



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371066

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1044012-42.2019.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes DOUGLAS JOSÉ BENATE e JOYCE APARECIDA DOS SANTOS, é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 9289

Apelação nº 1044012-42.2019.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto

Apelantes: Joyce Aparecida dos Santos e Douglas José Benate

Apelada: MRV Engenharia e Participações S/A

Juiz(a): Dr(a). Armando Gossn Costantini

Apelação. Ação de indenização por danos materiais e morais. Vícios construtivos. Vaga de garagem que seria inferior à prevista no contrato. Sentença de improcedência. Prova pericial que deixou de considerar, no cômputo do tamanho da garagem, a área de condução de precipitação pluviométrica e o gramado. Áreas previstas no memorial descritivo do imóvel. Natureza da venda “ad corpus”. Precedentes. Inexistência do dever de indenizar. Sentença mantida pelos próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do RITJSP.

Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 425/431, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a ação de indenização por danos materiais e morais, condenando os autores ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade concedida.

Inconformados, apelam os demandantes (fls. 434/451), pugnando pela reforma da sentença. Dizem que a porcentagem ultrapassou o mínimo aceitável de 5%, previsto em contrato. Afirmam que o gramado não pode ser parte integrante da garagem, já que pertence à área comum do condomínio, conforme laudo pericial. Ressaltam que a sentença desconsiderou o laudo pericial, pois a área

gramada não serve para estacionar, já que conta com uma guia de sarjeta. Aduzem que restou comprovado que a venda realizada foi “ad mensuram” e não “ad corpus”.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões às fls. 464/472.

É o relatório.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada pelos apelantes em face de MRV Engenharia e Participações S/A, narrando que firmaram com a ré contrato de compra e venda de imóvel, no qual constava vaga de garagem com metragem de 12m², ao passo que foi entregue em tamanho inferior (9,71m²). Sustentam a dificuldade em estacionar o veículo e a desvalorização do imóvel. Pugnam pela condenação da requerida em danos materiais e morais.

Pois bem.

Após devida instrução probatória e minucioso estudo dos autos, o d. Magistrado de primeiro grau deu o desfecho correto para o caso.

Dessa forma, a sentença está correta e merece ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos com base no permissivo do artigo 252 do RITJSP, que ensina: “*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

Insta destacar que na Seção de Direito Privado desta Corte, o dispositivo regimental acima especificado tem sido utilizado por suas Câmaras, tanto para evitar inútil repetição, como para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos (v. g. *Apelação 99406023739-8, Rel. Des. Elliot Akel, 1ª Câmara, São Paulo, em 17/06/2010; AI 990101539306, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara, Jauú, em 17/06/2010; Apelação 99402069946-8, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, 1ª Câmara, São Paulo, em 08/06/2010; Apelação 99405106096-7, Rel. Des. Neves Amorim, 2ª Câmara, São José do Rio Preto, em 29/06/2010; Apelação 99404069012-1, Rel. Des. José Roberto Bedran, 2ª Câmara, São José dos Campos, em 22/06/2010; Apelação 99010031478-5, Rel. Des. Beretta da Silveira, 3ª Câmara, São Paulo, em 13/04/2010; Apelação 9940500973556, Rel. Des. James Siano, 5ª Câmara, Barretos, em 19/05/2010; Apelação 99401017050-8, Rel. Des.*

José Joaquim dos Santos, 6ª Câmara, São Paulo, em 27/05/2010; Apelação 99404073760-8, Rel. Des. Paulo Alcides, 6ª Câmara, Indaiatuba; em 01/07/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, 11ª Câmara, Lins; em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, 13ª Câmara, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, 15ª Câmara, Atibaia, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, 17ª Câmara, Araçatuba, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, 23ª Câmara, São Paulo, em 09/06/2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, 28ª Câmara, em 27.07.2010).

O próprio Superior Tribunal de Justiça tem valorado este entendimento, reconhecendo “a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum” (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003)”.

Acertou a r. decisão atacada, conforme se nota pelos fundamentos abaixo destacados:

“De fato, consta na matrícula do imóvel que a área real privativa seria de 41,85 m², com área real de estacionamento de "divisão não proporcional" de 12,00 m², e área real comum de 40,924 m², com área real total de 94,774 m² (fls. 125/127). No memorial descritivo da construtora foi devidamente informado que o estacionamento seria "em piso cimentado e/ou grama e/ou piso intertravado permeável e/ou asfalto" (fls. 128/136).

Do contrato entabulado entre as partes destaca-se a cláusula 2.5 de fls. 31, a qual prevê: "Por se tratar de construção artesanal, as partes concordam e dão ciência que, se verificada qualquer diferença na área do imóvel objeto deste 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".

Destaco ainda que o contrato em si não previu a área de garagem específica.

Inobstante aplicação do Código de Defesa do Consumidor, devida a ausência de norma específica na legislação consumerista, vê-se que perfeitamente aplicável ao caso a regra geral prevista no art. 500, §1º do Código Civil, segundo o qual, na compra de bem imóvel, "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".

Nesse diapasão lecionam Nelson Rosenvald:

"Há, contudo, de se obter a rigidez da norma em visível homenagem à teoria do substancial performance (adimplemento substancial). Veja-se a empolgante disposição. O legislador entendeu, no §1º do aludido art. 500, que, sendo a diferença de medição encontrada no imóvel inferior a 1/20 (um vigésimo) da área total enunciada (ou seja, inferior a 5%), não se autoriza a adoção das medidas jurídicas redibitórias, expostas no caput do próprio dispositivo legal. Ou seja, veda-se ao comprador requerer o desfazimento da compra e venda ou, ainda, o abatimento no preço, quando a diferença se mostrar insignificante. Presume-se, nessa hipótese, que a menção a metragem no corpo do contrato foi meramente enunciativa. Assim, se alguém vende uma área de cem hectares e a real dimensão do terreno é de 97 hectares, o inadimplemento mínimo não justifica a adoção de medidas judiciais desproporcionais. É que não se mostra razoável juridicamente permitir o desfazimento de uma venda ad mensuram quando a diferença de área encontrada não se mostra significativa" (PELUSO, Cezar (Coord.). Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência Lei n. 10.406, de 10.01.2002. 11 ed. Barueri: Manole, 2017, p. 533).

Com efeito, o perito concluiu que a área de garagem

efetivamente disponível para a ocupação do veículo dos autores corresponde a 9,83 m², no entanto deixou de consignar a área de condução de precipitação pluviométrica, bem como o gramado. Em que pese o não cômputo dessas partes, a medição realizada pela perita judicial deveria sim computar a canaleta de drenagem e o gramado, pois fazem parte da área da garagem e foram previstas no memorial descritivo com o qual concordaram os autores.

(...)

Assim, o cumprimento que deve ser levado em consideração é aquele informado no memorial, visto que não impugnado pelos autores e corresponde ao cômputo da guia e gramado, qual seja de 5,05 m (fls. 124), que multiplicado pela largura asfáltica apurada pelo expert (2,27 m), corresponde a 11,463 m² de área total de garagem.

Portanto, a diferença encontrada (0,53 m²) está dentro da diferença de 5% aceitável. Ademais, é importante reconhecer que a natureza específica do bem alienado - uma vaga de garagem - atende a sua função precípua, pois permite servir à finalidade de abrigar um carro, sendo suas medidas, como visto, ser adequadas, como bem demonstram as fotografias de fls.383/384.

Nesse sentido recente posicionamento do C. STJ:

"4. Conquanto exista relação de consumo, a compra e venda, no caso sub judice, não se qualifica como "ad mensuram", pois o negócio envolveu coisa delimitada (sala comercial), sem apego as suas exatas medidas. A referência à medida, no contrato, foi meramente enunciativa, não sendo decisiva como fator da aquisição. 5. A própria lei faz a presunção de que a compra deve ser considerada "ad corpus" quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada (art. 500, §1º do CC), que é o caso dos autos, em que a diferença equivale apenas a 1,96% da área do imóvel, o que não inviabiliza, nem tampouco prejudica a utilização do bem para o fim esperado. Assim, a pretensa resolução contratual com atribuição de culpa à Construtora

não se justifica.6. Recurso especial não provido. (REsp n. 2.021.711/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 14/3/2023, DJe de 23/3/2023).

(...)

Assim, ausentes elementos de que o contrato fora celebrado somente porque os autores precisavam da vaga de garagem com as específicas medidas, bem como a previsão contratual e legal de tolerância de 5% de diferença das medições, devidamente respeitada, de rigor a improcedência da ação.” (sic)

Importante mencionar que há recentes julgados deste E. Tribunal, inclusive desta 5ª Câmara, envolvendo o mesmo condomínio residencial e a mesma parte ré, onde se entendeu pela ausência do dever de indenizar. Vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL – Vícios construtivos – Tese da autora no sentido de que a garagem do imóvel por ele adquirido tem área inferior àquela constante no descritivo – Sentença de improcedência – Irresignação do autor – Pretensão de indenização face à área vendida a menor – Não acolhimento – Borda da vaga, apesar de gramada, que permite o perfeito encaixe da frente ou traseira do veículo, fazendo com que o espaço tenha a área prevista no memorial e atenda, em absoluto, à sua finalidade – Inexistência do dever de indenizar – Precedentes desta Corte de Justiça – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1034942-35.2018.8.26.0576; Relator: Fernando Reverendo Vidal Akaoui; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/11/2024; Data de Registro: 22/11/2024)

Indenização por dano material - Vícios construtivos - Divergência de metragem do box da garagem em comparação ao projeto - Procedência- Irresignação da ré – Acolhimento - Venda ad corpus caracterizada - Inteligência do art. 500, § 3.º do Código Civil- Dimensão da área apenas enunciativa - Diferença de metragem da vaga de garagem indicada na perícia técnica, ademais, que é inferior ao percentual considerado no artigo 500, § 1º do CC - Cálculo da metragem deve considerar a totalidade da

área, já que a vaga de garagem é acessória à unidade residencial - Divergência não relevante da área impassível de gerar o dever de indenizar – Precedentes - Sentença reformada - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1025323-47.2019.8.26.0576; Relator: Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/09/2024; Data de Registro: 16/09/2024)

Vale transcrever um trecho do voto emanado pelo Excelentíssimo Desembargador Moreira Viegas na apelação acima citada, do qual participei, inclusive, em caso análogo ao presente, onde se considerou que a venda realizada foi “ad corpus” e não “ad mensuram”:

“Consoante se percebe da prova documental a venda se deu ad corpus, de modo que a menção das dimensões do apartamento e garagens constantes do contrato é meramente enunciativa.

Aplicável o artigo 500, § 3º, do CC:

“Se na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço. (...) §3º. Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresse, ter sido a venda ad corpus.”

Além disso, para fins de cálculo da diferença do tamanho da área, em comparação a que foi prometida, deve-se considerar a metragem total do imóvel, incluindo o tamanho previsto para a unidade residencial, já que a garagem é mero acessório do apartamento.

Nessa linha de raciocínio, apesar da diferença encontrada no cálculo do perito em relação à área gramada, a melhor análise do caso leva em

conta a metragem total, de modo que a diferença é menor que 5% da área total do imóvel, o que afasta a pretensão dos autores.”

Assim, com exceção dos apontamentos acima, nada mais é necessário acrescentar aos fundamentos da sentença, que se encontra correta.

Por fim, majoram-se os honorários advocatícios fixados na sentença para 15% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §11, do CPC, observada a justiça gratuita.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator