

CÓDIGO CIVIL 2002

CONDOMÍNIO – GARAGEM

ATUALIDADES

CÓDIGO CIVIL 2002:

“**ART. 1339** - Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.”

PARÁGRAFO 1º – Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

PARÁGRAFO 2º – é permitido ao Condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro Condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do Condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva Assembléia Geral”.

ARTS. 1338 A 1340 – CC/2002

As disposições acima trazem às normas que regulam o Condomínio em plano horizontal, o direito de preferência que existe em várias áreas do direito, como por exemplo, preferência do locatário em adquirir o imóvel, preferência na ação renovatória, preferência do sócio na aquisição de cotas, etc... Trata-se de inovação construtiva que privilegia os próprios condôminos ou locatários e possuidores. Aqui é a mesma situação da venda de

garagem, o condômino fica exposto devido à possibilidade de alienação de parte acessória a terceiro não condômino, nas condições previstas no parágrafo 2º do art. 1339 do Código Civil de 2002. É a consagração do brocardo “o acessório segue o principal”, tipicidade condominial o vínculo entre a propriedade exclusiva e a parte comum e frações ideais componentes do imóvel. O parágrafo 1º proíbe a venda ou gravame das partes em separado. O parágrafo 2º autoriza a venda apenas quando a convenção o permite e mesmo as assembleias dos condôminos, preferindo-se sempre, o condômino ao estranho.

Realmente tormentosa para a vida condominial é a questão da possibilidade existente na lei civil, de se vender uma vaga de garagem para pessoa estranha ao Condomínio.

Cumpra-se primeiramente se distinguir as duas espécies de vagas existentes: aquelas com escritura e matrícula próprias, e, aquelas que se referem a vagas previamente demarcadas em área comum, que ficam atreladas à fração ideal (art. 1339 do Código Civil) e que não podem ser vendidas separadamente da unidade a que pertencem (art. 1331 / parágrafo 1º do Código Civil).

Em recente acórdão(2009) do Conselho Superior da Magistratura, no julgamento da Apelação Cível nº. 1.130-6/2, da Comarca de Campinas, o Relator Convocado, o eminente, Desembargador Luiz Tâmbara, citou esclarecedora lição de João Rabello de Aguiar Vallim, relativamente às diversas espécies de vagas de garagem, onde menciona que “as vagas, espaços ou boxes na garagem coletiva de um edifício de apartamentos, classificam-se em três espécies: 1º) como unidade autônoma exclusiva; 2º) como cota ideal de unidade autônoma coletiva; 3º) como acessório de unidade autônoma exclusiva”, concluindo que na primeira hipótese a vaga é determinada no solo; com área certa e confrontações e com matrícula própria, e que, com relação às demais, o que existe é uma situação de co-propriedade dos

condôminos sobre o pavimento de estacionamento, de sorte que, tratando-se de vaga indeterminada, é mero acessório do apartamento, não podendo ser destacada da unidade.

A questão posta em julgamento e decidida no v.acórdão acima mencionado, tinha por objetivo a solução de dúvida registral referente à negativa de acesso ao registro de escritura de venda e compra de vaga de garagem alienada a terceiro estranho ao condomínio, tratando-se de unidade autônoma, com matrícula própria, desvinculada de qualquer apartamento, ausente qualquer proibição na Convenção Condominial.

O voto do Des. Luiz Tâmbara foi no sentido da improcedência da dúvida, e provimento do recurso da parte compradora, por entender que as novas regras trazidas pelo Código Civil sobre a matéria em nada alteram o entendimento do Conselho Superior da Magistratura, já que incidente na espécie tratada o disposto no artigo 1331, parágrafo 1º do CC e não o disposto no artigo 1339, parágrafo 2º do CC, como justificado, no final do voto:

“Assim, em que pesem as conhecidas controvérsias existentes na matéria, tanto em doutrina quanto na jurisprudência dos tribunais, reproduzidas com propriedade nas obras de J. Nascimento Franco(Condomínio . 5ª edição – SP – Editora Revista dos Tribunais 2005, p. 239-241), Silvio de Salvo Venosa(Direito Civil – V5- Direitos Reais- 7ª edição São Paulo: Atlas, 2007, p. 341-344), Francisco Eduardo Loureiro (Código Civil Comentado, Org. Ministro Cezar Peluso, Barueri, SP; Manoele, 2007, p.1207, Comentário ao artigo 1339), Ademar Fioranelli(Direito Registral Imobiliário. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2001, p. 581- 582) e Américo Izidoro Angélico(Condomínio no Novo Código Civil, São Paulo: Juarez de Oliveira, 2003, p.30) e no parecer da Douta Procuradoria Geral da Justiça , não se vê razão jurídica

para que se altere a orientação estabelecida neste Conselho Superior da Magistratura”.

O Código Civil de 2002, ao permitir a alienação das garagens que constituem unidade autônoma, para pessoas estranhas ao Condomínio, segue na esteira da jurisprudência dominante que tratava da questão com base na Lei 4591/1964. Lei de regência anterior do Condomínio Edifício que permitia a livre alienação ou locação da garagem tanto a condômino, quanto a estranhos, sendo certo que a restrição no parágrafo 2º do art. 2º daquela lei condominial se referia tão somente às vagas de garagem constituídas por áreas comuns, acessórias das unidades residenciais.

De sorte que as restrições de venda, tanto na legislação anterior como na atual, não alcançam as vagas autônomas com matrícula própria, e que, por esse motivo não são partes acessórias da unidade autônoma. Estas têm sua venda ou locação permitidas livremente por força do disposto no parágrafo 1º do art. 1331 do Código Civil.

A menos que, embora autônoma, com matrícula própria a vaga de garagem seja também acessória da unidade e que conste da Convenção que não possa ser alugada ou vendida, separadamente, a venda ou locação deverão ser autorizadas pela assembleia dos condôminos. Caso contrário, o art. 1339 parágrafo 2º não se aplicará a essas vagas.

Como bem observado por Nelson Kojranski, em artigo publicado na Tribuna do Direito (janeiro de 2012):

“Diante desse cenário, não deixa de ser intrigante a disposição contida no parágrafo 2º do artigo 1339 do CC, ao permitir a alienação de parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, reiterando a autorização que já constava do revogado

parágrafo 2º do artigo 2 da Lei 4.591/64. Ora, se a vaga não é dotada de fração ideal própria, difícil é imaginar como executar, na prática, a transferência a outro condômino”, segundo a redação anterior ou “alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, como é hoje. Parece-me se tratar de missão impossível, uma vez que não há propriedade autônoma sem fração ideal correspondente.”

De qualquer forma, como a simples possibilidade de ver agravadas as condições de segurança do edifício, com a presença de terceiros não participantes da vida condominial, os Condomínios sempre se empenharam em dificultar a venda das partes acessórias, com restrições na convenção condominial, criando regras internas mais específicas, sempre privilegiando a preferência de alienação a outro condômino.

Para apaziguar a questão, de relevo cumpre salientar recente projeto do Senado, já aprovado pela Comissão de Constituição e Justiça e da Cidadania da Câmara que, proíbe o proprietário de imóvel residencial ou comercial, de vender ou alugar vaga de garagem a pessoas de fora do prédio. A proposta ainda depende da sanção presidencial.

Segundo a proposta dessa lei fica proibida a venda e locação das vagas de garagens a pessoas estranhas ao Condomínio, só sendo permitida se houver autorização expressa na Convenção Condominial, alterando, assim, as disposições do Código Civil, a respeito do tema .

Com efeito, a proposição legislativa é a de alterar o parágrafo 1º do art. 1331 do Código Civil em vigor, atualmente assim redigido:

Art. 1331 – Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos:

Parágrafo 1º: “As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.”

De onde se conclui que uma vez sancionada a lei em exame, as vagas de garagem que tenham matrícula e fração ideal própria e que constituem, portanto, parte exclusiva (cc art. 131, parágrafo 1º) não mais poderão ser alienadas livremente, a menos que o permita expressamente a Convenção Condominial, o que deverá intensificar os esforços dos Condomínios com o intuito de alterar e ajustar suas normas regentes com fito de não permitir a venda, em casos tais.

Com relação aquelas vagas de garagem que sejam partes acessórias de suas unidades imobiliárias, continua a regê-la, no tocante à venda ou locação, o que já dispõe o art. 1339, parágrafo 2º. do CC., que só o permite se essa faculdade constar do ato convencional e se ela não se opuser a respectiva assembleia geral.

Nada obstante, é relevante demonstrar que o inesquecível Prof. Miguel Reale, forjador da Lei civil de 2002, deixou sempre claro em seus estudos, que o espírito da nova lei civil pontificava também, a função social do contrato constante do art. 421, e segundo qual a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato. Um dos motivos determinantes desse mandamento decorre da Carta Magna de 1998, mais precisamente nos incisos 22 e 23 do art. 5º, protegendo o direito de propriedade, que “atenderá a função social”. O renomado Professor enfatizou quanto ao interesse da maioria, razão básica no campo condominial.

Bastava isto para que o magistrado aplicasse a proibição da venda ou locação de garagem, haja vista a exposição perigosa que teria o Condomínio em agasalhar veículo e peessoas estranhas ao seu microcosmo.

De qualquer forma a constitucionalidade da nova lei, em relação aos princípios consagrados decorrentes do direito de propriedade deverão render boas discussões na doutrina e jurisprudência pátrias.

É aguardar para ver.

São Paulo, 14 de Março de 2012.

Dr. Américo Izidoro Angélico