



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000368108

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034976-10.2018.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes MARIO CESAR DE ARANTES e SANDRA MARIA LEMOS DE ARANTES, é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO 41125

APELAÇÃO NO 1034976-10.2018.8.26.0576

COMARCA: FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

APELANTES: MARIO CESAR DE ARANTES E OUTRO

APELADO: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LYFA

JUIZ: DR. SÉRGIO MARTINS BARBATTO JÚNIOR

SLB

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA PEDIDO INDENIZATÓRIO POR METRAGEM INFERIOR DA VAGA DE GARAGEM. SENTENÇA IMPROCEDENTE. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO DECENAL. LAUDO PERICIAL QUE NÃO APONTOU PREJUÍZO À UTILIZAÇÃO DA VAGA. IMÓVEL ENTREGUE EM 2016. UTILIZAÇÃO DA VAGA POR MAIS DE DOIS ANOS. GARAGEM QUE CUMPRE A FINALIDADE A QUE SE DESTINA. SENTENÇA MANTIDA. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO

A sentença a fls. 445/447, cujo relatório se adota, julgou improcedente o pedido de indenização consistente em área de vaga de garagem inferior à prometida, entendendo pela decadência do direito invocado.

Apelam os autores, a fls. 450/463, alegando, em síntese, que o novo entendimento do Superior Tribunal de Justiça considerou o prazo decadencial decenal para o pedido de indenização decorrente de vício no imóvel.

Apontam inadimplemento contratual diante da oferta de imóvel guarnecido de uma vaga de garagem que ostentaria 12 metros quadrados, sendo entregue vaga em metragem inferior. Ressaltam que o pedido é de indenização pelo inadimplemento

contratual, e não por vício do produto.

Entendem que o gramado não poderia ser considerado parte integrante do box de garagem, visto que a convenção condominial delimita o gramado como de origem comum. Mencionam laudo técnico produzido em situação semelhante que indicam que a guia de sarjeta e seu anexo sistema de canalização de água pluvial seriam dispositivos estranhos ao box de garagem.

Apontam má fé da vendedora e pedem a reforma da sentença, com remessa dos autos ao juízo de origem para nova decisão ou julgamento da causa madura.

Contrarrazões a fls. 479/493.

É o relatório.

De início, cumpre observar que a questão trazida pelo autor foi da alegada entrega da vaga da garagem em tamanho inferior à contratada, pelo que gerou a pretensa reparação pecuniária.

O juízo entendeu que o autor não reclama reparação de alguma consequência de ordem material decorrente do inadimplemento do contrato, como seria a hipótese de desvalorização do imóvel ou alguma despesa decorrente do inadimplemento, mas sim, reparação pela entrega do imóvel em medida inferior à contratada, pelo que se aplica o prazo decadencial anual do art. 501 do CC, pelo que apela.

Respeitado o entendimento, é o caso de reconhecer que a pretensão do autor é de reparação civil, cujo prazo decadencial é de dez anos, nos termos do artigo 205 do Código Civil.

O laudo pericial a fls. 342/370 constatou que, com relação à largura, não há divergência quanto ao tamanho. Com relação ao tamanho, a requerida considera o gramado como parte da garagem. Assim, considerando o gramado e canaleta de drenagem, a vaga possui 12 metros quadrados. Por outro lado, sem considerar o gramado e a canaleta de drenagem, a vaga de garagem possui 9,336 metros quadrados (fls. 361).

E concluiu o perito: “

Pôde-se concluir através dos capítulos anteriores que:

1) Existe divergência na área da vaga de garagem entre a indicada na matrícula com a existente no local, se considerarmos somente área delimitada pelas faixas amarelas laterais e o piso de asfalto.

2) As áreas da canaleta de drenagem e do gramado apontadas pela requerida como partes da garagem estão indicadas na Convenção de Condomínio como sendo áreas comuns.

3) Considerando “APENAS” a área delimitada pelas faixas amarelas laterais e o piso de asfalto encontra-se MENOR que a indicada pela requerida, sendo área de 9,336 m².

4) Entende-se que o deslinde da questão, neste caso, vem através do esclarecimento por parte do Condomínio em relação às áreas da canaleta de drenagem e do gramado em informar a quem pertence de direito.

5) Com isso, pôde-se averiguar que:

Para a 1ª opção: Área da garagem IGUAL à indicada pela requerida, PORÉM infringe a Convenção de Condomínio.

- Para a 2ª opção: Área da garagem MENOR que a indicada pela requerida, PORÉM NÃO infringe a Convenção de Condomínio.

6) Enfim, para que os Requerentes possam usufruir dos 12,00 m² de vaga de garagem que lhes pertencem, faz-se necessário:

- Que a canaleta de drenagem e o gramado não façam parte da área comum;
- Que sejam removidas a mureta e a caixa de elétrica;
- Que seja colocada uma barreira de proteção no limite da vaga de garagem para segurança do veículo (fotos 14 e 15)."

As fotografias revelam que o bico do veículo ocupa o espaço gramado — considerado área comum pelo condomínio. Ocorre que não restou demonstrado prejuízo na utilização desse espaço, sendo que os autores receberam o imóvel em 10/08/2016 e ajuizaram ação em 2018, utilizando a vaga de garagem nesse lapso temporal, sem se insurgir com relação à utilização.

A resposta ao quesito nº 5, a fls. 368, revela que, se a parte com grama em que o bico do veículo é projetado fosse de asfalto, não haveria nenhuma diferenciação. Ou seja, não afetaria o uso da vaga de garagem.

Conforme apontou a sentença, "o bico do carro, ao ficar para cima da grama, permite a consideração desse espaço como sendo de guarda veicular, e porque não espreme a vaga a ponto de deixá-la de difícil utilização".

Diante da ausência de prejuízo, não há que se falar em indenização.

Nesse sentido:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DIFERENÇA DE METRAGEM EM VAGA DE GARAGEM. Ilícito contratual. Pedido de indenização pela metragem menor da vaga. Desacolhimento. Medidas da garagem aferidas pela Perita Judicial, comprova a diferença mínima na metragem que não inviabiliza o uso da vaga. Cálculo da metragem, ademais, que deve considerar a totalidade da área, já que a vaga de garagem é acessória à unidade residencial. Ausência de prejuízos. Indenização indevida. RECURSO NÃO PROVIDO (Apelação 1042971-40.2019.8.26.0576; Relator(a): Benedito Antonio Okuno; Comarca: São José do Rio Preto; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/03/2025; Data de publicação: 06/03/2025

Assim, a sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Pelo exposto **nego provimento** ao recurso.

Majoro os honorários de advogado de 10% para 15% sobre o valor da causa, observada a gratuidade.

Silvério da Silva

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO