



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

**Registro: 2017.0000458837**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1010417-38.2015.8.26.0529, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que é apelante [REDACTED] é apelada [REDACTED]

**ACORDAM**, em 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MOURÃO NETO (Presidente sem voto), ANA CATARINA STRAUCH E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 27 de junho de 2017.

**Campos Petroni**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 1010417-38.2015.8.26.0529

COMARCA DE SANTANA DO PARNAÍBA

APTE.: [REDACTED] - (réu)

APDA: [REDACTED] - (autora)

JUIZ DR. BRUNO PAES STRAFORINI

VOTO Nº 32.295

**EMENTA:**

Condomínio edilício. Ação cominatória c.c. pedido indenizatório. R. sentença de procedência, com apelo só do Condomínio réu. Vedação de acesso de empregada da condômina à vaga de garagem associada à unidade condominial. Vedação existente na convenção e no regulamento interno que deve ser interpretada em conformidade com o direito de propriedade. Ausência de comprovação de que a vaga estaria sendo utilizada de forma prejudicial à segurança da coletividade. Dano moral não configurado. Meros aborrecimentos. Dá-se parcial provimento ao recurso do Condomínio acionado.

Trata-se de apelação interposta só pelo Condomínio réu contra a r. sentença de fls. 203/210, cujo relatório adoto, que julgou procedente ação cominatória c.c. pedido indenizatório para: **1.** Determinar que o réu cessasse a proibição de acesso dos funcionários da autora ao Condomínio, que venham a substituí-la na utilização e guarda de veículos nas vagas de garagem destinadas à sua unidade condominial desde que os funcionários e veículos estejam devidamente cadastrados na administração, como sendo de uso da autora e o procedimento obedeça às regras de segurança e identificação da convenção condominial e regulamento interno, sob pena de multa diária em caso de descumprimento da ordem judicial; **2.** Condenar o requerido a pagar à autora R\$ 3.000,00 a título de indenização por danos morais, valor a ser monetariamente corrigido e acrescido de juros moratórios a contar da data da decisão. Obrigada a ré às custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa atualizado.



PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 1010417-38.2015.8.26.0529

Deu-se à causa o valor de **R\$ 4.200,00**, em 2015, fl. 16.

Deferida antecipação da tutela recursal, fl. 159.

Contestação replicada, tendo sido mencionados os automóveis Golf e Nissan.

Irresignado, insurge-se apenas o Condomínio réu, fls. 214/228, sustentando, preliminarmente, a carência de ação, porquanto não teria havido negativa quanto à solicitação da condômina, mas apenas pedido de tempo para deliberação, não havendo que se falar em pretensão resistida. No mais, aduz que a requerente não demonstra os fatos alegados, além de fazer alegações inverídicas. Argumenta que a decisão afronta as normas condominiais e coloca a segurança de todos os moradores em risco. Diz que a convenção é expressa quanto ao uso das áreas comuns, estabelecendo que somente os residentes e seus visitantes, excluindo-se os prestadores de serviços, podem usar a garagem do edifício. Afirma que não existe o propalado dano moral.

Recurso recebido, pois tempestivo e preparado, fls. 230/231. Contrarrazões, fls. 233/250.

**É o relatório**, em complementação ao de fls. 203/204.

Consta da inicial que a autora, proprietária da unidade 83, Torre Ares do Condomínio Gahia, tem direito ao uso de 02 (duas) vagas na garagem coletiva. Ocorre que o requerido tem negado, de forma infundada, o uso de uma dessas vagas.



PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 1010417-38.2015.8.26.0529

Alega a acionante que contratou uma funcionária, a Sra. Maria Lima, para exercer as funções de motorista e babá de sua filha menor, mas que mesmo sendo o veículo por ela conduzido (de propriedade de genitor da criança) devidamente junto à administração do condomínio, ela teve negado o acesso à garagem. Pleiteia, portanto que o réu seja compelido a permitir o acesso de sua empregada à garagem do edifício e a pagar indenização por danos morais.

