



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442695

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039044-03.2018.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante FERNANDA GOMES BUCHALA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado PARQUE RIO PARANÁ INCORPORAÇÕES 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) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 51751

Apelação Cível nº 1039044-03.2018.8.26.0576

Comarca: 3ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto

Apelante/Autora: FERNANDA GOMES BUCHALA

Adv.: Guilherme Mendonça Mendes de Oliveira

Apelada/Ré: PARQUE RIO PARANÁ INCORPORAÇÕES LTDA

Adv.: Fabiana Barbassa Luciano

Juiz: Glariston Resende

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO.
RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação de indenização proposta pela apelante contra a apelada, julgada improcedente. A autora alega a existência de restrições na utilização da vaga de garagem, em desacordo com o projeto arquitetônico, e busca a reforma da sentença.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se houve violação ao Código de Defesa do Consumidor devido à entrega de vaga de garagem com características diferentes das contratadas.

III. Razões de Decidir

3. Os elementos probatórios colacionados nos autos evidenciam a vaga de garagem foi entregue conforme o contratado, incluindo a área gramada como parte da metragem total.

4. A venda foi caracterizada como "ad corpus", não havendo prejuízo à autora, pois a vaga atende à finalidade de estacionamento de veículo.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A entrega da vaga de garagem conforme o contrato, incluindo área gramada, não configura violação ao Código de Defesa do Consumidor. 2. A venda "ad corpus" não justifica a concessão de indenização por diferenças de metragem.

Cuida-se de ação de indenização ajuizada por Fernanda Gomes Buchala em face de Parque Rio Paraná Incorporações Ltda julgada improcedente pela r. sentença de fls. 364/365, cujo relatório se adota.

Inconformada, apela a autora a fls. 368/376, buscando a reforma do julgado. Afirma que a perícia realizada trouxe constatações conclusivas tais quais: “1 – *Execução da guia de concreto e sarjeta não consta no projeto arquitetônico*. 2 – *A utilização total da vaga de garagem depende do formato e dimensão do veículo*. 3 – *A vaga de garagem fora executada em níveis diferentes, em desacordo com o disposto no projeto arquitetônico*”, de modo que comprovada a existência de restrição imposta à autora pela ré. Discorre acerca da proteção ao consumidor conferida pelo Código de Defesa do Consumidor e do “déficit informacional” imposto à parte autora. Alega a ocorrência de má-fé comercial praticada pela ré, a denominar ao denominar de origem comum a área a qual, após a tradição do imóvel, maliciosamente quer fazer crer privativa. Pugna a autora pelo acolhimento da pretensão inicial formulada.

Recurso tempestivo e isento de preparo por litigar a parte autora sob os auspícios da justiça gratuita.

Contrarrazões a fls. 380/390.

É o relatório.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade do recurso, razão pela qual processado, estando em condições de julgamento.

O recurso não está em vias de ser provido.

Respeitada a irresignação do autor, o apelo não comporta provimento, merecendo repetida a r. sentença da lavra do eminente juiz Glariston Resende por seus próprios fundamentos, consoante o artigo 252 do Regimento Interno deste egrégio Tribunal, destacando seu

principal trecho:

“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. 299). Possível é totalmente o uso da área gramada para garagem, conforme se verificam as fotografias de fl. 299.

“Ou seja, tem a parte autora exclusividade de uma área CONFORME O CONTRATADO, de modo que o fato de parte desta ser gramada em nada lhe prejudica, eis que se trata ainda de uma área TOTALMENTE DE

UTILIZAÇÃO PRIVADA.

“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. 298).

“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” (fl. 365).

Respeitado o inconformismo manifestado pela parte autora, ora apelante, ainda que analisada a questão sob a óptica das disposições protetivas do Código de Defesa do Consumidor, não é o caso de se reconhecer a alegada violação ao princípio da transparência ou do dever de informar.

De fato, importa consignar que, em que pese o quanto constatado no laudo pericial produzido nos presentes autos, da análise do conjunto probatório coligido, 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.

Por este motivo, aliás, resta irrelevante a discussão a respeito da natureza de “área comum” ou “área privativa” do gramado que integra a vaga de garagem destinada à apelante, em especial porque não constatada a impossibilidade de sua utilização no relatório fotográfico constante do laudo pericial (fls. 299 e seguintes).

Ao contrário, ainda que constatada a entrega de vaga de garagem contendo dimensões inferiores ao quanto indicado na matrícula do imóvel, verifica-se que tal circunstância não importa óbice à sua utilização.

