

## VAGA DE GARAGEM — VENDA A TERCEIRO

PROCESSO N.º 73.247

### VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

“Mediante fraude à lei, obtém-se o que a lei proíbe, usando-se o que a lei permite” — *Pontes de Miranda*.

MM. Dr. Juiz:

O incorporador, coligado ao requerente, ao tratar das vagas de garagem, no § 2.º do art. 6.º da Convenção, vinculou-as da seguinte forma:

154 estão vinculadas às unidades residenciais; 2 à loja 370-A; 2 à loja 90-A; 100 à loja 307 e as restantes ao ap. 1.706.

Logo, todas estão vinculadas. Não há vaga autônoma.

O requerente, embora coligado ao incorporador, não é proprietário de unidade, portanto, estranho ao condomínio. Transacionou uma das vagas e postula o registro do negócio jurídico que, ao entender da Curadoria, encontra dois óbices.

O primeiro é a venda de vaga na garagem à pessoa estranha ao condomínio.

O segundo é a modificação que se pretende dar à natureza do edifício, que na Convenção é residencial-comercial, é que se quer dar à natureza, também, de edifício-garagem, quando a esta natureza não anuíram o condôminos.

A venda da vaga na garagem a estranho, em edifício residencial-comercial, não é possível, a não ser que se mude a lei, pois à vaga não corresponde fração do terreno; não é individualizada, portanto será sempre acessório.

Antes de opinar, convém, em síntese, realçar a posição doutrinária, anterior à lei, que possivelmente foi a fonte de inspiração do § 2.º, do art. 2.º, da Lei 5.491/65.

A venda a estranhos sempre foi combatida, talvez por ser a origem de constantes aborrecimentos e pelo não-reconhecimento do direito de superfície.

*Pontes de Miranda*, no *Tratado de Direito Predial*, edição 1947, pág. 176, leciona:

“O direito à garagem é direito real relativamente, portanto transferível a outro comuneiro, de modo que outro comuneiro (não o estranho) pode adquiri-lo. No direito brasileiro, não havendo direito de superfície, não há direito à garagem transferível a quem não tenha parte indivisa no terreno sobre o qual se construiu o edifício de apartamentos.”

E, como razão jurídica do seu doutrinar, declina:

“A alienação a quem não tenha apartamento no prédio não é anulável somente, nem só ineficaz (como seria o caso da venda do apartamento não adquirido): é nula, porque o objeto é impossível.”

*Roberto Barcelos de Magalhães*, em *Teoria e Prática do Condomínio*, pág. 49 e seguintes, traça um histórico sobre a garagem, sob a permissibilidade de sua venda, mas vedando-a a estranhos e aponta os que não permitem a venda a estranhos, transcrevendo *Serpa Lopes*, *Pontes de Miranda* e *Luiz Polli*, entre outros.

E, comentando o § 2.º, do art. 2.º, da Lei 4.591, diz:

“Sendo a vaga ou local na garagem um direito acessório do condômino em relação ao direito principal, que se refere à unidade ou apartamento, e não um direito real autônomo, segue-se a conseqüente impossibilidade jurídica de sua transferência a terceiros estranhos ao condomínio.”

E, remata:

“O que contravém à letra e ao espírito da lei é a venda isolada de local na garagem à pessoa estranha ao condomínio, pois sendo indeterminado o direito ao seu uso, ele se estenderia, afinal, sobre toda superfície ocupada pela garagem. Ora, o direito brasileiro repele o chamado direito de superfície.”

*Caio Mário da Silva Pereira*, na sua obra, clássica e atual, diz:

“Se à garagem se atribui fração ideal de terreno, pode ser considerada como direito autônomo, desaparecendo a dependência à unidade habitacional, mas nem por isto cessa a *inalienabilidade a estranhos*, porque o § 2.º quando veda transferências, alude genericamente ao § 1.º, e este, compreendendo as duas hipóteses, não tolera distinção para efeito alienatório. Haverá maior mobilidade, mais nítida flexibilidade, mas não ocorre *liberdade de transferir*.”

Como se vê, mantém o festejado jurista uma exegese fiel ao princípio da lei, colimando os fins da lei, isto é, vedar a transferência das vagas na garagem a pessoas estranhas ao condomínio, como foi o objetivo do legislador.

