



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000375025

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011528-60.2023.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante CONSTRUTORA LACOTISSE LTDA, são apelados CLEBER LUIZ CARIATI DOS SANTOS e NEIVA CARIATI DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº **1011528-60.2023.8.26.0405**

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **Osasco / 7ª Vara Cível**

Juiz(a): **Liege Gueldini de Moraes**

Apelante: **Construtora Lacotisse Ltda**

Apelado: **Cleber Luiz Cariatí dos Santos e outro**

Voto nº 9490

APELAÇÃO CÍVEL – Ação de indenização por dano material e moral – Vaga de garagem de difícil acesso – Sentença de parcial procedência – Irresignação da requerida – Tese de ilegitimidade passiva – Não acolhimento – Ré que chegou inclusive a efetuar duas obras distintas na garagem tentando solucionar o problema discutido nos autos – Alegação de que a perícia foi inconclusiva – Não acolhimento – Laudo pericial produzido nos autos que constatou a enorme dificuldade de acesso à vaga de garagem em razão do projeto defeituoso da ré – Discordância com o resultado do trabalho pericial que não é causa de nulidade – Nexo de causalidade bem caracterizado – Desvalorização decorrente do problema com as vagas de garagem a ser apurado em liquidação – Manutenção da r. sentença por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o art. 252 do RITJSP e o AgInt no REsp nº 2.026.618/MA do C. STJ - **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Tratam-se de recursos de apelação interpostos contra a sentença proferida às p. 908/914, de sua Excelência, o Dr. Liege Gueldini de Moraes, MM. Juíza da 7ª Vara Cível da Comarca de Osasco, nos autos da ação de indenização por danos materiais e morais, proposta por **CLEBER LUIZ CARIATI DOS SANTOS**

E NEIVA CARIATI DOS SANTOS em face de **CONSTRUTORA LACOTISSE LTDA.**, que julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a parte requerida ao pagamento de indenização por dano material em valor equivalente à desvalorização correspondente à limitação do uso da vaga de garagem, a ser apurado em liquidação.

Recorre a parte requerida arguindo, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, sob o argumento de que a causa de pedir e pedido giram em torno de obrigação de fazer, consistente na regularização da rampa de acesso ao estacionamento, responsabilidade do condomínio.

No mérito, em apertada síntese, sustenta que o laudo pericial é inconclusivo, posto que não há “previsão normativa assertiva”, inexistindo norma específica quanto as dimensões mínimas para uma rampa de veículos. Defende que há somente “direito de uso” da vaga de garagem, que não tem matrícula própria. Sustenta que os autores conseguem chegar até a vaga de garagem em seu veículo. Afirma que os autores “não cumprem com a lei do Condomínio, a CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, no dever de utilizar o serviço de manobrista, na medida em que não tem habilidade ao acesso de rampas do estacionamento”.

Requer, portanto, a reforma da decisão para que seja a demanda julgada improcedente (p. 935/950).

Contrarrazões às p. 957/981.

Recurso tempestivo e com regular preparo (p. 951/952).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Extraí-se da inicial que os autores adquiriram da ré uma unidade autônoma, correspondente ao apartamento de nº 51, com direito a uma vaga de garagem, situado no empreendimento denominado Condomínio Fort do Bela Vista, em Osasco/SP. A vaga de garagem foi descrita no contrato como “coberta e acessória com área de 9,90 m² (vaga de garagem nº 64 localizada no 02º andar)”.

Ocorre que a vaga de garagem mostrou-se inacessível, eis que as rampas de acesso desta encontram-se eivadas de vício. Asseveram os requerentes que, devido a um erro de construção, as rampas de acesso ao 2º andar são extremamente estreitas, íngremes e escorregadias. Após diversas notificações à construtora, esta realizou duas obras buscando solucionar o problema, sem sucesso. Diante da inadequação da vaga ao uso a que se destina, os autores buscam a condenação da ré à substituição da vaga ou, subsidiariamente, à indenização por danos materiais. Requerem, também, a indenização por danos morais.

Sobreveio a respeitável sentença ora combatida, julgando a ação procedente em relação aos danos materiais e improcedente quanto aos danos morais.

Pois bem.

De proêmio, temos que não há que se falar em ilegitimidade ativa da ré. Conforme já bem exposto pelo douto juízo *a quo*, a parte autora pleiteia a substituição de sua vaga de garagem ou indenização pela falta de possibilidade de uso da citada vaga. Não há qualquer pedido de reparo de áreas comuns, hipótese em que se poderia cogitar da legitimidade exclusiva do condomínio ou mesmo subsidiária dos condôminos.

Os pedidos são relacionados, ademais, a vícios construtivos, sobre os quais é inconteste a responsabilidade da construtora. Não o fosse, não teria a ré procedido com duas obras nas garagens, na tentativa de solucionar os problemas elencados pelos autores, fato este que a apelante não impugna.

Descabida, também, a alegação de que, porque somente dois condôminos distintos litigam sobre a vaga de garagem, estaria evidenciada a ausência de problemas quanto à construção da garagem. Em primeiro porque a vaga de garagem objeto da demanda está localizada no 2º andar de subsolo e, portanto, nem todos os condôminos necessitam acessar o pavimento para alcançar suas vagas.

Em segundo porque, ainda que assim o fosse, tal fato é irrelevante. Constatado o vício pelos autores, cabe a análise do caso concreto, independentemente da constatação do problema ou não por outros moradores. Ressalte-se, por oportuno, que há indícios de que o problema atinge inúmeros outros moradores (conforme se verifica das conversas sobre o condomínio nas páginas 5/11).

Irrelevante, também, o fato de não existir matrícula própria para as vagas de garagem. Conforme repetido pela própria apelante, o contrato firmado entre as partes dispõe o direito de uso da vaga de garagem. Ainda que exista a previsão condominial de uso de manobristas, é certo que tal fato não afasta a notória e comprovada dificuldade de acesso às vagas.

A contratação dos profissionais somente repassaria a terceiros a responsabilidade pelo difícil acesso às vagas, persistindo o problema do espaço insuficiente para realização de manobras. Não há, ademais, qualquer razoabilidade em se atribuir a evidente dificuldade de acesso à vaga aos autores.

Ao contrário do quanto aludido pela ré, o Laudo Pericial foi claro ao declarar que as rampas da garagem foram, de fato, construídas com projeto que levou em conta medida “totalmente inadequada, pois não se recomenda ao menos 4,50 m para oferecer condição de manobra com segurança” (p. 817 em seguida):

“O veículo de porte pequeno, quase médio (SUV compacto) da requerente tem aproximadamente 1,77

metros de largura e 4,3 metros de comprimento, um pouco menor que o paradigma que deve ser adotado em projeto.

Mesmo nesse caso da requerente, não há margem para fazer acurva com segurança, como ilustrado a seguir, aplicando proporcionalmente o tamanho do veículo da requerente em relação as dimensões das rampas em questão

(...) Seguramente, as dimensões aplicadas nas rampas das garagens se apresentam muito abaixo do mínimo recomendável, mesmo após a intervenção da parte requerida, buscando minimizar as consequências inerentes esta condição.

A falha neste caso, remete a concepção do projeto, que não contemplou adequadamente as demandas dos veículos atuais, verdadeiramente uma desídia, pois não teve o cuidado de contemplar o mínimo de conforto para os usuários, especificamente para a condição dessas rampas em relação a sua bidirecionalidade.

(...) A falha de execução, em menor escala observada, foi constatada a partir da diferença encontrada, que extrapola muito uma margem ponderável de segurança, chegando a superar 0,50 m.” (grifei)

Da análise dos autos, portanto, percebe-se que persiste a necessidade de reparação em relação aos danos materiais. A requerida não apresentou quaisquer motivos plausíveis para que as conclusões adotadas pelo Laudo Pericial fossem afastadas.

Não houve a demonstração de qualquer falha procedimental ou técnica da perícia realizada no curso do feito, executada por expert imparcial e de confiança do juízo, restringindo-se a insurgência, na realidade, ao mero

inconformismo quanto às suas conclusões, que demonstraram de forma clara e satisfatória a dificuldade de acesso às vagas de garagem.

Conforme já bem pontuado pelo ilustre magistrado, apesar de ser possível o uso, não é razoável que todos os dias para colocar e retirar o veículo da garagem o usuário não possa fazê-lo sem risco de colidir seu veículo, como as fotografias e demais elementos probatórios demonstram.

O laudo pericial apresentado nos autos, portanto, foi suficientemente claro ao expor a responsabilidade da requerida sobre os elementos objetos da presente demanda. Não cabe a alegação de que, porque não há menção no laudo a “normas ou leis de formas específicas”, este estaria eivado de vício. Isso porque o laudo foi categórico ao afirmar que o projeto foi desenvolvido sem o mínimo de atenção aos parâmetros básicos de conforto (p. 823):

6) O Eixo da curva está de acordo com as normas técnicas de acessibilidade?

RESPOSTA: Não, pois entende-se tecnicamente, contemplando um conjunto de elementos (nota técnica e constatações expeditas e empíricas) que a largura oferecida pela instalação é menor que o mínimo recomendável, que remete, nas curvas, elevada dificuldade para realização desse percurso. Não é condizente com esse tipo de instalação, esperar que em cada curva inclinada se proceda parar e retroceder em procedimentos de manobra. No caso em tela, em quase todas as curvas, mesmo o relativamente pequeno veículo da requerente teve esse tipo de dificuldade, o que permite constatar de forma empírica indícios de inconformidades nessa instalação. Para melhores entendimentos sobre estes conceitos pede-se

acompanhar o capítulo 4 deste laudo”.

Ainda sobre o tema, convém destacar trecho da respeitável sentença combatida, pois bem elucidativo:

“(…) Irrelevante, nesse contexto, a alegação de que não houve descumprimento de norma técnica específica, pois a questão da limitação do uso das rampas está bem esclarecida e comprovada por medições no trabalho pericial, como acima exposto.

Além disso, por meio de fotografias que instruem o laudo e trazem a trajetória do veículo nas rampas, nota-se com facilidade que a passagem do veículo pelos trechos em curvas, ainda que depois das reformas feitas, se dá por espaço muito reduzido, praticamente inviabilizando a trajetória segura do automóvel no local, o que vai de encontro com as conclusões do trabalho técnico.

Outrossim, em que pese a irresignação da ré quanto ao laudo pericial produzido nos autos, sendo o juiz o destinatário da prova, somente a ele compete aferir se o trabalho realizado pelo perito oficial alcançou seu objetivo.

Nestes termos a avaliação oficial assume extrema relevância em casos como o dos autos, justamente porque sua elaboração depende, preponderantemente, de conhecimentos técnicos próprios dos profissionais avaliadores.

O laudo oficial operoso e conclusivo deve prevalecer sobre outras avaliações apresentadas nos autos, haja vista que o trabalho foi realizado por perito de confiança do juízo, equidistante das partes, em

observância aos princípios do contraditório e do devido processo legal, o que assegura a busca da verdade real no âmbito do processo.

Não fosse isso, como já exposto, a vasta documentação juntada aos autos, em especial as fotografias e mensagens trocadas, corroboram o teor do trabalho técnico e amparam as alegações dos autores, em que pese à insurgência da empresa ré, que não comprovou, nos termos do artigo 373, II, do CPC que os autores consigam acessar de forma regular e segura a vaga destinada ao seu veículo.

Com efeito, não há dúvidas de que as rampas de acesso às vagas, de fato, não permitem o deslocamento adequado de veículo, seja ele grande ou pequeno, não se podendo atribuir tal fato à destreza do condutor.

Fosse esse caso, a questão se trataria de fato isolado, a incomodar apenas um ou outro morador.

A corroborar o relato autoral, há notícias, confirmadas pela construtora, de que esta necessitou estreitar muros e ainda retirar vigas e nada disso foi suficiente para que os veículos transitassem no local, de forma segura a acessar a vaga para que ficassem estacionados”.

Outrossim, por qualquer ângulo que se analise, é certo que a ré não logrou êxito em demonstrar a necessidade de se afastar as conclusões avançadas pelo laudo pericial.

Também não demonstrou qualquer irregularidade na condenação feita pela respeitável sentença. Evidentemente, ainda que não tenha a vaga de garagem matrícula própria, sua existência influencia diretamente no preço do imóvel, razão pela qual a requerida deve, de fato, indenizar os requerentes em valor equivalente à desvalorização correspondente à limitação do uso da vaga de garagem,

a ser apurado em fase de liquidação de sentença.

Assim sendo, tem-se que a r. sentença não comporta qualquer reparo, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o AgInt no REsp nº 2.026.618/MA do C. STJ¹.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (**EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE**); contentando-se com a sua forma implícita, tal como disposto, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao

¹ AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. ART. 489, §1º, IV, DO CPC. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. OMISSÃO. NÃO CONFIGURADOS. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANOS MATERIAIS. DANOS MORAIS. DANOS REFLEXOS OU INDIRETO. LEGITIMIDADE DOS FAMILIARES. NÃO HÁ PERDA DO OBJETO. PRESENÇA DE DANOS MORAIS. ABALO PSICOLÓGICO SUFICIENTE. BALAS DE OXIGÊNIO. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Não incorre em negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, mesmo sem ter examinado individualmente cada um dos argumentos trazidos pelo vencido, adota fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia, apenas não acatando a tese defendida pela recorrente. Precedentes. 2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, é admitido ao Tribunal de origem, no julgamento da apelação, utilizar, como razões de decidir, os fundamentos delineados na sentença (fundamentação per relationem), medida que não implica negativa de prestação jurisdicional, não gerando nulidade do acórdão, seja por inexistência de omissão seja por não caracterizar deficiência na fundamentação.(AgInt no AREsp 1.779.343/DF, Rel. Ministro Marco Aurélio Belizze, Terceira Turma, j. 12/4/2021, DJe 15/4/2021). (Superior Tribunal de Justiça; AgInt no REsp nº 2.026.618/MA; Rel Min. Maria Isabel Gallotti; j.04/09/2023).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso, nos termos da fundamentação, majorando os honorários sucumbenciais a 15% sobre o valor da condenação, *ex vi* do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a suspensão da exigibilidade concedida aos beneficiários da gratuidade da justiça.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR