



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0000565053

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010609-66.2017.8.26.0604, da Comarca de Sumaré, em que é apelante SANED ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A, é apelada AMARLI ROSA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 25 de junho de 2024.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1010609-66.2017.8.26.0604.

Apelante: **Saned Engenharia e Empreendimentos S/A.**

Apelado: **Amarli Rosa da Silva.**

Comarca: Sumaré - 1ª Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Rafael Carmezim Camargo Neves.**

Autos originais nº.: 1010609-66.2017.8.26.0604.

V O T O N.º. 09701

Apelação Cível. Vícios construtivos. Acessibilidade. Rampa e vaga de garagem para PCD. Ilegitimidade passiva. Inadmissibilidade. Relação jurídica material evidenciada. Precedente da Corte. Laudo pericial. Constatadas as falhas na acessibilidade do condomínio, incluindo ausência de áreas de sinalização adequada das vagas para PCDs e portas de acesso fora dos padrões normativos. Responsabilidade da construtora. Necessidade de adaptação do imóvel e áreas comuns para garantir acessibilidade, com eliminação de barreiras arquitetônicas. Apelante que não demonstrou a impraticabilidade das adaptações necessárias. Sentença mantida. Recurso improvido.

1. Trata-se de apelação interposta por **SANED ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A** contra a r. sentença de fls. 291/295, declarada e integralizada a fls. 332/334, cujo relatório se adota, que nos autos da ação que lhe promove **AMARLI ROSA DA SILVA**, julgou procedente a pretensão inicial, constando do seu capítulo dispositivo:

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos, com resolução do mérito (art. 478, I do CPC), para condenar o réu "Saned Engenharia e Empreendimentos Ltda" na obrigação de fazer consistente na implantação de vaga em estacionamento destinada à Pessoa Com Deficiência com rampa e as respectivas barras, que possibilite de imediato a acessibilidade e autonomia de utilização da autora, na companhia da filha, às dependências do imóvel residencial ("Bloco E"), devendo os trâmites se iniciarem no prazo máximo de 30 dias, com conclusão em 04 meses, sob pena



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada a R\$ 100.000,00. Sucumbente, caberá ao réu arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em R\$ 3.000,00, levando em conta, sobretudo, a natureza e a importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço, que perdura desde o ano de 2017. No mais, em face do Condomínio Residencial Águas de Ibirá, JULGO EXTINTO o processo sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil. Sucumbente, caberá à parte autora arcar com custas e despesas eventualmente despendidas, além de honorários sucumbenciais fixados no importe de 10% do valor atribuído à causa observada, contudo, a gratuidade judiciária ora concedida (art. 98, §3º do CPC). No mais, ficam mantidos os demais termos da sentença, ficando esta decisão dela fazendo parte integrante. Por fim, nada mais havendo a cumprir e uma vez certificado o trânsito em julgado, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Alega a recorrente que é evidente sua ilegitimidade passiva, pois, como construtora, não participa dos sorteios de unidades realizadas pela Prefeitura e não escolhe os futuros moradores. Sustenta que se limitou à execução do empreendimento, enquanto o contrato de financiamento vincula o agente financeiro e o mutuário. Aduz que atendeu todas as prerrogativas legais para a construção, conforme o projeto aprovado pela Prefeitura, razão pela qual a responsabilidade pela distribuição das unidades cabe à Municipalidade. Alega que o laudo pericial confirma que o empreendimento possui mais vagas para PCDs do que o exigido e foi erigido de acordo com as normas vigentes (fls. 337/343).

Apelação tempestiva, preparada e com contrarrazões (fls. 349/361).

É o relatório.

2. De proêmio, não vinga a alegação da apelante de sua ilegitimidade passiva, pois é inegável sua relação jurídica material com a parte adversa, o que se depreende do documento de fls. 21/24, pois o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel foi entregue por ela à autora, conforme relatório de vistoria de imóvel realizada em 11/02/2015. Nota-se a fls. 23, de referido termo, que o recebimento do imóvel já foi glosado pela autora que, oportunamente postulou a colocação de barras de acessibilidade, sendo incontroversa a condição de saúde da filha dela, como pessoa portadora de deficiência física e com dificuldade de mobilidade. A propósito, já decidiu este Egrégio Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL – VÍCIOS CONSTRUTIVOS – CDHU – Insurgências da Autora e da Ré CDHU contra sentença que rejeitou preliminares de ilegitimidade passiva e inclusão de Terceiro no polo passivo da demanda em litisconsórcio passivo necessário e que julgou procedente pedido da Autora de indenização por danos materiais decorrente de vícios de construção – Descabimento – Relação de consumo constatada – Inteligência do art. 3º do CDC, fato este que independe de finalidade lucrativa, ou não, da Ré – Inexistência de litisconsórcio passivo necessário – A despeito da Prefeitura ter sido executora da obra, esta atuou sob orientação e fiscalização da CDHU – Responsabilidade solidária (art. 25, § 1º, do CDC – Consumidor que tem a faculdade de escolher ingressar com a demanda somente contra a CDHU – Hipótese em que restou devidamente comprovada a ocorrência dos danos materiais em virtude dos vícios de construção apontados pela Autora – Insurgência da Autora quanto à improcedência dos pedidos de danos morais – Danos morais in re ipsa – Laudo pericial que comprova que o transtorno experimentado pela Autora é fruto de vício construtivo do imóvel – Quantia de R\$ 10.000,00 que se revela adequada diante do caso concreto – Precedentes desta E. 2ª Câmara de Direito Privado – Sentença parcialmente reformada. RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO. RECURSO DA AUTORA PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1000254-94.2023.8.26.0439; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pereira Barreto - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 23/04/2024; Data de Registro: 26/04/2024).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DE SUPOSTO VÍCIO DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL. UNIDADE ADQUIRIDA EM PROGRAMA HABITACIONAL ('MINHA CASA, MINHA VIDA'), ATRAVÉS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR), REPRESENTADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. REMESSA À JUSTIÇA FEDERAL. INADMISSIBILIDADE. NÃO CONFIGURADO,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

NO CASO, LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. DEMANDA AJUIZADA EM FACE DA CONSTRUTORA, QUE INTEGRA A CADEIA DE FORNECIMENTO DE PRODUTOS AO CONSUMIDOR. LITISCONSÓRCIO PASSIVO FACULTATIVO. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA COMUM ESTADUAL. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2300494-49.2023.8.26.0000; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Assis - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2023; Data de Registro: 19/12/2023).

Superada a preliminar, quanto ao mérito, a r. sentença é irretocável, pois, como nela bem salientado, não é admissível que haja um conflito de competência ou inércia administrativa no que tange à regularização da vaga de garagem para pessoa com deficiência.

As fotografias anexadas ao laudo pericial (fls. 254/258) são suficientes para evidenciar a irregularidade nas portas de acesso ao prédio de apartamentos, cabendo ressaltar que as normas de acessibilidade exigem conformidade não apenas em benefício dos moradores, mas igualmente para assegurar o acesso adequado a quaisquer pessoas que necessitem transitar pelas áreas comuns, configurado, pois, os vícios construtivos de responsabilidade da apelante.

O laudo pericial, por sua vez, consignou e concluiu (fls. 254/258, 264 e 273/274):

Durante a diligência realizada no Condomínio Residencial Águas da Prata, localizado na Rua Dois, nº 140, Loteamento Jardim das Águas, Sumaré / SP, foram constatadas falhas na acessibilidade do condomínio, tais como:

- Ausência de áreas de descanso para as rampas de acesso ao condomínio, conforme item 6.5.1.2;
- Interferências na faixa livre, item 6.10.5, complementado pelo item 6.10.4;
- Sinalização horizontal (faixas demarcatórias) em desacordo com o item 6.12.1 a), pois as faixas demarcatórias das vagas destinadas aos PCDs apresentam largura a menor em 20 cm (o mínimo estabelecido pela norma é 2,50 metros), além de estarem desbotadas;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

- Ausência de sinalização vertical (placa de sinalização), conforme item 6.12.1 c) e;
- A porta de acesso ao bloco E não está de acordo com o item 6.9.2.1, pois não possui folha com largura mínima de 80 cm. Além disso, recomenda-se a adaptação da área de acesso a pedestres do condomínio, retirando as molas instaladas nas portas, de modo a facilitar a passagem das pessoas que possuem mobilidade reduzidas. Tais falhas podem ser resolvidas em conjunto, pelo condomínio e pela construtora.

Há de se ressaltar que o projeto aprovado pela municipalidade (/fls. 111) apresenta aspectos básicos de acessibilidade, com indicações das rampas com suas respectivas declividades, **bem como as posições das vagas destinadas aos PCDs, mas não há detalhes sobre alguns aspectos relevantes na acessibilidade, por exemplo, no tocante às sinalizações vertical e horizontal (g.n.).**

À evidência, é imprescindível proporcionar à autora e sua filha, portadora de deficiência física, autonomia no uso das áreas comuns e unidade residencial, conforme a Lei nº 10.098/2000, que estabelece normas de acessibilidade. O Decreto nº 6.949/2009, de concretude constitucional, determina a promoção, proteção e garantia dos direitos das pessoas com deficiência, daí ser de rigor a eliminação de barreiras arquitetônicas para facilitar a mobilidade de pessoas com deficiência.

A apelada demonstrou que tentou solucionar o problema da vaga de garagem administrativamente, mas absolutamente sem vão, quer em relação ao condomínio, quer junto à prefeitura ou à ré.

Nos autos ficou demonstrada a ausência de áreas sinalizadas, de faixa de segurança lateral, conforme comprovado por laudo pericial, o que remete à existência de vícios construtivos corretamente reconhecidos pela r. sentença e correlacionados à responsabilidade civil da construtora como executora do projeto.

Por sua vez, a apelante também não comprovou a impraticabilidade das adaptações, devendo suportar o ônus de sua desídia, conforme art. 373, II, do CPC, mantida sua condenação e sua sucumbência,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

com a majoração dos honorários advocatícios em 50% do valor fixado na origem.

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator