



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424806

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028828-12.2020.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MARISTELA KRAINER DE ALMEIDA, é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A..

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) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1028828-12.2020.8.26.0576

Apelante: Maristela Krainer de Almeida

Apelada: MRV Engenharia e Participações S/A

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

MM. Juiz de 1ª instância: Sergio Martins Barbatto Júnior

VOTO nº 52703

EMENTA: Apelação Cível – Contrato de compromisso de compra e venda – Pedido de indenização por divergência na metragem da área da garagem do imóvel negociado entre as partes – Sentença de improcedência – Inconformismo da autora – Memorial descritivo do imóvel que permite afastar o alegado descumprimento do contrato – Metragem da garagem que englobava a área asfaltada e a parte gramada – Sentença mantida – Recurso desprovido.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 475/477, cujo relatório se adota, que lastreada na devida informação prestada ao consumidor, adquirente de bem imóvel, bem como na diferença irrisória da área da garagem, julgou improcedente o pedido de indenização por alegada diferença de metragem da área divulgada para a garagem de imóvel, impondo à vencida a responsabilidade pelas custas e despesas processuais,

além dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor dado à causa, observada a isenção que decorre da concessão da gratuidade processual em favor da vencida.

2. Inconformada apela a autora buscando modificar o resultado do julgamento (fls. 480/489). Insiste que está satisfatoriamente demonstrado que a vaga de garagem relativa ao apartamento adquirido junto à ré, não possui a metragem noticiada na oportunidade da venda, fato este devidamente comprovado nos autos e até admitido pela ré, sendo-lhe devida a reparação pelo prejuízo material ocasionado e provado nos autos. Atesta que a parte gramada, conforme a Convenção de Condomínio, não integra a parte privativa, não sendo razoável acrescer tal área à vaga de garagem, enfatizando que diante da ausência de clareza contratual, o acordo de vontades deve ser interpretado em favor do consumidor.

3. Isento de preparo, o recurso foi processado (fls. 500), sendo apresentadas contrarrazões, onde defendida a manutenção do resultado do julgamento (fls. 503/509).

FUNDAMENTOS.

4. O recurso não prospera.

5. Alega a autora que negociou com a ré a compra e venda de bem imóvel. Atesta que somente após o acesso ao bem, verificou que há nítida diferença de metragem do espaço prometido em

contrato para a garagem privativa, tudo a ensejar a reparação econômica pela área menor.

6. Não vinga o argumento, ao passo que consta que no Memorial descritivo do imóvel, na parte relativa ao estacionamento, encontramos a expressa definição: “O estacionamento será em piso cimentado e/ou grama e/ou piso intertravado permeável e/ou asfalto”. (fls. 130).

7. Ora, reclama a autora da entrega da área 1,89 m² menor do que a prometida em contrato, contudo, verifica-se que as fotos apresentadas às fls. 320/324, mostram que a autora não considerou no cômputo da área, a parte gramada, sendo certo que esta, por definição no memorial descritivo, também integra o espaço, devendo, portanto, ser computada para fins de apuração de metragem e utilização.

8. Desta forma, não houve quebra de expectativa, sendo que a autora conhecia as especificações do imóvel que negociava, sendo forçoso constatar que não ocorre o descumprimento contratual apontado nesta demanda.

9. Sobre o tema, interessante transcrever:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Pedido de indenização por danos materiais decorrente da suporta divergência de metragem em área de vaga de garagem. Possibilidade de que a área permeável – gramada, localizada após a guia de sarjeta e

entregue pela construtora. Respeito ao memorial descritivo do empreendimento, que previa estacionamento em piso cimentado e o/ou cimentado e/ou piso intertravado permeável e/ou grama e/ou asfalto. Ausência de prejuízo material aos compradores. Sentença mantida. Honorários advocatícios sucumbenciais majorados para R\$ 1.500,00, com base no trabalho adicional realizado em grau recursal (art. 85, § 11, CPC). Observada a gratuita concedida. RECURSO DESPROVIDO, com majoração dos honorários fixados em Primeiro Grau" (Apelação Cível nº 1045995-13.2018.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, 11 de junho de 2019, Rel. Des. BERETTA DA SILVEIRA)."

10. Desta forma, mantém-se o decidido, majorando-se os honorários advocatícios para 12% sobre o valor dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observando-se a isenção que decorre da gratuidade processual que beneficia a apelante.

11. Pelo meu voto, pois, NEGO PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR