



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000346863

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1099310-26.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CARLOS ANTÔNIO GONÇALVES CUNHA, são apelados CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PUERTO RICO, CLAUDIO CARRAMASCHO e CHUNG KI KIM.

ACORDAM, em 3ª 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 Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente sem voto), VIVIANI NICOLAU E MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR.

São Paulo, 8 de abril de 2025

SCHMITT CORRÊA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação nº 1099310-26.2018.8.26.0100 (2)

Apelante: Carlos Antônio Gonçalves Cunha

Apelado: Condomínio Edifício Puerto Rico e outros

Comarca de São Paulo (44ª Vara Cível – Foro Central Cível)

Voto nº 12.415

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DEMARCATÓRIA DE VAGA DE GARAGEM C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS.

*Sentença de improcedência da pretensão. Inconformismo do autor. Laudo pericial que constata que as documentações apresentam informações desconexas quanto às áreas, frações ideais, definições e representação das vagas de garagem, em desrespeito às legislações pertinentes à época. Área da vaga que engloba áreas de estacionamento e manobras. Metragem da vaga do autor equivalente às outras do condomínio. Impossibilidade de modificação. Espaços de armazenamento cuja modificação depende de aprovação em Assembleia. Danos materiais indevidos. Valores despendidos pelo autor por mera liberalidade, na tentativa de comprovar o fato constitutivo de seu direito. **Sentença mantida. Recurso não provido.***

Trata-se de ação demarcatória de vaga de garagem, cumulada com indenização por danos materiais, ajuizada por *Carlos Antônio Gonçalves Cunha* em face de *Condomínio Edifício Puerto Rico e outros*, que foi julgada improcedente pela r. sentença de fls. 552/555, a cargo do autor os ônus de sucumbência, os honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Inconformado, o autor interpõe apelação (fls. 558/569), pugnando pelo recebimento do recurso no duplo efeito. Sustenta que a metragem de sua vaga de garagem foi aos poucos reduzida, sendo obrigado a alugar a vaga de um vizinho, maior que a sua. Assevera que no condomínio constam dois tipos de vaga, a “G” (29,20 m²) e a “P” (23,20 m²) e, conforme matrícula do imóvel, a sua vaga é de tamanho “G”, mas apesar disso possui apenas 8,66m². Aduz que o perito destacou em seu benefício que “1. A metragem das vagas deveria seguir a legislação da época, que previa mínimo de 10 m² com 2,50m



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

do lado menor e da diligência pericial se constatou a existência de área de 10,36m², mas, com 1,85m no lado menor, ou seja, em prejuízo ao Apelante". Alega que o laudo pericial apurou que o condomínio modificou as vagas de garagem em detrimento do direito registral e de propriedade, mormente porque a sua vaga está no primeiro subsolo, enquanto o memorial descrito indicava que seria no segundo subsolo; além disso, existem mais vagas no local do que as previstas no registro de imóveis, de tal modo que a sua vaga não tem as medidas mínimas estabelecidas no Código de Obras vigente à época da construção e do Boletim 33 da CET exibido pelo réu. Defende que o perito constatou que a sua vaga tem 1,85 x 5,60m, de tal modo que a redução da medida lateral, que deveria ter entre 2,40 e 2,50m, gera redução substancial na vaga e a impossibilidade do uso regular. Além disso, elucida que os espaços de armazenamento, não previstos no memorial descritivo, influenciam na distribuição das vagas e seus tamanhos, afirmando que sempre é prejudicado e sua vaga já foi modificada diversas vezes. Pretende que seja retificada a vaga nos limites da petição inicial (29,20m²) ou, no mínimo, em metragem determinada pelo perito, em observação ao Código de Obras vigente à época (2,50 x 5,86 = 14,65m²), bem como a condenação dos réus ao pagamento de danos materiais de R\$ 884,42 e a inversão dos ônus de sucumbência.

Apresentadas contrarrazões pelo corréu Condomínio Edifício Puerto Rico (fls. 581/585), subiram os autos e o recurso foi distribuído ao relator, em substituição ao Des. Beretta da Silveira, em virtude de prevenção oriunda da apelação cível nº 1099310-26.2018.8.26.0100 (1).

Em seguida, o autor opôs-se ao julgamento virtual (fls. 595).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

De início, observe-se que com o julgamento do presente recurso, fica prejudicado o pedido de concessão de efeito suspensivo.

Pretende o autor a demarcação de sua vaga de garagem de acordo com ao previsão em memorial descrito de 29,20 m² de área.

A r. sentença proferida à fls. 171/173 julgou improcedente a pretensão

em julgamento antecipado, mas foi anulada pelo v. acórdão de fls. 230/233, para produção de prova pericial.

Nomeado o perito, foi realizada perícia (laudo a fls. 315/346), em que restou apurada a área da vaga de garagem “G-27” de “**1,85m x 5,60m = 10,36m²**”.

E o *expert* do Juízo assim concluiu:

“Este perito conclui, após análise de toda a documentação, que o Edifício Puerto Rico foi objeto de diversas mudanças de projetos e alvarás antes e durante as obras, alterando as configurações da edificação, seja quanto ao número de pavimentos, unidades privativas, quantidade de sub-solos, seja pelas áreas construídas e definições da quantidade de vagas de garagem, não respeitando o Código de Obras vigente à época.

Conclui-se também que as documentações (projetos, alvarás, memorial de incorporação, convenção de condomínio e documento apresentado pelo síndico) apresentam informações desconexas quanto às áreas, frações ideais, definições e representação das vagas de garagem e a inclusão de depósitos privativos, em desrespeito às legislações pertinentes à época.”

Em respostas aos quesitos, destaque-se que o ilustre perito esclareceu que a área das vagas corresponde à área privativa e à área comum, que há grande variabilidade nas dimensões das vagas de garagem, que existem áreas para depósitos privativos e que as áreas não correspondem ao projeto aprovado, matrícula, convenção condominial e regulamento interno (fls. 343/344).

Essa conclusão foi explicada em minúcias ao longo do trabalho pericial, assim como nos esclarecimentos prestados, nos quais, inclusive, foi ratificada (fls. 424/436 e 532/547).

Em um dos laudos complementares, o perito acrescentou que:

“Em relação aos novos documentos acostados após o laudo pericial, há elementos que podem facilitar o entendimento quanto as dimensões das áreas de garagem juntamente com as áreas de manobras, conforme os cálculos apresentados.

No Código de Obras vigente à época, as vagas deveriam ter dimensão mínima de 10,0m², com o lado menor de 2,50m. O memorial de incorporação traz apenas

áreas totais de garagem, sem demais especificações quanto as áreas das vagas.,

O Boletim Técnico nº 33 da CET, traz áreas de vaga de garagem com áreas variando de 9,90m² a 12,0m², com lado menor de 2,40m, porém apresenta resolução para a área de manobra que compõe a área total da vaga.”

Ora, houve explicação técnica acerca da metragem das vagas e incompatibilidade destas com os projetos e registros prévios, de tal modo que inviável dizer que a vaga do autor não contém o tamanho correto, previsto na ocasião da construção/aquisição do imóvel.

A “Convenção de Condomínio” (fls. 23/44) trouxe as áreas, frações ideais e confrontações das unidades autônomas do “Edifício Puerto Rico”, dentre as quais da vaga “G-27”, localizada no 1º subsolo, bem como especificações sobre as vagas tipo “G” e tipo “P”, cujas áreas totais construídas são de 29,20 m² e 23,20 m² respectivamente.

No entanto, como já observou o MM. Juiz *a quo* e o *expert*, há ressalva expressa de que tais áreas totais construídas **compreendem a área para estacionamento e a área para manobras** (fls. 42).

Também não colhe a arguição do autor de que a ausência de medida mínima lateral de 2,40 / 2,50m, implica em redução significativa de sua área de garagem, uma vez que todas as vagas do primeiro subsolo, como discriminou o perito de confiança do Juízo, seja de tamanho “P” ou “G”, não possuem mais que 2,00m na lateral (fls. 341).

De tal modo, ainda que se possa cogitar de irregularidade nas medidas exigidas pela legislação da época, fato é que a mesma circunstância é verificada em todas as vagas daquele condomínio, sendo inadmissível uma ampliação de todas para o tamanho desejado pelo autor.

Até mesmo porque, a certa altura, o perito judicial esclareceu que seria impossível que todas as vagas “G” tivessem a metragem de 29,20m² pretendida pelo autor, ante a medida total da garagem (fls. 428).

Além disso, afirma o autor que a sua vaga está localizada no primeiro subsolo, enquanto deveria ser no segundo subsolo segundo memorial descritivo, mas fato é que assim constou na Convenção do Condomínio (fls. 23/44), da Escritura Pública de Venda e Compra (fls. 45/48), da matrícula da vaga de garagem nº 19.798 (fls. 58/66), não podendo ele se insurgir agora e alegar desconhecimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Acontece que o autor não logrou êxito em comprovar que a sua vaga de garagem sofreu redução ou que discrepa consideravelmente das demais existentes no condomínio.

Citem-se precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

“Indenização – Contrato particular de promessa de compra e venda – Discussão envolvendo metragem da vaga de garagem em desacordo com o pactuado – Laudo pericial que concluiu pela correta marcação da vaga – Ação julgada improcedente – Decisão correta e que deve ser mantida, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça – Recurso improvido, com majoração da verba honorária recursal.” (Apelação Cível nº 1012241-33.2019.8.26.0451, Des. Rel. Souza Lopes, 17ª Câmara de Direito Privado, j. em 15.03.2023).

“APELAÇÃO. Vício de construção. Alegação de entrega de vaga de garagem menor. Indenização material e moral. Descabimento. Laudo pericial que confirmou a entrega de vaga de garagem com a metragem prevista em contrato. Diferença alegada pela autora corresponde à aproximadamente 2,5% da área do bem. Diferença insignificante dentro da tolerância de 5% da área total. Decadência anual. Impertinência. Relação de consumo que autoriza a aplicação do prazo prescricional de cinco anos para reparação de danos (art. 27 do CDC). Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.” (Apelação Cível nº 1009009-72.2020.8.26.0032, Des. Rel. Jair de Souza, 10ª Câmara de Direito Privado, j. em 15.02.2022).

“Condomínio edilício. Ausência de cerceamento. Alegada alteração das faixas demarcatórias da vaga de garagem dos autores, que reduziu o seu espaço. Demarcação, porém, que corresponde à área prevista na matrícula da vaga. Suppressio ou aquisição ad corpus não configuradas. Improcedência. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (Apelação Cível nº 1005174-48.2014.8.26.0562, Des. Rel. Claudio Godoy, 1ª



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Câmara de Direito Privado, j. em 27.01.2015).

Por fim, anoto que a modificação das áreas com espaços de armazenamento, ainda que não previstos no memorial descritivo, depende de aprovação em Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício Puerto Rico. Ademais, ainda se admitida, tal pedido não foi requerido expressamente na petição inicial.

Logo, improcede a pretensão do autor em demarcar a vaga de garagem no tamanho de 29,20m², porque não verificada qualquer irregularidade em relação aos demais condôminos, de tal modo que também improcede a pretensão de reparação por danos materiais.

Pretende o autor a reparação dos valores despendidos com a contratação de profissional de arquitetura para realização de medição e memorial descrito da vaga (R\$ 400,00), recolhimento de taxa de Registro de Responsabilidade Técnica – RRT (R\$ 366,00) e solicitação de matrícula atualizada do imóvel (R\$ 118,42), ocorre que tais valores foram pagos pelo autor por mera liberalidade, no intuito de provar o fato constitutivo de seu direito, sem lograr êxito em fazê-lo.

Portanto, de rigor a manutenção da r. sentença tal como lançada.

Vencido, continuam a cargo do autor os ônus de sucumbência, majorados os honorários advocatícios a 12% do valor atualizado da causa, nos termos do § 11 do art. 85 do CPC.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento:

“Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional.” (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008).

Visando evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: *“Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida.”* (EDcl no RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, 5ª T., j. 18.04.2006).

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso.**

SCHMITT CORRÊA
Relator