantida. Honorários sucumbenciais majorados para 20% sobre o valor da causa, observada a gratuidade processual concedida (art. 85, § 11, do CPC). Recurso não provido.” (Apelação Cível nº*

1004959-54.2019.8.26.0576, Rel. Des. João Pazine Neto, j. 14.03.2022).

*“AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. Metragem a menor em 1,1 metros quadrados. I- Cerceamento de defesa. Suficiência dos elementos trazidos aos autos, notadamente a prova emprestada de outros feitos, a dispensar a realização de perícia. Afastamento. II- Metragem faltante (1,1m2), no caso, aceitável, nos termos do pactuado entre as partes (cláusula 5º, fls. 76). Venda com feição “ad corpus”. Indenização indevida. Precedente da Câmara e deste Tribunal. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA PRESERVADA. APELO DESPROVIDO.”* (Apelação Cível nº 1044213-84.2018.8.26.0506, Rel. Des. Donegà Morandini, j. 22.10.2021).

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA. A sentença apreciou duas ações. Recurso interposto pela autora em face da sentença, na parte em que julgou improcedente o pedido de indenização decorrente de área menor, na garagem, de 2,24 metros quadrados. Ação de nº 1031958-78.2018.8.26.0576, em apenso. Inocorrência de cerceamento de defesa. Vaga de garagem composta por trechos de concreto e grama, sem prejuízo ao uso. Redução, ainda que confirmada, não impede o uso, o que torna a improcedência de rigor. Sentença mantida. Precedentes. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.”* (Apelação Cível nº 101338759.2018.8.26.0576, Rel. Des. Viviani Nicolau, j. 06.07.2020).

Logo, a indevida a indenização por danos materiais, devendo ser mantida a r. sentença de improcedência da pretensão. Os ônus de sucumbência continuam a cargo da autora, vencida, majorados os honorários advocatícios a 15%

do valor da causa atualizado, ressalvada a gratuidade processual concedida na origem (fls. 212/213).

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento:

*“Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional.”* (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008).

Visando evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: *“Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida.”* (EDcl no RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006).

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso.**

**SCHMITT CORRÊA**  
**Relator**