



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000365090**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001194-89.2020.8.26.0075, da Comarca de Bertioga, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE CRETA, são apelados CLAUDIA LUCIA BALHESTERO WILLY e ALEXANDER KENNETH WILLY.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 13 de abril de 2025.

**ARANTES THEODORO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**APELAÇÃO** 1001194-89.2020.8.26.0075  
**APELANTE** Condomínio Edifício Ilha de Creta  
**APELADOS** Claudia Lucia Baslhestero Willy e outro  
**COMARCA** Bertioaga – 1ª Vara

**VOTO Nº 52.119**

**EMENTA — Ação de reintegração de posse de vagas de garagem. Ação julgada parcialmente procedente. Sentença que comporta reparo apenas no tocante às verbas de sucumbência. Artigo 86, caput, do CPC. Recurso parcialmente procedente.**

Cuida-se de apelação contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de reintegração de posse de vagas de garagem com pedido cumulado de indenização por danos materiais.

O réu pede seja alterado aquele desfecho.

Para tanto ele afirma que a Juíza não analisou a ata da assembleia realizada em 30 de novembro de 2002 na qual os autores receberam de forma ilegal espaço no térreo, ou seja, de área comum, para serem demarcadas duas vagas de garagem.

Ao lado disso o recorrente acrescenta que houve contradição, na medida em que ao mesmo tempo a sentença aponta que a área no térreo não é de propriedade dos apelados por se tratar de área comum e nega o pedido de reintegração de posse, mas, de outro lado, concede indenização por danos materiais.

O apelante, a propósito, assevera que embora a

ação tenha sido julgada parcialmente procedente a Juíza lhe carreu o pagamento integral das custas e honorárias advocatícias, o que impõe a sua alteração.

Recurso regularmente processado e respondido. Dele não conheceu esta Câmara, sendo os autos redistribuídos para a 38ª Câmara, que suscitou conflito ao final acolhido.

O relator abriu prazo para que o réu procedesse ao recolhimento do preparo nos termos do artigo 1.007 § 4º do Código de Processo Civil, o que então ocorreu.

### **É o relatório.**

A propositura veio fundada na assertiva de que os autores são proprietários da unidade autônoma de nº 73, sendo que como se extrai da escritura de compra e venda do imóvel *“são vinculadas ao apartamento a vaga tripla nº 06, o depósito nº 8 e um espaço no andar térreo para guarda de dois carros”*, contudo tal área foi utilizada pelo condomínio para *“a construção de uma escadaria, um cavalete de água, fechando o local e o respectivo acesso com vidro e metal”*.

Sob tal exposição os autores pediram a reintegração de posse de duas vagas de garagem e a condenação do réu ao pagamento de indenização por danos materiais.

Na defesa, após apontar inadequação entre fatos, ação e pedidos, o réu alegou que não tendo os autores ficado satisfeitos com o sorteio das vagas de garagem e após uma assembleia cansativa foi acolhida a ideia do representante da construtora de que em espaço no térreo fossem demarcadas vagas para dois veículos, sendo que essa área por determinação do corpo de bombeiros foi transformada em passagem para cadeirantes e proibida a circulação de veículos por estar próxima de botijões de gás e a isso o contestante acrescentou que essa área de uso

comum passou a pertencer de forma ilegal e irregular à propriedade dos autores, que passaram a ter mais vagas de garagem do que previa a convenção de condomínio.

O processo seguiu seu trâmite regular, tendo a Juíza ao final julgado parcialmente procedente ação para o fim de *“condenar o Requerido a indenizar os Requerentes pelos danos materiais suportados em razão da não disponibilização de espaço no térreo para a guarda de dois carros por parte dos Requerentes, com base no valor médio mensal de locação de vaga no mesmo condomínio ou, na ausência de parâmetro, em estacionamentos situados na proximidade, pelo período em que perdurar tal situação, o que será apurado em fase de liquidação de sentença”*.

Pois bem.

Consigna-se de pronto que inobstante a Juíza não ter feito menção à ata da assembleia apontada pelo recorrente, o fato é que os autores demonstraram que no registro imobiliário além do apartamento, vaga tripla e depósito constava *“um espaço no andar térreo para guarda de dois carros”* (fls. 34).

De todo modo, naquela sessão extraordinária após um condômino reclamar que as três vagas pré-determinadas para as coberturas ficavam *“presas”*, o engenheiro da construtora sugeriu um local que pudessem ser demarcadas mais duas vagas, ficando o apartamento nº 73 com esses espaços que deveriam *“constar em suas áreas, como parte integrante do seu apartamento, em escritura”* (fls. 165/166).

Note-se que o interessado havia de se valer de via própria para invalidar a assembleia que fez aquela concessão, sendo que até isso ocorrer as deliberações lá tomadas são válidas, já que presumidamente regulares sob o aspecto formal.

Ademais, a magistrada não reconheceu que os autores não eram proprietários da área no térreo, mas sim que não havia possibilidade de reintegrá-los na posse de duas vagas de garagens por não

estarem essas delimitadas ou determinadas, eis que no local na atualidade funcionava uma passagem para cadeirantes, isto é, espaço comum a todos os condôminos.

A sentenciante, na verdade, reconheceu que os autores *“tem direito à um espaço no térreo para a guarda de dois carros e, se o condomínio Requerido não vem disponibilizando tal espaço por quaisquer questões, pode ser compelido à tanto por ação à própria e pode aqui ser condenado ao pagamento de indenização pela não disponibilização do espaço”*.

A questão, note-se, foi de modo incensurável enfrentada nesta passagem da sentença, que ao acórdão se incorpora:

*“Como definido na decisão saneadora, o ponto controvertido recai sobre a discussão a respeito da regularidade da determinação assemblear que reconheceu aos proprietários da unidade n. 73, que hoje pertence aos Requerentes, de um espaço no térreo do condomínio destinado ao estacionamento de dois carros, permitindo as correspondentes alterações escriturais.*

*De fato, consta na matrícula do imóvel (fls. 34/38) que “são vinculados ao apartamento a vaga tripla n° 06, o depósito n° 08 e um espaço no andar térreo para guarda de dois carros”.*

*E a ata de assembleia mencionada (fls. 55/58) trata de tema relativo à alteração da vaga de garagem do apartamento 73, dispondo que o Requerente “informou que sua vaga foi ocupada pelo condomínio durante a execução das obras para retrofit na entrada do prédio, sendo sugerido a ele que ocupe a vaga ao lado do ap.55, que hoje ocupa espaço de duas vagas pela posição em diagonal” com o que concordou o*

*Requerente desde que houvesse anuência do proprietário da unidade 55, o que seria deliberado em outra assembleia.*

*A questão voltou a ser tratada em assembleia*

*seguinte (fls. 59/63), quando o Requerente “abordou novamente o assunto da sua vaga de garagem, pois atendendo a documentação apresentada como condômino teria direito a duas vagas adicionais, em comum acordo, o condomínio disponibilizou uma área de garagem no andar térreo. Foi conversado com o Sr’ Eduardo Padovani (unidade 23) que não se opôs em modificar sua vaga, e com o sr. César Antonio Ramos Gomes (unidade 55), porém, teria uma agravante, uma vez que será necessário modificar o depósito do sr. César que se encontra naquele local, e construir em outro local, gerando um custo para o condomínio. O Sr. César (unidade 55) se pronunciou no sentido de ser favorável a essa mudança do depósito, em apoio ao condomínio para solução deste tema, porém, essa mudança causa certa preocupação, uma vez que neste local existe um hidrante, e a sua concordância somente será formalizada se houver uma planta aprovada na prefeitura e pelo bombeiro, certificando que aquele depósito poderá ser modificado sem problemas, além de uma avaliação técnica de um engenheiro civil, já que trata-se de mudança de paredes, ou seja, estruturais. Fazendo uso da palavra o Sr’ Alexander Kenneth Willy (unidade 73), agradeceu aos dois condôminos que se manifestaram favorável a mudança, e concorda com o pleito do sr. César, já com relação ao custo, não teria problemas em arcar com esta despesa, porém, posteriormente estaria sendo ressarcido pelo condomínio. Após tais esclarecimentos, foi proposto e aprovado que, como os dois condôminos se dispuseram fazer o acerto das vagas, inclusive com a mudança do depósito, uma vez aprovado o estudo de viabilidade de área técnica (bombeiro e prefeitura), serão coletados orçamentos para execução dos serviços para se mensurar o valor desta despesa, sendo aprovado o orçamento que atender melhor as necessidades do condomínio, e o custo destes serviços será a princípio suportado pelo Sr Alexander (unidade 73), e posteriormente o valor desta despesa será rateado pelos demais condôminos, para ressarcimento ao Sr. Alexander (unidade 73)”.*

*Em seguida, em nova assembleia, decidiu-se que seriam convocada assembleia específica para tratar do assunto (fls. 64/67),*

*o que até o momento, à toda evidência, não ocorreu.*

*Pois bem.*

*Com relação ao pedido de reintegração de posse, entendo que deve ser julgado improcedente.*

*Isso porque, como se observa da matrícula de fls. 34/38, vale repetir, “são vinculados ao apartamento a vaga tripla n° 06, o depósito n° 08 e um espaço no andar térreo para guarda de dois carros”. Ou seja, enquanto as vagas de garagem e o depósito são determinadas, o espaço no térreo para a guarda de dois carros é indeterminado, sendo inviável reintegrar o Requerente na posse de espaço que não lhe pertence exclusivamente, mas a todos os condôminos.*

*(...)*

*Por outro lado, é evidente que o Requerente tem direito à um espaço no térreo para a guarda de dois carros e, se o condomínio Requerido não vem disponibilizando tal espaço por quaisquer questões, pode ser compelido à tanto por ação à própria e pode aqui ser condenado ao pagamento de indenização pela não disponibilização do espaço.*

*E neste aspecto, considerando que o pedido formulado na inicial é indeterminado com base no artigo 324, II, do CPC, entendo que o valor da indenização deve ser apurado em liquidação de sentença.”*

*Já no tocante às verbas de sucumbência a sentença comporta reparo.*

*Os autores saíram vencedores quanto ao pleito indenizatório e vencidos no tocante à postulada reintegração de posse, sendo caso, então, de se reconhecer que fora recíproco o decaimento.*

*Tal situação impunha carrear a ambas as partes o pagamento das custas e dos honorários do advogado adverso, já que essa*

a textual previsão do artigo 86, caput, do CPC.

De lembrar, a propósito, que o princípio da causalidade há de ser aplicado com atenção à medida do decaimento sofrido pelo litigante, o que agora ocorre.

A sentença, como se vê, carreu apenas ao réu o pagamento das custas e honorários advocatícios.

Assim, os demandantes agora passam a arcar com metade das custas e com honorários do advogado do réu fixados em 10% do valor dado à causa.

Para tal fim dá-se parcial provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

**ARANTES THEODORO**

Relator