

COMPRA E VENDA

TERRENO CUMULADO A FRAÇÃO IDEAL

Tribunal

STJ

QUANDO CONSTITUI UNIDADE AUTÔNOMA

RESUMO

- O acórdão recorrido assentou o entendimento de que os autores adquiriram a unidade autônoma nº 32, integrante do imóvel pertencente ao condomínio réu, com a respectiva vaga de garagem, que, segundo os títulos de domínio, inclusive os relativos aos antecessores dos autores, e a escritura de divisão, especificação, constituição e convenção de condomínio, teria área útil de 81,25m². - Decidiu o eg. Colegiado, entretanto, com base no fato de não existir atualmente vaga demarcada na garagem com tal metragem destinada ao apartamento nº 32, além de haverem os autores, ao tomar posse do imóvel, recebido a posse de espaço de estacionamento correspondente apenas a um automóvel, frisando o julgado, outrossim, que os outros condôminos utilizam apenas um espaço por unidade, assim como o antecessor dos autores, pagando do próprio bolso, em locais adjacentes, estacionamento para os outros veículos. - Esse entendimento, no dizer dos recorrentes, vulnera o art. 1º da Lei 4.591/64, por destinar ao uso comum área privativa, definida na convenção do condomínio como de propriedade do condômino. Violado, além disso, restaria o art. 252 da Lei de Registros Públicos, em face da desconsideração do registro que atribui aos autores a propriedade da área. Pela mesma razão sustentam afronta aos arts. 530, I e 859 do Código Civil. - A razão lhes assiste. - As instâncias ordinárias deixaram assentada a propriedade dos autores sobre a área demandada. Assim, no particular, manifestou-se o julgador de primeiro grau: "O Código Civil Brasileiro, quando trata da propriedade imóvel, preceitua, em seu artigo 530, I, que a mesma é adquirida pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel Este dispositivo legal é referendado pelos artigos 676 e 856, I, do mesmo diploma legal. Está mais do que comprovado, nos autos, que os antecessores dos autores e estes últimos, nos termos dos dispositivos acima citados, adquiriram o imóvel situado à rua Tenente Otávio Gomes, nº 348, 3º andar, apto. 32 e respectiva vaga de garagem, com 81,25m². Ora, se assim é, por óbvio que são eles proprietários da referida unidade e de sua correspondente vaga na garagem, esta com 81,25m², como, aliás, consta de todos os documentos translativos juntados aos autos e devidamente registrados na circunscrição imobiliária competente, em especial, a escritura de divisão, especificação e convenção do condomínio. Portanto, a este respeito nenhuma dúvida pode pairar. Segundo consta dos autos, o condomínio foi constituído por José S., que construiu um prédio de apartamentos, para lá abrigar todos seus familiares. Quando celebrada a escritura de convenção de condomínio, José S. destinou para si os apartamentos nº 2, 21 e 32, bem como uma área na garagem, com 81,25m². Na referida escritura de convenção verifica-se, na cláusula 1ª, que constituem partes comuns, dentre outros a garagem coletiva do prédio, exceto as vagas nº 21 e 32 que correspondem aos respectivos apartamentos, ambas tendo 81,25m². Esta deliberação foi confirmada em cláusulas posteriores da convenção condominial. Como direito seu, José S., posteriormente, vendeu o apartamento 32, bem como a totalidade da área de 81,25m² que possuía na garagem, deixando o apartamento 21 sem a referida área, como, também, consta dos documentos que instruíram a inicial. Por cadeia sucessória, o apartamento 32 e sua vaga na garagem, com 81,25m² vieram a caber aos autores por compra feita por Sandra T.C., conforme escritura pública encartada a fls.. Ora, o pro cedimento e as vendas efetuadas não violaram nenhum dispositivo legal, tanto que o estatuto substancial, quanto da Lei 4.591/64. É sabido, que a convenção do condomínio faz lei entre os condôminos. É sabido, ainda, que para a modificação de qualquer cláusula da convenção, necessário é o quorum qualificado previsto no artigo 25, § único da Lei acima citada. Observa-se, ainda, pelo exame da escritura de convenção de condomínio que atendeu ela aos requisitos

exigidos pelo artigo 9º, § 3º da Lei Especificada. Diante de tal quadro, nenhuma dúvida há de que o apartamento nº 32 e sua correspondente vaga na garagem, com 81,25m², são de propriedade dos autores. Por outro lado, nenhuma irregularidade pode se notar no fato da transferência da vaga da garagem efetuada pelo senhor José S., a teor do artigo 2º, § 1º e 2º, da citada lei nº 4.691. Anuiu ele sua vaga de garagem juntamente com a unidade da qual era proprietário. Obedecido, foi, também, o que estipula o artigo 4º, da mesma lei. Se

EMENTA

A vaga em garagem, com fração ideal do terreno, matrícula individual e designação numérica própria, tendo sua área, localização e confrontações convenientemente descritas, sendo possível, ainda, o estabelecimento de algum tipo de divisão, constitui unidade autônoma, à qual têm aplicação os princípios que vigoram para os titulares de apartamentos, lojas e salas em edifícios coletivos.