

Construtora é condenada por não informar sobre vaga de garagem

26/10/2022

A existência de vaga de garagem adequada é um aspecto relevante em uma negociação de compra e venda de imóvel e, dessa forma, a construtora não pode negligenciar tal informação ao consumidor.

Reprodução



Reprodução Construtora é condenada por não informar de forma clara sobre vaga de garagem

O entendimento é da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo ao manter a condenação de uma construtora por não informar a um comprador, de forma clara, sobre a distribuição das vagas de garagem em um condomínio residencial.

O autor comprou um apartamento com uma vaga de garagem, acreditando se tratar de vaga exclusiva. Mas, depois de se mudar, foi informado da impossibilidade de fornecimento de uma vaga de garagem específica para cada unidade. Perícia anexada aos autos também constatou que há bloqueio entre os veículos e, em algumas situações, não há espaço físico suficiente para a guarda dos veículos.

Com isso, a construtora foi condenada em primeira instância. Ao TJ-SP, alegou que a construção seria regular e o autor teria o direito a uma vaga de garagem de pequeno porte, em área coletiva, não havendo uso exclusivo de um proprietário específico. Em votação unânime, foi negado provimento ao recurso da construtora.

Para o relator, desembargador Edson Luiz de Queiroz, houve oferta da unidade imobiliária ao autor com uma vaga de garagem, como se infere dos anúncios anexados aos autos, que, inclusive, não trazem qualquer menção a uma garagem coletiva, possuindo informação extremamente genérica em relação à vaga disponível para cada unidade.

"Não há dúvidas de que a existência de vaga de garagem adequada é aspecto relevante numa compra e venda de imóvel e não poderia a ré negligenciar tal informação, como ocorreu nos autos. No caso, tanto os anúncios publicitários quanto o contrato, dão a nítida impressão de que a parte autora, na qualidade de compradora de apartamento teria direito a uma vaga de garagem sem restrições", disse.

Dessa forma, afirmou o relator, a boa-fé objetiva, que permeia a celebração dos negócios jurídicos, recomendaria redação mais clara do contrato neste aspecto e até mesmo nos anúncios publicitários, no sentido de inexistir direito à vaga exclusiva e específica para cada unidade. Como isso não ocorreu, a construtora tem o dever de indenizar.

"Evidente que a expectativa criada pela parte autora foi frustrada, sendo evidente o descumprimento, por parte da ré, do seu dever de prestar informação clara e precisa, conforme disposto nos artigos 6º, III, e 31 ambos do Código de Defesa do Consumidor. Nessas condições, é devida a reparação pelos danos materiais, a serem apurados em liquidação, afinal a vaga de garagem com restrições de uso enseja notória desvalorização do bem", completou o magistrado.

Queiroz também reconheceu a ocorrência de dano moral. Segundo ele, a vaga de garagem era um fator importante na aquisição do bem, estando provada a frustração, pois a vaga em um imóvel é um item relevante para o comprador, não podendo ser considerada mero aborrecimento ou simples descumprimento contratual.



"A aquisição de unidade habitacional que após a imissão na posse se descobre que terá que se adaptar com estacionamento coletivo para seu veículo, com eventuais bloqueios que impedirão a entrada e saída de forma livre, causa frustração considerável e passível de indenização", afirmou o relator, mantendo a indenização em R\$ 10 mil.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
Processo 1000042-51.2020.8.26.0157

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-out-26/construtora-condenada-nao-informar-vaga-garagem/>