



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1012462-64.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum - Reivindicação**
 Requerente: **Guerino Gallo**
 Requerido: **Bruno Tassi de Carvalho**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

GUERINO GALO propôs ação reivindicatória c.c perdas e danos em face de **BRUNO TASSI DE CASTRO**. Aduziu ser proprietário do imóvel objeto da matrícula nº 118.375, do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos. Ocorre que o imóvel foi locado a terceiro que se encontra impossibilitado da utilização de sua vaga de garagem (nº 153) em virtude de ela se encontrar ocupada pelo requerido. Alegou ter protocolado junto à administradora do condomínio um pedido de providências, sem resposta, entretanto. Frisou que o requerido colocou correntes e cadeados para impedir o uso da aludida vaga. Requereu a concessão da liminar para que o requerido desocupe a vaga de garagem nº 153, sob pena de multa diária; a procedência da demanda com a cominação de pena pecuniária, bem como o pagamento de perdas e danos a serem arbitrados.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 10/34.

Foi deferida a liminar pleiteada (fl. 35/36). O requerido foi intimado e imediatamente desocupou a referida vaga de garagem (fls. 42/45).

O requerido contestou a ação (fls. 46/61). Alegou ser proprietário do apartamento cuja vaga de garagem é a de nº 151. Aduziu que não utilizou a vaga nº 153 indevidamente, já que se encontra respaldado pela convenção de condomínio, que remanejou o uso das vagas de garagem, conforme atas acostadas aos autos e, além disso, informou que a administradora inclusive enviou adesivos para que fizesse uso da garagem nº 153. Frisou que o uso das garagens fora do padrão teve aprovação pela maioria dos condôminos restando, assim, desconfigurada a sua culpa. Suscitou a ilegitimidade para figurar no polo passivo da ação, sendo legítimo o Condomínio Residencial de Vitro. Documentos juntados às fls. 50/61.

Réplica às fls. 66/67.

Alegações finais às fls. 74 e 75/76.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Primeiramente, não há que se falar na ilegitimidade passiva do requerido. Ele é proprietário de imóvel no mesmo condomínio do autor e se utiliza da vaga objeto desta ação, conforme sua própria declaração, sendo o que basta.

Pois bem, trata-se de ação reivindicatória c/c perdas e danos proposta em virtude do uso indevido da vaga de garagem de propriedade do requerente, pelo requerido.

A propriedade do imóvel cuja garagem de nº 153 faz parte, está devidamente comprovada com os documentos de fls. 17/23 e 33. O requerente firmou o instrumento particular de compromisso de venda e compra adquirindo, assim, um apartamento com a **vaga de garagem nº 153**, conforme item II de fl. 17, sendo que a vaga determinada consta inclusive do IPTU do imóvel.

Tal alegação, aliás, não foi impugnada. Ao contrário, o requerido confirma a individualização das vagas de garagem no referido condomínio, já que demonstra ser proprietário da vaga nº 151 juntando, também, cópia do IPTU de seu imóvel com a específica vaga (nº 151 (fl. 52)).

Assim, em que pesem as alegações e documentos acostados pelo requerido, não há que se falar em remanejamento das vagas de garagem por assembleia condominial. É cediço que convenções condominiais não tem competência para modificar o direito real de propriedade. Cabe à convenção a normatização das vagas de garagem apenas quando da sua não individualização, o que não é o caso.

Não importa se o remanejamento de garagens já era previsto desde 2008 e foi efetuado em abril de 2012. A propriedade do bem é exclusiva do requerente que, nos termos do art. 1335, do CC pode "usar, fruir e livremente dispor das suas unidades", sendo o que basta.

Não há, entretanto, que se falar em perdas e danos. O requerente não demonstra nem ao menos o período em que a utilização indevida se deu, o que era sua obrigação, e portanto não faz jus a qualquer indenização.

Houve algum dissabor, e isso não se discute, mas nada veio a demonstrar que ele tenha sido de relevo, extrapolando o que é corriqueiro na vida em sociedade, não sendo cabível o pagamento de qualquer quantia, e isso inclusive pelo fato de o comportamento ter se lastreado em orientação do Condomínio, equivocada, é verdade, mas ao menos com aparência de correção.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC e torno definitiva a liminar concedida, para

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

determinar que o requerido deixe de utilizar a vaga de garagem nº 153, do condomínio descrito na inicial.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas serão rateadas na proporção de 50% para cada parte. Fixo os honorários advocatícios em 10% do valor da causa atualizado, para cada parte, nos termos do art. 85, §14, do CPC.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, querendo, as partes deverão apresentar planilha atualizada de seu crédito e requererem, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.

São Carlos, 28 de junho de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**