

Direito Imobiliário

Direito Imobiliário Nº A-329 FALTA DE VAGA EM GARAGEM

“É vedado à assembléia de condomínio extinguir vagas de garagem que dispõem de matrícula própria e pertencem a um dos condôminos, ausente à reunião, sob alegação de que a quantidade total não é comportada no espaço físico disponível.

Anulada a assembléia no que tange à extinção das vagas, compete o restabelecimento da situação anterior por inteiro.”

Os dois parágrafos fazem parte de acórdão do Superior Tribunal de Justiça em recurso especial (n. 400.767) interposto por agente bancário contra condomínio, sob a alegação de que tem direito a determinado número de vagas na garagem comum, não podendo usufruí-las por má distribuição ou falta de espaço.

Como relata o ministro Aldir Passarinho Junior, o juiz de primeiro grau julgara parcialmente procedente a demanda para anular deliberação de assembléia na parte que atribuiu a 59 condôminos vagas físicas e determinadas, deixando de fora oito vagas da autarquia, ausente à reunião. O TJSP confirmou a sentença, por entender que se não há espaço para o veículo de todos, não há propriedade para todos: “Direito de propriedade inexistente por falta de objeto”.

O proprietário ausente fundamentou seu apelo ao STJ no argumento de que suas vagas, “devidamente registradas em matrículas próprias”, não poderiam ser simplesmente suprimidas por decisão dos presentes à assembléia, e que seria “imprescindível a concordância de todos os prejudicados”.

Em seu voto, o ministro Aldir Passarinho Junior transcreve parte do acórdão paulista, que “deixou assentado que não se pode tratar de questões de Direito das Coisas apenas em função de papéis e documentos, quando há dúvida sobre a existência física da coisa”, pois, “na realidade, só existem 59 vagas de garagem, embora conste do registro imobiliário a existência de 67”, ou seja, “o quadro probatório não deixa dúvida da inexistência física de 8 garagens”, argüindo adiante que “ainda que exista algum

registro imobiliário, nunca existirá direito real sobre uma construção que não foi construída”.

Não foi esse o entendimento do relator e da 4ª. Turma do STJ, que julgou o recurso. Seu raciocínio, em síntese: 1. Não se extingue direito de propriedade por decisão de assembléia. 2. Não parece absolutamente razoável que justamente todas as vagas extintas sejam exatamente do recorrente. A redução teria de ser feita isonomicamente e não pela supressão do direito de um único condômino. 3. Não tem qualquer fundamento jurídico a tese de que a precedência da aquisição gera mais direitos ou melhor título. 4. O condomínio é simultâneo em sua instituição e todos os co-proprietários têm direitos iguais estando ou não presentes na assembléia.

O ministro anulou a assembléia somente na parte que “pertine à invasão dos direitos, subsistindo no restante”, salientando que “com esta solução preservam-se os registros imobiliários e o direito de propriedade da autora e de outros prejudicados”.

Na ausência de vagas para todos, concluiu que “deve se voltar ao status quo ante, apenas que disciplinado o uso do efetivo espaço disponível entre os condôminos, para que se harmonize a utilização das vagas contemplando igualmente a todos”. Rodízio mensal das vagas faltantes é uma sugestão.

A íntegra do longo aresto está disponível no sitio do STJ na internet ou na Revista Bonijuris n. 524, de julho/2007 (www.bonijuris.com.br).

...

Luiz Fernando de Queiroz é autor do TPD-Direito Imobiliário e do Guia do Condomínio IOB.

(41) 3224 2709

lfqueiroz@grupojuridico.com.br