



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000398210

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1032370-40.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JULIANA DE OLIVEIRA, são apelados WZI3 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. e CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA TATUAPÉ.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. COMPARECEU AO JULGAMENTO A ADVOGADA Valéria Galvão Freire, OAB/SP 107.057", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1032370-40.2022.8.26.0100

Apelante: JULIANA DE OLIVEIRA

Apelados: Wzi3 Incorporação Imobiliária Ltda. e Condomínio Edifício Vila Tatuapé

Comarca: São Paulo

Voto nº 11.716

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA AUTORA. I. Caso em Exame. Apelação da autora contra sentença que julgou improcedente Ação de Obrigação de Fazer contra construtora e condomínio. A autora alegou que a vaga de garagem não possui as dimensões prometidas e requereu a remarcação das vagas ou conversão em perdas e danos. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar: (i) a incidência de prazo decadencial para o pedido de remarcação das vagas; (ii) a responsabilidade das apeladas pelo descumprimento contratual e omissão. III. Razões de Decidir 3. Reconhecida a decadência do direito da autora quanto à remoção da parede "falsa", pois representaria acréscimo de área, reclamável apenas até um ano após a aquisição/posse. 4. Reforma da sentença para reconhecer, de ofício, que é o caso de extinção do feito sem resolução de mérito quanto ao pedido de remarcação/deslocamento das vagas, devido à ausência de litisconsórcio passivo necessário com os proprietários das vagas afetadas. IV. Dispositivo e Tese 5. **Recurso da autora a que se NEGA PROVIMENTO, com parcial reforma da fundamentação e dispositivo da sentença para extinguir o feito sem resolução de mérito quanto ao pedido de remarcação de vagas.** Tese de julgamento: 1. Decadência reconhecida para pedidos que envolvem acréscimo de área. 2. Necessidade de litisconsórcio passivo para pedidos que afetam direitos de terceiros. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 485, incisos IV e VI; art. 85, §11; art. 1.025. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 0014358-75.2011.8.26.0004, Rel. Christine Santini, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 18.12.2017.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por Juliana de Oliveira contra sentença que, em

Ação de Obrigação de Fazer movida em face de WZI 3 INCORPORACAO IMOBILIARIA LTDA. e CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA TATUAPÉ, julgou improcedente o feito.

Adoto o relatório da sentença de fls. 596/601, que ora transcrevo:

“JULIANA DE OLIVEIRA propôs ação em face de WZI3 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. e CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILA TATUAPÉ, aduzindo, em síntese, que é proprietária do apartamento nº 83, do Edifício Vila Tatuapé, situado na Rua André Vidal, nº 14, Tatuapé, São Paulo -SP, adquirido da Incorporadora requerida, com 2 (duas) vagas de garagem, nos tamanhos “P” (pequena - vaga 59) e “M” (média - vaga 60), localizadas no 2º subsolo. Alega que a largura da vaga nº 60 é inferior àquela prometida pela Ré, no projeto do edifício, e prevista no Código de Obras e Edificações (COE- Lei 11.228/92), pois mediria 2,00m X 4,75 m, quando deveria ter a largura de 2,10m. Requer a condenação dos requeridos na obrigação de fazer consistente em remarcar as vagas nºs 57, 58 e 60, aproveitando-se o espaço localizado na parte de trás das vagas e permitindo, desta forma, a utilização plena por parte da Autora, de suas duas vagas de garagem. Alternativamente, caso não cumprida a obrigação, requer-se a conversão em perdas e Danos.

A parte requerida Wzi3 Incorporação Imobiliária Ltda. foi citada e apresentou contestação, de forma tempestiva, por meio da qual, preliminarmente, alegou prescrição e decadência e, no mérito, a ausência de irregularidade quanto à metragem das vagas, apresentando ambas largura de 2,10 m (fls. 148/153).

Foi apresentada réplica (247/252).

A parte requerida Condomínio Edifício Vila Tatuapé foi citada e apresentou contestação, de forma tempestiva, por meio da qual, preliminarmente, requereu a justiça gratuita, alegou incompetência do Juízo, prescrição, decadência e ilegitimidade passiva. No mérito nega responsabilidade, impossibilidade de alteração da área comum sem autorização da assembleia de condôminos e, por fim, ausência de irregularidade quanto ao tamanho, posto que ambas as vagas tem largura de 2,10m. Alega que a parte autora litiga de má-fé (fls. 276/292).

Foi apresentada réplica (fls. 414/420).

O feito foi saneado (fls. 421), tendo sido produzida, além da prova documental que acompanhou a manifestação inicial das partes, prova pericial (fls.482/501).

A parte requerida Wzi3 Incorporação Imobiliária Ltda. manifestou-se juntando parecer técnico (fls. 507/517).

A parte autora manifestou-se juntando parecer técnico, bem como quesitos suplementares (fls. 518/547).

O perito manifestou-se juntando laudo revisado (fls. 552/576).

A parte requerida Wzi3 Incorporação Imobiliária Ltda. manifestou-se juntando parecer técnico complementar (fls. 580/584).

A parte autora manifestou-se juntando considerações de seu assistente técnico (fls. 585/595).”

Na fundamentação, a MM. Juíza sentenciante entendeu ter ocorrido a decadência do direito de pretender a recomposição da área, com a remarcação das vagas e, posto que o reconhecimento da decadência não afasta o direito pleiteado quanto à indenização por perdas e danos, analisou os demais pontos, e, à vista da perícia, indicou que não houve descumprimento do contrato pela construtora requerida. Assim, o feito foi julgado improcedente.

Opostos Embargos de Declaração pela autora (fls. 606/608) em que se arguiu omissão no Julgado acerca do pleito referente ao deslocamento das vagas, de modo a aproveitar espaço ocioso, foram rejeitados pela decisão de fls. 609/610.

Irresignada a parte autora interpôs a mencionada Apelação (fls. 613/634), tendo após exposição da síntese dos fatos, pleiteado pela reforma da sentença em razão: (i) da ausência de incidência de prazo decadencial – premissa equivocada, já que o pleito teria natureza condenatória e não redibitória, bem como pelo fato de o problema quanto à impossibilidade de plena utilização da vaga de garagem só ter vindo a seu conhecimento quando os vizinhos se mudaram para o edifício; (ii) da responsabilidade das apeladas – sob alegação de que houve descumprimento do contrato pela incorporadora e omissão do condomínio.

Contrarrazões do corréu Condomínio Edifício Vila Tatuapé (fls. 640/648) e da corré WZI 3 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA. (fls. 649/656), devidamente apresentadas.

Processado o recurso, subiram os autos, inicialmente distribuídos à 36ª Câmara de Direito Privado (fl. 659).

A corrê WZI 3 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA se opôs ao julgamento virtual (fl. 661).

Acórdão de fls. 670/678 que não conheceu do recurso interposto e determinou a redistribuição a uma das Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado, o que foi feito, conforme termo de distribuição de fl. 681.

A Apelante manifestou oposição ao julgamento virtual, tendo pleiteado a realização de sustentação oral (fls. 663 e 683).

O feito foi transferido à minha relatoria conforme termo de fl. 684.

É o relatório.

A autora fez diversos pedidos em sua Ação, os quais devem ser analisados em separado.

O primeiro deles, pedido principal, diz respeito à condenação da Ré na obrigação de fazer, consistente em remarcar as vagas n^{os} 57, 58 e 60, aproveitando-se o espaço localizado na parte de trás das vagas e permitindo, desta forma, a utilização plena por parte da Autora de suas duas vagas de garagem.

O segundo pedido se refere à remoção da parede “falsa”.

O terceiro e último se refere à conversão em perdas e danos.

Pois bem, com relação ao segundo pedido, acertadamente reconhecida a decadência do direito da autora, porquanto representaria um acréscimo de área, o que somente poderia ser reclamado após um ano da escritura ou imissão na posse do imóvel.

A parede “falsa” já se encontrava no local, não sendo algo novo ou desconhecido da Apelante. Assim, a remoção da referida parede, a rigor, representaria um acréscimo de área porquanto seria aproveitada exclusivamente pelas vagas de garagem que lhe fazem divisa, quais sejam, as vagas da autora.

Tampouco lhe era desconhecida a existência da vaga vizinha, de número 58, que já estava demarcada. Se antes referida vaga não era ocupada, o que lhe permitia abrir as portas do seu veículo, por certo era visível que ao fazê-lo, invadia o espaço da referida vaga 58, posto que as vagas são demarcadas. Assim, não há que se alegar que o prazo decadencial teria se iniciado somente quando o dono da referida vaga mudou-se para o Condomínio, em julho/2021.

