

INFORME NACIONAL

ANO III - Nº 121 – www.admnacional.com.br

O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

GARAGEM

O condômino pode vender ou alugar a sua vaga de garagem para quem ele bem entender?

Há dois tipos de vagas de garagem em condomínios. As que são acessórias e as que se constituem em unidades autônomas.

Dependendo do condomínio, a vaga de garagem é um bem imóvel acessório ao principal, que é o apartamento ou a casa. Nessa hipótese, existe uma única matrícula no registro imobiliário. Ao lermos a certidão do registro de imóveis, veremos que o apartamento ou casa tem uma determinada área total, composta da área útil (a do interior da unidade), a área da vaga de garagem, e uma porcentagem da área comum. Nesses casos, em geral, a vaga de garagem está situada em local indeterminado.

Há condomínios, entretanto, em que a vaga de garagem é um bem imóvel, separado do apartamento ou casa. Não é acessória. Constitui unidade autônoma. Nessa hipótese, há duas matrículas: uma do apartamento ou casa e outra da vaga de garagem. Geralmente, elas estão situadas em local determinado, com descrição de seu tamanho e confrontações.

O bem acessório normalmente segue o principal. Assim, se vendido o apartamento ou casa, a vaga de garagem estará sendo vendida junto. Mas o artigo 1.339, parágrafo segundo, do

novo Código Civil, prevê, no caso de parte acessória da unidade, a permissão de alienação a outro condômino, ressalvando, no entanto que só poderá "fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral".

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, decidindo sobre problema de retificação do registro de imóvel, de apartamento e respectiva vaga de garagem, deixou assentado que, como direito acessório, a vaga de garagem adere à unidade, sendo, contudo, desta destacável para efeito de sua cessão a outro condômino. Admitiu assim que, apesar de no caso a vaga ser bem acessório à unidade condominial, é admissível a sua transferência para outro apartamento do mesmo prédio.

No caso de ser um bem independente, com matrícula própria, a vaga de garagem pode ser vendida separadamente, sem qualquer problema, observada a convenção condominial.

Daí a indagação: e para quem podemos vendê-la?

O novo Código Civil, na parte que regula os condomínios edilícios (artigos 1.331 a 1.358), permite que as vagas que não são acessórias das unidades principais, sejam vendidas livremente por seus proprietários. Entretanto, entende a jurisprudência que elas somente podem ser vendidas a estranhos

ao condomínio, isto é a pessoas que não detenham a propriedade dos apartamentos ou casas, se a convenção assim o permitir. Caso contrário, o condômino somente pode vender a outro condômino.

Na prática, a venda de parte acessória é bastante trabalhosa, principalmente no que diz respeito às alterações que terão de ser feitas no registro de imóveis, pois altera a área total da unidade vendedora e também da compradora.

Por outro lado, atentando-se para o aspecto "segurança", hoje muito importante devido aos assaltos em condomínios, é recomendável que, na elaboração ou na alteração das convenções condominiais, façam constar expressamente a proibição da venda de vagas de garagem, autônomas ou individuais, a não condôminos.

Quanto à locação, podemos fazê-la para outro condômino qualquer. Para não condômino, somente se houver permissão expressa na convenção condominial ou decisão favorável da assembléia, em cuja "ordem do dia" conste expressamente o assunto.

Nos chamados edifícios-garagem, em que só há vagas de garagem, a locação e a venda são completamente livres.

Daphnis Citti de Lauro é advogado, autor do livro "Condomínio: Conheça Seus Problemas" e sócio da Advocacia Daphnis Citti de Lauro e da Citti Assessoria Imobiliária

Fonte de consulta: [portal Sindiconet](http://portal.Sindiconet)

BOA SEMANA!