

REGIME DE BENS

CASAMENTO REALIZADO NA TURQUIA

Recurso re -
Tribunal STJ

TÍTULO LAVRADO NA VIGÊNCIA DO DECRETO Nº 5.841/28 — RECUSA EM FACE DE LEI ATUAL - LEGITIMIDADE

RESUMO

- Irreparável a respeitável sentença apelada, que merece ser mantida integralmente. - Cuida-se na espécie de pretensão que persegue o registro de instrumento de convenção de condomínio, lavrado pelos titulares das unidades autônomas situadas no Edifício Pedra Azul, sob a égide do Decreto Federal 5.481, de 25 de junho de 1928, que então regulava a matéria concernente aos denominados condomínios em edificações. - Diversamente do que hoje dispõe a Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que versa sobre o mesmo tema, as convenções de condomínio não estavam sequer previstas naquele referido diploma legal então vigente. - Sustenta o apelante que o registro dessa convenção tem particular interesse para os condôminos, posto que ela dispõe sobre o uso das vagas de garagem. - Considerando em primeiro lugar essa questão das vagas de garagem, importante frisar que até o advento da atual lei de condomínio e incorporações, estas não podiam ser considerada unidades autônomas, como atualmente é admitido. - O exame do artigo 1º, do Decreto 5.484, deixa claro que só poderiam ser tratados como unidades autônomas os apartamentos destinados à instalação de escritórios ou residências particulares. É o que decorre do texto expresso desse mencionado dispositivo legal, como segue: "Os edifícios de mais de cinco andares, construídos de cimento armado ou matéria similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, entre si, contando cada um, pelo menos três peças, e destinados a escritórios ou residência particular, poderão ser alienados no todo ou em parte, objetivamente considerada, constituindo cada apartamento uma unidade autônoma, sujeita às limitações estabelecidas nesta lei." - Acrescente-se ainda que de nenhuma relevância, para o caso dos autos, a alteração ocorrida mais tarde na redação desse artigo, por meio da Lei Federal 286, de 5 de junho de 1948. - Está claro, lembre-se, que até a superveniência da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, portanto, as vagas de garagem não podiam ser tratadas como unidades autônomas, como, de resto, é permitido atualmente nos artigos 1º e 2º, e parágrafos, dessa mencionada lei. - Nesse mesmo sentido, assevera JOÃO BATISTA LOPES que: "de coisa comum, como era considerada pelo Dec. 5.481, de 25.6.28, a garagem passou a ser disciplinada como unidade autônoma pela lei nova, salvo quando a ela não corresponder fração ideal do terreno" (in Condomínio - Problemas Fundamentais da Propriedade Horizontal - Editora Revista dos Tribunais, 3ª ed.). - Ao tempo do referido Decreto 5.481, todavia, o direito de estacionar veículo na garagem do edifício, que se tratava de área comum do edifício, era mero acessório do direito de propriedade do titular do domínio. - Os doutrinadores, diante das disposições desse citado decreto federal, que regulamentava a matéria, reiteradamente deixaram assentado o caráter acessório das garagens em edifícios de apartamentos. SERPA LOPES, ao tratar do assunto, disse precisamente o seguinte: "outro princípio é o de que, mesmo destinada a uma quantidade certa de apartamentos, sem abranger a totalidade deles, a garagem não perde a sua qualidade de acessório do apartamento, e, assim sendo, o seu proprietário pode apenas dá-la em locação ou comodato a terceiros, porém jamais aliená-la a terceiro que não seja proprietário de apartamento no edifício onde ela estiver situada" (in Curso de Direito Civil, 1969, vol. 6, pág. 341). - A verdade é que não se cogitava da garagem como unidade autônoma, porque não há como reconhecer propriedade imóvel não vinculada a uma fração ideal do todo do terreno. PONTES DE MIRANDA, comentando acerca das garagens, em face do revogado decreto, disse que "não existindo em nosso ordenamento jurídico, o direito de superfície, não se admite

direito à garagem transferível a quem não tenha parte indivisa no terreno sobre o qual se construiu o edifício de apartamentos." (apud WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA, in Loteamentos e Condomínio, Tomo II, pág. 145, 1953). - As regras que disponham sobre a utilização das vagas de garagem, portanto, tem caráter de normas obrigacionais "propter rem", porque aderem à coisa e obrigam proprietários, presentes e futuros. Ainda assim, no Direito Brasileiro da época, não eram inscritíveis essas convenções de condomínio que dispusessem sobre tais questões, decorrentes de normas convencionais regulamentadoras do uso das áreas de uso comum de todos os condôminos, como eram as garagens no revogado decreto citado. - Impor

EMENTA

Registro de Imóveis - Dúvida - Pretensão de registrar Convenção de Condomínio lavrada na vigência do Decreto 5.841, de 25 de junho de 1928 - Recusa fundada na inadequação do título diante das disposições da atual lei que regula a matéria, afeta aos condôminos em edificações - Registro, ademais, que já não seria possível ao tempo da lavratura do ato notarial, por falta de previsão legal.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais