

RECURSO ESPECIAL Nº 1.139.285 - DF (2009/0172089-3)

RECORRENTE : PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : ROBERTO DE BARROS BARRETO E OUTRO(S)
RECORRIDO : JORIVAL ANTÔNIO DE OLIVEIRA E CÔNJUGE
ADVOGADO : SÍLVIO DE ARAÚJO NUNES E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em face de acórdão proferido pelo TJDF.

Na origem, cuida-se de ação ordinária ajuizada por JORIVAL ANTÔNIO DE OLIVEIRA E CÔNJUGE contra PAULO OCTÁVIO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na qual se pleiteia a restituição de quantia paga pela compra de imóvel, sob a alegação de que houve entrega de área privativa menor do que a prometida.

A ré, ora recorrente, contestou o pedido alegando que a área total prometida no contrato - 87,8 metros quadrados - se refere à soma das áreas da unidade habitacional e da vaga de garagem.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido (e-STJ fls. 324-330), entendendo que a vaga de garagem não deve ser considerada no cômputo da área privativa do imóvel vendido, pois ela "compreende área real de uso comum". Em consequência, condenou a ré a pagar aos autores o valor equivalente à área não entregue, "convertido ao padrão monetário atual e corrigido monetariamente" pelos índices do INCC e pela TR.

Interpostas apelações por ambas as partes, o TJDF deu provimento ao recurso dos autores, majorando a verba honorária de R\$ 900,00 para 15% sobre o valor da condenação, e parcial provimento ao recurso da ré, apenas para determinar que a correção monetária seja feita com base no INPC. Eis a ementa do acórdão (e-STJ fls. 419-433):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VAGA DE GARAGEM VINCULADA. NÃO ABRANGÊNCIA DA ÁREA DE GARAGEM NO MONTANTE DA ÁREA PRIVATIVA DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL PROMETIDA. ABATIMENTO DA DIFERENÇA A MENOR (ART. 1.136 DO CCB). PROCEDÊNCIA. CORREÇÃO DO DÉBITO PELO INPC. POSSIBILIDADE. HONORÁRIOS. APLICAÇÃO DO ART. 20 § 3º, C/C ART. 21 § ÚNICO DO CPC, QUANDO SE TRATAR DE SENTENÇA CONDENATÓRIA COM DECAIMENTO MÍNIMO DO PEDIDO.

1. A vaga de garagem vinculada ao apartamento, não está abarcada na área privativa do imóvel prometida à venda. Apurado diferença a menor,

procede o pedido de abatimento no preço do bem, na forma do art. 1.136 do CCB.

2. Na esteira do melhor entendimento jurisprudencial dominante o INPC é o índice que melhor representa a recomposição do poder de compra da moeda e, deste modo, deve ser ele o aplicado ao caso.

3. Tratando-se de sentença condenatória a verba da sucumbência deverá ser fixada sobre o valor da condenação. Desta sorte, considerados o grau de zelo dos autores, a natureza e relevância da causa e, ainda, o tempo decorrido no trâmite do processo, e, ainda, que a autora, em razão das modificações inseridas no julgado, sucumbiu em parte mínima do pedido, bastante apropriado o importe de 15% do calor da condenação, devidamente corrigido a partir da prolação da sentença, nos termos do art. 21, parágrafo único do CPC.

4. Recursos conhecidos. Improvido o agravo retido. Providos os recursos dos autores apelantes e parcialmente provido o recurso da ré apelante. Unânime.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (e-STJ fls. 447-450).

Inconformada, a recorrente interpôs o presente recurso especial (e-STJ fls. 467-480), com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, alegando violação do art. 2º da Lei nº 4.591/1964. Sustenta, em síntese, que "a área da vaga de garagem contratualmente prometida e entregue ao recorrido é área privativa de sua propriedade e uso exclusivo", devendo, portanto, ser inclusa no cômputo da área total do imóvel vendido.

Contrarrazões apresentadas (e-STJ fls. 511-523).

Não admitido na origem (e-STJ fls. 525-528), o recurso subiu a esta Corte por decisão do Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA no Ag nº 1.101.170 (e-STJ fl. 556).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.139.285 - DF (2009/0172089-3)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO PARA RESSARCIMENTO DE VALORES REFERENTES A COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ALEGAÇÃO DE DIFERENÇA ENTRE A ÁREA PROMETIDA E A ÁREA ENTREGUE - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS - ENTENDIMENTO DE QUE A VAGA DE GARAGEM É ÁREA DE USO COMUM E, POIS, NÃO DEVE SER CONSIDERADA NO CÔMPUTO DA ÁREA TOTAL DO BEM.

INSURGÊNCIA DA EMPRESA RÉ.

Hipótese em que se discute se a vaga de garagem do condômino deve ser compreendida como área privativa dele e se pode, conseqüentemente, ser considerada no cômputo da área total do imóvel vendido.

Decidido pelas instâncias ordinárias que a vaga de garagem "compreende área real de uso comum", que não pode ser inclusa no cômputo da área total do apartamento, o qual, por conseguinte, teria sido entregue com área inferior à prometida.

1. A vaga de garagem só deve ser considerada área comum de condomínio edilício quando não se vincular a uma unidade residencial específica e, conseqüentemente, não se destinar ao uso exclusivo do proprietário dessa unidade, podendo ser usada, assim, por todos os condôminos. Quando, porém, a vaga de garagem for individualizada e de uso exclusivo do proprietário de uma unidade residencial específica, ela não será considerada como área comum, podendo, nesse caso, (i) constituir apenas um direito acessório ou (ii) configurar-se como unidade autônoma, caso em que terá registro próprio em cartório.

2. No caso em questão, a vaga de garagem pertence exclusivamente ao proprietário do apartamento respectivo, pois tem menção expressa no contrato, numeração própria e delimitação específica no terreno. Sendo assim, as instâncias ordinárias se equivocaram ao considerá-la como bem de uso comum.

3. No entanto, 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, uma vez que 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.

4. A praxe no mercado imobiliário é o anúncio da área do apartamento, apenas, constituindo eventual vaga de garagem um *plus*.

5. 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. Aplicação pura e simples do princípio da transparência, previsto no CDC.

6. Recurso especial desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O recurso não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia em saber se a vaga de garagem do condômino deve ser compreendida como área privativa dele e se pode, conseqüentemente, ser considerada no cômputo da área total do imóvel vendido.

A recorrente alega que a área total prometida no contrato - 87,8 metros quadrados - se refere à soma das áreas da unidade habitacional e da garagem. Nas suas palavras:

A unidade imobiliária negociada entre as partes foi prometida à venda com vinculação a uma vaga de garagem, área esta que corresponde a uma fração ideal do terreno da edificação, estando demarcado seu espaço com vistas à perfeita identificação, possuindo designação numérica junto ao cartório de registro imobiliário, havendo descrição do seu espaço na especificação do condomínio.

Assim, a vaga de garagem constitui unidade autônoma, pois deve ser tratada como objeto de propriedade exclusiva, nos termos do art. 2º da Lei n. 4.591/64, razão pela qual sua área não poderia deixar de ser computada no cálculo da área privativa do imóvel objeto da ação.

No entanto, as instâncias ordinárias entenderam que a vaga de garagem "compreende área real de uso comum". Assim, não a incluíram no cômputo da área total do apartamento e, por conseguinte, concluíram que o imóvel foi entregue aos recorridos com área inferior à prometida.

Na verdade, as instâncias ordinárias se equivocaram ao afirmar que a vaga de garagem, no presente caso, deve ser considerada como área de uso comum.

Com efeito, a vaga de garagem só deve ser considerada área comum de condomínio edilício quando não se vincular a uma unidade residencial específica e, conseqüentemente, não se destinar ao uso exclusivo do proprietário dessa unidade, podendo ser usada, assim, por todos os condôminos. Nesse sentido, confira-se o

seguinte julgado desta Quarta Turma:

PROCESSO CIVIL. DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. VAGA NA GARAGEM. COISA REIVINDICANDA NÃO INDIVIDUALIZADA. IMPOSSIBILIDADE.

(...)

2. Em condomínio edilício, a vaga de garagem pode ser enquadrada como: (i) unidade autônoma (art. 1.331, § 1º, do CC), desde que lhe caiba matrícula independente no Registro de Imóveis, sendo, então, de uso exclusivo do titular; (ii) direito acessório, quando vinculado a um apartamento, sendo, assim, de uso particular; ou (iii) **área comum, quando sua fruição couber a todos os condôminos indistintamente.**

(...)

