



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382811

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007934-93.2022.8.26.0010, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados PARTIFIB PROJETOS IMOBILIÁRIOS EUGÊNIO DE MELO LTDA e CONDOMÍNIO LAS VILLAS IPIRANGA, são apelados/apelantes ALISSON LEONARDO MATSUO e LEDA MORI MATSUO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1007934-93.2022.8.26.0010

Aptes/Apdos: Partifib Projetos Imobiliários Eugênio de Melo Ltda e Condomínio Las Villas Ipiranga

Apdos/Aptes: Alisson Leonardo Matsuo e Leda Mori Matsuo

Comarca: 9ª Vara Cível do Foro Central Cível

Magistrado(a): Valdir da Silva Queiroz Junior

Voto nº 6270

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO SUBSIDIÁRIO. VAGAS DE GARAGEM. DIFICULDADE DE MANOBRA DEVIDO À DIMENSÃO INSUFICIENTE DA FAIXA DE CIRCULAÇÃO. POSSIBILIDADE DE REDISTRIBUIÇÃO DAS VAGAS PELO CONDOMÍNIO. EXCLUSÃO DA CONSTRUTORA DO POLO PASSIVO.

DANOS MORAIS. IMPOSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE FALHA CONTRATUAL NA EXECUÇÃO DA OBRA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. IMPOSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 840/844, cujo relatório adoto e transcrevo o dispositivo: ***“Do exposto, julgo procedente em parte a ação (art. 487, inc. I, CPC) para condenar as rés, solidariamente na obrigação de fazer quanto à adequação do espaço comum a fim de fornecer outras 2 vagas de garagem aos Autores, no prazo de 30 dias, em condições idênticas às dos demais condôminos, sob pena de conversão em perdas e danos, bem como para condenar solidariamente os corréus no valor de R\$ 5.000,00, a título de reparo moral, corrigidos desde a sentença, acrescido de juros de mora pela taxa legal mensal (art. 406 do CC) desde a citação. Decaído em parte mínima o autor, fixo as custas e os honorários em 10% do valor da condenação a cargo da ré (súmula 326 do STJ), rateados à razão de 50% para cada requerido (art. 87, parágrafo primeiro do CPC). P.I.”***

Irresignada, a ré Partifib Projetos Imobiliários Eugênio

de Melo Ltda. interpôs recurso de apelação às fls. 847/855 alegando, em suma, que a perícia técnica confirmou a regularidade da largura das vagas e que o comprimento está dentro das margens mínimas exigidas. Aduz que o perito extrapolou ao mencionar problemas de manobra, que não eram objeto da demanda. Afirma que a condenação para fornecer novas vagas é impossível, pois as vagas pertencem ao condomínio, e não à apelante, que não tem autoridade para alterá-las. Sustenta que qualquer possível remanejamento das vagas deveria ser tratado em assembleia de condomínio. Quanto ao pedido de indenização por danos morais, a ré argumenta que não houve qualquer abalo imaterial, mas apenas dificuldades de estacionamento, o que configura mera insatisfação e não justifica o dano moral. Requer o provimento do recurso (fls. 847/855).

O condomínio réu, por sua vez, apela e sustenta que, no momento da compra do imóvel, os autores estavam cientes das vagas designadas para suas unidades e que estas foram devidamente demarcadas quando da instituição do condomínio, sendo de responsabilidade da construtora, devendo, pois, por tal razão, ser excluído do polo passivo da ação. Afirma ser incabível a condenação em indenização por danos morais, porque não houve comprovação de qualquer violação aos direitos dos apelados, não passando de mero dissabor. Requer o provimento do recurso e a improcedência da demanda (fls.859/868).

Nas contrarrazões recursais, os apelados esclarecem que não se insurgiram quanto ao tamanho das vagas, mas sim quanto à dificuldade de acesso a estas, conforme reiterado nas alegações iniciais. O laudo pericial técnico de fls. 748/797, corroborou a argumentação dos recorridos, indicando que as manobras necessárias para estacionar nas referidas vagas são extremamente difíceis e inseguras, incompatíveis com o padrão de qualidade do empreendimento. O laudo também apontou que, em conformidade com as normas técnicas e legais, a faixa de circulação para manobras, tanto da época da aprovação quanto a atual, deve possuir uma largura mínima de 5,00m para veículos de porte médio, enquanto no caso concreto a largura medida é de apenas 3,67m, o que compromete a segurança e a viabilidade de manobra. Os apelados esclarecem que, embora o espaço de manobra ainda esteja em desacordo com a legislação vigente, todos os demais condôminos, possuem vagas adequadas para realizar as manobras com segurança e razoabilidade, exceto os

recorrentes, eis que não conseguem manobrar veículos de porte médio, sendo que apenas conseguem estacionar carros de porte pequeno, após tentativas frustradas, inclusive danificando seus veículos ao colidirem com as colunas do estacionamento. Enfatizam que não é razoável que, sendo o estacionamento do subsolo uma área comum, sejam os únicos condôminos a enfrentarem dificuldades de acesso às vagas. Destacam que, caso a disponibilização de vagas acessíveis em condições equivalentes às dos demais condôminos seja inviável, a conversão da obrigação em perdas e danos é medida adequada e prevista no artigo 499 do Código de Processo Civil, que autoriza tal conversão quando impossível a tutela específica ou a obtenção de um resultado prático equivalente, sendo este o caso concreto. Ademais, a conversão da obrigação em perdas e danos pode ser realizada de ofício, sem que haja violação à coisa julgada, uma vez que se refere à forma de cumprimento da obrigação, sem alterar a substância do decidido (fls. 872/880).

No que tange ao apelante Condomínio Las Villas Ipiranga, os apelados/autores argumentam que, embora soubessem das características das vagas, foi apenas na prática que descobriram a dificuldade de estacionar seus veículos. O laudo pericial técnico (fls. 748/797) confirma que as vagas são inacessíveis, o que as torna, na prática, inexistentes. Nesse sentido, a venda de um bem que não atende à funcionalidade pretendida torna o contrato ineficaz, o que permite aos apelados reaverem seus prejuízos. Ademais, a alegação do condomínio de que não seria possível a disponibilização de outras vagas é refutada, uma vez que a Convenção Coletiva do Condomínio permite a alteração da distribuição das vagas, já que o estacionamento é uma área comum e não há impedimento legal para modificar essa distribuição, desde que respeitados os requisitos legais. O próprio texto da Convenção Condominial, registrada no 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, deixa claro que as vagas não estão individualizadas nas matrículas das unidades, o que torna viável a alteração da distribuição das vagas conforme o interesse do condomínio (fls. 872/880).

Por fim, quanto ao recurso adesivo, consideram os apelantes/autores, manifestamente insuficiente os valores fixados a título de danos morais, porque não repara a extensão da dor sofrida, nem desestimula a reincidência de condutas semelhantes. Alegam que a aquisição do imóvel, que representava um

projeto de vida, foi profundamente prejudicada pelos problemas relacionados às vagas de garagem, os quais causaram danos psíquicos consideráveis. O abalo emocional sofrido pelos apelados é de grande magnitude, considerando o esforço despendido para a aquisição do bem. Em face disso, os recorrentes requerem a majoração do valor da indenização por danos morais para R\$ 25.000,00 para cada autor, em razão da gravidade da lesão, do constrangimento experimentado e da negligência na resolução do problema. Outrossim, postulam a revisão dos honorários de sucumbência, bem como o ressarcimento das custas judiciais e honorários periciais pagos pelos autores, haja vista a omissão da sentença quanto ao pedido de reembolso. Por fim, requerem que o recurso adesivo seja provido, reformando-se a decisão, a fim de que se majore o valor da condenação a título de danos morais e se corrija a omissão quanto aos honorários advocatícios e ressarcimento de custas e despesas processuais (fls. 872/880).

Apelações tempestivas e preparadas (fls. 189/203).

Contrarrazões e recurso adesivo às fls. 207/212.

Sem oposição ao julgamento virtual.

Pois bem.

O autor busca, como relatado, reparo de defeito estrutural arquitetônico que atualmente dificulta/impossibilita o acesso às duas vagas de garagem que adquiriram na compra de unidade imobiliária, porque fora dos padrões mínimos exigidos pela lei.

Contudo, no caso de impossibilidade da correção do erro estrutural, pretendem que os réus disponibilizem duas novas vagas de garagem acessíveis em condições idênticas aos demais condôminos.

O laudo pericial confirmou que as manobras para estacionar nas vagas são difíceis e inseguras, o que compromete a viabilidade do uso do espaço.

Não obstante, a área de garagem objeto dos autos está de acordo com o instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade autônoma e outras avenças (fls. 23/51), no qual se denota à fl. 24, a descrição das vagas de garagem destinadas ao 1º Subsolo, e que assim foram descritas:

“... área de acomodação de veículos, área de circulação de

veículos e parte da garagem coletiva do condomínio, com capacidade para guarda, abrigo e estacionamento de 248 (duzentos e quarenta e oito) veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, à razão de 51 (cinquenta e uma) vagas pequenas, 184 (cento e oitenta e quatro) vagas médias e 13 (treze) vagas grandes; além de 02 (duas) vaga para portadores de necessidades especiais; 01 (uma) vaga destinada ao zelador e 24 (vinte e quatro) motocicletas, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas a auxílio de manobrista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação.” (grifei).

Portanto, não houve qualquer descumprimento contratual por parte das requeridas capaz de balizar a responsabilidade civil ora reclamada.

A regularidade da obra/construção, foi atestada pelos parâmetros exigidos pelo COE anterior com “*habite-se*” expedido no atual, conforme informado pelo perito no laudo (fl. 754).

Ainda que se considerasse o desconhecimento da parte autora em relação à planta e instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade autônoma e outras avenças (fls. 23/51), bem como eventual falta de informação específica a respeito da vaga em testilha, certo que remanesceria a parcial procedência da demanda, haja vista que ficou demonstrado nos autos, por meio de perícia técnica, que área acarreta prejuízo para o estacionamento dos veículos do autor, conforme informado pelo *expert* judicial às fls. 761/762, in verbis:

“Observamos de que pela tabela 13.3.2 retro, a largura das vagas atendem o mínimo do COE, porém quanto ao comprimento não temos 4,15 contra 4,20m para a pequena e 4,57 contra 4,70m para a vaga média. Porém o corredor que não é só de circulação, apesar de ter sido aprovado para duas direções de mãos, se admitirmos somente para circulação com uma faixa estaria correto, porém não está correto para manobra para estacionamento a 90° que deve ter 5,00m e não 2,75m, enquanto no real temos 3,67m totalmente insuficiente. (vide croqui anexo IV). A seguir Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2.017 (COE em vigor). Esta norma exige para acesso a vaga de 90.º uma largura de faixa de 5,00m, corroborando a anterior. Vide anexo VI a este laudo a planta aprovada pela PMSP para as vagas em tela.”

A perícia constatou que, embora as dimensões das vagas atendam aos parâmetros mínimos previstos no Código de Obras vigente à época da construção, o espaço de circulação e manobra é insuficiente, tornando o estacionamento difícil e inseguro. O perito destacou que a faixa de circulação tem apenas 3,67m, quando o mínimo necessário para manobra segura seria 5,00m. No entanto, também indicou que as dimensões se encontram dentro dos limites normativos adotados na época da construção e execução da obra, afastando a alegação de descumprimento contratual pela construtora.

A mera dificuldade de manobra, embora possa gerar desconforto aos proprietários, não configura, por si só, falha na execução do contrato ou defeito do produto. Não há nos autos evidência de que a construtora tenha ofertado vagas com dimensões distintas das entregues ou que tenha violado normas aplicáveis ao projeto. Ademais, a eventual necessidade de readequação das vagas é questão interna do condomínio, a ser resolvida pelos condôminos nos termos da convenção condominial.

Assim, deve o condomínio verificar a possibilidade de fornecer outras 2 vagas de garagem aos autores, conforme estabelecido na r. sentença vergastada, podendo considerar a proposta de acordo colacionada à fls. 879/880, destes autos

Contudo, se a redistribuição das vagas for impossível ou não for viável, deverá a obrigação ser convertida em perdas e danos, nos termos do artigo 499 do Código de Processo Civil.

Dos danos morais

Consabido, que o simples descumprimento do dever contratual, por caracterizar apenas aborrecimento, em regra, não configura dano moral, salvo quando a infração atinge de forma grave os atributos da personalidade, o que não se verifica no presente caso, uma vez que não houve qualquer descumprimento contratual por parte da construtora.

A parte autora sustenta que as condições da garagem entregue divergem e não correspondem às demais que compõem o condomínio, porque demandam maiores manobras para a guarda do veículo.