A princípio, é importante observar que está presente o interesse de agir, qualificado por uma pretensão resistida, uma vez que as correspondências eletrônicas (*e-mails*), fls. 132/142, trocadas entre a administradora condominial e a requerente demonstram que houve, de fato, proibição de uso da vaga de garagem pela empregada da condômina autora.

Com efeito, ficou incontroverso nos autos que a autora seria proprietária da unidade condominial descrita na inicial, com direito a utilização de duas vagas de garagem, em área comum.

O Condomínio réu afirma que, com base na Convenção e no Regulamento Interno, é vedado o uso das vagas por prestadores de serviço, ainda que com veículo do próprio condômino, especialmente porque a autora não teria comprovado o vínculo empregatício e nem que a pessoa por ele referida esteja apta a exercer a função de motorista (na Carteira Nacional de Habilitação não constaria a observação “exerce atividade remunerada”).

O uso da vaga de garagem, ainda que não demarcada, é inerente ao direito de propriedade (pois esta compõe a fração ideal da própria unidade condominial).

Assim, a despeito de todas as alegações do



PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 1010417-38.2015.8.26.0529

réu a respeito de questões de segurança, o fato é que a restrição por ele imposta afronta o direito de propriedade da autora.

As normas condominiais, especialmente as que preveem restrições aos condôminos, devem ser interpretadas com bom senso (razoabilidade e/ou proporcionalidade), evitando-se casos como o presente, em que a mera intransigência do Condomínio está prejudicando direito da acionante.

Apenas para melhor ilustrar, confira-se, sempre com negritos nossos:

APELAÇÃO. Condomínio. Ação declaratória de inexistência de débito cumulada com pedido de indenização por dano moral e com pedido de tutela antecipada. Sentença de parcial procedência. Utilização de garagem por condômino para estacionamento mais de um veículo. Imposição de multa. **Interpretação das proibições condominiais em conformidade com o direito de propriedade do condômino.** Não demonstração pelo réu da existência de espaço próprio para a guarda de motocicletas. **Ausência de comprovação do desrespeito do apelado em relação ao espaço físico da garagem. Reconhecimento do direito de propriedade.** Ilegalidade da multa. Declaração de inexigibilidade que deve ser mantida. Sentença mantida. Apelação desprovida. (Apelação nº 0023986-76.2012.8.26.0223; Relator: Carlos Dias Motta; Comarca: Guarujá; Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 29/03/2017; Data de registro: 03/04/2017).

=====

Despesas condominiais – Declaratória c.c. indenizatória – Utilização de vaga de garagem pelos genitores dos condôminos - **Convenção que não deve ser interpretada de forma literal, restringindo o direito de propriedade e de uso da garagem** – Sentença mantida – Recurso improvido. (Apelação nº 1010174-23.2014.8.26.0564; Relator: Vianna Cotrim; Comarca: São Bernardo do Campo; Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 09/03/2017; Data de registro: 09/03/2017)

=====

Condomínio. Ação declaratória de nulidade da multa imposta cumulada com pedido de restituição de valores pagos e indenização por danos materiais e morais. Improcedência.

Utilização do box da garagem, por anos, para guarda de um automóvel e de uma motocicleta. **Convenção que não obriga a guarda da motocicleta em outro local e não deve ser interpretada de forma literal, de forma a não restringir o direito de propriedade e de uso da garagem.** Direito de utilização do box para a guarda do veículo e da motocicleta, uma vez demonstrada a garantia do direito dos demais condôminos. Limite físico de espaço respeitado. Nulidade da multa imposta reconhecida. Necessidade de devolução do valor pago acrescido dos consectários legais. Valor despendido para a guarda da motocicleta em garagem particular. Cabimento do ressarcimento, em decorrência do impedimento, ora



PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**APELAÇÃO Nº 1010417-38.2015.8.26.0529**

reputado irregular. Dano moral. Meros dissabores, aborrecimentos, irritação ou sensibilidade exacerbada não traduzem padecimento moral indenizável. Recurso parcialmente provido. (Apelação nº 1002869-48.2015.8.26.0565; Relator: Cesar Lacerda; Comarca: São Caetano do Sul; Órgão julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 03/11/2016; Data de registro: 03/11/2016).

=====

**APELAÇÃO – CONDOMÍNIO – AÇÃO COMINATÓRIA – GUARDA DE VEÍCULOS – GARAGEM – FINALIDADE – RESTRIÇÃO INDEVIDA – USO NORMAL DA PROPRIEDADE – INTERESSE COLETIVO NÃO VERIFICADO.** Embora legítima a limitação do direito de propriedade (não absoluto) em prol do condomínio – artigos 187 e 1.277, do Código Civil -, **imprópria a restrição à guarda de "veículo" (art. 96, do CTN), que satisfaz a finalidade da Convenção Condominial, não constituindo uso anormal da propriedade, tampouco prejudicando o interesse coletivo;** Manutenção da decisão por seus próprios e bem lançados fundamentos – artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo; RECURSO NÃO PROVIDO. (Apelação nº 1027178-10.2014.8.26.0100; Relatora: Maria Lúcia Pizzotti; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 13/04/2016; Data de registro: 20/04/2016).

=====

Condomínio – Ação de obrigação de fazer c.c. indenizatória – Procedência – Inconformismo – Não acolhimento – Cerceamento de defesa não configurado – **Área constante da matrícula que é destinada à vaga de garagem** – Conclusão lógica e reforçada pela convenção condominial – **Tese e postura do Condomínio-apelante que se mostram desarrazoadas** – Restrição ao uso que trouxe prejuízo material ao condômino – Sentença mantida – Recurso desprovido. (Apelação nº 0031699-52.2013.8.26.0196; Relator: Grava Brazil; Comarca: Franca; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 18/04/2016; Data de registro: 18/04/2016).

A finalidade da norma em questão certamente é impedir acesso a pessoas estranhas ao Condomínio, evitando a perturbação do sossego e garantindo a segurança da coletividade.

Todavia, não é o que se vislumbra na hipótese, pois a moradora quer ceder a vaga para empregada devidamente identificada, que permanece na residência durante os dias de semana, o que não representa maior risco à segurança do Condomínio.

A esse respeito, caberia ao réu comprovar que a demandante estaria se recusando a atender às normas de segurança (cadastro do veículo, Nissan, junto à administração, identificação da sua funcionária, etc.) e, conseqüentemente, prejudicando os demais condôminos, o que não ocorreu, tendo se limitado à interpretação literal da



PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO Nº 1010417-38.2015.8.26.0529

convenção e do regulamento.

Assiste razão ao recorrente, no entanto, no que toca aos danos morais, que não restaram caracterizados, porquanto não há indício nos autos que demonstre ter a autora passado por desonra, humilhação, vergonha ou sofrimento, capazes de justificar o ressarcimento dessa natureza ou quaisquer transtornos de ordem pessoal ou profissional que ultrapassassem os meros aborrecimentos cotidianos.

Portanto, o pedido inicial deve ser julgado parcialmente procedente, mantendo-se, na forma fixada na r. sentença apenas a condenação à obrigação de fazer, consistente em determinar que o réu cesse a proibição de acesso da funcionária cadastrada da autora ao Condomínio, sob pena de multa diária, afastada a condenação por danos morais.

Caracterizada a sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais e com os honorários advocatícios da parte adversa, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Quanto à CNH da prestadora de serviços, que comuniquem eventual irregularidade às autoridades competentes, para possíveis providências.

Diante do exposto, **dá-se parcial provimento ao apelo do Condomínio réu.**

**CAMPOS PETRONI**  
*Desembargador Relator sorteado*