

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

MEDIDA CAUTELAR DE ARRESTO

Recurso ap .
Tribunal STJ

APARTAMENTO — SE ABRANGE A VAGA DE GARAGEM

RESUMO

DO RELATÓRIO - Cuida a espécie de ação ordinária declaratória de existência de usufruto sobre garagens de imóvel residencial. - O MM. juiz singular decidiu pela improcedência da ação, todavia, a Oitava Câmara Civil do Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, reformando a decisão monocrática, proferiu as seguintes considerações que passo a transcrever: "O edifício é residencial e as garagens - sem dúvida - destinam-se a servir aos proprietários dos apartamentos. Nem podem elas ser vendidas a quem não seja dono de apartamento (fls.). Assim, as garagens apresentam natureza de coisa acessória, ou seja, aquela cuja existência supõe a da principal e acompanha o destino desta, nos termos dos arts. 58 e 59 do CC. O fato de serem objeto de matrículas próprias está longe de ser decisivo. Trata-se de medida meramente registral que não afeta o regime jurídico dos bens quando reciprocamente considerados. Segundo a lei civil, a característica de principal ou de acessória é percebida em razão da existência da coisa e de sua função comparativamente á outra coisa. Dai a denominação dada ao Cap. II do Livro II da Parte Geral do CC: "Dos Bens Reciprocamente Considerados". Não vem ao caso examinar a natureza física do bem, se é corpóreo ou incorpóreo, móvel ou imóvel, se está ou não registrado, e de que forma o está. E também não interessa saber se o bem acessório pode ou não ser destacado (geralmente pode) e guardar autonomia. O que cumpre verificar é o estado de relação de um com o outro. Num prédio residencial é óbvio que a existência da garagem faz supor a existência do apartamento. Nesse tipo de prédio, pode existir apartamento sem garagem. Mas não pode existir garagem sem apartamento. A relação de acessoriedade é intuitiva e evidente." (fls.) - Inconformado o espólio maneja recurso especial, estribado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional alegando contrariedade aos art. 134, 674, inc. III, 716, 530, inc. I todos do Código Civil, além de divergência jurisprudencial. - Na origem o recurso não foi admitido, contudo, provi agravo de instrumento para melhor exame da matéria. - É o relatório DO VOTO - A questão posta nos autos está em saber se a vaga na garagem constitui unidade autônoma e distinta da unidade habitacional, estando ou não a ela vinculada e, portanto, sujeita à extensão do usufruto instituído sobre apartamento, independentemente de inscrição notarial nesse sentido. - A legislação pátria assim dispõe: Art. 2º. Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação inclusive edifício - garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham. § 1º. O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada á unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. § 2º. O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. § 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terrenos específicas". (Lei nº 4.591/64) - Leciona J. NASCIMENTO FRANCO e NISSKE GONDO que "é perfeitamente possível, na especificação e discriminação do condomínio, tratar a vaga na garagem como unidade autônoma, hipótese em que lhe deve ser atribuída uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do edifício. Nesta última hipótese, a vaga desvincula-se de todas as unidades - pode ser alienada livremente, quer a condôminos do edifício, quer a terceiros, ao que se deduz

do § 2º, combinado com o § 1º do art. 2º da Lei nº 4.591. Realmente, na parte final do § 1º se diz que a vaga se vincula à unidade habitacional a que corresponde, quando não lhe é atribuída fração ideal no terreno, enquanto que o § 2º autoriza a transferência da vaga a outro condômino, independente de alienação da unidade de que ela é parte acessória. Logo, não se vinculando a vaga a determinada unidade habitacional, por constituir, ela própria, uma unidade autônoma, com participação ideal no terreno, sua alienação é inteiramente livre, podendo ser feita tanto a condômino do

EMENTA

Quando à vaga de garagem for atribuída fração ideal de terreno, considerar-se-á unidade autônoma não vinculada à unidade habitacional, não havendo como se falar em extensão do usufruto instituído sobre o apartamento, eis que inexistente relação de acessoriedade entre as unidades. Necessário se faz disposição expressa do nú-proprietário e inscrição notarial do usufruto sobre a vaga.