



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000006490

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1086560-31.2014.8.26.0100**, da Comarca de São Paulo, em que é apelante Condomínio Edifício Splendor Park e apelado SPE SPLENDOR PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1086560-31.2014.8.26.0100

Apelante: Condomínio Edifício Splendor Park

**Apelado: SPE SPLENDOR PARK EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA**

Comarca: São Paulo

Voto nº 15093

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS – Vícios construtivos – Sentença de parcial procedência para determinar a transferência de vagas de garagem ao condomínio e condenar as rés à readequação do espaço de estacionamento e manobra na garagem – Apelação do autor pretendendo perdas e danos pela impossibilidade de readequação do espaço físico – Desacolhimento – Prova pericial não descartou a possibilidade de readequação do espaço de acordo com as regras do Código de Obras – Ausentes pressupostos da conversão em perdas e danos – Art. 499 do CPC – Custos inerentes às transferências das vagas 01, 02 e 134 ao condomínio – Condenação das rés – Admissibilidade – Tem as rés obrigação de pagar as despesas relativas à transferência, pois respondem pelos vícios construtivos – Pedido de indenização por danos materiais consistentes na impossibilidade de utilização das vagas de garagem e na perda/desvalorização do imóvel – Não acolhimento – Alegados prejuízos não comprovados pelo autor, que não se desincumbiu do ônus probatório – Pleito de indenização por honorários de advogado contratuais – Inviabilidade – Autor optou por exercer o direito de ação previsto na Constituição Federal – Contratação de advogado não é passível de indenização – Precedentes – Sentença reformada em parte para condenar as rés ao pagamento das despesas de transferência das vagas 01, 02 e 134 ao condomínio – **RECURSO PROVIDO EM PARTE.**

Apelação contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação de obrigação de fazer para “*tornar definitiva a decisão dos autos da*

medida cautelar e determinar que as vagas ainda sob o domínio das Res sejam transferidas para a propriedade do Autor (01, 02 e 134). E condeno ainda as Rés a readequar os espaços de estacionamento e manobras de veículos nos níveis de garagem do Autor, de acordo com as regras da municipalidade e das necessidades dos condôminos.”

Sustenta o autor-apelante que o laudo pericial constatou (i) existência de desconformidades que descumprem exigências previstas código de Obras do Município do Estado de São Paulo; (ii) inexistência de espaço físico suficiente para as obras de regularização, em razão da existência de 20 vagas autônomas que devem ter a acessibilidade livre a qualquer tempo; (iii) faltaram 18 vagas de veículos e 04 vagas de motos avaliadas em R\$4.000,00/m², para atender o previsto do Código de Obras. Assim reconhecida pela sentença a impossibilidade de readequação do espaço físico, era caso de liquidação por arbitramento, nos termos do art. 509, I, do CPC, requerendo a conversão em perdas e danos, conforme art. 499 do CPC, no valor de R\$4.000,00/m² a cada vaga faltante. Alega que a sentença foi omissa sobre a obrigação das apeladas de arcarem com todos os custos inerentes às transferências das vagas 01, 02 e 134 do condomínio. Também visa indenização por danos materiais consistentes na impossibilidade de utilização das vagas de garagem e na perda/desvalorização do imóvel pelos vícios apontados na construção da garagem, além dos honorários de advogado contratuais, de R\$12.000,00 (doze mil reais) a título de pro-labore, um free mensal de R\$150,00 (cento e cinquenta) reais, além de ad exitum de 20% do benefício econômico auferido, conforme contrato, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Recurso tempestivo, com preparo e contrarrazões (fls. 831/839).

É o relatório.

Trata-se de ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais, fundada em vícios construtivos.

Não há controvérsia sobre a existência de irregularidades na construção das vagas de garagem, como constou da sentença:

“Em suma, o que se tem nos autos é claramente que a construção não obedeceu padrões mínimos, comezinhos da engenharia, eis ser difícil, senão impossível manobrar os veículos nos níveis de garagem, bem como há vagas de estacionamento desconexas, em tamanhos que inviabilizam o uso civilizado da garagem.

O perito do Juízo foi claro ao concluir pela impossibilidade de solução drástica, mas, ao mesmo tempo, de possibilidade de, pelo menos reduzir os problemas constatados.

Isso se resolveria em outra fase do processo.

O curioso da parlenda é que a municipalidade aprovou tamanha bizarrice.

Assim, o pedido remanescente do Autor deve ser acolhido, mas, dada a necessidade de elaboração de um projeto de adequação, a liquidação da sentença deverá se dar por arbitramento, na forma do artigo 509, I, do CPC.” (fls. 781)

Como se vê, a sentença analisou a prova pericial que concluiu ser possível a readequação dos espaços para reduzir os problemas apontados,

sendo caso de liquidação por arbitramento, nos termos do art. 509, I, do CPC.

De fato, como observou a sentença, embora a perícia tenha concluído inicialmente pela inexistência de espaço físico suficiente para solucionar as desconformidades na construção (fls. 333), após realização de novas visitas *in loco* e apresentação de estudos técnicos, a prova pericial não descartou a possibilidade de readequação do espaço de acordo com as regras do Código de Obras e para proporcionar maior comodidade aos moradores com o uso da garagem (fls. 695/714).

Portanto, ao contrário do que afirma o apelante, a sentença não reconheceu a impossibilidade de readequação do espaço físico.

Sobre a conversão em perda e danos, prevê o art. 499 do CPC:

“Art. 499. A obrigação somente será convertida em perdas e danos se o autor o requerer ou se impossível a tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente.”

No caso, não se verificou a impossibilidade de readequação do espaço físico. Além disso, não houve na petição inicial pedido expresso da respectiva conversão em perdas e danos.

Em relação aos custos inerentes às transferências das vagas 01, 02 e 134 ao condomínio, tem razão o apelante.

Constatada a irregularidade na construção das vagas de garagem e determinada pela sentença a transferência das 01, 02 e 134 ao condomínio

autor, tem as rés obrigação de pagar as despesas relativas à transferência, já que respondem pelos vícios apontados.

Não prospera o pedido de indenização por danos materiais consistentes na impossibilidade de utilização das vagas de garagem e na perda/desvalorização do imóvel em razão dos vícios construtivos.

Isso porque os alegados prejuízos não foram comprovados por documentos ou prova pericial, ônus que incumbia ao autor, nos termos do art. 373, I, do CPC.

Também sem razão o apelante quanto à indenização por danos materiais consistentes em honorários de advogado contratuais.

O autor optou por exercer o direito de ação previsto na Constituição Federal e a contratação de advogado para a defesa de seus interesses não enseja dano material passível de indenização.

Sobre a questão já decidiu esta 8ª Câmara de Direito Privado:

“HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATADOS – Pretensão à imposição de condenação contra a parte adversa - Inadmissibilidade – Remuneração do advogado pelos honorários sucumbenciais – Réus a quem foi imposta pena por litigância de má-fé – Pretensão a que esses honorários sejam reconhecidos a título dos prejuízos mencionados no artigo 81 do CPC – Litigância que se caracteriza no curso do processo, tendo a contratação sido motivada por causa anterior - Recurso não provido.” (Apelação nº 1029626-40.2016.8.26.0114, Rel. Des. Mônica de Carvalho, j. 08/12/2019)

Nessas condições, a sentença é reformada em parte para condenar as rés ao pagamento das despesas de transferência das vagas 01, 02 e 134 ao condomínio.

Fica a observação que, em caso de deferimento da recuperação judicial da ré GS2 REALTY LTDA. (atual denominação de SPE Splendor Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.), como informado às fls. 846/899, deverá ser adotado o entendimento de recurso repetitivo (Tema 1051) sobre a sujeição do crédito aqui discutido à recuperação judicial:

“Para o fim de submissão aos efeitos da recuperação judicial, considera-se que a existência do crédito é determinada pela data em que ocorreu o seu fato gerador.”

Sobre a questão, há jurisprudência desta C. Câmara:

Cumprimento de sentença. Impugnação. Rejeição. Inconformismo centrado na impossibilidade de prosseguimento do incidente e submissão do crédito à recuperação judicial, bem como a extinção do incidente processual. Cabimento. Contrato envolvendo o imóvel objeto da lide que fora celebrado antes do pedido de recuperação judicial. Recurso repetitivo julgado pelo STJ (tema 1051), no sentido de que, para a sujeição do crédito à recuperação, considera-se sua existência pelo fato gerador. Hipótese em que o fato gerador (celebração do contrato) é anterior ao pedido de recuperação. Portanto, impositiva a extinção do cumprimento de sentença, ainda que encerrada a recuperação judicial. Precedentes. Decisão afastada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2153943-66.2024.8.26.0000; Relator (a): Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/08/2024; Data de Registro: 01/08/2024)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com o provimento parcial do recurso do autor, é inviável majorar os honorários devidos ao advogado das rés, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso.

BENEDITO ANTONIO OKUNO

Relator