



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398733

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023313-93.2020.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante CAMILA FERNANDA NUNES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MRV MRL XI INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1023313-93.2020.8.26.0576

Comarca de São José do Rio Preto

Apelante: Camila Fernanda Nunes

Apelada: Mrv Mrl Xi Incorporações Spe Ltda

Voto nº 42.536

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA -

Ação de indenização por danos materiais proposta pela adquirente de imóvel suscitando metragem de garagem menor que o previamente acordado - Sentença de improcedência - Inconformismo da requerente - Entendimento de que a área permeável faz parte da metragem considerada para a garagem - Vaga destacada que cumpre sua finalidade, não faltando espaço para estacionamento - Inexistência de vício no imóvel - Sentença mantida - Recurso desprovido.

Ao relatório constante da r. sentença de fls. 646/647, acrescento que esta julgou improcedente a ação, condenando a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade.

Inconformada apela a requerente (fls. 650/657) defendendo que o magistrado sentenciante não observou o disposto na Convenção Condominial de que a área gramada faz parte da área comum e está localizada após a guia de sarjeta e muito menos o laudo pericial de que a metragem útil disponível é de 9,35m². Assim, concluiu que a área em frente da vaga de garagem não se presta ao uso e acomodação de veículos, não podendo ser computada como área da garagem, sendo irregular a vaga.

Recurso regularmente processado, com oferecimento de contrarrazões a fls. 661/670.

2. Trata-se de ação de indenização por danos materiais proposta por adquirente de imóvel em face da vendedora, aduzindo que adquiriu um imóvel cuja matrícula do condomínio das áreas comuns constava que cada vaga de garagem dos apartamentos possuía uma medida de 12m². Todavia, notou que a sua garagem apresentava área de 10,35m², ou seja, menor do que aquela efetivamente adquirida.

Por essas razões, objetiva a parte autora nesta ação a condenação da ré ao pagamento de indenização pela área vendida a menor, no valor de R\$ 4.560,12.

Apresentado laudo pericial (fls. 609/622), as partes tiveram oportunidade de apresentar manifestação, a autora às fls. 626/627 e a requerida fl. 628.

Inicialmente, é sabido que o juiz é o destinatário das provas e deverá apreciá-la, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões do seu convencimento (artigo 371, CPC), não estando obrigado a adotar as conclusões do laudo, conforme artigo 479, do CPC.

Da simples análise das fotografias de fls. 612/615, observa-se que a área em frente faz parte do espaço da garagem e a sarjeta não impede o estacionamento do carro da

parte autora, não faltando espaço físico para tanto.

Sendo assim, forçoso reconhecer que o espaço cumpriu sua finalidade, não havendo razão para desconsiderar a área da sarjeta e verde como parte integrante deste, não sendo possível o reconhecimento do espaço à menor que o prometido em convenção condominial.

Em síntese, toda a problemática percorrida na exordial se deve ao fato de que a parte requerente não computou na área de sua garagem, a parte permeável.

Nesses termos, não somente a autora, mas todos os outros moradores têm suas garagens ocupadas por um pequeno espaço permeável e sarjeta, o que não atrapalha a disposição de estacionamento de seus veículos.

Dessa forma, a r. sentença deve ser mantida por ter dado correta solução à lide.

Por fim, para os fins do artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos em favor do patrono da requerida de 10% para 15% sobre o valor da causa, mantida a gratuidade.

3. Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Galdino Toledo Júnior
Relator