



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382792

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007433-25.2022.8.26.0533, da Comarca de Santa Bárbara D Oeste, em que é apelante ALESSANDRA VITALE MARTINS PEREIRA, é apelado ROCHELE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1007433-25.2022.8.26.0533

Apelante: Alessandra Vitale Martins Pereira

Apelado: Rochele Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Comarca: 3ª Vara Cível do Foro de Santa Bárbara D Oeste

Magistrado(a): MARIO HENRIQUE GEBRAN SCHIRMER

Voto nº 6144

DIREITO CIVIL. VÍCIO REDIBITÓRIO. ENTREGA DE IMÓVEL COM METRAGEM DIVERSA DA CONTRATADA. VÍCIO APARENTE. PRAZO DECADENCIAL DE 90 DIAS DO ART. 26 DO CDC, CONTADO A PARTIR DA ENTREGA DO IMÓVEL. INFORMATIVO Nº 693 DO STJ. DECADÊNCIA CONFIGURADA. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. NATUREZA CONDENATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. PRESCRIÇÃO RECONHECIDA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de ação declaratória de vício redibitório c/c reparação por danos materiais e morais promovida por Alessandra Vitale Martins Pereira em face de Rochelle Empreendimentos Imobiliários Ltda julgada extinta pela r. sentença de fls. 172/176 em virtude da ocorrência de prescrição e decadência dos pedidos iniciais.

Irresignada, a autora interpôs recurso de apelação às fls. 190/197 arguindo, em síntese, que adquiriu o imóvel situado no Parque Residencial Rochelle, quadra 36, lote 08, por meio de contrato de compra e venda realizado em 10/01/2011 no qual continha informação na cláusula nº 2 que a metragem do imóvel era de 357,62 metros quadrados, no entanto, aduz a apelante que verificou o real tamanho do referido imóvel e constatou ter apenas 268,69 metros quadrados. Aduz que o vício oculto atinente ao tamanho menor do imóvel é vício de difícil constatação, que não se trata de vício aparente. Defende que em se tratando de vício oculto, o prazo decadencial passa a transcorrer doravante o conhecimento do vício evidenciado, no caso, julho de 2022, consoante art. 26, § 3º do CDC.

Pugna pela reforma da sentença para reconhecer o vício oculto no imóvel, bem como a condenação da ré ao pagamento de R\$ 26.579,00 a título de restituição, e R\$ 100.000,00 por danos morais.

Recurso processado e com contrarrazões (fls. 203/220).

É o relatório.

VOTO.

De proêmio, ressalto que a relação jurídica é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, por se enquadrarem as partes nas definições dos artigos 2º e 3º do referido diploma legal, razão pela qual são aplicáveis as normas consumeristas ao caso concreto.

É o caso de desprovimento do recurso.

Cinge-se a controvérsia acerca da caracterização da diferença da metragem a menor de imóvel vendido como sendo vício aparente (de fácil constatação) ou como vício oculto (de difícil constatação).

Ressalto que na hipótese de produto ser entregue com divergências das indicações, pode o consumidor exigir o abatimento proporcional ao preço pago, devendo tal providência ser tomada dentro do prazo decadencial de noventa dias, em se tratando relação consumerista, ou dentro de um ano, caso seja a relação regida pelo Código Civil.

Dispõe o CDC que decai em noventa dias o direito de reclamar sobre vícios aparentes sobre produtos duráveis, tendo como termo inicial a entrega efetiva do bem (art. 26, inc. II e § 1º), ou tendo como termo inicial quando o defeito for evidenciado, em se tratando de vício oculto (art. 26, § 3º).

O STJ já decidiu que é considerado vício aparente a entrega de bem imóvel com metragem diversa da prevista contratualmente, submetendo-se, portanto, a pretensão acerca restituição da quantia de paga ou do abatimento proporcional, ao prazo decadencial do art. 26 do CDC, tendo como termo inicial a entrega do imóvel ao compromissário comprador (Informativo STJ nº

693/2021):

“A entrega de bem imóvel em metragem diversa da contratada não pode ser considerada vício oculto, mas sim aparente, dada a possibilidade de ser verificada com a mera medição das dimensões do imóvel - o que, por precaução, o adquirente, inclusive, deve providenciar tão logo receba a unidade imobiliária.

É de 90 (noventa) dias o prazo para o consumidor reclamar por vícios aparentes ou de fácil constatação no imóvel por si adquirido, contado a partir da efetiva entrega do bem (art. 26, II e § 1º, do CDC).”

Quanto ao direito potestativo de se pleitear a devolução o abatimento do preço, ressalto que é diverso da pretensão indenizatória por danos relativos à entrega de imóvel com tamanho a menor do que o convencionado, sendo de natureza condenatória e submetendo-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.

Esse é o entendimento desta C. 6ª Câmara de Direito Privado, confira-se:

“AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS – Vícios de construção – Pretensão indenizatória relativa à vaga de garagem que teria sido entregue com área menor do que a prometida – Sentença que acolheu a alegação de decadência - Insurgência da autora – Alegação de ocorrência de decadência do direito do autor, reconhecida com fulcro no prazo de 90 (noventa) dias previsto no art. 26, II, do CDC, ou no prazo anual, nos termos dos arts. 500 e 501 do CC – Inocorrência – Pretensão indenizatória que se sujeita ao prazo prescricional decenal – Incidência do disposto no art. 205, do CC – Análise do mérito, nos termos do art. 1.013, par. 4º, do CPC – Memorial do imóvel que previa que a garagem teria piso cimentado e/ou permeável com grama – Inexistência de prejuízo à utilização da vaga de garagem – Hipótese na qual não se demonstrou haver perdas e danos indenizáveis – Alteração da fundamentação do julgado – Recurso desprovido.” (Apelação Cível 1055930-72.2021.8.26.0576; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 11/08/2022) – meus destaques.

“AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS – Vícios de construção – Pretensão indenizatória relativa à vaga de garagem que teria sido entregue com área menor do que a prometida – Sentença que julgou parcialmente procedente o pedido – Insurgência da ré – Acolhimento – Alegação de

ocorrência de decadência do direito do autor, reconhecida com fulcro no prazo de 90 (noventa) dias previsto no art. 26, II, do CDC, ou no prazo anual, nos termos dos arts. 500 e 501 do CC – Inocorrência – Pretensão indenizatória que se sujeita ao prazo prescricional decenal – Incidência do disposto no art. 205, do CC – Memorial do imóvel que previa que a garagem teria piso cimentado e/ou permeável com grama – Perícia técnica que concluiu que, considerado o trecho coberto de grama, a área prevista não foi respeitada, havendo discrepância de 0,93m² – Diferença, todavia, inferior a 5% na metragem total do imóvel, não devendo ser considerada – Art. 500, par. 1º, do CC – Inexistência de prejuízo à utilização da vaga de garagem – Hipótese na qual não se demonstrou haver perdas e danos indenizáveis – Litigância de má-fé não caracterizada – Recurso parcialmente provido.” (Apelação Cível 1056185-35.2018.8.26.0576; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 26/07/2022) – meus destaques.

No entanto, conforme salientado pelo próprio apelante, a avença foi realizada firmada e o imóvel entregue há mais de 10 anos do ajuizamento da ação, razão pela qual sua pretensão encontra-se prescrita.

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

Face à sucumbência, majoro os honorários advocatícios fixados na origem para 15% do valor atualizado da causa, com fulcro no art. 85, § 11 do CPC.

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).

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator