



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Jones Figueirêdo Alves

1

201
JF

QUARTA CÂMARA CÍVEL

Agravo de Instrumento nº 0310740-8

Agravante: Condomínio do Edifício El Greco Bloco A

Agravada: Silvania Maria de Albuquerque Rego

Relatora Convocada: Juíza Virgínia Gondim Dantas Rodrigues

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. PORTADORA DE DEFICIÊNCIA FÍSICA. PRETENSÃO DE USO EXCLUSIVO DE VAGA EM GARAGEM. DESCABIMENTO. MÍNIMO LEGAL ATENDIDO PELO CONDOMÍNIO. RECURSO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.

1. Ocorrência dos pressupostos autorizadores da atribuição de suspensividade ao agravo de instrumento, vez que demonstrado de modo convincente e bem fundamentado que do decisum afrontado poderia resultar lesão de grave e de difícil reparação.
2. A deliberação condominial no sentido de estipular a manutenção de apenas 02 (duas) vagas para portador de deficiência não se mostra ilegal ou abusiva, vez que preenche o percentual mínimo exigido por lei, tendo em vista o total de vagas existentes ser de apenas 98 (noventa e oito). Não há como se exigir dos outros condôminos, portanto, a destinação de vagas acima do limite mínimo legal imposto.
3. Mesmo a autora/agravada tendo comprovado ser portadora de deficiência física (fls. 24/27v), o condomínio não possui obrigação de lhe destinar uma vaga exclusiva em detrimento dos demais moradores, especialmente aqueles que se encontrem nas mesmas condições de redução de mobilidade que ela.
4. As vagas reservadas aos portadores de necessidades especiais só poderão ser ocupadas por aqueles atendam a esse requisito, nos termos e condições estabelecidas pelo DETRAN. Circular exarada pelo condomínio que já contém essa previsão. Caso inexistam outros moradores, além da agravada, que possuam a identificação fornecida pelo órgão de trânsito, é de se concluir que a recorrida terá a sua disposição qualquer uma das duas vagas destinadas a portadores de deficiência.
5. Alegação de que o direito de uso da garagem foi concedido pelo falecido síndico Silvio Castelo Branco, e não pelo seu marido, como imputa o condomínio. Não consta dos autos comprovação nesse sentido, o que poderia ter sido feito através da juntada de cópia da assembleia

JF



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Jones Figueirêdo Alves

202
Q

em que houve tal concessão. Assim, diante da inexistência de votação assemblear concedendo tal benefício, natural que não exista outra decidindo pela revogação da concessão.

6. Alegação de invalidez da decisão tomada por meio "circular" exarada pela nova administração. Não acolhimento. Consoante se vê do art. 14, "b", da convenção de condomínio, compete às assembleias extraordinárias decidir, em grau de recurso, sobre os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico, aos quais a parte interessada não manifeste concordância.

7. Restou comprovado nos autos que o número de vagas de garagem existentes (98) é inferior à quantidade de apartamentos dos dois blocos do Condomínio do Edifício El Greco (128), razão pela qual os condôminos utilizam-se do sistema rotativo, por se tratar de área comum da edificação, nos termos do art. 2º da Convenção de Condomínio (fl. 71).

8. Agravo de instrumento provido, para sobrestar os efeitos da decisão de 1º grau, consoante requerido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 0310740-8 em que figuram como Agravante CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EL GRECO BLOCO A e como Agravada SILVANIA MARIA DE ALBUQUERQUE REGO, ACORDAM os Desembargadores integrantes da Quarta Câmara Cível, à unanimidade, em DAR PROVIMENTO ao recurso, na conformidade do voto do Relator, que devidamente revisto e rubricado, passa a integrar este julgado.

Recife, 03.10.2013
Virgínia Gondim
Juíza Virgínia Gondim Dantas Rodrigues
Relatora Convocada



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Jones Figueirêdo Alves

QUARTA CÂMARA CÍVEL

Agravo de Instrumento nº 0310740-8

Agravante: Condomínio do Edifício El Greco Bloco A

Agravada: Silvania Maria de Albuquerque Rego

Relatora Convocada: Juíza Virgínia Gondim Dantas Rodrigues

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **Condomínio do Edifício El Greco Bloco A** contra decisão da lavra do MM Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca da Capital, que, nos autos da Ação Ordinária de Obrigação de Fazer c/c Pedido de Antecipação de Tutela e Indenização por Danos Morais nº 0046718-53.2013.8.17.0001, movida por **Silvania Maria de Albuquerque Rego**, deferiu a tutela antecipada, para determinar que os demandados "assegurem, de imediato, o uso da vaga em questão exclusivamente pela demandante, sob pena de multa diária de R\$100,00 (cem reais)".

Fundam-se as razões recursais, em suma, no argumento de que além da agravada, residem nos dois blocos do Edifício outros moradores portadores de deficiência, não sendo justo que a vaga em questão não seja compartilhada também com eles, pois existem 128 apartamentos e 96 vagas rotativas, sendo apenas duas delas destinadas a portadores de necessidades especiais, nos termos do Dec. Lei n. 5.296/2004.

Defende que segundo o art. 2º, "a" da Convenção de Condomínio, as garagens fazem parte do terreno dos edifícios, o que lhe dá a qualidade de área comum ("pro-diviso") a ser utilizada por todos os condôminos e inalienáveis a qualquer título.

Aduz que a agravada omite o fato de que seu marido administrou o condomínio por sete anos (01/04/2006 a 30/04/2013), período esse em que houve a determinação do uso exclusivo da vaga em favor dela.

Alega, ainda, a inocorrência do *periculum in mora* capaz de justificar a concessão da antecipação de tutela.

Pugna pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso e, no mérito, o seu provimento, com vistas à reforma da decisão agravada.

Em decisão interlocutória (fls. 149/152) foi deferida a pretendida atribuição de efeito suspensivo ativo.

Agravo Regimental (fls. 158/164) desprovido às fls. 174/181.



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Jones Figueirêdo Alves

Sem contrarrazões, consoante certidão de fls. 193.

É o relatório.

Inclua-se em pauta.

Recife, 24 de setembro de 2013.

Virgínia Gondim

Juíza Virgínia Gondim Dantas Rodrigues
Relatora substituta



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Jones Figueirêdo Alves

1
903
V

QUARTA CÂMARA CÍVEL

Agravo de Instrumento nº 0310740-8

Agravante: Condomínio do Edifício El Greco Bloco A

Agravada: Silvania Maria de Albuquerque Rego

Relatora Convocada: Juíza Virgínia Gondim Dantas Rodrigues

VOTO

O presente agravo desafia decisão que deferiu a tutela antecipada requerida, no sentido de compelir os réus a assegurarem a agravada o uso da vaga de garagem que ela já utiliza há 08 (oito) anos, em razão de a mesma ser portadora de deficiência e estar impossibilitada de utilizar outra.

Pois bem.

É cediço que a nova sistemática processual impõe a obrigatoriedade da presença concomitante e convergente de dois pressupostos indispensáveis à atribuição do efeito suspensivo ao agravo de instrumento, quais sejam, a relevância da fundamentação do pleito e a possibilidade de que, da decisão agravada, venha a resultar lesão grave e de difícil reparação ao direito do agravante.

Não há olvidar-se, portanto, que a concessão do efeito suspensivo ao agravo de instrumento, nos casos previstos no art. 558 do Estatuto Processual, só poderá concretizar-se quando o relator, examinando detidamente a hipótese, chegar à conclusão de que, sem a concessão em apreço, poderá ocorrer lesão grave e de difícil reparação ao direito do agravante, havendo, por outro turno, relevante fundamentação em seu requerimento.

Em consequência, mister se faz que o agravante demonstre, inexoravelmente, a presença simultânea dos dois requisitos supra citados, consoante o art. 558, do nosso Digesto Instrumental.

Desta feita, vislumbro, no caso *sub examen*, a ocorrência de ambos os pressupostos autorizadores da atribuição de suspensividade ao agravo de instrumento, vez que o agravante demonstrou, de modo convincente e bem fundamentado, que, do *decisum* afrontado, poderia resultar lesão de grave e de difícil reparação ao seu direito.

Com efeito, os ditos requisitos restam evidentes na espécie *sub judice*, como agora se demonstrará.

Ao que se vê, apesar da inexistência de legislação específica para reserva de vagas especiais de estacionamento em condomínios residenciais ou

ou
VPR

204
P

ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Jones Figueirêdo Alves

particulares, observa-se que os réus cuidaram de regulamentar a questão, de forma analógica, aos moldes do que preceitua o Decreto n. 5.296/2004, em seu art. 25, *caput*, vejamos:

"Art. 25. Nos estacionamentos externos ou internos das edificações de uso público ou de uso coletivo, ou naqueles localizados nas vias públicas, serão reservados, pelo menos, dois por cento do total de vagas para veículos que transportem pessoa portadora de deficiência física ou visual definidas neste Decreto, sendo assegurada, no mínimo, uma vaga, em locais próximos à entrada principal ou ao elevador, de fácil acesso à circulação de pedestres, com especificações técnicas de desenho e traçado conforme o estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT."

Através da circular de 22/04/2013 (fls. 85/86), retificada pela de fls. 87, os condomínios estabeleceram a criação de duas vagas de garagem rotativas de uso exclusivo para portadores de deficiência, bem como de duas destinadas exclusivamente para idosos.

Com isso, a deliberação condominial no sentido de estipular a manutenção de apenas 02 (duas) vagas para portador de deficiência não se mostra ilegal ou abusiva, vez que preenche o percentual mínimo exigido por lei, tendo em vista o total de vagas existentes ser de apenas 98 (noventa e oito).

Nesse sentido, confira-se, *mutatis mutandis*, o seguinte julgado:

CONDOMÍNIO - OBRIGAÇÃO DE FAZER - Decisão assemblear que determinou a redução das vagas de deficientes físicos de três para uma, cumprindo o mínimo exigido em Decreto que regulamenta a matéria - Pretensão do autor de que tenha uma vaga exclusiva, haja vista sua esposa ser portadora de deficiência física - Descabimento - Mínimo legal atendido pelo condomínio, que possui entre seus moradores outros com deficiência, não sendo obrigado a destinar uma vaga exclusiva a cada um deles - Liberalidade que não foi aceita pela maioria em decisão assemblear - Impossibilidade de obrigar o condomínio a fazer algo não previsto em lei (art. 5º, inciso n, da Constituição Federal)- Decisão reformada, reconhecendo como válida a decisão tomada pelos condôminos em regular assembléia - Sentença reformada - Recurso provido. (TJ-SP - APL: 990100393120 SP, Relator: Salles Rossi, Data de Julgamento: 12/05/2010, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/05/2010).

Não há como se exigir dos outros condôminos, portanto, a destinação de vagas acima do limite mínimo legal imposto.

P

JOS
R

ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Jones Figueirêdo Alves

Isso porque, mesmo a agravada tendo comprovado ser portadora de deficiência física (fls. 24/27v), o condomínio não possui obrigação de lhe destinar uma vaga exclusiva em detrimento dos demais moradores, especialmente aqueles que se encontram nas mesmas condições de redução de mobilidade que ela.

Ademais, registre-se que as vagas reservadas aos portadores de necessidades especiais só poderão ser ocupadas por aqueles atendam a esse requisito, nos termos e condições estabelecidas pelo DETRAN. Vejamos:

- "- A vagas serão rotativas e só deverão ter acesso às mesmas, os portadores de identificação fornecidos pelos órgãos de trânsito, que deverão ser colocados em lugares de ampla visibilidade.
- Os infratores estarão sujeitos às penalidades previstas em Lei."

Em sendo assim, caso inexistam outros moradores, além da agravada, que possuam a identificação fornecida pelo órgão de trânsito (DETRAN), é de se concluir que a recorrida terá a sua disposição qualquer uma das duas vagas destinadas a portadores de deficiência.

Acrescente-se, ainda, que a decisão tomada por meio de "circular" exarada pela nova administração não padece de vícios. Isso porque, consoante se vê do art. 14, "b", da convenção de condomínio, compete às assembleias extraordinárias decidir, em grau de recurso, sobre os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico, aos quais a parte interessada não manifeste concordância. Confira-se (fl. 65):

"art. 14o. – Compete às assembleias extraordinárias:
[...]

b) decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a ela levados a pedido do interessado ou dos interessados;"

Tem-se, portanto, que qualquer inconformismo em relação às novas disposições sobre as vagas de garagem deve ser levado ao síndico, que convocará uma assembleia extraordinária para que os condôminos decidam a respeito.

Por fim, restou comprovado nos autos que o número de vagas de garagem existentes (98) é inferior à quantidade de apartamentos dos dois blocos do Condomínio do Edifício El Greco (128), razão pela qual os condôminos utilizam-se do sistema rotativo, por se tratar de área comum da edificação, nos termos do art. 2º da Convenção de Condomínio (fl. 71).

JOS



ESTADO DE PERNAMBUCO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete Des. Jones Figueirêdo Alves

Por essas razões, meu voto é no sentido de dar provimento ao Agravo de Instrumento, para sobrestar os efeitos da decisão de 1º grau, consoante requerido.

É como voto.

Recife, 03.10.2013
Virgínia Gondim,
Juíza Virgínia Gondim Dantas Rodrigues
Relatora substituta