A respeito do tema, aliás, confira-se o entendimento desta e. Corte manifestado em recentes julgados, em casos análogos ao dos autos, em que foi demandada a mesma empresa apelante:

INDENIZAÇÃO DE
DANOS MATERIAIS – ALEGAÇÃO DA AUTORA
DE QUE A GARAGEM FOI ENTREGUE COM
METRAGEM INFERIOR À CONTRATADA –
SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA –
INSURGÊNCIA DA AUTORA – DESCABIMENTO
– PROVA TÉCNICA PERICIAL CONSTATOU
QUE A GARAGEM ESTÁ DE ACORDO COM O
PROJETO APROVADO E QUE CUMPRE A
FINALIDADE A QUE SE DESTINA – FAIXA DE
GRAMADO À FRENTE DA ÁREA CIMENTADA
QUE SE INCLUI NO CÁLCULO DA ÁREA DA
VAGA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO
DESPROVIDO (TJSP; Apelação Cível
1006790-40.2019.8.26.0576; Relator (a):
Theodoreto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara
de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto
- 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/11/2024;
Data de Registro: 25/11/2024);

COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL – INDENIZAÇÃO POR DANO

MATERIAL – Autora que reclama indenização em razão de entrega de imóvel com área de vaga de garagem inferior à contratada – Sentença de improcedência – Recurso da demandante – Desprovimento - Área inferior cujo cálculo depende da desconsideração do 'meio fio' e gramado adjacentes à vaga, com cômputo apenas das medidas em pavimento asfaltado – Diferença, contudo, que deixa de existir mediante o avanço do bico/traseira do veículo sobre a área verde que acompanha a vaga, com utilização da mureta do 'meio-fio' como 'bate-rodas' - Prática possível e usual e que não acarreta qualquer prejuízo à demandante ou à coletividade e que é comumente realizada, conforme fotos que acompanharam o laudo pericial – Memorial descritivo elaborado pela construtora que já previa a inserção de áreas permeáveis de grama no estacionamento aberto, ausente motivo razoável para descarte desta como parte do espaço útil - "Gramados" descritos na convenção de condomínio e que compõem as 'áreas de uso comum' que evidentemente não são os mesmas referidas no memorial descritivo como parte do estacionamento, necessárias à acomodação dos veículos - Ilícito civil, pela ré, inexistente - Prejuízo da autora, ademais, não caracterizado - Indenização descabida - Precedentes desta C. 10ª Câmara – Honorários recursais devidos – RECURSO DESPROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1008862-63.2020.8.26.0576; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes;

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado;
Foro de São José do Rio Preto - 5ª Vara Cível;
Data do Julgamento: 21/10/2024; Data de
Registro: 21/10/2024);

APELAÇÃO. AÇÃO
DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS.
VAGA DE GARAGEM. Pleito indenizatório
embasado em área de garagem inferior à
constante da matrícula (2,45 m²). Irresignação da
ré em face de sua condenação ao pagamento de
danos materiais ao autor no importe de
R\$4.740,99 (quatro mil, setecentos e quarenta
reais e noventa e nove centavos). Acolhimento.
Área gramada que integra a vaga de garagem.
Memorial descritivo que previa a composição do
piso da vaga por asfalto e/ou grama. Inexistência
de óbice para o regular estacionamento de
veículo. Ausência de danos materiais. Dever de
indenizar inexistente. Demandas em massa
propostas com esboço em supostos defeitos,
sem efetivo prejuízo ao adquirente, que devem
ser apreciadas com suma cautela. Improcedência
do pleito inaugural. Recurso provido (TJSP;
Apelação Cível 1028586-53.2020.8.26.0576;
Relator (a): Daniela Cilento Morsello; Órgão
Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de
São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 01/10/2024; Data de Registro:
01/10/2024);

APELAÇÃO CÍVEL.

utilização de grama na definição da área. Sustentada impossibilidade de utilização da área gramada que não implica em entrega com área inferior, questão suficiente à rejeição do pleito indenizatório. Condenação afastada. Invertido o ônus da sucumbência. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1021751-15.2021.8.26.0576; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/11/2023; Data de Registro: 10/11/2023).

Em vista do exposto, majora-se a verba honorária arbitrada em desfavor da parte apelante de R\$ 2.000,00 para R\$ 3.000,00, de acordo com o disposto no artigo 85, §§ 8º e 11 do Código de Ritos.

Por fim, apenas com o propósito de se evitar a oposição de embargos declaratórios, convém lembrar que para se ter a matéria como prequestionada, não se exige o “pronunciamento explícito” acerca dos dispositivos legais tidos como afrontados, bastando que se decida sobre as matérias jurídicas nele insertas.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS
Relator