
DESDOBRAMENTO DA UNIDADE — SE AUMENTA O NÚMERO DE VAGAS**RESUMO**

- ... O que se discute na presente apelação é exatamente decidir se o desdobramento de uma unidade, com a criação de mais duas outras autônomas, dá direito, na forma da convenção em vigor, a obter também duas vagas de garagem, além da repartição das cotas condominiais. - Nenhuma das partes questiona que o desdobramento foi feito, com a autorização dos condôminos e devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis, Cartório do 9º ofício, com a criação de duas novas unidades autônomas, C-01 e C-02. - O Parágrafo 2º, do art. 1º, da Lei nº 4.591/64, dispõe que, litteris: "Parágrafo 2º - A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária". - Isto quer dizer que ao apartamento 1.201, corresponderá uma determinada fração ideal. O desdobramento do mesmo em duas novas unidades significou que a cada uma destas corresponde uma dada fração ideal desmembrada da unidade original. Não houve nenhum acréscimo. O total da fração ideal permaneceu inalterado. - O Parágrafo 1º do art. 2º, da citada Lei nº 4.591/64, com a redação dada pela Lei nº 4.864/65, estabeleceu, litteris: "Parágrafo 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 do terreno". - No presente caso, os elementos constantes dos autos deixam indubitável que as vagas não estão atribuídas pelo alcance de uma dada fração ideal. Foram elas vinculadas a cada unidade autônoma existente. É assim com a convenção de condomínio que no Parágrafo 3º da Cláusula 1ª, estabelece a distribuição pelas unidades autônomas. E o documento... Certidão do 9º Ofício do Registro de Imóveis, tem clareza suficiente ao atribuir para o apartamento 1.201, uma vaga na garagem, no sub-solo. - Dessa maneira, é irreparável a r. sentença recorrida. - Autorizado e registrado no registro de imóveis o desdobramento da unidade originária, com a criação de duas novas, é procedente o desdobramento das cotas condominiais na mesma proporção. - Se as vagas de garagem são vinculadas à unidade habitacional, não tem fundamento pretender o apelante que o desdobramento desta importe no desdobramento da vaga. Isto só ocorreria, nos termos do Parágrafo 1º, do artigo 2º, da Lei nº 4.864/65, se houvesse sido atribuída fração ideal específica de terreno à unidade originária. - Recurso a que se nega provimento para manter íntegra a sentença de 1º grau de jurisdição. Ac. de 10-11-1988 Arquivo do EMFOR - TJ/1.776 EMFOR 490

EMENTA

O desdobramento de uma unidade, com a criação de mais duas outras autônomas não dá direito a obtenção também de duas vagas de garagem, se cada uma delas foi vinculada, pela convenção, a uma unidade autônoma existente. (Ementa do EMFOR).