



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414956

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009586-04.2022.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que são apelantes AGATHA CRISTINA VALVERDE SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e ELVIS DIAS DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1009586-04.2022.8.26.0348

Apelantes : AGATHA CRISTINA VALVERDE SILVA (Justiça Gratuita) e outro.

Advogada : Mayza Tavares da Silva Lopes (Fls: 20).

Apelado : MRV Engenharia e Participações S/A.

Advogado : Thiago da Costa e Silva Lott (Fls: 270).

Comarca: Mauá

Voto nº 20495

gdv

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VAGA DE GARAGEM. Sentença de improcedência. **Inconformismo da coautora.** Alegação de que adquiriu um apartamento com uma vaga de garagem 'livre', o que não foi entregue, já que a sua vaga prende a de seu vizinho, tendo que constantemente descer e tirar seu carro para possibilitar o acesso do outro condômino. Apelante que pode utilizar o seu veículo, saindo e chegando ao local a qualquer momento, sem depender de ações de terceiros. Vaga que, de fato, deve ser considerada como livre. Minuta da Convenção do Condomínio, ademais, que prevê que a realização de manobras para viabilizar o pleno uso e gozo das vagas determinadas no quadro, será de responsabilidade única e exclusiva do Condomínio. Desvalorização do imóvel também não verificada. Sentença mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Cuida-se de apelação interposta pela coautora Agatha (fls. 396/406) contra a r. sentença que julgou a ação de indenização por danos materiais e morais improcedente. Diante do resultado, a parte autora arcará com as custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios da parte contrária, arbitrados em 10% do valor dado à causa (R\$ 50.000,00), ressalvada a gratuidade (fls. 383/387).

Inconformada, a coautora alega que celebrou com a ré contrato de promessa de compra e venda para aquisição da unidade autônoma e vaga de garagem, sendo esta última de tipo padrão, e posição descoberta livre. Sustenta que, embora seja livre para sair de sua vaga, deve ficar sempre de prontidão, pois a sua vaga prende a vaga de seu vizinho, ressaltando que é incomodada diversas vezes ao dia, em diversos horários, com a solicitação de tirar seu carro e permitir a saída dele. Em razão disso, afirma que,

diferentemente do que entendeu o D Juízo 'a quo', não há o que se falar de vaga livre, e sim parcialmente livre, o que não foi descrito em seu contrato, ou em qualquer documento. Pontua que só tomou conhecimento ao analisar a planta do condomínio e após a escritura do imóvel, uma vez que havia confiado nas informações presentes no contrato de compra e venda. Defende que a ré agiu em flagrante abuso de direito e má-fé com seus consumidores, que não pode arcar com prejuízos causados pela apelada, e que se adquiriu e pagou por um imóvel com a promessa de ter uma vaga de garagem livre, está lhe deve ser entregue. Requer a reforma da r. sentença, com a procedência da ação, condenando a ré ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 30.000,00 reais, devidamente atualizado, e ao pagamento de danos morais, no importe de R\$ 20.000,00.

Contrarrazões às fls. 410/416.

É O RELATÓRIO.

O recurso não merece provimento.

Pela leitura do contrato, observa-se que, em 22/10/2021 os autores adquiriram uma unidade autônoma e o direito a utilização de “01 vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, de nº 170 – tipo padrão – descoberta livre” (fls. 29). Nessa mesma data eles também tiveram acesso a "Minuta da Futura Convenção do Condomínio 'Residencial Solar da Serra'", datado de 07 de abril de 2020, no qual aponta que a vaga 170 é descoberta livre (fls. 103).

Entretanto, a discussão nesses autos diz respeito acerca da definição de 'vaga livre', uma vez que a autora aduz que a vaga disponibilizada a ela, na realidade, é parcialmente livre, já que ela prende a vaga de seu vizinho e que constantemente tem que descer e tirar o carro para ele sair.

Ocorre que, como bem pontuado pelo D. Juízo 'a quo', a vaga da autora realmente é livre, já que ela pode utilizar o seu veículo, saindo e chegando ao local a qualquer momento, sem depender de ações de terceiros:

“Pelos documentos acostados às fls. 65-144, referente a “Minuta da Futura Convenção do Condomínio ‘Residencial Solar da Serra’”, juntados pela própria autora, resta evidente que a vaga descoberta “presa” trata-se da vaga 171, e não da vaga 170 (fl. 103), de propriedade da requerente – que, assim, mantém a liberdade de utilizar seu veículo no momento em que pretender, sem necessidade de medidas de terceiros.

Nota-se, ainda, em vistoria realizada pela parte autora, que houve concordância da mesma acerca do projeto da vaga da garagem, cujo campo “localização da vaga se está de acordo com o projeto” está assinalado como “conforme” (fls. 354-355).

Desse modo, em que pese haver vaga “presa” atrás da vaga de uso da requerente, observo que, de fato, a de nº 170 é uma vaga livre, uma vez que não consta qualquer vaga demarcada à frente que impeça o livre acesso a ela, podendo (como já exposto) a autora chegar e sair, na hora que bem entender.

Em síntese, ainda que haja descontentamento acerca da existência da vaga atrás da adquirida pela parte autora, resta cristalino que a ré em nenhum momento ludibriou a requerente acerca das disposições das vagas de garagens, destinando a ela uma vaga descoberta e livre, tal qual como contratada. Eventual necessidade de colaboração da autora, no sentido de realizar manobras devidas para viabilizar o acesso de outros condôminos a suas vagas, não caracteriza a vaga como “presa”.” (fls. 385/386 - grifamos).

Além do mais, na 'Minuta da Futura Convenção do Condomínio “Residencial Solar da Serra”, consta no artigo 4º, alínea 'b' que: “b) **Poderá ser necessária a realização de manobras para viabilizar o pleno uso e gozo das vagas determinadas no quadro, cuja responsabilidade caberá única e exclusivamente ao Condomínio.**” (fls. 66). Portanto, pela convenção, a autora sequer teria que manobrar o seu carro, pois tal atividade ficou a cargo do condomínio.

Também não há nada que indique que esse tipo de vaga gere qualquer desvalorização ao imóvel.

Sendo assim, apesar de a vaga fornecida não atender as expectativas da autora, não é possível afirmar que ela foi enganada ou que a ré agiu em flagrante abuso de direito e má-fé, a justificar a fixação de indenização, seja material ou moral.

E nesse sentido, conforma já decidido por este Tribunal de Justiça em caso semelhante, envolvendo a mesma ré:

RESPONSABILIDADE CIVIL – Indenizatória – Sentença de improcedência - Irresignação do autor - Vaga de garagem fornecida de acordo com croquis e documentos fornecidos antes da assinatura do contrato – Existência de "vaga presa" próxima que não compromete as características individuais da vaga livre adquirida – Não verificada a desvalorização do bem - Dano moral – Inocorrência - Decisum mantido por seus próprios e jurídicos fundamentos, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJSP – Apelo não provido, com observação.

(TJSP; Apelação Cível 1008856-29.2021.8.26.0606; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2023; Data de Registro: 28/04/2023).

Isso posto, apesar do inconformismo da autora, de rigor a manutenção da r. sentença.

De toda forma, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Em face do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, ficam os honorários advocatícios da coautora majorados para 15% do valor da causa (R\$ 50.000,00), observados os critérios do § 2º do sobredito artigo, mormente o trabalho realizado pelo profissional e o tempo decorrido desde o ajuizamento, ressalvada a gratuidade. O valor da causa deverá ser atualizado a partir do ajuizamento da ação pelo INPC até 29/08/2024 e, a partir de 30/08/2024 pelo IPCA e acrescido de juros de mora da Taxa Selic deduzido o IPCA a partir do trânsito em julgado (Lei 14.905/2024).

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ANA MARIA BALDY
Relatora