

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****2ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003790-34.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Gustavo de Campos Sabino**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S.a**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

GUSTAVO DE CAMPOS SABINO ingressou com ação rescisória c.c. pedido de restituição de valores e indenização por danos materiais e morais em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, alegando, em síntese que firmou contrato com a requerida para aquisição da unidade 104, Bloco 01, do empreendimento residencial denominado “Parque Arthoria”, nesta Comarca. Aduz que a metragem da área privativa oferecida e contratada foi de 45,67m². Ocorre que, no ato de assinatura do contrato de financiamento, verificou-se diferença na metragem entregue, tendo em vista que o imóvel possui somente 39,30m², o que caracteriza propaganda enganosa. Assim, requer a concessão da tutela de urgência, para fins de suspender os pagamentos das parcelas do contrato, bem como para impedir o lançamento de seu nome nos órgãos de proteção ao crédito. Ao final, pede pela rescisão do contrato firmado, com condenação da requerida na devolução dos valores pagos no montante de R\$11.808,38, mais a importância de R\$24.400,00, a título de danos morais. Instrui a inicial com documentos de fls. 12/55.

A tutela de urgência foi parcialmente deferida (fls. 39/40).

Devidamente citada, a ré apresentou contestação, alegando, em síntese que o laudo juntado pelo autor não se trata de documento oficial, sendo a área descrita correspondente à “área equivalente privativa”, não havendo que se falar em propaganda enganosa. Aduz, ainda, que quando da contratação, o autor anuiu quanto a planta da unidade com suas respectivas medidas. Impugna os valores apresentados em caso de restituição, assim como o dano moral pleiteado, por inexistente. Requer a improcedência do feito (fls. 44/60). Juntou documentos (fls. 61/157).

O autor se manifestou sobre a contestação (fls. 161/167).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O feito foi saneado, sendo deferida a produção de prova oral (fls. 173).

Em audiência, foi declarado precluso o depoimento pessoal da representante da requerida, bem como homologada a desistência da oitiva da testemunha arrolada pelo autor, encerrando-se a instrução, na qual as partes reiteraram seus pronunciamentos anteriores (fls. 180).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Primeiramente, tendo em vista o documento de fls. 15, concedo ao autor os benefícios da justiça gratuita. Anote-se.

Trata-se de ação declaratória c.c. indenizatória, na qual o autor pretende a rescisão contratual, com a devolução integral dos valores adimplidos, além da reparação pelos danos morais suportados, sob o fundamento de que a metragem de seu imóvel é inferior àquela anunciada quando da contratação.

A ação é improcedente.

Com efeito, extrai-se da documentação acostada aos autos, em especial o contrato particular de promessa de compra e venda (fls. 18/22), que o imóvel não fora adquirido “ad mensuram”.

Verifica-se que a negociação firmada entre as partes envolveu coisa certa e determinada, qual seja, a unidade residencial n. 104, do bloco 01, do Residencial Parque Arthoria com 2 quartos, e, portanto, “ad corpus”, não havendo qualquer elemento que indique a estipulação do preço em razão da metragem do imóvel. A propósito, confira-se entendimento esposado quanto a caracterização de venda de imóvel:

“AÇÃO EX EMPTO. [...] VENDA QUE NÃO SE CARACTERIZOU COMO AD MENSURAM. AÇÃO DE NATUREZA QUANTI MINORIS. PRAZO DECADENCIAL. TERMO INICIAL. Sentença que julgou improcedente o pedido com fundamento no art. 269, IV, do CPC. (...) Não há como reconhecer o caráter real da ação como 'ex empto', visto que a mera referência às dimensões do terreno não é suficiente para caracterizar a venda ad mensuram. Venda 'ad mensuram'. É a venda na qual as medidas do imóvel são precisas e determinantes para a realização do negócio jurídico. Quando a venda é feita por metragem (ad mensuram) e as dimensões do imóvel vendido não correspondem às constantes da escritura de compra e venda, o comprador tem direito a exigir a complementação da área (ação ex empto) por inadimplemento contratual. Na hipótese dos autos, não há indicação de que a venda foi realizada ad mensuram. No contrato de compra e venda celebrado entre as partes expressamente constou: "UMA (1)


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

GLEBA DE TERRAS". Ademais, de se observar, ainda, que a determinação da área do terreno não constituiu elemento determinante para a fixação do preço. O preço não foi determinado em função da medida. [...]. Sentença de improcedência mantida. Recurso não provido." (TJ/SP, Ap. 0000536-35.2011.8.26.0322, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 18/02/2014, Relator Carlos Alberto Garbi).

"COMPRA E VENDA. VENDA AD MENSURAM. NÃO CARACTERIZAÇÃO. VENDA DE COISA CERTA E DETERMINADA. DESCABIMENTO DE COMPLEMENTAÇÃO DA ÁREA OU ABATIMENTO DO PREÇO. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. Corrê proprietária de imóvel vizinho e contíguo do negociado. Ilegitimidade de parte. Pretensão ajuizada com fundamento no art. 500, do CC/2002. Pretensão que apenas envolve comprador e vendedor do bem. Venda e compra de imóvel. Alegação de venda ad mensuram. Não caracterização. Negócio que envolveu terreno. Preço fixado sem especificação da metragem. Não se deve olvidar a norma expressa no art. 500, § 1.º, do Código Civil, in verbis: "Presume-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa, quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada, ressalvado ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio." [...]. Presume-se, portanto, que a referência às dimensões feita no contrato foi simplesmente enunciativa. Portanto, verificando-se que entre as partes não houve contrato de venda e compra ad mensuram, não é o caso de se exigir dos vendedores a complementação da área ou o abatimento do preço, pelo que o pedido é efetivamente improcedente, Descabimento do pedido de complementação da área ou abatimento do preço. Improcedência mantida. Recurso não provido, com observação quanto à ilegitimidade de parte da proprietária vizinha." (TJ/SP, Ap. 0014164-39.2004.8.26.0451, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 11/11/2014, Relator Carlos Alberto Garbi).

Some-se a isto, a inequívoca anuência do autor quanto à planta da unidade, na qual, ainda que especificada por cômodos, consta expressamente as respectivas medidas (fls. 91/92), sem prejuízo da declaração contratual de que *"visitou o imóvel e que concorda com o bem apresentado, ainda que este tenha sofrido modificações com relação ao memorial inicial"* (fls. 20 – cláusula 7).

Como se vê, ao que tudo indica, as dimensões da unidade residencial foram meramente enunciativas, conforme se extrai do laudo apresentado a fls. 16/17, vez que, além de refutado pela requerida como documento não oficial ofertado, a suposta troca de mensagens acostadas na inicial, por óbvio, não possui validade jurídica apta a comprovar os fatos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

2ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

sobre ele alegados. Além disso, o próprio autor desistiu da oitiva de sua testemunha arrolada (fls. 180), fragilizando ainda mais as suas alegações.

Logo, na hipótese, não se vislumbra a irregularidade da venda imputada. Por consequência, não cabe a indenização pretendida, concluindo-se que a referência das dimensões foi meramente enunciativa, tendo a aquisição em debate sido firmada por coisa certa e determinada. Não bastasse, observa-se que os fatos narrados na exordial não justificam a reparação extrapatrimonial, ante a inexistência de qualquer ofensa aos direitos da personalidade do requerente.

Por derradeiro, verifica-se que a rescisão contratual pelas partes, em discussão no âmbito administrativo, diverge do fundamento exposto nestes autos, o que impede a sua apreciação neste feito, à míngua de existência de pedido alternativo e/ou pleito reconvenicional decorrente, sob pena de julgamento *extra petita*.

Ante o exposto, julgo **IMPROCEDENTE** a ação, revogando-se a tutela de urgência concedida de fls. 39/40.

Arcará o autor com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo, por equidade, em 10% do valor atualizado da causa, ressalvada a justiça gratuita.

P.I.

Araraquara, 27 de setembro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**