



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447933

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029747-69.2018.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante RAFAELA NOGUEIRA CASEMIRO (JUSTIÇA GRATUITA), 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 sem voto), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Órgão Julgador 2ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1029747-69.2018.8.26.0576

Apelante: Rafaela Nogueira Casemiro

Apeladas: MRV Engenharia e Participações S/A

Comarca: 7ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto

Magistrado: Dr. Luiz Fernando Cardoso Dal Poz

Voto nº. 6.355

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO.
RECURSO DESPROVIDO.**

I. Caso em Exame: 1. Ação de indenização proposta pela apelante em face da apelada, julgada improcedente em primeira instância. A autora alega que a vaga de garagem entregue possui metragem inferior à contratada e que a área gramada não pode ser utilizada como estacionamento, justificando a indenização pretendida.

II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em determinar se a diferença de metragem da vaga de garagem compromete sua utilidade e justifica a indenização pleiteada.

III. Razões de Decidir: 3. **A sentença de primeira instância concluiu pela inexistência de comprometimento da utilização da vaga de garagem, considerando a venda "ad corpus" e a entrega efetiva da vaga para estacionamento de veículo de pequeno ou médio porte.** 4. A análise do conjunto probatório indicou que a diferença de metragem não impede a utilização da vaga, sendo irrelevante a discussão sobre a natureza de "área comum" ou "área privativa" do gramado.

IV. Dispositivo e Tese: **5. Recurso desprovido. Tese de julgamento:** **1.** A diferença de metragem da vaga de garagem não compromete sua utilidade. **2.** A venda "ad corpus" não justifica indenização pela diferença de metragem.

Cuida-se de ação de indenização ajuizada por Rafaela Nogueira Casemiro em face de MRV Engenharia e Participações S/A julgada improcedente pela r. sentença de fls. 408/411, cujo relatório se adota.

Inconformado, apela o autor a fls. 414/426, buscando a reforma do julgado. Aduz que a sentença contraria a conclusão contida no laudo pericial produzido nos autos, que atestou que a área gramada pertence ao condomínio e não serve como estacionamento dos moradores. Afirma que restou evidenciado que a vaga não foi executada conforme o projeto e que houve entrega de vaga de metragem menor. Entende que a área não pode ser considerada como privativa e comum ao mesmo tempo, não sendo possível estacionar sob a parte gramada. Aduz que a diferença de metragem alcança o percentual de 13,41% porquanto correspondente a 10,39 m² ao invés de 12 m², de modo a justificar a indenização pretendida. Colaciona julgados.

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

Contrarrazões a fls. 477/485.

É o relatório.

1. O recurso não está em vias de ser provido. Fundamento abaixo.

Com efeito, respeitada a irresignação da apelante, nenhum reparo merece a r. sentença que, concluindo pela inexistência de comprometimento da utilização da vaga de garagem, julgou improcedente a pretensão autoral.

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, bem como de parte destinada a escoamento de águas pluviais (canaletas de condução e escoamento integrantes do sistema de captação e drenagem), em especial porque não constatada a impossibilidade de sua utilização no relatório fotográfico constante do laudo pericial (fls. 356 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:

"Quanto à vaga de garagem, o memorial descritivo do empreendimento descreve que a área privativa será cimentada e/ou gramada (fls. 150), devidamente aprovado pelos órgãos públicos, nada havendo que impeça o regular uso das vagas pelos condôminos tal como foi entregue.

"O autor assinou o termo de recebimento do memorial descritivo da unidade, bem

como realizou vistoria (fls. 176/178 e 217/221), sem anotar quaisquer ressalvas quanto às dimensões da vaga de garagem ou o tipo de piso entregue.

*"Assim, a área a ser computada deve ser a soma dos dois tipos de piso, tanto cimentado como em gramado, pois são áreas contíguas e destinadas para as vagas dos veículos, de forma que não se desincumbiu o autor de seu ônus de provar que referida área total possui metragem inferior, ou ainda que impede a sua plena utilização" (Grifos nossos) (TJSP; Apelação Cível 1017239-44.2019.8.26.0451; **Relator (a): Elcio Trujillo**; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/02/2021; Data de Registro: 24/02/2021).*

No mesmo sentido:

Compromisso de compra e venda de unidade habitacional. Ação de indenização por danos materiais. Decadência. Não verificada. Pretensão indenizatória que não se submete aos prazos decadenciais. Precedentes (STJ, REsp nº 1.819.058/SP). Entrega da vaga de garagem com suposta área faltante equivalente a 1,22m². Diferença aceitável de até 3% da metragem contratada do imóvel. Inequívoca aceitação de venda estabelecida "ad corpus". Precedentes. Vaga de garagem, outrossim, que deve se ajustar à finalidade única de sua utilização. Redução, ainda que se confirmada, não impossibilitaria o fim destinado. Precedentes. Possibilidade, assim, de pronto julgamento do mérito (art. 1013, par. 4, CPC). Apelo parcialmente provido apenas para afastar o reconhecimento da decadência, porém no mérito o pedido é improcedente. Recurso parcialmente provido (G. N.) (TJSP;

Apelação
1020981-77.2019.8.26.0451; **Relator**
(a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª
Câmara de Direito Privado; Foro de
Piracicaba - 5ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 18/05/2021; Data de Registro:
19/05/2021);

E, ainda:

AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS –
Pretensão indenizatória relativa à vaga de
garagem que foi entregue com área menor
do que a prometida – Sentença que julgou
improcedente o pedido ante a ocorrência de
decadência, acolhendo tão somente pedido
relativo à restituição de taxa de assessoria
– Insurgência da autora, sob o fundamento
de que não houve decadência – Cabimento
– Pretensão indenizatória que se sujeita ao
prazo prescricional decenal – Incidência do
disposto no art. 205 do CC – Causa madura
para julgamento - Inexistência de
cerceamento de defesa – Memorial do
imóvel que previa que a garagem teria piso
cimentado e/ou permeável com grama –
Trecho coberto de grama que deve ser
considerado, e que não traz prejuízo à
utilização da garagem – Pretensão
improcedente – Alteração do dispositivo da
sentença – Recurso desprovido (G. N.)
(TJSP; Apelação Cível
1020985-17.2019.8.26.0451; **Relator**
(a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves;
Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito
Privado; Foro de Piracicaba - 5ª Vara Cível;
Data do Julgamento: 13/04/2021; Data de
Registro: 13/04/2021).

**Isto tudo considerado, de rigor a
manutenção da r. sentença da lavra do douto juiz Luiz
Fernando Cardoso Dal Poz, cujos fundamentos merecem
aqui repetidos:**

"A diferença de área da garagem não implica em redução da utilidade do bem imóvel e, por conseguinte, nem em redução do seu preço de mercado.

"A utilidade da vaga de garagem não foi comprometida, conforme afirmado no laudo pericial, fls. 367, item 4, sobre a possibilidade de estacionar veículo na vaga, e item 6, sobre não haver dificuldade para o estacionamento.

"Por conseguinte, não há que se falar em redução do preço a ser compensada por essa via" (fl. 410).

Em vista do exposto, majora-se a verba honorária arbitrada em desfavor da parte apelante de R\$ 1.000,00 para R\$ 2.000,00, de acordo com o disposto no artigo 85, §§ 8º e 11 do Código de Ritos.

Ressalva-se, contudo, que a execução dos referidos valores está sujeita ao disposto no artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil vigente.

Por oportuno, 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.

2. Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

JANE FRANCO MARTINS

Relatora