

COMPRA E VENDA

TERRENO CUMULADO A FRAÇÃO IDEAL

Recurso ms 2
Tribunal STJ

QUANDO CONSTITUI UNIDADE AUTÔNOMA

RESUMO

- 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 à 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 NISKE 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 edifício como a estranhos." (Condomínio em Edifícios, págs. 48/49, 1ª edição, Editora Revista dos Tribunais). - Na hipótese em apreço, verifico que à vaga foi atribuída fração ideal do terreno, consoante se observa de documento acostado às fls., escritura de venda e compra de box de garagem, descrito como uma "unidade autônoma designada como BOX DE GARAGEM NÚMERO DOZE (12), localizado no subsolo do EDIFÍCIO CLAUDE BERNARD situado à RUA BORGES - LAGOA, NÚMERO OITOCENTOS E TRINTA E SEIS (836), no local denominado VILA CLEMENTINO 21º Subdistrito - SAÚDE, do distrito, município, termo, comarca e 14ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, contendo a área de 35,0555ms2 e a fração ideal de 5,043ms2, ou seja, 0,710366% no terreno - e coisas comuns do condomínio". - Outrossim, a aquisição da aludida vaga de garagem foi objeto de matrícula própria realizada no 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, conforme atesta o doc. de fls. 23 (cópia xerográfica do livro de assentamento). - Destarte não há dúvida que a vaga de garagem disputada pelos litigantes não se vincula à unidade habitacional sobre a qual foi instituído o usufruto, não se constituindo, portanto, como acessória do apartamento. - Não há, pois, de se cogitar da extensão do direito de fruição instituído sobre o apartamento, eis que inexiste vinculação entre as referidas unidades. - Isto posto, conheço do recurso e dou-lhe provimento a fim de restaurar a decisão monocrática. - É como voto. Ac. de 28-11-1994 DJ de 19-12-1994

(Reg. nº 93.28447-9) Arquivo do EMFOR, STJ/N 5418 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2003. Ano LV. Nº 657

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.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais