



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000449503

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1050786-54.2020.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante ROSIMEIRE AUGUSTA DA SILVA, 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 GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Órgão Julgador 2ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1050786-54.2020.8.26.0576

Apelante: Rosimeire Augusta da Silva

Apeladas: MRV Engenharia e Participações S/A

Comarca: 5ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto

Magistrado: Dr. Angelo Marcio de Siqueira Pace

Voto nº. 6.354

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO.
VAGA DE GARAGEM. RECURSO
DESPROVIDO.**

I. Caso em Exame: Ação de indenização proposta pela apelante contra a apelada MRV Engenharia e Participações S/A, julgada improcedente. Autora apela alegando que a área da garagem não pode incluir guias, sarjetas e grelha, conforme conclusão do laudo pericial, e que a entrega de vaga menor desvaloriza o imóvel.

II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em determinar se a vaga de garagem entregue, com área incluindo guias e sarjetas, cumpre o contrato e se a venda foi "ad corpus" ou "ad mensuram".

III. Razões de Decidir: 3. **A venda foi caracterizada como "ad corpus", com entrega de vaga adequada para estacionamento, conforme contrato.** 4. A área da garagem, incluindo sarjetas e grelha, não impede o uso para estacionamento.

IV. Dispositivo e Tese: **5. Recurso desprovido. Tese de julgamento:** 1. Venda "ad corpus" não exige exata correspondência de metragem. 2. A existência de guias, sarjetas e grelha não inviabiliza o uso da vaga para estacionamento e não justifica o arbitramento de indenização.

**Cuida-se de ação de indenização
ajuizada por Rosimeire Augusta da Silva em face de MRV
Engenharia e Participações S/A julgada improcedente pela**

r. sentença de fls. 377/381, cujo relatório se adota.

Inconformada, apela a autora a fls. 384/392, buscando a reforma da sentença. Aduz que a conclusão constante de laudo pericial foi no sentido de que não podem ser contabilizados no cálculo da área da garagem a área de guias, sarjetas e grelha à frente da vaga, porquanto corresponde a dispositivos cuja finalidade é a condução de precipitações pluviométricas do perímetro, não podendo ser ocupada. Afirma que o perito esclareceu que a única área que pode ser considerada com garagem da autora é a área asfaltada que corresponde a 9,72 m². Entende que se afigura "lamentável" o fato de o magistrado sentenciante ter ignorado estudo, julgando pura e simplesmente de acordo com suas próprias convicções. Discorre acerca das disposições do Código de Obras do Município. Aduz que a entrega de vaga com medidas inferiores às negociadas importa risco de desvalorização do imóvel.

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

Contrarrazões a fls. 399/406.

É o relatório.

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

Respeitada a irresignação da autora, ora apelante, era mesmo o caso de rejeição de sua pretensão.

De fato, importa consignar que, ao contrário do afirmado pela apelante, 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.

Por este motivo, aliás, resta irrelevante a discussão a respeito da existência de sarjeta ou grelha que integra a vaga de garagem destinada à apelante, em especial porque não constatada a impossibilidade de sua utilização na fotografia acostada pela própria autora à inicial (fl. 4).

Ademais, importa considerar que a referida área não corresponde a "condutores de água pluvial e esgoto" a que se refere o item 4, alínea "e", constante da Convenção Condominial (fl. 39), na medida em que corresponde a espaço não pavimentado com o intuito de preservar a permeabilidade do solo em parte da área externa, e que, ao contrário do alegado, em nada impede ou dificulta a utilização do espaço para o estacionamento de veículo.

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 apelada:

"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 Cível 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);

No mesmo sentido:

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).

Irretocável, pois, a r. sentença da lavra do douto juiz Angelo Marcio de Siqueira Pace, cujos fundamentos merecem aqui repetidos:

"De fato, é suficiente observar as fotografias de fls. 341 usque 345 e 362 para que se descarte qualquer prejuízo no aproveitamento parcial das guias e sarjetas

contínuas às vagas como áreas complementares e integrantes delas, de modo a não impedir o fluxo, o escoamento ou a drenagem de águas pluviais (havendo ou não impermeabilidade, conforme o piso). Tais fotografias demonstram claramente que os pneumáticos de carros ou de motocicletas acostados a tais partes não prejudicam sua finalidade precípua, muito menos as subtraem da esfera de uso exclusivo do titular da vaga, não obstante sejam denominadas de "áreas comuns" (muito mais no sentido de que o titular da unidade não poderá obstar aquela finalidade de escoamento, evidentemente).

"Portanto, concluo que a metragem entregue está conforme o avençado pelas partes, não havendo prejuízo à parte autora que afaste o cumprimento substancial do contrato. Veja-se que os cálculos de fls. 362/364 demonstram, inclusive, a possibilidade de diferença de metragem não superior a 5% mediante previsão contratual aceita pela autora, e mesmo a diferença apurada no laudo estaria dentro desse limite" (fl. 381).

Em vista do exposto, majora-se a verba honorária arbitrada em desfavor da parte apelante de 15% para 18% sobre o valor atualizado da causa, de acordo com o disposto no artigo 85, §§ 2º 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