



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335116

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015558-95.2014.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ADIMOB LTDA, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ELECTRA I.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação nº 1015558-95.2014.8.26.0004

Comarca São Paulo
Ação: Obrigação de fazer e indenizatória
Apte(s) Adimob Ltda.
Apdo(a)(s) Condomínio Edifício Electra I

Voto nº 48.627

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização, onde o condomínio autor busca a regularização da Convenção de Condomínio para criação de mais uma vaga de garagem, devido à venda de vaga excedente pela ré. A sentença condenou a ré ao ressarcimento de R\$ 17.000,00 e à regularização da convenção, sob pena de multa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a existência de dano indenizável pela venda de vaga de garagem excedente e (ii) a obrigação de ré em regularizar a Convenção de Condomínio.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A decisão de primeira instância analisou detalhadamente os pontos controvertidos, concluindo pela procedência da ação, com base em provas documentais e periciais que confirmaram a venda de vaga excedente.

4. A defesa da ré foi considerada genérica e sem fundamento jurídico, não apresentando elementos novos em apelação, apenas reiterando questões já debatidas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A venda de vaga de garagem excedente gera obrigação de regularização de convenção e indenização. 2. A gratuidade judiciária não isenta a ré do pagamento de ônus sucumbenciais, apenas suspende sua exigibilidade.

Legislação Citada: Lei nº 4.591/64; CPC, art. 98, § 3º, art. 85, § 2º e § 11º.

Trata-se de ação de obrigação de fazer c.c. indenizatória julgada procedente pela r. sentença de fls. 833/836, de relatório adotado.

Embargos declaratórios opostos (fls. 839/843) e rejeitados (fls. 845/846).

Apela a ré alegando que não há qualquer dano passível de indenização, considerando-se que a parte autora não apresentou as escrituras definitivas e as respectivas provas de pagamento dos citados contratos; alternativamente, pretendendo a isenção das custas, por ser beneficiária da justiça gratuita (fls. 849/860). Contrarrazões (fls. 865/878).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

O condomínio autor pleiteia a regularização da Convenção de Condomínio para a criação de mais uma vaga de garagem indeterminada, pois a ré registrou 49 vagas, mas vendeu 50 vagas, tendo sido obrigado ao pagamento de R\$ 17.000,00 ao condômino prejudicado, além de condenar a ré ao pagamento correspondente a uma vaga de garagem, a ser apurado, pois perderá área comum.

Pedidos da parte autora julgados procedentes pela r. sentença para condenar a ré ao ressarcimento de R\$ 17.000,00 desembolsados para pagamento ao condômino prejudicado, bem como ao valor correspondente à perda da área comum, a ser apurado em liquidação, e na obrigação de fazer consistente na regularização da Convenção de Condomínio, no prazo de 120 dias, sob pena de multa diária, fixada em R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sem prejuízo das perdas e danos, e condenada a ré ao ônus de sucumbência, arbitrada a verba honorária em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Daí o apelo da ré.

Conforme disposto pelo artigo 252, do Regimento Interno desta Corte, com a nova redação desde março de 2017, *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”*.

No caso em análise, a r. decisão constante de

fls. 833/836 analisou, de forma detalhada e objetiva, todos os pontos controvertidos do conflito instaurado bem como as provas apresentadas e produzidas, chegando à bem fundamentada conclusão de procedência da ação.

Como bem apontado pelo i. magistrado de primeiro grau, *“Trata-se de pedido condenatório à obrigação de fazer, consistente na regularização do condomínio pela requerida incorporado, que efetuou a venda de uma garagem a mais que as constantes da constituição registrada, cumulada com o pagamento de valor relativo a uma vaga de garagem, assim como R\$ 17.000,00 relativos a condenação em ação proposta por condômino para regularizar sua situação, já que tinha direito a uma vaga de garagem, de acordo com a matrícula do imóvel, mas não a usufruía. A defesa fática da requerida é genérica e sem fundamento jurídico, pois foi constatado pela perícia que, mesmo que divididas de forma irregular, constam do subsolo 49 vagas de garagem e pela documentação acostada, que a requerida vendeu 50 vagas de garagem. Ou seja, idônea ou não, o fato é que em decorrência a venda da garagem específica ao condômino Jose Guilherme Cavalheiro, resultou no acréscimo de mais uma vaga que não consta da matrícula da constituição do condomínio. Assim, deve a requerida providenciar a regularização da Constituição do Condomínio, com a realização dos estudos respectivos para a inclusão de mais uma vaga devidamente delimitada, para que todos os condôminos tenham o seu direito à uma vaga indeterminada, conforme constou da venda efetuada pela requerida. Observe-se, ainda, que a convenção do condomínio estabelece a utilização de manobrista, o que pode facilitar a delimitação do espaço da garagem para a inclusão da nova vaga, até porque, o condomínio deve assegurar, de forma igualitária, a utilização das vagas indeterminadas por aqueles que comprovarem a titularidade do direito correspondente a elas, o que se dará, eventualmente, apenas com a utilização do manobrista. No mais, o dano material relativo a vaga delimitada/determinada está comprovado, pois o Condomínio autor foi obrigado a providenciar a regularização da vaga do Sr. José Guilherme, o que lhe causou o prejuízo de R\$ 17.000,00, demonstrado na ação proposta (fls. 799/821). Demonstrado pelos depósitos e extratos daqueles autos e que poderão ser devidamente identificados em fase de cumprimento de sentença. Saliente-se que o prejuízo do autor adveio da desídia e até imperícia na atuação e que causou o dano que deve ser ressarcido. Por fim, no que se refere a indenização correspondente a uma vaga de garagem, de acordo com a Lei nº 4.591/64 e normas de Serviço da CGJ, as áreas de uso comum não podem ser diminuídas sem a concordância dos condôminos e do Condomínio. Portanto, deverá indenizar de acordo com o valor a ser fixado em liquidação. Como consequência, se houve venda indevida e perda de área comum, a matrícula registrada no Cartório de Registro de Imóveis está em situação irregular, pois não espelha a realizada dos fatos. A área real do Condomínio deve estar de acordo com a área efetivamente existente no local. Por tal motivo, deve a requerida apresentar projeto modificativo para a correção e adequação do quadro das áreas de empreendimento, bem como para a retificação do Memorial de Convenção do Condomínio, em observância a área real, que deverá ser providenciado no prazo de 120 dias.”* (fls. 834/836).

Também não prospera o pedido da recorrente para que seja afastada a sua condenação ao pagamento das custas e despesas processuais.

Isto porque, embora a recorrente seja beneficiária da justiça gratuita, não ficará isenta do pagamento dos ônus sucumbenciais.

A apelante permanece obrigada ao pagamento de referidas verbas por cinco anos, mas a respectiva exigibilidade é que fica suspensa enquanto implicar prejuízo ao sustento, sendo que somente após o decurso desse prazo a obrigação restará prescrita, nos termos do artigo 98, parágrafo 3º do Código de Processo Civil.

Portanto, verificando-se que nas razões da apelação não há elementos novos, mas, tão somente, a reiteração de questões já debatidas e enfrentadas pela r. sentença de primeiro grau, forçoso concluir pela aplicabilidade do disposto pelo artigo 252, supratranscrito, para negar provimento ao recurso, ratificando-se os termos da decisão ora combatida.

Por fim, a verba honorária comporta majoração em prol dos patronos da parte apelada para 15% sobre o valor atualizado da causa, que se adequa ao grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e a importância da causa e o trabalho realizado pelo causídico e o tempo exigido para o seu serviço, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 85 do Código de Processo Civil, levando-se em conta, ainda, o trabalho adicional realizado em grau recursal, a teor do disposto no parágrafo 11º do citado dispositivo legal, observada a gratuidade judiciária concedida a ré.

Assim, cumpre a integral manutenção da r. sentença, inclusive por seus próprios e jurídicos fundamentos, observada a majoração da verba honorária em prol da parte recorrida.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinado Digitalmente