

EMBARGOS DE TERCEIRO

INCORPORAÇÃO DE BEM À SOCIEDADE

Julgado em

25/02/1985

DIREITO DE PROPRIETÁRIO DE LOJA AO USO DE VAGA — PROCEDÊNCIA DE AÇÃO DECLARATÓRIA**RESUMO**

- De qualquer forma a convenção não autoriza a injustificável atitude do Condomínio réu e, ao contrário claramente a desautoriza. Antes de mais, nela ficou estipulado... que cada um dos apartamentos de ns. 301, 303, 404, 501, C-01 "tem direito a uma vaga na garagem, no subsolo o restante da garage pertence ao condomínio", sem expressar, de modo algum, a denegação aos proprietários das lojas da utilização desse "restante da garage", assim declarado parte comum, como todas as demais áreas de uso comum assim definidas na Lei nº 4.591, de 1965, então já vigente. E está expresso no art. 2º, parág. único da mesma Convenção...: "Fica expressamente estabelecida a proibição de locação ou cessão do direito de uso e guarda de veículos no subsolo a pessoas estranhas ao condomínio ou não residentes no prédio". Ora, o autor, proprietário de uma das lojas que integram o Edifício por força do memorial da respectiva incorporação registrado antes da Convenção, não pode ser considerado pessoa estranha ao Condomínio, nem terceiro. Ocupa e explora a loja que lhe pertence e nessa qualidade há de ser considerado "residente", expressão utilizada na Convenção com a acepção de "ocupante", aquele que utiliza direta e pessoalmente sua unidade, não alugada nem cedida a terceiro, circunstância de decisivo relevo que nem mesmo foi alegada pelo réu em sua contestação ou nas razões do segundo recurso. Mas ainda, decorre da Cláusula 5ª da Convenção... ser assegurado a todos os condôminos (sem exclusão dos proprietários das lojas) o direito de usar e gozar das partes comuns do edifício, inclusive portaria e garagem... -

- Procedente o pleito declaratório, caberá ao autor, ora primeiro, apelante, usar dos meios adequados para a efetivação do direito que lhe é reconhecido e pleitear, nas vias ordinárias, então devidamente caracterizadas como tal a reparação de prejuízos que lhe tenham sido causados ou venham a ser acarretados pela injustificável denegação toda utilização de vaga na garagem... Julgado em 26-02-1985 Arquivo do EMFOR, TJ/1.372 EMFOR 443

EMENTA

Acolhe-se pedido de declaração do direito de proprietário de uma das lojas de um edifício à utilização de vaga na respectiva garagem, se esta foi, no ato de incorporação e na convenção de condomínio, declarada pertencente à comunhão e, portanto, de uso comum. Não pode o condomínio que ocupa a sua loja e pretende usar de vaga para guardar veículo de seu uso pessoal ser considerado terceiro, cessionário, locatário ou pessoa estranha para efeito de proibição expressa em norma restritiva da Convenção, para ele ineficaz, uma vez que aprovada, sem sua participação, depois de registrada a incorporação de que participou inicialmente, cuja alteração só poderia ser validamente aprovada pela totalidade dos condôminos. Não há como deferir-lhe, porém, reintegração de posse de vaga de que nunca se utilizou, mesmo porque não definida, nem demarcada, tendo sido, mais ainda, declarada quando da incorporação, em seu favor, imissão de posse que só por outros meios poderia ser assegurada.