



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399945

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2084384-85.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COIMBRA GARDEN, é agravada CAMILA NUNES DE SOUZA E SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44043

Agravo de instrumento nº 2084384-85.2025.8.26.0000.

Comarca: Campinas.

Agravante: Condomínio Residencial Coimbra Garden.

Agravada: Camila Nunes de Souza e Silva.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de obrigação de fazer. Tutela de urgência concedida para o fim de determinar ao condomínio réu que providencie vaga de estacionamento destinada a pessoas com deficiência (PCD) próxima ao bloco residencial da unidade pertencente à autora. Verossimilhança das alegações. Vaga disponibilizada, de uso comum, que pode ser escolhida entre aquelas administradas pelo condomínio ou ser criada provisoriamente a partir da adaptação do espaço existente, sem prejuízo da circulação de veículos e moradores. Aplicação analógica do art. 47, §1º, da Lei 13.146/15 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) e do art. 8º, §§ 3º e 4º, do Decreto Federal 9.451/18. Presença dos requisitos legais que autorizam a concessão da medida pretendida. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 150/152 dos autos do processo de origem, que, em ação de obrigação de fazer, deferiu tutela provisória de urgência, que tinha por objeto a disponibilização, pelo condomínio agravante, de vaga de estacionamento destinada a pessoas com deficiência (PCD) próxima ao bloco residencial da unidade autônoma pertencente à agravada.

Sustenta o agravante, em síntese, que o condomínio já possui três vagas rotativas no piso térreo, próximas aos elevadores, para o embarque e desembarque por pessoas portadoras de necessidades especiais; que as vagas que a agravada pretende utilizar são escrituradas e pertencem aos respectivos proprietários, sendo inviável a sua destinação

para propósito diverso; que o condomínio é fruto de projeto novo, devidamente aprovado pela Prefeitura e construído de acordo com as especificações estabelecidas pela legislação vigente; que a agravada adquiriu a unidade tendo conhecimento da vaga de garagem a ela atribuída; que as vagas destinadas a PCD não podem ser utilizadas de forma privativa; que a estrutura fornecida pelo condomínio garante acessibilidade total à agravada; e que não estão presentes os requisitos para concessão da tutela de urgência.

A liminar foi indeferida, determinando-se o recolhimento em dobro do preparo (fls. 272/273 do instrumento). O pagamento foi comprovado às fls. 276/280.

É o essencial a ser relatado.

Desnecessária a intimação da parte agravada para responder o recurso ante a ausência de prejuízo.

O agravo não é de ser provido.

A agravada ajuizou ação de obrigação de fazer contra o condomínio agravante afirmando que é portadora de deficiência física (PCD), com limitação consistente em hemiparesia espástica esquerda em evolução, decorrente de um acidente vascular cerebral (AVC), que lhe acarreta redução da mobilidade. Alega que o condomínio negou fornecer acesso a vaga destinada a pessoas com deficiência, sob o argumento de que todas as vagas supostamente reservadas para tal fim seriam atreladas de forma exclusiva a unidades específicas, sendo de uso restrito dos respectivos proprietários. Defende que a proibição de utilização das vagas viola a legislação aplicável, que prevê a reserva de percentual mínimo de 2% de vagas PCD (Lei 13.146/2015 e Decreto Federal 9.541/2018), e que tais espaços não podem ser tratados como mero incremento patrimonial dos

condôminos, dada a necessidade de garantir a acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência. Narra que formulou propostas que pudessem atender aos requisitos legais e às necessidade práticas dos moradores, mas não logrou sucesso, pelo que ajuizou a presente ação e pediu, em sede de tutela de urgência, determinação para que o condomínio reserve, temporariamente, uma vaga de garagem mais próxima do acesso ao apartamento da autora até o desfecho da lide, em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade, sob pena de multa diária.

O pedido de tutela de urgência foi deferido pelo Juízo *a quo* para o fim de determinar que, *em 24 horas, o réu disponibilize vaga de estacionamento PcD próxima ao Bloco I* (fls. 151).

Inconformado, recorre o réu visando à reforma da decisão.

E, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável decisão agravada deve ser mantida.

O presente agravo foi interposto contra a decisão que deferiu pedido de tutela de urgência, de modo que, neste momento, somente é possível analisar a existência ou não dos requisitos legais que autorizavam a medida, sob pena de se antecipar o julgamento de mérito, que depende de observância do devido processo legal, ou seja, do pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, com a produção de todas as provas que se fizerem necessárias.

E, no caso, restou evidenciada relevância na fundamentação da autora, a indicar a **probabilidade do direito** invocado.

Com efeito, a autora, residente da unidade 307 do bloco 1 do condomínio réu, comprovou ser portadora de deficiência física (PCD),

com patologia que acarreta relevante limitação de sua mobilidade (fls. 94/125), circunstância que lhe autoriza a utilização das vagas de garagem destinadas às pessoas portadoras de necessidades especiais.

Nesse sentido, o Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei 13.146/2015) estabelece, em seu artigo 47, que *Em todas as áreas de estacionamento aberto ao público, de uso público ou privado de uso coletivo e em vias públicas, **devem ser reservadas vagas próximas aos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade**, desde que devidamente identificados.* (Realces não originais)

O § 1º, de seu turno, estipula que *As vagas a que se refere o caput deste artigo devem equivaler a 2% (dois por cento) do total, garantida, no mínimo, 1 (uma) vaga devidamente sinalizada e com as especificações de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes de acessibilidade.*

De outro lado, segundo o Decreto Federal 9.451/18 (que regulamenta os preceitos de acessibilidade relativos ao projeto e à construção de edificação de uso privado multifamiliar), **também devem ser reservadas vagas de uso comum aos condôminos, localizadas próximas às rotas acessíveis de pedestres e elevadores.** Confira-se:

*Art. 8º Serão **reservados dois por cento das vagas de garagem ou estacionamento, vinculadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade, sem prejuízo do disposto no art. 47 da Lei nº 13.146, de 2015.***

(...)

*§ 3º As vagas a que se refere o caput deverão ser localizadas **próximo às rotas acessíveis de pedestres ou aos elevadores,***

atender aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes e ficar sob a administração do condomínio em área comum. (Realces não originais)

O §4º do mesmo dispositivo legal mencionado acima ainda estabelece que *O morador com deficiência com comprometimento de mobilidade e que tenha vaga vinculada à sua unidade autônoma **poderá solicitar uma das vagas sob a administração do condomínio a qualquer tempo, hipótese em que o condomínio deverá ceder a posse temporária da vaga acessível em troca da posse da vaga vinculada à unidade autônoma do morador.*** (Realces não originais)

No caso, embora o condomínio agravante afirme que disponibiliza três vagas no térreo do edifício, de uso comum aos moradores com necessidades especiais – fato que deverá ser objeto de confirmação ao longo da instrução probatória –, há indícios nos autos de que o bloco em que a autora reside não é atendido de forma adequada pela atual distribuição do estacionamento.

Com efeito, as fotos acostadas às fls. 136 e 140 apontam para a existência de vagas dispostas de forma muito próxima umas das outras, a conferir verossimilhança à narrativa da autora no sentido de que se encontram em local distante do acesso ao seu bloco residencial.

Ademais, não é possível verificar com segurança quais delas são privativas - ou seja, pertencentes às unidades adaptáveis - e quais são destinadas ao uso comum dos indivíduos PCD.

Ao responder a solicitação da autora por e-mail, a Síndica limitou-se a declarar que *as vagas destinadas a PCD no condomínio são atreladas a apartamentos que são adaptáveis a PCD, sendo assim o condomínio não pode disponibilizá-la a você pois não fazem parte da área*

comum e evidentemente não são do condomínio. Assim, o condomínio não possui autonomia para trocar as vagas de garagens, pois repita-se, são privativas e de uso exclusivo por quem comprou o apartamento adaptável a PCD. (Fls. 144)

Contudo, não há pretensão, a princípio, de utilização de forma privativa das vagas de outros condôminos, mas apenas de disponibilização de vaga de uso comum acessível à unidade da autora. Inclusive, é o que se extrai do dispositivo da decisão concessiva da tutela de urgência, que determinou que, *em 24 horas, o réu disponibilize vaga de estacionamento PcD próxima ao Bloco I*.

Não se olvida da necessidade de conciliação entre o direito de propriedade dos condôminos que possuem vagas vinculadas à matrícula dos respectivos imóveis, com o direito dos moradores PCD de utilizarem as vagas reservadas para uso comum das pessoas portadores de necessidades especiais.

Nesse sentido, inclusive, esta Colenda Câmara já teve a oportunidade de apreciar questão similar, afastando a possibilidade do condomínio destinar vaga privativa de outro condômino ao morador portador de deficiência:

Ação de condôminos destinada a compelir o condomínio a lhes atribuir vaga que atenda às necessidades do filho deficiente. Convenção que vincula cada uma das vagas às unidades, consoante registro das matrículas. Condomínio que não pode dispor das vagas destinadas ao uso exclusivo e permanente de cada unidade. Ação improcedente. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1014796-91.2019.8.26.0008; Rel. Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 24/07/2020)

No caso concreto, contudo, a tutela de urgência pode ser cumprida sem qualquer interferência na autonomia privada dos demais moradores, considerando que o condomínio pode destinar vaga sob sua administração ao bloco da residência da agravada (nos termos do §4º do artigo 8º do Decreto Federal 9.451/18) ou mesmo adaptar espaço adjacente para tal finalidade, como sugerido na petição inicial (fls. 09), de modo que, por tais razões, também não se vislumbra o **perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão**.

Inclusive, as fotos de fls. 126/139 indicam a existência de espaços livres que, em tese, poderiam ser adaptados para acomodação de uma nova vaga.

Por fim, as questões afetas à compatibilidade das vagas existentes ao percentual legalmente previsto para reserva de PCD, além da adequação destas à distância do bloco de residência da autora, são questões que demandam maior dilação probatória ao longo da instrução processual, sendo o bastante, para o momento, a determinação de fornecimento de vaga provisória de modo a garantir o pleno acesso da agravada à sua unidade, em observância às limitações físicas impostas por sua condição especial.

Nesse sentido, deste Egrégio Tribunal, em casos de semelhança:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. VAGA ESPECIAL DE ESTACIONAMENTO EM CONDOMÍNIO PARA PESSOA COM MOBILIDADE REDUZIDA. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA. RECURSO PROVIDO. I. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência em ação de obrigação de fazer, visando garantir vaga especial de estacionamento em condomínio para pessoa com

*mobilidade reduzida. II. A questão em discussão consiste em verificar (i) a necessidade de assegurar à agravante o uso de vaga de estacionamento destinada a pessoas com deficiência, em conformidade com a Lei de Inclusão da Pessoa com Deficiência, e (ii) a análise do impacto dessa concessão sobre os demais condôminos. III. Razões de Decidir: **A Lei nº 13.146/2015 assegura o direito à mobilidade e acessibilidade para pessoas com deficiência, devendo ser eliminadas barreiras que impeçam o exercício desses direitos.** A concessão da vaga à agravante não causa prejuízo imediato aos demais condôminos e atende ao princípio da dignidade da pessoa humana. IV. Tese de julgamento: 1. **A acessibilidade deve ser garantida em igualdade de condições, priorizando a necessidade sobre a comodidade.** 2. **A manutenção da vaga para a agravante é medida que respeita a dignidade da pessoa humana.** 3. **Condomínio deve buscar solução que atenda a todos os portadores de necessidades especiais, não subtraindo seus direitos fundamentais.** RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2360193-34.2024.8.26.0000; Rel. L. G. Costa Wagner; 34ª Câmara de Direito Privado; j. 19/02/2025) (realces não originais)*

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. CONDOMÍNIO. VAGA DE GARAGEM. PESSOA COM DEFICIÊNCIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO DO AUTOR. - Irresignação do autor com relação à sentença que julgou a ação improcedente. Pedido de uso exclusivo da vaga de garagem nº 1. O autor é portador de transtorno do espectro autista e possui artrogripose múltipla congênita. Acolhimento em parte. Condomínio que possui 16 unidades e apenas 4 vagas de garagem de uso coletivo, sem demarcação. **Embora se trate de condomínio privado, com vagas de garagem de propriedade comum de todos os condôminos, alguns**

fundamentos e princípios, como a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF) e os direitos das pessoas com deficiência, devem ser observados para que se garanta a acessibilidade de pessoas com deficiência com mobilidade reduzida. Aplicação analógica do art. 47 e § 1º, do Estatuto da Pessoa com Deficiência. **O réu deverá reservar 1 vaga de garagem para uso de pessoas com deficiência, devidamente sinalizada e com as especificações de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes de acessibilidade.** Precedentes desta Corte. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1010088-27.2021.8.26.0590; Rel. Eduardo Gesse; 28ª Câmara de Direito Privado; j. 18/10/2024) (realces não originais)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. DEFERIMENTO PARA AUTORIZAR O CONDÔMINO UTILIZAR VAGA DE ESTACIONAMENTO DE AUTOMÓVEL NO PRÉDIO. INCONFORMISMO DO CONDOMÍNIO. PECULIARIDADES DO CASO QUE DETERMINAM A MANUTENÇÃO, POR ORA, DA TUTELA CONCEDIDA. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. A tutela de urgência (cautelar ou antecipada) será concedida quando existirem elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (art. 300 do CPC/2015). A essência, para concessão da tutela de urgência, é a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo (*fumus boni juris* e *periculum in mora*). No caso, melhor se afigura manter a tutela de urgência concedida, por estar evidente o prejuízo que a não concessão causaria ao autor que, incontestavelmente, possui deficiência de mobilidade e idade avançada, observado, porém, que, no curso do processo, os argumentos tecidos pelo condomínio não devem passar despercebidos, porque não existem vagas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para todos os moradores. (TJSP; Agravo de Instrumento 2089414-48.2018.8.26.0000; Rel. Adilson de Araujo; 31ª Câmara de Direito Privado; j. 29/05/2018) (realces não originais)

Dessa forma, em razão da ausência de fundamento para acolher o inconformismo do agravante, de rigor a manutenção da decisão agravada.

Por tais fundamentos, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator