



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000392526

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1046085-84.2019.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é parte recorrente Jackson Fernando Sousa Justiça Gratuita, é a parte recorrida Parque Rio Paraná Incorporações Ltda.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 23931

Apelação nº: 1046085-84.2019.8.26.0576

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: São José do Rio Preto

Foro de origem: Foro de São José do Rio Preto

Vara de origem: 3ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Glariston Resende

Recorrente: Jackson Fernando Sousa Justiça Gratuita

Recorrido(a): Parque Rio Paraná Incorporações Ltda

APELAÇÃO. Vício de construção. Insurgência contra a r. sentença que julgou improcedente o pedido de indenização material. Impertinência. Alegação de que sua vaga na garagem não foi entregue como pactuado. Direito de indenização não configurado. Área 0,0015% menor do que a prometida. Diferença insignificante dentro da tolerância de 5% da área total. Ausência de violação ao art. 500, § 1, do CC. Vaga que cumpre com sua finalidade e afasta a pretensão de desvalorização do imóvel. Alegação de que a área gramada é de uso comum e não pode ser computada na área da vaga. Laudo pericial que esclareceu que a área verde consta no memorial descritivo e projetos, sendo considerada pertencente à área de uso exclusivo do proprietário. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 329/330, que julgou improcedente o pedido formulado pela parte autora, consistente em síntese na indenização material decorrente de vício de construção da vaga da garagem.

R. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

Apelação Cível nº 1046085-84.2019.8.26.0576 - Voto nº: 23931*db

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“ANTE O EXPOSTO e o mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE o pedido, ensejo em que EXTINGO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, nos termos do art. 487, I, do C.P.C. Ante à sucumbência, condeno a parte autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes últimos fixados em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), nos termos do art. 85, §8º, do N.C.P.C., que deverão (custas e honorários) ser recolhidos na forma do art. 98, §3º, do N.C.P.C., ante à gratuidade de justiça, já concedida. Publique-se. Registre-se. Intimem-se”.

No presente instante, inconformada, a parte recorrente pugna procedência do pedido, tendo em vista: i) o juízo *a quo* desconsiderou a perícia por acreditar que a guia de escoamento pluvial deve ser considerada como área integrante da vaga de garagem, bem como pelo fato de não haver nada na parte gramada que impeça o estacionamento do veículo do apelante; ii) segundo a *expert*, a canaleta de drenagem e o gramado estão especificados como área comum do condomínio na minuta de convenção, o que os tornam impróprios ao uso particular, deixando a vaga de garagem menor do que aquela indicada pela construtora; iii) deve o apelante ser indenizado no montante de R\$ 1.933,19, corrigido desde a aquisição do imóvel com juros de 1% desde a citação, pois a garagem do apelante tem área de 11,18m², ou seja, 0,82m² menor do que a contratualmente estabelecida, uma diferença que corresponde a 6,83% da metragem da garagem, mais do que o permitido pela legislação vigente (fls. 333/343).

Recurso tempestivo e sem preparo (gratuidade judiciária - fls. 99).

A parte recorrida apresentou contrarrazões requerendo a manutenção da sentença, sob os seguintes fundamentos: i) buscou preservar a permeabilidade do solo em parte da área que é externa, no sentido de permitir a absorção de águas pluviais, sem inviabilizar ou mesmo dificultar a utilização do espaço para o fim ao qual foi destinado, o estacionamento de veículos; ii) a colocação de grama não impede ou diminui o tamanho da vaga de garagem, pois se trata de uma forma de cumprir as medidas mínimas relacionadas à drenagem do terreno e à promoção de áreas verdes no empreendimento, já que para cada área é exigida uma pontuação mínima de cota ambiental; iii) a área permeável pode ser plenamente utilizada, conforme metragem prevista na matrícula, tendo em vista que a parte do automóvel que fica sobre o gramado não mantém contato físico com ele, compreendendo a parte dianteira do veículo (para-choque) e ainda que mantivesse, não restaria comprometida sua finalidade; iv) cumpriu com o dever de informação, dando inequívoca ciência aos seus clientes, através do memorial descritivo, de que a área de estacionamento seria em piso cimentado e/ou piso intertravado permeável e/ou grama e/ou asfalto; v) a venda do imóvel objeto da lide não ocorreu ad mensuram (quando a fixação do preço se baseia na área do imóvel), mas sim ad corpus (aquela em que o bem é vendido como um todo, recebendo o preço por este, independentemente da medida da sua área) (fls. 413/422).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença deve ser mantida pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em

acórdão. (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).