Contudo, ainda que tais alegações possam ser verídicas, elas não configuram ofensa à honra ou violação da dignidade da parte autora, uma vez que não ensejam situação de angústia ou humilhação extraordinária, não sendo, portanto, aptas a justificar a reparação por danos morais.

No mesmo sentido o escólio de Antonio Jeová Santos:

“O dano moral somente ingressará no mundo jurídico, com a subsequente obrigação de indenizar, em havendo alguma grandeza no ato considerado ofensivo a direito personalíssimo. Se o ato tido como gerador do dano extrapatrimonial não possui virtualidade para lesionar sentimentos ou causar dor e padecimento íntimo, não existiu o dano moral passível de ressarcimento. Para evitar a abundância de ações que tratam de danos morais presentes no foro, havendo uma autêntica confusão do que seja lesão que atinja pessoa e do que é mero desconforto, convém repetir que não é qualquer sensação de desagrado, de molestamento ou de contrariedade que merecerá indenização. O reconhecimento do dano moral exige determinada envergadura. Necessário também, que o dano se prolongue durante algum tempo e que seja a justa medida do ultraje às afeições sentimentais” (Dano Moral Indenizável, terceira edição, Segunda Tiragem, Editora Método, página 122).

Na lição abalizada de SÉRGIO CAVALIERI FILHO:

“dano moral é a lesão de bem integrante da personalidade, tal como a honra, a liberdade, a saúde, a integridade psicológica, causando dor, sofrimento, tristeza, vexame e humilhação à vítima” (in Programa de Responsabilidade Civil, 2ª Edição, Malheiros Editores, p. 78).

No caso *sub judice*, ainda que se reconheça que a parte possa ter suportado aborrecimentos em razão do ocorrido, não se vislumbra como os fatos descritos nos autos possam ter ocasionado sensações mais duradouras e

perniciosas ao psiquismo humano, além do incômodo, do transtorno ou do contratempo, característicos da vida moderna e que não configuram o dano moral.

Nessa linha de entendimento, mais uma vez, SÉRGIO CAVALIERI FILHO, pondera que:

“mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia a dia, no trabalho, no trânsito, entre amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos” (in Programa de Responsabilidade Civil, 2ª Edição, p. 78, Malheiros Editores).

Ressalto, que a tutela dos danos morais abrange aqueles que tenham real gravidade e, assim, mereçam do direito este amparo. Na lição de Pontes de Miranda, *“se não teve gravidade o dano, não se há pensar em indenização. De minimis non curat praetor” (Tratado de Direito Privado. Borsoi).*

Não tem sido outro o entendimento hodiernamente prevalente nesta Colenda Câmara, confira-se:

“RESPONSABILIDADE CIVIL Autor que pretende o ressarcimento de danos morais e materiais decorrentes de divergências entre o modelo virtual do apartamento decorado que serviu de base para a compra e o imóvel entregue, bem como por vícios construtivos - Sentença de improcedência - Irresignação do autor Eventual divergência em relação a material publicitário ilustrativo e apartamento decorado que configura mero inadimplemento contratual - Imóvel em conformidade com memorial descritivo e projeto - Vícios construtivos não verificados Recurso desprovido” (TJSP; Apelação Cível 1017876-87.2022.8.26.0451; Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 26/07/2024).

Assim, por mais que os transtornos causem incômodos, não se vislumbra conduta que justifique a pretensão indenizatória autoral. A dificuldade de manobra das vagas, embora incômoda, não configura prejuízo de ordem extrapatrimonial passível de compensação.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado

este entendimento quando predominantemente reconhece *"a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum"* (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. CASTRO MEIRA, j. De 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. ELIANA CALMON, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, j de 1.12.2003).

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso adesivo interposto pelos autores, uma vez que não restou configurado o dano moral, conforme a jurisprudência e a doutrina analisadas; **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação interposto pelo réu Condomínio Las Villas Ipiranga, apenas para afastar sua condenação em indenização por danos morais, uma vez que a dificuldade de manobra das vagas não gera direito a tal indenização. Por fim, **DOU PROVIMENTO** ao recurso da corré Partifib Projetos Imobiliários Eugênio de Melo Ltda, para excluí-la do polo passivo da demanda, considerando a não comprovação de falha na execução do contrato. Em razão da sucumbência, majoro os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da causa, conforme o artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator