



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000360235

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1169624-21.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MARÍLIA MELHEM MARTINS e EDUARDO MELHEM MARTINS, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DOS MINISTROS.

ACORDAM, em sessão da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1169624-21.2023.8.26.0100

Apelantes: Marília Melhem Martins e Eduardo Melhem Martins

Apelado: Condomínio Edifício Solar dos Ministros

MM. Juíza de Direito: Flavia Poyares Miranda

Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - 28ª Vara Cível

Voto nº 4840

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO INDENIZATÓRIO
I. CASO EM EXAME

1. Irresignação contra sentença que extinguiu ação de obrigação de fazer c/c enriquecimento sem causa e indenização proposta em desfavor de condomínio sob alegação que a matrícula de imóvel, consistente em box de garagem, não corresponde à realidade. 2. Possibilidade de manutenção da ação para fim de transferir, por doação, a propriedade ao condomínio, com exoneração de encargos e indenização por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em determinar se a via eleita pelos apelantes é adequada para a solução do conflito sobre a propriedade da vaga de garagem e se há interesse processual na demanda proposta.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A sentença reconheceu a inadequação da via eleita e a ausência de interesse de agir, uma vez que o pedido não é adequado para solucionar o conflito. 5. A doação pretendida pelos apelantes não pode ser imposta ao condomínio, que não possui legitimidade para figurar como responsável pela situação da vaga de garagem.

IV. DISPOSITIVO E TESE

RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de julgamento: A inadequação da via eleita e a ausência de interesse processual justificam a extinção do processo sem resolução do mérito. A doação compulsória do bem ao condomínio não é viável e não poderia ser imposta como pretendem os Apelantes.

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 485, VI; art. 85, §§ 2º e 11

Vistos.

Trata-se de apelação de sentença proferida



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em sede de *ação de obrigação de fazer c/c enriquecimento sem causa e indenização* ajuizada por Marília Melhem Martins e Eduardo Melhem Martins, ora Apelantes, em face de Condomínio Edifício Solar do Ministros I e II, Apelado.

A prestação jurisdicional foi provocada em razão de terem os Apelantes, na condição de titulares de imóvel, pretensão de ver solucionada a propriedade de vaga de garagem a ele relacionada.

Relataram os Apelantes que a matrícula do imóvel não representa a verdadeira situação física de fato, ao passo que cuida de uma suposta vaga dupla de garagem que não existe, razão pela qual pleiteiam a transferência do registro para a propriedade do condomínio Apelado, sustentando se tratar de área comum, tomada por um muro de arrimo e não de uma vaga de garagem.

Pretenderam obter a autorização de transferir, por doação pura e simples, a propriedade ao Apelado, com retificação de matrícula, de forma a serem exonerados das cobranças de condomínio e assunção de IPTU, com ressarcimento pelos valores já pagos e indenização por danos morais.

Pleitearam ainda, em sede de tutela de urgência, decisão que suprisse a declaração de vontade do Apelado não emitida, autorizando o competente registro de doação e, por consequência, a transferência da propriedade do referido imóvel para o Apelado.

A tutela de urgência foi indeferida (e-fls. 97/98) e citado o condomínio Apelado, veio aos autos em contestação (e-fls. 104/133) resistindo a pretensão dos Apelantes, sustentando que para além de não haver menção de “vaga dupla”, a propriedade estaria consolidada há mais de trinta anos, negando qualquer interesse e responsabilidade do condomínio, ao

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

passo que o imóvel foi adquirido nos termos que consta da documentação de registro, bem como na convenção condominial. Pugnaram por extinção do feito sem apreciação do mérito e se assim não fosse entendido, pela improcedência da demanda, com imputação de ônus de sucumbência aos autores da ação. Assegurado o devido processo legal e, em seu contexto, a ampla defesa e o contraditório, veio aos autos a réplica (e-fls. 178/193).

A sentença de extinção do processo sem resolução do mérito consta de e-fls. 194/199 que, em síntese, consignou: *“Em que pese o respeito que merece o entendimento adotado pela parte autora, melhor compulsando os autos, o fato é que petição inicial da presente ação deve ser indeferida, de plano, diante da evidente inadequação da via eleita, devendo ser reconhecida também a impossibilidade jurídica do pedido formulado de compelir o condomínio a aceitar doação onerosa.(...) Logo, falta interesse de agir nas modalidades adequação e necessidade, pela propositura de ação autônoma. Posto isso, reconhecida a inadequação da via eleita, a ausência de interesse de agir e a impossibilidade jurídica do pedido, indefiro a inicial e julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, incisos I e VI, do Código de Processo Civil. Por força do princípio da causalidade, condeno os requerentes ao pagamento das custas e das despesas processuais além de honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atribuído à causa.”*

Irresignados, os Autores manejaram embargos de declaração (e-fls. 202/205), que entendidos pelo caráter da infringência, foram rejeitados (e-fls. 244) e o presente apelo (e-fls. 209/241).

Defendem o provimento do recurso, sustentando *i)* que o indeferimento da inicial foi incorreto *ii)* que a sentença guerreada não enfrentou todas as questões suscitadas na demanda; *iii)* que se tratou, a sentença, de doação onerosa, quando, em verdade, a doação seria pura

e simples; iv) que ação de origem não enfrentou o problema do espaço reduzido e incompatível com vaga dupla, que gerariam despesas indevidas v) que seria devido o peito indenizatório por dano moral.

Em contrarrazões, o Apelado advoga o acerto da sentença proferida, pugnando por sua manutenção (e-fls. 247/272).

Houve ajuste na distribuição do recurso (e-fls. 275/280) e destinado, por fim, para minha relatoria (e-fls.282), manifestaram-se, os Apelantes, se opondo ao julgamento virtual (e-fls. 284).

Apelo tempestivo e recolhido o preparo (e-fls. 242/243)

É o relatório.

Fundamento e decido.

Presentes os requisitos recursais, foi possível o juízo positivo de admissibilidade, razão pela qual, devidamente processada, a irresignação está em condições de julgamento.

A pretensão dos Apelantes se assenta no fato que a intervenção estatal seria devida, pois se encontram repetidamente lesados com o box de garagem que corresponde à unidade de sua propriedade em edificação edilícia.

Relatam que o imóvel destinado à garagem, ao contrário do que seria exigível, frente ao parâmetro extraído dos outros condôminos, é imprestável à utilização por dois automóveis, como deveria ser, de forma que os ônus que dele decorrem, demandariam novo destino ao bem, inclusive com responsabilização pelas despesas.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Tendo notificado o Condomínio acerca da sua intenção de doar o bem, com regularização da matrícula registral, e encontrado resistência à sua pretensão, veio a Juízo para alcançar seu objetivo, que foi ceifado pelo indeferimento da inicial.

De plano, compulsando os autos, anoto que há registro do bem (e-fls. 27) junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob matrícula nº 63.215, com exata descrição e metragem do que consta da Convenção Condominial (e-fls. 135/158).

Referida Convenção, registrada em 1988 junto ao mesmo Cartório, especificamente às e-fls.139, aponta que há quatro tipos de boxes de garagem, com diferentes metragens, sendo cada qual destinado às unidades condominiais específicas.

Os Apelantes são titulares de box identificado pelo nº 80, identificado na Convenção de tipo “C”, cujas metragens especificadas correspondem ao que consta da respectiva escritura. Decorre daí que à unidade condominial corresponde exatamente o box de garagem objeto da prestação jurisdicional pretendida.

De se admitir que, de fato, a modalidade “box C” cabente à unidade condominial dos Apelantes aponta para metragem diferente e um pouco menor que aqueles referentes aos outros espaços destinados à garagem.

Contudo, a divisão aposta na Convenção Condominial foi inerente à identificação do próprio imóvel, vale dizer, não se trata de destinação dada pela gestão do condomínio ou por outra modalidade qualquer de atribuição de espaço a ser ocupado na área da garagem, como poderia ocorrer em hipótese que a identificação de ocupação fosse genérica, a ser fixada.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de uma vaga privativa fixa, pré-determinada e demarcada para o proprietário, sendo de propriedade individual do condômino.

Desse modo, a insurgência dos Apelantes se assenta na própria composição da propriedade, não se pode perder de vista. E o condomínio Apelado não possui legitimidade para figurar como responsável por essa situação, em especial no formato que imprimiram os Apelantes.

Na visão que advogam, o Condomínio sempre foi o titular desse imóvel, sendo, no entanto, beneficiado, durante todo o tempo desde a demarcação das unidades autônomas no ano de 1987, com o pagamento de IPTU e taxa condominial sobre o referido espaço, que jamais foi aproveitado pelos Apelantes, o que não pode ser recepcionado.

Em que pese o respeito que merece o entendimento adotado pela parte Apelante, a discussão não se assenta no fato de ser a doação pura ou onerosa e nem mesmo se restringe a socorrer o que denomina ser um fato, qual seja, a metragem de sua área da garagem.

O caminho eleito pelos Apelantes, tanto quanto à pretensão que subscrevem, são inadequados e não podem ser recepcionados.

A falta de interesse processual que não se encerra unicamente na necessidade de se provocar o Judiciário para proteção ou reconhecimento de um direito, mas também na adequação do pedido à solução desejada, na situação em testilha, não ocorre.

O pedido não é adequado para solucionar o conflito que os Apelantes julgam merecer a intervenção jurisdicional, de forma que se detecta, de proêmio, a inexistência de interesse processual, eis que a



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

demanda da forma proposta não lhes seria útil e possível.

Sob esse ângulo, os Apelantes não podem avançar em sua argumentação, aos moldes do que pretendem nesse apelo, ao passo que inexistindo adequação da demanda proposta, caracterizada está a inexistência de interesse processual, de forma que a discussão acerca da pretensão de ser o Apelado compulsoriamente receptor do bem, por doação, passando a arcar com despesas dele decorrentes, bem como a pretensão indenizatória, ficam prejudicadas, eis que a extinção do processo sem alcance do mérito é de rigor.

Do exposto, correta está a sentença proferida em primeira instância, determinando a extinção por inadequação da via eleita, nos termos do art. 485, VI, CPC.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, devem ser majorados, consoante dispõe o art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação. MAJORO os honorários advocatícios sucumbenciais para 12% do valor atribuído à causa.

CORRÊA PATIÑO
Relatora