



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0000940241

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1052536-23.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante -----, é apelada -----.

ACORDAM, em 3ª 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 Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente sem voto), VIVIANI NICOLAU E MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR.

São Paulo, 1º de outubro de 2024

DONEGÁ MORANDINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1052536-23.2022.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto

Apelante: -----

Apelada: -----

Voto nº 62.311 (RB)

AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE.

Vaga de garagem. Convenção entre os condôminos afastando a sua utilização vinculada ao imóvel adquirido pela autora. Juntada de prova nova com a apelação. Falta, porém, de expressa referência ao exigido pelo art. 435, par. único, do CPC. Desconsideração. Precedente. Matrícula imobiliária com expressa referência ao imóvel principal e à vaga de garagem. Extinção do direito à vaga de garagem que dependente do ingresso no Registro Imobiliário (art. 147, Lei 6.015/73). Emprego, por analogia, do destacado no art. 1.245, § 1º, do Código Civil, segundo o qual enquanto não se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

registrar a modificação de um direito real, o antigo proprietário continua a ser havido como dono do imóvel. Uso abusivo da prerrogativa de que cuida o art. 1.228 do Código Civil. Matéria, se o caso, que deve ser objeto de ação própria. Inexistente reconvenção para a ampliação dos limites objetivos da demanda.

APELO DESPROVIDO.

1.- Ação de imissão de posse julgada procedente pela r. sentença de fls. 169/175, de relatório adotado, para “DECLARAR o direito de uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva comum, em local indeterminado, para guarda de um veículo de passeio de pequeno porte, cuja utilização será regulada por meio de assembleia para tal fim”.

Embargos de declaração acolhidos para estabelecer multa em caso de descumprimento da ordem judicial (fls. 183).

VOTO Nº 2/6

Apela o réu.

Destaca, em síntese, que por meio de convenção firmada entre os proprietários, a vaga de garagem supostamente pertencente ao imóvel da recorrida restou transferida a outro condômino, razão pela qual afirma: **“...quando adquiriu o imóvel em 2018, a apelada tinha plena ciência de que este não incluía qualquer direito à vaga de garagem”** (fls. 190).

Promove, em sede recursal, a juntada de prova nova, pretende a antecipação da tutela e, ao final, reclama o acolhimento do apelo para o fim de **“...reformar a sentença de**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

primeiro grau, no sentido de julgar improcedentes os pedidos deduzidos em juízo pela Recorrente” (fls. 184/201).

O recurso, preparado, foi respondido (fls. 210/227).

É o relatório.

2.- Prejudicado o pedido para a antecipação dos efeitos da tutela recursal. O pedido, não apresentado em expediente autônomo, foi conhecido ao mesmo tempo em que aberta a conclusão do apelo.

Neste caso, considerando que em juízo exauriente restou mantido o decreto de procedência do pedido, não há espaço para a aplicação do disposto no art. 995, par. único, do Código de Processo Civil.

VOTO Nº 3/6

A prova nova juntada com a apelação não deve ser conhecida. Neste particular, tratando-se de conteúdo existente muito antes da contestação, exigia-se a comprovação do **“motivo que a impediu de juntá-los anteriormente”**, nos termos do art. 435, par. único, do Código de Processo Civil, ao passo que o recorrente sequer deduziu as razões para que aquela informação fosse subtraída do Juízo de origem (fls. 191/192).

Segundo o Superior Tribunal de Justiça, **“o entendimento do colegiado estadual está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o documento novo a que faz referência o art.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

435 do CPC/2015 é aquele que surge de fatos supervenientes ao ajuizamento da ação ou que somente tenha sido conhecido pela parte em momento posterior” (AgInt no AREsp n. 2.013.251/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022.)

Vencidas estas questões, preserva-se a r. sentença.

Com efeito.

O imóvel adquirido pela apelada possui área privativa e, ainda, uma “vaga de garagem coletiva comum, em local indeterminado, para a guarda de um veículo de passeio de pequeno porte” (Matrícula nº 76.838, fls. 18/20).

VOTO Nº 4/6

O recorrente afirma que a vaga de garagem deixou de ser atribuída à recorrida desde o ano de 2011, oportunidade em que, por convenção dos condôminos, afastou-se a existência da vaga ao imóvel posteriormente adquirido pela apelada.

Essa convenção, porém, não foi levada ao registro imobiliário, tanto assim que a matrícula apresentada na inicial restou expedida em 2020 e não há nenhuma menção àquela supressão.

Neste caso, por força do art. 162 da Lei 6.015/73, o convencionado entre os condôminos não produziu efeitos abdicativos à apelada, terceira na ocasião da convenção, anotando-se que o art. 1.245, § 1º, do Código Civil, aqui



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

empregado analogicamente, é expresso ao destacar que **“enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”**.

Por outro lado, afirma-se que a recorrida conhecia a restrição, de modo que não poderia pleitear a sua utilização mesmo que inalterado o registro imobiliário. Essa questão, que poderia indicar o exercício abusivo da prerrogativa do art. 1.228 do Código Civil, segundo o recorrente, não se resolve na presente demanda, uma vez não apresentada a reconvenção, de modo que o tema, se o caso, exigirá a propositura de ação própria.

Em síntese, preserva-se a r. sentença recorrida,

VOTO Nº 5/6

hipótese em que os honorários de sucumbência devidos pelo recorrente são majorados em R\$ 500,00, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, anotando-se que não há recurso destinado à alteração do parâmetro adotado no arbitramento da verba.

APELO DESPROVIDO.

Donegá Morandini
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 6/6