



Construtora restituirá clientes por imóvel menor que o prometido

Uma construtora de Brasília terá que restituir compradores que receberam um imóvel com a metragem menor do que a prometida. A decisão é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que entendeu que a imobiliária, ao vender os apartamentos, não esclareceu aos compradores que a área da garagem era contada na área total do imóvel.

"Embora seja possível, em tese, que se veicule anúncio publicitário informando como área total do imóvel à venda a soma das áreas do apartamento e da(s) vaga(s) de garagem, é absolutamente imprescindível que, nesse caso, a publicidade seja clara e inequívoca, de modo que os consumidores destinatários não tenham nenhuma dúvida quanto ao fato de que o apartamento, em si, possui área menor do que aquela área total anunciada", explicou o relator do caso no STJ, ministro Marco Buzzi.

Inicialmente, os proprietários ajuizaram ação pedindo a restituição da quantia paga pela compra do imóvel, já que a área privativa do apartamento era menor do que a prometida.

Em primeira instância, a imobiliária foi condenada a pagar o valor equivalente à área não entregue, convertido ao padrão monetário atual e corrigido monetariamente pelos índices do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC) e pela Taxa Referencial (TR).

O juízo de primeiro grau entendeu que a vaga de garagem não deve ser considerada na soma da área privativa do imóvel vendido, pois compreende "área real de uso comum".

Mudança de índice

Em apelação, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal manteve a condenação, mas determinou que a correção monetária seja feita com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC). Para o TJ-DF, apurado diferença a menor, é válido o pedido de abatimento no preço do bem, na forma do artigo 1.136 do Código Civil de 1916.

Inconformada, a imobiliária recorreu ao STJ, insistindo na tese. Sustentou que a área da vaga de garagem contratualmente prometida e entregue ao comprador é área privativa de sua propriedade e de uso exclusivo, devendo, portanto, ser incluída na soma da área total do imóvel vendido.

Unidades autônomas

Em seu voto, Marco Buzzi, destacou que as instâncias ordinárias se equivocaram ao afirmar que a vaga de garagem deve ser considerada como área de uso comum.

De acordo com Buzzi, a vaga de garagem pode ser de uso comum ou de uso particular. E, quando for de uso particular, a vaga pode constituir apenas um direito acessório ou configurar-se como unidade autônoma, caso em que terá registro próprio em cartório.

O relator ressaltou também que a tendência atual é de que as vagas de garagem não sejam mais caracterizadas como área de uso comum, mas sim como unidades autônomas. Este entendimento tem



sido seguido pelo STJ, que reconhece a possibilidade do seu registro autônomo em cartório e admite até mesmo sua penhora.

“Mesmo quando a vaga de garagem é apenas um direito acessório, porque não registrada em cartório como unidade autônoma, ela também será de uso privativo do seu proprietário se for individualizada, e nesse caso pode até ser objeto de cessão”, acrescentou.

Esclarecida a questão da garagem de uso comum ou privativa, o ministro concluiu que no caso deve ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor. Isso porque os compradores não foram devidamente informados de que a área total do imóvel correspondia à soma das áreas da unidade habitacional e da vaga de garagem.

De acordo com o ministro, "a redação do contrato objeto da lide cria a expectativa, em qualquer pessoa que o lê, de que a área privativa prometida ao comprador se refere unicamente à área do apartamento, isto é, da unidade habitacional, e não da soma desta com a área da vaga de garagem". *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.139.285

Date Created

17/12/2014