5. Recurso especial provido.

(REsp 1152148/SE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/08/2013, DJe 02/09/2013)

Em suma: a vaga de garagem pode ser (i) de uso comum ou (ii) de uso particular. E, quando for de uso particular, a vaga de garagem pode (ii.a) constituir apenas um direito acessório ou (ii.b) configurar-se como unidade autônoma, caso em que terá registro próprio em cartório.

Vale ressaltar, porém, que, segundo a doutrina especializada, a tendência atual é de que as vagas de garagem não sejam mais caracterizadas como área de uso comum, mas sim como unidades autônomas. Nesse sentido, confirmam-se as lições de Elvino Silva Filho:

(...) em princípio, à falta de qualquer estipulação em contrário, na convenção de condomínio, as garagens dos edifícios de apartamentos eram consideradas entre as coisas de uso comum.

Sendo consideradas entre as coisas de uso comum todo co-proprietário tinha direito de usá-la, estacionando o seu carro no primeiro espaço vago que encontrasse.

(...)

A garagem deixou de ser incluída nas coisas comuns dos edifícios em propriedade horizontal, e, passou a ser atribuída, nas divisões e especificações de condomínio, apenas a alguns dos condôminos, aos quais, então lhes era destinada uma fração ideal maior no terreno do edifício, e, conseqüentemente, uma maior participação percentual ou em metros quadrados nas áreas comuns do edifício, do que as atribuídas aos demais condôminos.

A garagem restrita a um determinado número de condôminos ou proprietários de unidades autônomas (apartamentos ou conjuntos comerciais), passou a ser considerada um acessório da unidade autônoma.

(...)

Aí estava, então, delineado o direito de alguns co-proprietários na garagem. Poderia esse direito consistir em: a) uma vaga de ocupação no espaço da garagem, demarcada ou dividida, e, às vezes, numerada, sendo portanto uma vaga determinada; b) uma vaga sem delimitação ou sem demarcação, constituindo-se apenas no direito de ocupar o espaço do carro, na garagem, sendo portanto uma vaga indeterminada.

(...)

Entretanto, em face do direito atual (...), a lei possibilitou que o direito à vaga de garagem dos edifícios submetidos ao regime condominial da propriedade horizontal fosse tratado como um direito sobre uma unidade autônoma, e não apenas como um direito acessório.

(...)

Diante do crescente aumento do número de automóveis e da sua integração da vida das pessoas de uma comunidade, as posturas urbanas de muitas administrações municipais passaram a tornar obrigatória a existência de garagens em todos os edifícios a serem construídos ou que tenham passado por grandes remodelações, variando a percentagem de espaço destinada à acomodação de veículos, conforme a finalidade de cada edifício.

(...)

Essas vagas podem (...) constituir uma unidade autônoma sobre a qual venha a incidir o direito de propriedade do co-proprietário ou condômino no edifício de apartamentos ou em propriedade horizontal. (SILVA FILHO, Elvino. **As vagas de garagem nos edifícios de apartamentos**. São Paulo: RT, 1977, pp. 12-24)

Outra prova cabal de que a vaga de garagem, quando for individualizada e de uso exclusivo do proprietário da unidade residencial respectiva, não configura área comum é o fato de que esta Corte reconhece a possibilidade do seu registro autônomo em cartório e admite até mesmo sua penhora. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. ART. 544 E 545 DO CPC. RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. SOCIEDADE POR QUOTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA. DISSOLUÇÃO IRREGULAR. REDIRECIONAMENTO DA EXECUÇÃO PARA SÓCIO-GERENTE. POSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. PENHORA. VAGA DE GARAGEM EM IMÓVEL RESIDENCIAL. PENHORABILIDADE.

(...)

4. As vagas de garagem de apartamento residencial, individualizadas como unidades autônomas, com registros individuais e matrículas próprias, podem ser penhoradas, não se enquadrando na hipótese prevista no art. 1º da Lei n.º 8.009/90. Precedentes do STJ: REsp 1057511/SC, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, julgado em 23/06/2009, DJe 04/08/2009; AgRg no Ag 1058070/RS, Rel. Ministro Fernando Gonçalves, Quarta Turma, julgado em 16/12/2008, DJe 02/02/2009; REsp 869.497/RS, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira

Turma, julgado em 18/09/2007, DJ 18/10/2007 p. 294; Resp nº 400.371/SP, Rel. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro, DJ de 22.11.2002; REsp nº 182.451-SP, Rel. Min. Barros Monteiro, DJ de 14.12.1998; REsp nº 205.898-SP, Rel. Min. Félix Fischer, DJ de 1º.7.1999.

5. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no Ag 1229438/RS, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 23/03/2010, DJe 20/04/2010)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. VAGA DE ESTACIONAMENTO COM MATRÍCULA PRÓPRIA. PENHORA DE BEM IMÓVEL. POSSIBILIDADE.

1. É possível a penhora de vaga autônoma de garagem, com registro e matrícula próprios, mesmo quando relacionada a bem de família. Precedentes.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 1152760/RS, Rel. Ministro HAROLDO RODRIGUES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/CE), SEXTA TURMA, julgado em 05/11/2009, DJe 08/03/2010)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. PENHORA DE BEM IMÓVEL. VAGA DE ESTACIONAMENTO COM MATRÍCULA PRÓPRIA. SÚMULA STJ/83. APLICABILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Possível a penhora de vaga autônoma de garagem, com registro e matrícula próprios, mesmo quando relacionada a bem de família.

2. Precedentes específicos desta Corte.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 931.424/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/05/2011, DJe 03/06/2011)

AGRAVO REGIMENTAL. BEM DE FAMÍLIA. VAGA AUTÔNOMA DE GARAGEM. PENHORABILIDADE.

1. Está consolidado nesta Corte o entendimento de que a vaga de garagem, desde que com matrícula e registro próprios, pode ser objeto de constrição, não se lhe aplicando a impenhorabilidade da Lei nº 8.009/90.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no Ag 1058070/RS, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2008, DJe 02/02/2009)

Aliás, 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, como já decidiu a Terceira Turma deste Superior Tribunal:

DIREITO CIVIL. VAGA DE GARAGEM. CESSÃO PARA CONDÔMINO. POSSIBILIDADE. DIREITO REAL SOBRE BENS IMÓVEIS. TRANSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. NECESSIDADE. PRINCÍPIO DA

PRIORIDADE. PREVALÊNCIA DO PRIMEIRO REGISTRO.

- Como direito acessório, a vaga de garagem adere à unidade, sendo, contudo, desta destacável para efeito de sua cessão a outro condômino. (...)

Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 954.861/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/11/2008, DJe 26/11/2008)

Pois bem. No caso em questão, a vaga de garagem dos recorridos pertence-lhes exclusivamente, pois tem menção expressa no contrato, numeração própria e delimitação específica no terreno. Sendo assim, as instâncias ordinárias se equivocaram ao considerá-la como bem de uso comum.

No entanto, isso não é suficiente para que se dê provimento ao recurso da recorrente, uma vez que o Juízo de primeiro grau, analisando o conjunto fático-probatório dos autos, destacou que **os recorridos não foram devidamente informados de que a área privativa total do imóvel correspondia à soma das áreas da unidade habitacional e da vaga de garagem.** Confira-se, a propósito, o seguinte excerto da sentença (e-STJ fl. 328):

(...) no instrumento particular de promessa de compra e venda celebrado entre as partes o imóvel foi identificado nos seguintes termos: "apartamento de número 113, do RESIDENCIAL RENATO DE SÁ JR., 3 QUARTOS SENDO 1 REVERSÍVEL, BANH. SOCIAL, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO, BANH. SERVIÇO, VARANDA, com área privativa de 87,80 m², área comum de 32,96m² e área de total de 120,76m² com vaga de garagem número 18", conforme cláusula 1.6 de fl. 16.

É indubitoso que esse ajuste criou uma expectativa legítima nos Litisconsortes Passivos no sentido de que estavam adquirindo um apartamento com área privativa de 87,80m².

Ocorre que, essa legítima expectativa foi lesada pela Ré, na medida em que o Dr. Perito Oficial, após realizar vistoria no imóvel, afirmou que:

"de acordo com a medição interna da unidade, a área real privativa é de 70,86m², ao passo que a área privativa discriminada no instrumento particular de compra e venda especifica uma área de 87,80m², representando, assim, uma diferença de 16,94m² ou mesmo, de 19,29% a menor sobre a área especificada no contrato".