Nem se alegue, ainda, conversão em perdas e danos, porquanto do laudo constou que o total da área das vagas da Apelante perfaz 18,45m² (fl. 493), sendo que na matrícula consta que a área da garagem seria de 18,270 m² (fl. 19), portanto menor.

Contudo, com relação ao primeiro pedido da autora, referente ao deslocamento das vagas, não é o caso de se julgar improcedente, mas sim, extinto o feito, sem resolução mérito, tendo em vista a ausência de pressuposto de validade para seu andamento.

Explico.

Em que pese tenha pretendido a autora ajuizar num só feito todos os pedidos, fato é que, com relação ao deslocamento/remarcação de vagas, a questão resvala em direitos de terceiros, estranhos aos autos, que não compuseram a relação processual, não sendo, portanto, pertinente o pedido tal como formulado.

Além disso, a questão não trata de uma simples obrigação de fazer, mas sim de verdadeira ação que envolve domínio, já que devidamente escrituradas as vagas de garagem e áreas comuns, como se denota da matrícula de fls. 19/22, sendo que o eventual deslocamento envolve a remarcação de áreas privativas e comuns. O objetivo, portanto, é implementar nova demarcação nas vagas de garagem da autora e em outras duas, de propriedade de terceiros. A Apelante pretende, com isso, assegurar o livre exercício de seu direito de propriedade, consistente no uso pleno das vagas de garagem. Mas tal deve se dar, em conformidade com o interesse coletivo e, diretamente, dos particulares cujas vagas pretende remarcar/deslocar.

Eventual pedido de deslocamento/nova demarcação, portanto, não comporta análise posto que representaria clara supressão de instância, já que, além de não apreciado em primeiro grau, tampouco se cuidou do ingresso dos proprietários das vagas que se pretende deslocar nos autos, visto que em relação a este pleito há claro litisconsórcio passivo necessário, com o que, tal como formulado, não se mostra possível seu conhecimento.

Além disso, como sobredito, o deslocamento/remarcação das vagas, além de, supostamente, interferir na questão atinente às áreas comuns do Edifício, o que justificaria a propositura em face do Condomínio e da Construtora, cujo projeto original, hipoteticamente, veio a inviabilizar a utilização plena das vagas da Autora, também interferirá nas vagas de nº 58 e 57. Seria necessário um estudo detalhado acerca das implicações que um eventual deslocamento/remarcação traria para o trânsito dos veículos nas áreas comuns, já que, o que se propôs, em princípio, no laudo produzido nestes autos, é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

que as vagas da autora sejam parcialmente deslocadas em sentido oposto ao da parede traseira e das vagas vizinhas, o deslocamento se dê em direção à parede traseira.

Logo, tal como pleiteado, o pedido não comporta conhecimento de mérito, tendo em vista a incompletude do polo passivo, ante o litisconsórcio necessário com os proprietários das vagas que se pretende deslocar/remarcar, bem como pela inadequação da via eleita, visto não se tratar de uma simples obrigação de fazer.

Anoto que não se desconhece a jurisprudência trazida pela autora em sua inicial e reiterada na peça de Apelação referente à Acórdão proferido pela Eminente Desembargadora Dra. Christine Santini (TJSP; **Apelação Cível 0014358-75.2011.8.26.0004; Relator (a): Christine Santini; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2017; Data de Registro: 18/12/2017**). Contudo, há uma abismal diferença com o caso dos autos. Ali o polo passivo contou com a presença dos proprietários das vagas lindeiras, cuja remarcação se pretendia, com o que, do modo que formulado o pedido nestes autos, de rigor sua extinção, sem resolução de mérito.

Assim, com relação ao pedido de deslocamento/remarcação de vagas é o caso de se julgar o feito extinto, sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, incisos IV e VI do Código de Processo Civil.

Logo, a parcial reforma da sentença, para reconhecer a extinção do feito em relação ao segundo pedido, é medida de rigor.

Por derradeiro, para fins do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que apontam a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, com a observação, contudo, acerca da parcial reforma da sentença de modo a julgar o feito extinto, sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, incisos IV e VI do Código de Processo Civil, no que se refere ao pedido principal de deslocamento de vagas.

Em razão do que restou decidido, nos termos do que dispõe o artigo 85, §11, do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios a serem pagos pela Apelante em favor dos causídicos da parte Apelada para 11% (onze por cento) sobre o valor atualizado da causa, na forma estabelecida pela sentença.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora