



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0000820244

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020600-49.2023.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante _____, é apelado CONDOMINIO _____.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de agosto de 2024.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° : 31.631
APELAÇÃO N° : 1020600-49.2023.8.26.0477
COMARCA : PRAIA GRANDE - 4ª VARA CÍVEL
APELANTE : _____
APELADO : CONDOMÍNIO _____
JUIZ : SÉRGIO CASTRESI DE SOUZA CASTRO

*AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. “Box de garagem”. Condomínio demandante que reclama a utilização do “box” de propriedade do demandado para guarda de uma embarcação, mas que é destinado à guarda de um veículo automotor. SENTENÇA de procedência. APELAÇÃO do requerido, que insiste na improcedência da Ação. EXAME: aplicação dos artigos 2º, §2º, 5º, alínea “a”, e 33, alínea “a”, todos da Convenção do Condomínio. “Box de garagem” destinado à guarda de um automóvel. Demandado que utiliza o “box de garagem” para guardar sua embarcação, a pretexto de que o barco não causa incômodo. Aplicação do artigo 2º, inciso V, da Lei nº 9.537/1997. Alegação do demandado que não basta para justificar a utilização para fim diverso do previsto na Convenção do Condomínio e na Matrícula do imóvel. Acolhimento da pretensão que era de rigor. Verba honorária devida ao Patrono do autor que comporta



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

majoração para doze por cento (12%) do valor atualizado da causa, "ex vi" do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil. Sentença mantida. RECURSO NÃO

PROVIDO.* Vistos.

Trata-se de “*Ação de Obrigação de Fazer*”, movida pelo apelado contra o apelante, sob a alegação de que “... *é um estacionamento para veículos automotores situado no município de Praia Grande/SP (Rua Caiapós, 4581 – Praia Grande/SP), cuja destinação como estacionamento de carros está devidamente averbada na matrícula nº 91.788 do cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP. Aduz que na sua competente convenção de condomínio, devidamente registrada no Cartório de Imóveis e que obriga todos os*

²
condôminos, consta expressamente em seu §2º, da cláusula segunda, que "cada condômino proprietário de um box de garagem terá direito, à guarda de um automóvel." Relata que, apesar do direito à guarda de um automóvel em cada box de garagem, o réu condômino insiste em guardar em seu box de garagem, um barco e o seu reboque, desrespeitando as disposições da convenção do condomínio, que só permite automóveis, razão por que já o notificou dessa irregularidade, solicitando a retirada do barco e do reboque do local, sem sucesso. Em razão desses fatos, o demandante ajuíza a presente demanda, em que postula pela procedência do pedido, com o escopo de condenar o réu em obrigação de fazer consistente na retirada do barco e do reboque do box de garagem dele no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária a ser fixada até o limite de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), autorizando o condomínio, em caso de recalcitrância do demandado de retirar a embarcação no prazo estipulado, a promover ele próprio a retirada do



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

barco e do reboque do box da garagem do requerido, deixando-os estacionados em logradouro público”, conforme relatado na fl. 81.

O MM. Juiz “*a quo*” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “*in verbis*”: “... *julgo procedente o pedido, para condenar/obrigar o réu _____ a retirar/transferir o seu barco e reboque do box de garagem localizado no autor CONDOMÍNIO _____ para outro local, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, a partir da publicação da presente sentença, sob pena do pagamento de multa cominatória no importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e o condomínio*

3

autor ficar autorizado a realizar a retirada/transferência do barco e reboque para outro local adequado por si, podendo requerer o ressarcimento dos custos comprovados dessa transferência da embarcação contra o réu, nesses mesmos autos. Em consequência, julgo extinta a fase de conhecimento com resolução do mérito, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno o demandado no pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios em favor do patrono do autor, que fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa pela tabela do TJSP” (“sic”, fl. 84).

Inconformado, apela o requerido insistindo na improcedência da Ação (fls. 87/91).

Anotado o Recurso (fl. 96), o apelado apresentou contrarrazões pugnando pela manutenção da sentença (fls.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

99/104).

É o **relatório**, adotado o de fls. 81/82.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

Malgrado o teor das razões recursais, a r. sentença apelada deve ser mantida.

4

Ao que consta dos autos, o demandado firmou, no dia 01 de março de 2007, com Manoel Santana Paulo e Márcia Regina Castanho Paulo, terceiros estranhos à lide, “*Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel*”, visando à aquisição do “*box de garagem*” nº 23 integrante do Condomínio demandante (fls. 12/13). Consta ainda que o requerido utiliza tal “*box*” para guarda de uma embarcação (fls. 3 e 70/71) ao invés de um veículo automotor.

Embora a conduta do demandado, os artigos 2º, §2º, 5º, alínea “a”, e 33º, alínea “a”, todos da Convenção do Condomínio autor (v. fls. 14/27) estabelecem, “*in verbis*”, que:

“§ 2º - Cada condômino proprietário de um box de garagem terá direito à guarda de um automóvel.

(...)

Artigo 5º - O uso das coisas e serviços comuns, ficará sujeito às seguintes limitações e proibições:

a) usar, ou consentir que se usem as coisas comuns ou as respectivas frações autônomas para fins diversos daqueles a que se destinam;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(...)

Artigo 33º - Constituem direitos dos condôminos:

*a) **usar, gozar e dispor da respectiva fração autônoma, de acordo com o seu destino e dentro dos limites desta Convenção**” (“sic”, fls. 15 e 23)*

Demais, consta da Matrícula nº 91.788, da unidade condominial em causa, que desde o dia 21 de fevereiro de 1983, o Condomínio demandante é “*compost[o] de 27 unidades destinadas a guarda de veículos*” (“sic”, fl. 28).

Ora, o Código de Trânsito Brasileiro define, em seu Anexo I, como **automóvel** o veículo automotor destinado ao transporte de passageiros, com capacidade para até oito pessoas,

5
exclusive o condutor, e como **veículo automotor** o veículo a motor de propulsão a combustão, elétrica ou híbrida que circula por seus próprios meios e que serve normalmente para o transporte viário de pessoas e coisas ou para a tração viária de veículos utilizados para o transporte de pessoas e coisas, compreendidos na definição os veículos conectados a uma linha elétrica e que não circulam sobre trilhos (ônibus elétrico), enquanto o artigo 2º, inciso V, da Lei nº 9.537/1997, define como **embarcação qualquer construção**, inclusive as plataformas flutuantes e, quando rebocadas, as fixas, sujeita a inscrição na autoridade marítima e suscetível de se locomover na água, por meios próprios ou não, transportando pessoas ou cargas.

Tem-se portanto que o bem guardado pelo demandado no “*box*” de sua propriedade é uma **embarcação** suscetível de locomoção sobre a água, que não se confunde com automóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, a mera alegação do demandado de que “o box é utilizado para guarda pequeno barco mantido sobre uma carreta rodoviária dentro dos limites do box de propriedade do embargante, **não causando, portanto, incômodo algum a qualquer condômino proprietário de outro box**” (“sic”, fl. 63) não basta para justificar a utilização para fim diverso do previsto na Convenção do Condomínio e na Matrícula do imóvel, sendo mesmo de rigor a procedência da Ação.

A questão foi, aliás, bem examinada pelo MM. Juiz “a quo” ao observar na sentença, “in verbis”, que “... *A guarda da*

6

embarcação e do seu reboque na vaga de garagem do réu localizado no condomínio autor é fato incontroverso, consoante fotografias e manifestações das partes. É cediço que a convenção de condomínio é a lei que rege a vida dos condôminos. E ela é extremamente importante para garantir a ordem e a boa convivência em qualquer condomínio. Afinal, um condomínio pode ser definido como uma propriedade que possui vários donos diferentes. Portanto, a convenção de condomínio é registrada em cartório justamente para que não se alegue desconhecimento das suas disposições, e obriga a todos os condôminos, gostando eles ou não das suas normas. No caso concreto, a convenção de condomínio autoriza expressamente somente a utilização das vagas por veículos convencionais, ou seja, automóveis (§2º, da cláusula segunda da Convenção – fl. 15). Esse é o sentido da disposição expressa da convenção de condomínio. Não há outro. Em nenhum momento, a convenção autoriza a guarda de embarcações e/ou apetrechos náuticos ou aviões, p.ex. Portanto, é indiferente para a resolução do caso que a embarcação do demandado ultrapasse ou não os limites da área do seu



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

box de garagem. É proibido sua guarda pela convenção de condomínio. E ponto! Aliás, o condomínio autor não se trata de uma marina ou local adequado para guarda/armazenamento de embarcações. Evidente que a convenção de condomínio ao explicitar que cada condomínio proprietário de box de garagem terá direito à guarda de um automóvel, diz claramente que ele poderá guardar um carro ou uma motocicleta (veículos convencionais). Essa é a norma vigente no autor e não há notícia nos autos de que houve votação para a alteração da convenção de condomínio sobre essa matéria, sendo de rigor a procedência do pedido para que o réu seja obrigado a retirar o

7

barco e o reboque do box de garagem localizado no autor no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena do pagamento de multa cominatória no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em caso de descumprimento, e autorização judicial para que o autor providencie a retirada do barco após esse interregno, providenciando novo local adequado para a guarda do barco às expensas do demandado. (...) Assim, ao guardar sua embarcação em local destinado exclusivamente ao estacionamento de automóveis, o réu desrespeita sistematicamente a convenção de condomínio.” (“sic”, fls. 82/83).

Resta a rejeição do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

1016342-69.2018.8.26.0477

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Responsabilidade Civil*

Relator(a): *Rômolo Russo*

Comarca: *Praia Grande*

Órgão julgador: *34ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *28/06/2023*

Data de publicação: *28/06/2023*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Ementa: APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. Supostos danos morais decorrentes da aplicação abusiva de multas condominiais pelo síndico. Abuso de direito que envolve o exercício anormal de direito próprio, violando a sua afetação substancial, funcional ou teleológica, consoante interpretação do art. 187 do Código Civil. Caracterização da responsabilidade do apelado que pressupõe a demonstração da aplicação das multas condominiais violando a sua afetação substancial de desestimular as práticas contrárias à convenção social. **Multa aplicada pela guarda de carreta com barco na garagem do edifício que decorreu de interpretação possível de norma na convenção no sentido de limitação do uso das vagas de estacionamento por veículos de passeio, não se denotando abusividade.** Advertência pelo transbordo de água da sacada que decorreu do registro de ocorrência por outro condômino, em face do que não se evidencia qualquer desvio de finalidade em sua aplicação. Sentença mantida. Recurso desprovido.*

1017423-79.2019.8.26.0554

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Vaga de garagem*

Relator(a): *Antonio Rigolin*

8

Comarca: *Santo André*

Órgão julgador: *31ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *20/01/2021*

Data de publicação: *20/01/2021*

*Ementa: CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA POR FALTA DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. INOCORRÊNCIA. RECURSO IMPROVIDO. O julgamento antecipado da lide não implica cerceamento de defesa, quando os elementos de instrução constantes dos autos são suficientes para a solução da controvérsia. CONDOMÍNIO. VAGA DE GARAGEM. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. UTILIZAÇÃO DE VAGA PARA ESTACIONAR MICRO-ÔNIBUS DE DIMENSÕES CONSIDERAVELMENTE SUPERIORES ÀS DE UM AUTOMÓVEL COMUM. INADMISSIBILIDADE. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Independentemente de haver outros condôminos que eventualmente estacionem veículos de dimensões superiores às de um automóvel de passeio nas vagas de garagem do condomínio, **não é razoável que o direito do autor de utilizar livremente sua vaga viole a convenção condominial** e impeça o uso pleno da vaga vizinha. A violação por parte de terceiros, se existente, deve ensejar a adoção de providências para a sua eliminação; não autorizar a violação por parte de outros, sob pena de comprometer a própria convivência harmoniosa em coletividade. 2. Por força do que estabelece o artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, uma vez improvido o recurso de apelação do autor, daí advém a elevação da verba honorária.*

1015066-33.2018.8.26.0564

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Vaga de garagem*

Relator(a): *Adilson de Araujo*

Comarca: *São Bernardo do Campo*

Órgão julgador: *31ª Câmara de Direito Privado*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Data do julgamento: 16/03/2020

Data de publicação: 16/03/2020

Ementa: APELAÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VAGA DE GARAGEM. OCUPAÇÃO DESTA ESPAÇO DE USO COMUM EM DESCUMPRIMENTO AOS DEVERES PREVISTOS NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. AUTOMÓVEL DE GRANDE PORTE, CUJAS MEDIDAS SÃO INCOMPATÍVEIS COM O TAMANHO DA VAGA, ACARRETANDO OCUPAÇÃO EXCESSIVA DE ESPAÇO E TRANSFERÊNCIA DE PROBLEMAS A OUTROS CONDÔMINOS EM ÁREA PARELHADA. ALEGAÇÃO DE IRREGULARIDADE DE TAMANHO NAS VAGAS DE GARAGEM.

*CONSTATAÇÃO ATRIBUÍDA A EVENTUAL FALHA DE CONSTRUÇÃO QUE ESTÁ SENDO DISCUTIDA JUDICIALMENTE EM DEMANDA AUTÔNOMA COM OS RESPONSÁVEIS. SITUAÇÃO QUE NÃO INTERFERE NA UTILIZAÇÃO APROPRIADA DE VAGA E AUTOMÓVEL COMPATIBILIZADOS. RECURSO IMPROVIDO. **No caso em julgamento, as vagas de garagem localizadas no edifício-réu possuem determinada medição que são incompatíveis com o veículo de propriedade dos autores, considerado de grande porte. Este fato tem acarretado violação ao que está disposto na Convenção do Condomínio, pois a ocupação do automóvel dos autores naquele***

9

espaço de uso comum está impedindo que outros condôminos usufruam, sem esforço, do mesmo ambiente disposto no edifício, implicando restrições inaceitáveis para qualquer morador. Daí decorre também a multa sancionatória como forma de responsabilizar aqueles condôminos que não respeitam os elementos da Convenção.

1000217-61.2016.8.26.0003

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Condomínio em Edifício*

Relator(a): *Maria Lúcia Pizzotti*

Comarca: *São Paulo*

Órgão julgador: *30ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *13/12/2017*

Data de publicação: *18/12/2017*

*Ementa: APELAÇÃO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - DESFAZIMENTO DAS MODIFICAÇÕES REALIZADAS NO SUBSOLO DO EDIFÍCIO – IMPOSSIBILIDADE DE MODIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DO BEM SEM ANUÊNCIA DOS DEMAIS CONDÔMINOS - O §1º, do art. 5º, do Capítulo, III, da Convenção Condominial não permite que o condômino realize qualquer modificação, mas tão somente aquelas inerentes à utilização do bem, levando em consideração a destinação deste. - **Inexistindo comprovação de que houve aprovação para a mudança da destinação da parcela do imóvel (primeiro subsolo), tampouco da convenção condominial e, estando o bem destinado exclusivamente à guarda de automóvel de passeio, de rigor se mostra a manutenção da decisão, que determinou o desfazimento da construção e modificação realizadas no primeiro subsolo da garagem do condomínio para deixar o imóvel conforme planta original; RECURSOS IMPROVIDOS***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. sentença apelada pelos próprios e jurídicos fundamentos, inclusive no que tange aos ônus sucumbenciais, mas com a majoração da verba honorária para doze por cento (12%) do valor atualizado da causa, “*ex vi*” do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora

10