Decidiu acertadamente o Juízo sentenciante: **a redação da referida cláusula contratual cria a expectativa, em qualquer pessoa que a 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.**

Aliás, essa parece ser claramente a praxe no mercado imobiliário. Com efeito, quando as construtoras e incorporadoras de imóveis oferecem seus apartamentos para venda aos consumidores em geral, a área do imóvel mencionada nos panfletos, encartes e demais instrumentos publicitários é sempre a área do apartamento em si, e não a soma de tal área com a da(s) vaga(s) de garagem, ainda que se saiba que esta(s) é(são) privativa(s) e caracterizada(s) como unidade(s) autônoma(s).

Em última análise, pode-se até cogitar a possibilidade de uma determinada construtora ou incorporadora veicular anúncio publicitário informando como área total do imóvel à venda a soma das áreas do apartamento e da(s) vaga(s) de garagem. Isso pode ocorrer, por exemplo, em situações em que o imóvel possui várias vagas, o que as torna um atrativo específico para o negócio. Mas nesses casos será sempre absolutamente imprescindível que 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. Trata-se de aplicação pura e simples do princípio da informação ou transparência, de especial importância no âmbito das relações consumeristas. Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PORTARIAS, REGULAMENTOS E DECRETOS. CONTROLE. NÃO CABIMENTO. CURSO SUPERIOR NÃO RECONHECIDO PELO MEC. CIRCUNSTÂNCIA NÃO INFORMADA AOS ALUNOS. IMPOSSIBILIDADE DE EXERCER A PROFISSÃO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DA INSTITUIÇÃO DE ENSINO. DANO MORAL. VALOR. REVISÃO PELO STJ. MONTANTE EXORBITANTE OU IRRISÓRIO. CABIMENTO.

(...)

3. O art. 6º, III, do CDC institui o dever de informação e consagra o princípio da transparência, que alcança o negócio em sua essência, porquanto a informação repassada ao consumidor integra o próprio conteúdo do contrato. Trata-se de dever intrínseco ao negócio e que deve estar presente não apenas na formação do contrato, mas também durante toda a sua execução.

4. O direito à informação visa a assegurar ao consumidor uma escolha consciente, permitindo que suas expectativas em relação ao produto ou serviço sejam de fato atingidas, manifestando o que vem sendo denominado de consentimento informado ou vontade qualificada.

(...)

8. Recurso especial não provido.

(REsp 1121275/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/03/2012, DJe 17/04/2012)

No mesmo sentido, merece transcrição o seguinte ensinamento doutrinário de Cláudia Lima Marques:

Transparência significa informação clara e correta sobre o produto a ser vendido, sobre o contrato a ser firmado, significa lealdade e respeito nas relações entre fornecedor e consumidor, mesmo na fase pré-contratual, isto é, na fase negocial dos contratos de consumo.

(...)

Como nem todos os contatos entre o consumidor e o fornecedor levam ao estabelecimento de relações contratuais, a transparência deve ser uma nova e necessária característica de toda manifestação pré-contratual do fornecedor no mercado, desde a sua publicidade, vitrines, o seu *marketing* em geral, suas práticas comerciais, aos contratos ou às condições gerais contratuais que pré-redige, às informações que seus prepostos e representantes prestam etc., o que bem demonstra a abrangência do novo mandamento.

O princípio da transparência rege o momento pré-contratual, rege a eventual conclusão do contrato. É mais do que um simples elemento formal, afeta a essência do negócio, pois a informação repassada ou requerida integra o conteúdo do contrato ou, se falha, representa a falha na qualidade do produto ou serviço oferecido. Tal princípio concretiza a ideia de reequilíbrio de forças nas relações de consumo, em especial na conclusão de contratos de consumo, imposto pelo CDC como forma de alcançar a almejada justiça contratual. (MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**. 6ª ed. São Paulo: RT, 2011, pp. 745-751)

Portanto, não há como acolher a argumentação da recorrente de que a área total do imóvel vendido, quando informada aos consumidores recorridos na fase pré-negocial, se referia à soma das áreas do apartamento e da vaga de garagem. Em primeiro lugar, porque o contrato firmado não menciona tal fato de forma clara e inequívoca, o que, como bem destacou o Juízo de primeiro grau, configura evidente violação do princípio da transparência, que preside toda e qualquer relação de consumo. Em segundo lugar, porque essa não é, definitivamente, a praxe do mercado imobiliário brasileiro.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

É como voto.