

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

ACESSÕES POSTERIORES À PROMESSA

VENDA DE VAGA NÃO DETERMINADA — IMPOSSIBILIDADE

RESUMO

- O desate do litígio prende-se à exata natureza jurídica da garagem objeto da controvérsia. Aliás, sabidamente, em assunto de condomínio tal pendência é das mais freqüentes, causadora de animadversão entre os habitantes do edifício. - Encartada nos autos à f., a "Especificação de Condomínio" exigida pela Lei 4.581, de 16.12.1964, define como unidades autônomas do "Edifício Locarno", "a garagem situada no sub-solo, e os apartamentos situados do 1.º ao 12.º andar". Menciona, ainda - e assim se acha registrado - serem 48 os apartamentos, com igual número de espaços (vagas) indeterminadas na garagem. - A "Especificação" adota o critério de reunir os apartamentos e a garagem num só corpo para formar as unidades autônomas e lhes atribui separadamente as respectivas áreas, frações ideais de terreno e confrontações gerais, apesar da indeterminação das vagas (f.). - Depreende-se não constituir cada uma das vagas, de "per se", unidade autônoma com designação numérica e localização individualizada, por isso que no registro imobiliário não possui matrícula própria. Logo, não é passível de livre alienação, o que em caso contrário sucederia. O sistema utilizado destingue-se do usual, "em que à unidade a que está relacionada (a vaga) corresponde o direito de estacionamento na garagem coletiva, área comum, direito esse que pode ser objeto de transferência a outro condômino" (cf. BIASI RIGGIERO, "Questões imobiliárias", Saraiva, 1997, p. 62). - O espaço, na situação dos autos, não é propriamente acessório, compõe indissolúvelmente a unidade autônoma, ou seja, integra o apartamento. - A circunstância de atribuída fração ideal e área não qualifica o espaço ou boxe como objeto de propriedade exclusiva, conforme a previsão do art. 2.º, § 1º, da Lei 4.591/64, segundo se acentuou. O quadro não se transmuda se os condôminos - o que é usual - deliberarem numerar as vagas e sorteá-las entre si para maior comodidade e menores confusões. - Bem vistas as cláusulas da incorporação especificada, aqui sob cogitação, o modelo considera a vaga indeterminada na garagem como integrante do apartamento, embora não seja coisa de uso comum. Implica afirmar a inalienabilidade e indivisibilidade, visto que indissolúvelmente ligadas ao apartamento. - Colocadas essas premissas, aflora-se conclusiva a ineficácia substancial, não apenas formal, da promessa de venda e compra da vaga na garagem correspondente ao apartamento posteriormente adquirido pelos ora apelados, levada a efeito pelos antecessores imediatos dos réus, e vendedores a terceira pessoa (f.). - A exposta natureza indivisível e indissociável da vaga não determinada na garagem, tanto no aspecto econômico como físico ou material, é causa absolutamente impeditiva da alienação, insuscetível de lograr matrícula autônoma no Cartório de Registro de Imóveis em que matriculado o apartamento. - Aliás, a questionada vaga integra a propriedade exclusiva dos autores apelados, segundo figura na Matrícula R-4.63.743 de 05.09.1994, do 13.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, nas mesmas condições que integrava o registro anterior (R-1) em nome dos vendedores, que adquiriram o imóvel (apartamento e garagem) por escritura de 30.09.1993 (f.) e o venderam por escritura de 18.08.1994, as quais, ao se referirem ao apartamento de número 24, do 2.º andar, e ao condomínio registrado sob n. 1.217 do Livro 8-E, incluíam a vaga na garagem. Explicável, assim, a certidão do Registro de Imóveis, no sentido de inexistir oneração ou alienação somente da vaga (f.). - De se notar, outrossim, que sintomaticamente o instrumento particular de "Promessa de cessão de direitos de compromisso de venda e compra" do espaço indeterminado na garagem, assinado apenas na última página, teria sido celebrado em 25.08.1994, época em que o imóvel já estava matriculado em nome dos réus e comprometido em venda aos autores (f.). - A ineficaz promessa de cessão, incapaz de redundar em título dominial, além de formalmente defeituosa, induz à presunção de negócio inválido, firmado por quem não era dono da coisa. - No contexto descrito, os autores apelados despontam como proprietários da vaga

da garagem em questão. São, portanto, titulares do direito de usar, gozar e livremente dispor do bem, e de reavê-lo do poder de quem quer que injustamente o possua (CC, art. 524). - Segue, em consequência, a improcedência do pedido de indenização, fundado na suposta inexistência do objeto adquirido, ou seja, o lugar na garagem, o qual a petição inicia

EMENTA

A exposta natureza indivisível e indissociável da vaga não determinada na garagem, tanto no aspecto econômico como físico ou material, é causa absolutamente impeditiva da alienação insuscetível de lograr matrícula autônoma no Cartório de Registro de Imóveis em que matriculado o apartamento.