

ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Número Único: 1056347-32.2020.8.11.0041

Classe: APELAÇÃO CÍVEL (198)

Assunto: [Assembléia, Vaga de garagem, Obrigação de Fazer / Não Fazer]

Relator: Des(a). RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO

Turma Julgadora: [DES(A). RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, DES(A). ANGLIZEY SOLIVAN DE O.]

Parte(s):

[REDACTED] (APELADO), LUIZ GUSTAVO DERZE VILLALBA CARNEIRO - CPF: [REDACTED] (ADVOGADO), CONDOMINIO EDIFICIO FOREST HILL - CNPJ: 27.609.928/0001-24 (APELANTE), RENATO WIECZOREK - CPF: [REDACTED] (ADVOGADO), LANA CRISTINA RIBEIRO MARTELLI - CPF: [REDACTED] (ADVOGADO), VIVIAN BELLUCO MANSO SAYAO - CPF: [REDACTED] (ADVOGADO), JULIANA FALLER TEIXEIRA - CPF: [REDACTED] (ADVOGADO), ALFREDO JOSE DE OLIVEIRA GONZAGA - CPF: [REDACTED] (ADVOGADO)]

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO, UNÂNIME.**

E M E N T A

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. NULIDADE DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. DEMARCAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM. REDUÇÃO DA ÁREA PRIVATIVA. QUÓRUM NÃO ATENDIDO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta pelo Condomínio Edifício Forest Hill contra sentença que julgou procedente a ação de obrigação de fazer cumulada com declaração de nulidade de assembleia geral extraordinária, determinando a pintura das vagas de garagem adquiridas pela autora conforme dimensões estabelecidas no contrato de compra e venda e planta aprovada, além da nulidade da deliberação assemblear que alterou a demarcação das vagas.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) a validade da assembleia geral extraordinária que alterou a demarcação das vagas de garagem; e (ii) a obrigação do condomínio de proceder à nova demarcação das vagas conforme previsto no contrato e na planta original.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A alteração da demarcação das vagas de garagem, realizada por meio da assembleia geral extraordinária, viola o direito de propriedade da apelada, pois reduziu a área privativa adquirida em desacordo com a matrícula e a planta do imóvel, contrariando o art. 1.228 do Código Civil.

A convenção do condomínio exige aprovação unânime dos condôminos para deliberações que alterem direitos de propriedade (art. 34, §1º, alínea "b"), o que não ocorreu no caso, tornando nula a deliberação que aprovou a nova demarcação das vagas.

A nova marcação das vagas de garagem reduziu suas dimensões para patamar inferior ao mínimo exigido pela legislação municipal (art. 60, II, da Lei Complementar 102/03 do Município de Cuiabá), impossibilitando o uso adequado das vagas.

O laudo técnico, as provas fotográficas e audiovisuais e a ata notarial demonstram que a mudança imposta prejudicou a apelada e inviabilizou a utilização adequada das vagas adquiridas.

Diante dessas circunstâncias, mantém-se a nulidade da deliberação assemblear e a obrigação do condomínio de demarcar as vagas de acordo com as medidas originalmente contratadas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso não provido.

Tese de julgamento:

A assembleia geral extraordinária que altera a demarcação de vagas de garagem e impacta o direito de propriedade dos condôminos sem aprovação unânime é nula.

A demarcação de vagas de garagem em condomínio deve respeitar as dimensões pactuadas no contrato e na planta aprovada, sob pena de violação ao direito de propriedade.

A redução das dimensões das vagas abaixo do mínimo legal inviabiliza o uso adequado e impõe ao condomínio a obrigação de refazê-las conforme os padrões exigidos.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 1.228 e 1.351; Lei Complementar 102/03 do Município de Cuiabá, art. 60, II.

Jurisprudência relevante citada: Não há menção específica a precedentes no acórdão.

RELATÓRIO

Apelação Cível em Ação de Obrigação de Fazer C/C Declaração de Nulidade de Assembleia Geral julgada procedente para:

“...para confirmar a liminar de Id. 45233499 e a decisão interlocutória de Id. 46614828, a fim de condenar o réu à obrigação de fazer consistente em proceder à pintura das vagas de garagem de número 44 a 47 (1º subsolo), nas dimensões totais de 2,79m² de largura e 5m² de comprimento por vaga. Declaro a nulidade da decisão proferida em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 13/05/2020 e que tratou da alteração da pintura das vagas de garagem do 1º subsolo do Condomínio Forest Hill; e, por fim, condeno o réu ao ressarcimento da quantia comprovadamente gasta pela autora para efetivar o cumprimento da ordem judicial, no valor de R\$ 1.900,00 (um mil e novecentos reais).

O valor a ser ressarcido deverá ser acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação e correção monetária pelo índice INPC, a partir do efetivo desembolso do pagamento (artigo 405, CC).

Custas e despesas processuais deverão ser arcadas pelo réu, assim como honorários advocatícios de sucumbência, que fixo em 20% (vinte por cento) do valor da condenação, nos termos dos artigos 82, §2º e 85, §2º, ambos do CPC.”

O apelante argui que demarcou o espaço da garagem de acordo com a planta base do edifício e que não tem responsabilidade sobre o que está definido na escritura e que uma diferença entre este documento e a metragem entregue, deve ser questionada junto à construtora.

Aduz que os pilares foram construídos em desconformidade com o projeto original o que impede que as garagens sejam demarcadas na forma como pretendida pela autora.

Sustenta que no projeto aprovado pelo Município havia a previsão de pequena constrição da vaga pela coluna, recuo que não causa prejuízo.

Defende que a Assembleia Geral Extraordinária que deliberou a respeito do espaço questionado é lícita porque apenas determinou o comprimento da planta base.

Alega que as marcações na forma como requerida vai ferir direito dos condôminos limítrofes da garagem.

Afirma que o laudo pericial comprova a totalidade dos seus argumentos.

Contrarrazões no ID n. 264709415.

É o relatório.

Des. Rubens de Oliveira Santos Filho

Relator

VOTO RELATOR

A autora ajuizou a presente Ação visando resguardar seu direito ao espaço comprado na garagem do Condomínio Forest Hill, uma vez que, após tê-las marcado conforme delimitado no Contrato de Compromisso de Compra e Venda, foi alterada por deliberação em Assembleia Geral Extraordinária convocada pelo síndico à época dos fatos.

Pela referida avença a autora adquiriu 4 vagas de garagem cada uma com 2,79m² de largura e 5m² de comprimento (cláusula 2^a – ID n. 264707015), devidamente previstas na Planta Aprovada (ID n. 264707017).

No ID n. 264707018 consta a demarcação respeitado os limites da aquisição da autora (duas vagas de garagem entre as colunas) e no ID n. 264707020 depois de alterada, com 3 vagas entre as colunas.

O laudo técnico (ID n. 264709381) concluiu que na forma como definido na Assembleia Geral Extraordinária não vai atender os requisitos exigidos pela Lei Municipal que exige um mínimo de 2,4m em na complementação reforçou que *“Conclui-se que não é possível realizar o projeto arquitetônico aprovado conforme já demonstrado, caso siga o projeto aprovado as*

vagas em questão ficariam 03 vagas dentro os pilares onde como já demonstrado não é possível, como já havia concluído no laudo preliminar.”

Em relação à Assembleia Geral Extraordinária, a Convenção do Condomínio (ID 264709405 - página 8) estabelece no art. 34, §1º, alínea b, que é exigida a aprovação unânime de todos os condôminos para qualquer deliberação que altere o direito de propriedade, o que não ocorreu este caso, tornado nula a deliberação que aprovou a nova demarcação das vagas.

Diante disso, conclui-se que a nova pintura que alterou a metragem da garagem e com isso reduziu a área privativa da apelada em desacordo com a matrícula e planta, o que viola o disposto no art. 1.228 do Código Civil.

A Assembleia Geral Extraordinária que aprovou a mudança da pintura não observou o quórum mínimo para restringir direito dos proprietários e, por estar em desconformidade com o estabelecido no art. 34, supratranscrito, da Convenção do Condomínio e art. 1.351 do Código Civil, portanto é nula.

Ademais, a nova demarcação reduziu as vagas para dimensões inferiores ao padrão legal de 2,40 metros, prevista no art. 60, II da Lei Complementar 102/03 do Município de Cuiabá.

O laudo técnico, as provas fotográficas, audiovisuais, e a ata notarial reforça que a mudança imposta prejudicou a apelada/autora e impossibilitou o uso adequado das vagas.

Assim, a alteração claramente viola direito de propriedade da autora, impondo-se a manutenção da sentença.

Pelo exposto, **nego provimento** ao Recurso. Deixo de aplicar a majoração do art. 85, §11, do CPC, uma vez que os honorários advocatícios foram arbitrados no máximo estipulado pelo §2º do mesmo artigo.

Data da sessão: Cuiabá-MT, 19/02/2025



PJEDBTSMCCV