

Construtora é condenada por entregar vagas de garagem menores que as contratadas

25/01/2024

O Código Civil não tem o alcance de conceder ao vendedor do imóvel o direito de abater da indenização devida por má prestação de serviço o valor equivalente a 5% da previsão do contrato, mesmo que essa tolerância esteja determinada em lei municipal.

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, confirmou que a construtora responsável deve reparar integralmente um condomínio pelos prejuízos causados devido à depreciação de suas unidades imobiliárias a partir das inadequações constatadas nas dimensões das vagas de garagem e nas áreas de circulação entre elas.

O condomínio entrou na Justiça alegando que foram verificados vários vícios construtivos e inadequações relativas ao memorial de incorporação do edifício. Após perícia no local, o juízo de primeiro grau condenou a construtora a pagar R\$ 115,5 mil, por entender que as vagas de garagem foram entregues em quantidade inferior, indevidamente localizadas, além de não possuírem as dimensões mínimas necessárias.

O Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento parcial à apelação do condomínio para afastar a tolerância de 5%, prevista em lei municipal, quanto à diferença na metragem das vagas de garagem, e aumentou a reparação para R\$ 965,8 mil.

No recuso ao STJ, a construtora alegou que, ao afastar a tolerância de 5% na largura das vagas para fins de fixação do valor da indenização, o tribunal local violou o disposto no artigo 500, parágrafo 1º, do Código Civil.

Indenização integral

O ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator do recurso, observou que o artigo 500, parágrafo 1º, do CC, não pode ser aplicado no caso dos autos. Para ele, é inadequado falar em presunção de que a referência contratual às dimensões das vagas de garagem seria meramente enunciativa.

Segundo o relator, presume-se que a referência às dimensões foi meramente enunciativa quando, em contratos de venda de imóvel com estipulação de preço por extensão ou determinação da respectiva área, a diferença entre o pactuado e aquilo efetivamente entregue ao comprador não passar de um vigésimo da área total enunciada.

Cueva ressaltou que tal regra, todavia, não tem o alcance de conceder ao vendedor do imóvel o direito de abater da indenização devida o equivalente a 5% das dimensões avençadas, uma vez que, verificado o descumprimento do contrato por diferença superior a um vigésimo (5%) da área total enunciada, a indenização daí decorrente deve corresponder à integralidade desta, sob pena de se permitir o enriquecimento sem causa do vendedor.

De acordo com o ministro, admitir a interpretação pretendida pela construtora “seria o mesmo que emprestar proteção injustificada ao descumprimento da obrigação e desprestigiar o princípio da boa-fé contratual”. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.869.868**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-jan-25/mantida-condenacao-de-construtora-que-entregou-vagas-de-garagem-com-metragem-menor-que-a-contratada-2/>