Waldemar Leandro, em *Condomínio, Prática, Doutrina* — Edição Universitária de Direito, não aceita a tese do requerente e se opõe à venda a estranho, pois, à página 18, diz: —

“Os locais de estacionamento, riscados no solo, em terreno do pátio comum, do condomínio, terão regulamento à parte, vedada, por extensão, a sua transferência a estranhos, no sentido legal.”

Aliás, é neste sentido a disposição do § 2.º, do art. 2.º, da Lei 5.491.

“... vedada a sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.”

Assim, não há como se deferir o registro, pois o requerente é *estranho* ao condomínio.

Tentando mudar a natureza do condomínio, segue o requerente o parecer do jurista A. B. Cotrim Neto, publicado na “Revista de Direito Imobiliário”, vol. 4, págs. 37 e seguintes, para transformar, ao arrepio da Convenção, em edifício-garagem.

Com tal objetivo, junto à Municipalidade, conseguiu, sem individualização e sem tração de terreno, inscrever uma vaga da garagem, tributando-a. A tributação da vaga indeterminada, na superfície indivisa, torna-a tributável mas não autônoma.

Mesmo assim, não há como se aceitar a pretensão do requerente, pois a destinação do edifício está fixada na Convenção e a sua mudança depende do consentimento dos condôminos e, como dizem alguns julgados, o consenso é sempre e necessariamente unânime.

Convenhamos que os adquirentes das unidades no edifício comercial-residencial pagaram por suas aquisições em determinado preço e que este preço em razão da nova destinação — edifício-garagem — poderá sofrer sensível desvalorização, em prejuízo dos adquirentes. Daí, não ser possível esta modificação, pela vontade do “grupo” que lançou o edifício e o vendeu como sendo um edifício misto, isto é, comercial e residencial, como se vê de fls. 12 verso.

Aliás, neste sentido, decidiu a 2.ª Câmara do 1.º Tribunal de Alçada Cível, de São Paulo, na Apelação Cível 241.967, cujo relator foi o Juiz *Oetterer Güedes*:

“Prédio de apartamentos — Convenção instituída — Modificação para uso residencial e comercial — Oposição de Condôminos — Anulação da deliberação da Assembléia — Apelação provida.

Qualquer alteração na convenção aprovada para re-  
ger o condomínio só pode ocorrer por consenso unânime  
dos condôminos ou por exigência legal.”

Em hipótese semelhante, a 5.<sup>a</sup> Câmara Cível, do 1.<sup>o</sup> Tribunal de  
Alçada, do Rio de Janeiro, pelo voto do Juiz *José Gomes B. Câmara*  
(Apelação Cível 24.133), decidiu:

“A nova convenção que alterou disposições da antiga,  
sem a anuência dos autores, não pode subsistir naquilo  
em que restringe direito de propriedade, alterando o uso  
de vagas de garagem por aquele que não reside no pré-  
dio e, bem assim, em que concerne a utilização por ter-  
ceiros, afora outros aspectos envolvendo situação jurídica  
definitivamente constituída.”

Não há como se alterar a natureza do edifício, para tentar burlar  
a vedação legal e neste sentido no R.E. 89.868-9, RJ, 2.<sup>a</sup> Turma,  
decidiu o Supremo Tribunal Federal, relator Ministro *Cordeiro Guerra*:

“Em edifício registrado como totalmente comercial,  
segundo o licenciamento para a sua construção, não é pos-  
sível lançar-se no Registro de Imóveis escritura versando  
sobre unidade negociada como apartamento residencial.”

A Convenção de Condomínio, fls. 12, dá a natureza comercial e  
residencial, logo, afastada a hipótese de transformá-lo em edifício  
garagem, para permitir, contra a lei, a venda das vagas de garagem  
a estranho.

Só como disse *Pontes de Miranda*, a outro comuneiro (não a  
estranho) e como diz a lei, vedada a sua transferência a pessoas  
estranhas ao condomínio.

Endosso, ainda, as razões do senhor oficial.

É como opina o M.P.

Rio de Janeiro, 10 de outubro de 1980.

CYPRIANO LOPES FEIJÓ  
Promotor de Justiça

---

NOTA: A promoção *supra* resultou acolhida integralmente através de sentença do Juiz  
Dr. Hugo Barcelos, de 28-11-80, transitada em julgado em 19-12-80.