Ressalta-se o seguinte trecho da r. sentença, em que se demonstra suficientemente motivada quanto à improcedência do pedido:

“É incontroversa a contratação das partes, bem como o fato de que, em contrato, havia previsão da metragem da garagem em 12,00 m². Não houve impugnação específica em contestação neste sentido. Foi realizado laudo pericial nos autos, e este constatou, in loco, que o comprimento da garagem está CONFORME O CONTRATADO (aqui contando com a faixa de grama adjacente à faixa com piso da garagem). APESAR DE HAVER UMA PEQUENA FAIXA DE GRAMA NA GARAGEM, AO CONTRÁRIO DE DIVERSAS OUTRAS AÇÕES SIMILARES, ESTA FAIXA DE GRAMA NÃO SE DESTINA AO PLANTIO DE ÁRVORES TAMPOUCO À COLOCAÇÃO DE TAMPAS DE BUEIROS E CONGÊNERES, POSTES, PLACAS E ETC. (OBRAS DE INTERESSE CONDOMINIAL E NÃO EXCLUSIVA DE CADA MORADOR) (ver fotografia de fl. 363). Existe um poste em uma das divisas, porém NADA EXISTE na área verde da parte autora, na área destinada ao veículo da parte autora. Ou seja, tem a parte autora exclusividade de uma área CONFORME O CONTRATADO, de modo que o fato de parte desta ser

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

gramada em nada lhe prejudica, eis que se trata ainda de uma área TOTALMENTE DE UTILIZAÇÃO PRIVADA. Sobre a sarjeta, pela PEQUENEZ da área verde pós-sarjeta (se comparada ao restante da área da garagem), área esta que sequer dá para acomodar a parte (dianteira ou traseira do veículo) pós-eixos de qualquer veículo (por menor, ou maior que seja), demonstra ineludivelmente que a sarjeta em nada pode prejudicar a utilização da área verde como garagem. Não se olvide, por fim, que o consumidor, ao adquirir a unidade, já tinha conhecimento do fato de parte de sua garagem ser gramada, eis que tal detalhe constava no projeto do empreendimento (ver fl. 207)".

Em complemento à fundamentação, tem-se a vaga cumpre com sua finalidade, não prosperando a alegação de desvalorização do imóvel.

Ademais, conforme previsão legal (art. 500, § 1º, do CC), a metragem eventualmente menor em até 5% é considerada enunciativa, não havendo violação de direito do adquirente, tendo em vista a aquisição *ad corpus*.

Assim, considerando que a vaga da garagem pertence ao imóvel como um todo, o qual tem metragem de 55.990m² (fls. 16/31) e que a área a menor na vaga é de 0,82 m², verifica-se que se trata de uma diferença de apenas 0,0015% do imóvel, a qual se apresenta insignificante.

Esse é o entendimento desta C. Câmara em casos símiles:

“Nesse sentido, importa ressaltar que a venda é considerada “ad corpus” quando o vendedor alienar o imóvel como corpo certo e determinado, ao passo que a venda “ad mensuram”, por sua vez, é aquela em que se determina a área do imóvel vendido, estipulando-se o preço por medida de extensão. Note-se que, na venda “ad mensuram”, a especificação precisa da área do imóvel é elemento indispensável, pois ela é que irá determinar o preço total do negócio. O preço, então, será estabelecido tendo por base cada unidade ou a medida de cada alqueire, hectare, metro quadrado, etc. Ora bem: **o contrato celebrado entre as partes, efetivamente, não estipulou o preço por medida de extensão, sendo que a área referida no instrumento particular é meramente enunciativa, assim, pode-se considerar que a venda foi “ad corpus”, como já mencionado, o que torna descabida a pretendida indenização, ainda que constatada diferença de metragem a menor.** Ante o exposto, nego provimento ao recurso”. (TJSP; Apelação Cível 1012251-77.2019.8.26.0451; Relator (a): José Aparício Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/10/2022; Data de Registro: 26/10/2022)

(grifo nosso)

No mais, quanto à área gramada, não há que se falar em irregularidade no cômputo dessa área, pois houve prévia informação por meio do memorial descritivo e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

projetos de que as vagas na garagem seriam compostas por área cimentada e área verde.

Destarte, o recurso de apelação deve ser DESPROVIDO para manter a r. sentença pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais recursais, cabível a sua majoração, nos termos do art. 85, §11, do CPC, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal.

Em sentença, os honorários advocatícios foram arbitrados em R\$ 2.000,00 e pelo presente ficam majorados para R\$ 2.500,00.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)