

HONORÁRIOS DE ADVOGADO

INCIDENTES E RECURSOS

Julgado em

25/05/1981

GARAGEM — CLÁUSULA QUE PROÍBE A CESSÃO DO DIREITO AO SEU USO - INVALIDADE

RESUMO

- ... Consta da convenção primitiva lavrada em escritura pública, que as vagas na "garage" poderiam ser alugadas em conjunto ou separadamente do apartamento a que pertencessem, a moradores ou não do edifício, (...). - Posteriormente, uma Assembléia Geral Extraordinária de condôminos foi convocada e contra o voto do autor, deliberou-se que a partir da data daquela reunião as vagas de automóveis não poderiam ser alugadas a pessoas estranhas ao edifício. - Contra essa deliberação é que se insurge o autor. -
..... - Tendo o autor unidades imobiliárias integradas com partes na "garage", dispõe, portanto, de direito real sobre esse acessório do apartamento. - Em consequência, pode o autor usar e fruir de sua parte na "garage", como de qualquer outra parte do próprio apartamento, ou do seu todo, segundo suas conveniências e interesses, desde que não prejudique os demais condôminos no uso e fruição das partes comuns. - A única restrição ao seu direito de propriedade consiste na impossibilidade de alienar a estranhos ao condomínio a parte da "garage", isoladamente, sem o apartamento no todo. - E isso, porque, na lição de PONTES DE MIRANDA, "no direito brasileiro, não havendo direito de superfície, não há direito à garage transferível a quem não tenha parte indivisa no terreno sobre o qual se construiu o edifício de apartamentos". (Tratado de Direito Privado, vol. 12, pág. 313). - O art. 19 da Lei nº 4.591, consagra o direito do proprietário sobre o uso exclusivo de sua unidade autônoma, e o art. 2º da mesma lei, declara que cada unidade será sempre tratada como objeto da propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação. - De tudo resulta que a alteração introduzida na convenção primitiva, proibindo o aluguel das vagas na garagem a pessoa não moradoras no edifício constitui uma restrição ao direito do proprietário de usar e fruir a coisa e suas partes acessórias. - E uma vez que importa em restrição ao direito de propriedade, não prevalece em relação aos condôminos que a ela se opuseram, como no caso, ao autor. - Na hipótese, seria necessária a unanimidade de todos os condôminos, e isso não houve. - A lei deve ser interpretada com objetividade e inteligência, e se não é lícito dar mais do que ela pretende, menos verdade não é que se frauda o seu sentido, quando se retira ou se exclui aquilo de que ela não cogita. - Pelo exposto, ineficaz para o autor a alteração introduzida na convenção anterior, qual seja a proibição de alugar a estranhos as vagas na garagem. Julgado em 26-05-1981 Arquivo do Ementário Forense, TJ/957 EMFOR 394

EMENTA

A cláusula de convenção que proíbe o empréstimo ou aluguel da vaga na "garage" a pessoas não moradoras no edifício, e que importa em restrição ao direito de propriedade, não prevalece em relação, ao condômino que a ela se opôs.