



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000403947**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008624-57.2019.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é parte recorrente Edson Carlos dos Santos, Milena Moraes Moreira dos Santos, é a parte recorrida Condomínio Edifício Vilas de Bragança.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

**JAIR DE SOUZA**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica

**Voto nº: 23540**

**Apelação nº: 1008624-57.2019.8.26.0001**

**Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado**

**Comarca de origem: São Paulo**

**Foro de origem: Foro Regional de Santana**

**Vara de origem: 1ª Vara Cível**

**Juiz(a) de origem: Fabiana Feher Recasens**

**Recorrente: Edson Carlos dos Santos, Milena Moraes Moreira dos Santos**

**Recorrido(a): Condomínio Edifício Vilas de Bragança**

APELAÇÃO. Ação de nulidade c/c obrigação de fazer. Ausência de nulidade das assembleias. Quórum previsto na Convenção de Condomínio que foi respeitado. Unanimidade não exigida. Tamanho a menor das vagas de garagem que não pode ser imputado ao requerido, mas à construtora. Aquisição do imóvel do qual fazem parte as garagens que se deu *ad corpus* e não *ad mensuram*. Obstáculos que reduzem o espaço de manobras, mas não o tamanho mínimo exigido por lei. Autor que poderia ter escolhido outro imóvel para aquisição, pois as vagas de garagem já estavam previamente estabelecidas. Porta corta fogo. Obstrução da passagem quando há veículo estacionado. Circunstância já superada tendo em vista a existência de laudo de aprovação do Corpo de Bombeiros. Preliminar de nulidade. Afastada. Sentença suficientemente fundamentada. Resultado desfavorável ao recorrente que não justifica a presente alegação. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 591/596, que julgou improcedente o pedido formulado pela parte então autora, consistente em síntese na declaração de nulidade c/c obrigação de fazer.

**Apelação Cível nº 1008624-57.2019.8.26.0001 - Voto nº: 23540\*db**

R. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

“ISTO POSTO, julgo IMPROCEDENTE a ação, extinguindo o feito com julgamento de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC. Condene os autores em custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da causa, observadas isenções legais. P.I.C.”.

Embargos de declaração opostos às fls. 599/606 e tidos por rejeitados às fls. 614/615.

No presente instante, inconformada, a parte recorrente aduz que: i) a r. sentença não confirmou a liminar outrora concedida, tampouco fundamentou suficientemente as razões de não fazê-lo, limitando-se a mencionar que o fato foi superado, em flagrante afronta ao contraditório e o devido processo legal; ii) a decisão não enfrenta a arguição dos autores acerca da violação ao direito de propriedade e ao princípio da isonomia com a fixação da vaga de garagem permanente e sem rodízio periódico de utilização por sorteio, e a insubsistência de informações do laudo pericial; iii) ambas as assembleias, ora guerreadas, são nulas por estarem eivadas de vícios formais e materiais; iv) as normas determinam o quórum de aprovação “unânime” para a utilização permanente das mesmas vagas, o que não foi cumprido; v) o réu também reconhece que a quantidade de vagas recebidas da construtora/incorporadora é diferente do número de vagas que consta no projeto da prefeitura, pois senão não haveria que se falar na readequação numérica de um número ou quantidade de vagas de estacionamento que já estivesse adequado (fls. 618/639).

Recurso tempestivo e com preparo (fls. 640/641). Intimada, a parte promoveu a complementação do preparo (fls. 679/680).

A parte requerida apresentou contrarrazões defendendo a manutenção da r. sentença, sob os seguintes fundamentos: i) quando da interposição dos embargos de declaração, os recorrentes não suscitaram o aludido vício no laudo; ii) os recorrentes adquiriram a unidade (apartamento), “ad corpus”, com a situação já estabelecida, já tendo sido fixada a forma de utilização das vagas de garagem, por meio de ato coletivo válido e legítimo; iv) sendo consideradas áreas comuns as vagas de garagem, porque indeterminadas e autônomas, não se cogita de haver unanimidade na votação acerca da destinação do uso das garagens, inclusive porque a convenção coletiva não proíbe expressamente essa forma de escolha da destinação das garagens, se rotativo ou não; v) os recorrentes adquiriram sua unidade em 17/06/2015 e somente buscaram o Judiciário em 2020, tendo ocorrida a *supressio*; vi) é desnecessário analisar o tamanho da garagem, porque nesse aspecto, incumbiria aos recorrentes buscar a devida compensação diretamente com a construtora; vii) os documentos que instruem a defesa, e, em especial, o auto de vistoria do Corpo de Bombeiros, dá conta de que o recorrido não possui nenhuma irregularidade no âmbito da segurança (fls. 645/672).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

**É o relatório.**

O recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença deve ser mantida pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Inicialmente, a preliminar de nulidade deve ser AFASTADA. Isso porque a r. sentença se apresenta suficientemente fundamentada nas provas dos autos, sendo que eventual resultado diverso do pretendido não justifica a alegação do recorrente.

Pois bem. Em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (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).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que se demonstra suficientemente motivada:

“Primeiramente, em relação às assembleias realizadas em 18/11/2013 e 17/09/2018 não há qualquer nulidade. Isto porque o quórum previsto na Convenção de Condomínio foi respeitado, conforme atas das mesmas, não havendo que se falar em unanimidade dos condôminos.

Considera-se que 2/3 dos condôminos que se fizeram presentes na assembleia poderiam inclusive fazer alterações na Convenção de Condomínio, de modo que o menos, que é a distribuição das vagas, poderia ter sido deliberado. É fato que o tamanho das vagas, de acordo com o perito, é menor do que o constante da matrícula. Todavia, tal fato não pode ser imputado ao requerido, e sim à construtora.

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ademais, o réu foi diligente ao contratar empresa especializada na distribuição das vagas e depósitos, para que as atribuídas às unidades fossem próximas.

Além disso, ao adquirir o imóvel, o que inclui as vagas de garagem, os autores estavam cientes de sua posição e tamanho, tratando-se de venda *ad corpus* e não *ad mensuram*.

No que toca ao tamanho das vagas, o perito judicial concluiu que as mesmas estão dentro da medida mínima exigida pela legislação em vigor à época da construção, apesar da existência dos pilares, na vaga destinada ao apartamento 62, assim como na marcação do extintor de incêndio.

Tais obstáculos reduzem o espaço para manobras, mas não reduzem o tamanho mínimo da vaga, exigido por lei. E frise-se que, ainda que assim o fosse, caberia ação contra a construtora, e não contra o condomínio, que não foi o responsável pela delimitação das vagas e tampouco aprovação do projeto junto à Municipalidade.

No que toca à existência de porta corta fogo, constatou o perito que quando há veículo estacionado ocorre a obstrução da passagem, não permitindo o regular fluxo de pessoas em uma eventual ocorrência de incêndio. Todavia, o condomínio obteve laudo de aprovação do Corpo de Bombeiros, de modo que tal obstáculo já foi superado e conta com a anuência das autoridades públicas. Deste modo, em que pese seja reduzido o espaço para estacionamento, é fato que o autor já adquiriu a unidade com as vagas atribuídas, não se justificando seja feito rodízio com os demais condôminos, que também adquiriram sua unidade com as respectivas vagas já demarcadas.

E levando-se em conta, como mencionado, que a aquisição

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelos autores foi posterior à atribuição das vagas, não se justifica a irresignação, já que adquiram o imóvel sabendo da limitação de espaço de manobras e do tamanho das vagas”.

Em complemento, tem-se que o recorrente estava plenamente ciente das condições do imóvel quando o adquiriu, sendo que as vagas já estavam delimitadas, não havendo qualquer modificação posterior.

Assim, caberia ao autor escolher bem diverso se não concordava com a forma de distribuição das vagas, sendo que adquiriu o imóvel em 2015 e somente se insurgiu em 2019.

Por fim, visando evitar a repetição dos argumentos já deduzidos na r. sentença, tem-se que esta não merece qualquer reparo.

Destarte, o recurso deve ser DESPROVIDO, mantendo-se a r. sentença pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**JAIR DE SOUZA**

**Relator**

(assinatura eletrônica)