



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418644

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1056079-73.2018.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MARCELI ILMA PAULO ALVES RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MRV MRL XXI INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1056079-73.2018.8.26.0576

Apelante: Marcella Ilma Paulo Alves Rodrigues

Apelada: MRV MRL XXI Incorporações S/A Ltda.

Comarca: São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível

Magistrado de origem: Sérgio Martins Barbatto Júnior

Voto nº 12326

Ementa: DIREITO CONTRATUAL. APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ENTREGA DE GARAGEM COM METRAGEM INFERIOR À PREVISTA NO CONTRATO. **RECURSO DESPROVIDO.**

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedente a ação de indenização por entrega de garagem do imóvel adquirido na planta com metragem inferior à prevista no contrato.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em determinar se a autora faz jus à indenização pelo fato de o imóvel adquirido na planta ter sido entregue com garagem com metragem inferior à prevista no contrato.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A área gramada que faz parte da vaga de garagem não pode ser classificada como de uso comum, pois não se confunde com os jardins do empreendimento. Além disso, da análise dos autos, é possível concluir pelo caráter “ad corpus” e não “ad mensuram” da venda, bem como da efetiva entrega, à requerente, de vaga que se presta para a finalidade de estacionamento de veículo de pequeno ou médio porte, nos termos do contrato firmado entre as partes.

IV. DISPOSITIVO E TESE

4. Recurso desprovido.

1. Trata-se de recurso de apelação apresentado em

face da r. sentença de fls. 533/535, com o seguinte dispositivo:

“Assim, seja pela Decadência, pela em seu mérito, JULGO IMPROCEDENTE a ação.

Custas e honorários que fixo em 10% sobre o valor da causa a cargo da parte AUTORA, observada a gratuidade”.

Em suas razões (fls. 538/563), o autor argumenta que o magistrado singular aduz normalidade ao fato de que o condômino utilize como área privativa para estacionamento espaço convencionado de uso comum. Isso porque área comum difere diametralmente da de origem privativa. Requer, pois, *“seja o presente recurso conhecido e provido, de modo que sejam acatadas suas razões, sendo remetidos esses autos ao juízo a quo para nova decisão; ou em sendo considerada a maturidade dessa causa requer seja proferida decisão por esse Egrégio Tribunal a fim de acolher os pedidos iniciais”.*

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 567/577).

É o relatório.

2. Verifica-se dos autos que a autora celebrou com a requerida contrato particular de promessa de compra e venda de bem imóvel, em 05/01/2014 (fls. 17/20).

Alega a autora que ficou pactuado que a vaga de garagem teria 12 m², metragem que consta na matrícula do imóvel e na convenção do condomínio, mas na verdade ela teria somente 10,44m², motivo pela qual pleiteou ser indenizada pela diferença a menor.

Razão não assiste à autora ao alegar que a área gramada não pode ser considerada para cômputo da metragem da vaga de garagem, pois, conforme memorial descritivo, o espaço destinado ao estacionamento poderia ser feito em “piso cimentado e/ou piso intertravado

permeável e/ou grama e/ou asfalto" e expressamente concordou com isso ao assinar o pacto.

Por outro lado, a área gramada que faz parte da vaga de garagem não pode ser classificada como de uso comum, pois não se confunde com os jardins do empreendimento. Nota-se que as árvores plantadas nessas áreas se localizam nas respectivas divisas, justamente para não atrapalhar a utilização do espaço pelos condôminos.

Por fim, importa consignar que, da análise dos autos, é possível concluir pelo caráter "ad corpus" e não "ad mensuram" da venda, bem como da efetiva entrega, ao requerente, de vaga que se presta para a finalidade de estacionamento de veículo de pequeno ou médio porte, nos termos do contrato firmado entre as partes.

Portanto, a r. sentença de improcedência deve ser mantida.

Em razão do que restou decidido, a apelante responderá por honorários advocatícios majorados para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, observado o disposto no artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, dá-se por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado.

3. Ante o exposto, nega-se provimento ao apelo.

Fernando Marcondes
Relator