(57/2025-E)

EMENTA: DIREITO CIVIL. RECURSO ADMINISTRATIVO. VAGAS DE GARAGEM EM CONDOMÍNIO. RECURSO IMPROVIDO.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo contra sentença que indeferiu a averbação da transferência do direito de uso de uma vaga de garagem de um apartamento para outro do mesmo condomínio.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se a transferência do direito de uso de vaga de garagem entre unidades autônomas em condomínio edilício pode ocorrer sem a anuência dos demais condôminos e sem alteração da convenção de condomínio.

III. **Razões de Decidir**

3. No caso em análise, as vagas de garagem são classificadas como partes comuns do edifício, conforme a convenção de condomínio, que as torna inalienáveis e indivisíveis.

4. A transferência pretendida esbarra na regulamentação da convenção de condomínio, que exige alteração aprovada por dois terços dos condôminos para modificar a natureza das vagas de garagem.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. As vagas de garagem em condomínio edilício, quando classificadas como partes comuns, não podem ser transferidas entre unidades autônomas sem alteração da convenção de condomínio. 2. A anuência de dois terços dos condôminos é necessária para a modificação da natureza das vagas de garagem.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026307-97.2024.8.26.0562 e o código 1216F06.

Legislação Citada:

- Código Civil, arts. 1.331, § 1º e § 2º; 1.339, § 2º; 1.351.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Ahmad Khaled Abdul Rahim e outros contra a r. sentença de fls. 125/132, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Registro e Imóveis de Santos, que, em pedido de providências, indeferiu a averbação da desvinculação do direito de uso de uma das vagas de garagem associada ao apartamento nº 91 do Edifício Vista ao Mar, matriculado sob nº 89.688, com a vinculação da referida vaga ao apartamento nº 71 do mesmo edifício, matriculado sob o nº 89.686.

Afirmam os recorrentes, em síntese, que são todos proprietários das referidas unidades e que as vagas seriam consideradas acessórias a elas. Sustentam que a anuência dos demais condôminos seria desnecessária, uma vez que a transferência se daria entre condôminos e não implicaria alteração da área comum do edifício, tampouco da área das demais unidades. Defendem que a anuência dos demais condôminos seria cabível apenas nas hipóteses descritas nos artigos 1.331, §1º (alienação ou locação da vaga para pessoas estranhas ao condomínio), e 1.351 (alteração da convenção e mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária), ambos do Código Civil e que não há vedação expressa na convenção de condomínio acerca da cessão pretendida. Pedem, ao final, o provimento do recurso e a reforma da r. sentença (fls. 139/153).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 163/165).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026307-97.2024.8.26.0562 e o código 1216F06.

É o relatório.

Os recorrentes são proprietários dos apartamentos matriculados sob os nºs 89.686 e 89.688 no 2º Registro de Imóveis de Santos.

Em relação as vagas de estacionamento, consta na matrícula nº 89.686, que descreve o apartamento nº 71:

"*Ao referido apartamento cabe o direito de uso de uma vaga de autos indeterminada, na garagem coletiva, localizada no andar térreo ou 1º pavimento*" (fls. 25).

E na matrícula 89.688, que descreve o apartamento nº 91, consta o seguinte:

"*Ao referido apartamento cabe o direito de uso de quatro vagas de autos indeterminada, na garagem coletiva, localizada no andar térreo ou 1º pavimento*" (fls. 29).

Pretendem, em síntese, transferir o direito de uso de uma das vagas do apartamento nº 91 ao apartamento nº 71, ficando a primeira unidade com o direito e uso de três vagas e a segunda, de duas.

Todavia, como bem destacado na r. sentença de primeiro grau, o pleito não pode ser acolhido.

Sobre as modalidades de vagas de garagem em condomínio edilício, Vossa Excelência assim se manifestou em comentário ao art. 1.331 do Código Civil:

"*A doutrina e a jurisprudência admitem tripla modalidade das vagas, a saber: a) como coisa comum, absorvida pela fração*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026307-97.2024.8.26.0562 e o código 1216F06.

ideal do terreno da unidade autônoma, conferindo o direito de estacionar veículo no espaço comum que se encontrar desocupado, sem demarcação. Admite-se que a convenção de condomínio discipline o uso ou faça o sorteio de utilização temporária das vagas; b) como acessório de unidade autônoma, reservada a um condômino ou a determinado grupo, sem fração ideal de terreno a ela atrelada, mas demarcada para uso privativo do titular da unidade a que se vincula; distingue-se da modalidade anterior, porque a unidade com vaga acessória tem fração ideal maior no terreno do edifício; c) como unidade autônoma, com fração do terreno a ela atrelada, com designação específica e extremada das demais vagas de garagem" (Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência : Lei n. 10.406 de 10.01.2002 / coordenador Cezar Peluso. – 11. Ed. Rev. e atual. – Barueri, SP : Manole, 2017, p. 1.268 - grifei).

Utilizando-se essa classificação, as vagas de garagem do Edifício Vista ao Mar se enquadram como acessório de unidade autônoma (item "b"). Nota-se isso pela comparação da área comum vinculada ao apartamento que tem direito de usar uma vaga de garagem (apartamento nº 71: 62,94m² - fls. 25), com a área comum do apartamento que tem o direito de uso de quatro vagas de estacionamento (apartamento nº 91: 275,78m² - fls. 29). Embora os apartamentos tenham diferença razoável de áreas úteis (280,50m² - fls. 25 e 442,14m² – fls. 29), a área útil da unidade maior não chega ao dobro da menor, de modo que só as atribuições das vagas explicam o fato de a área comum vinculada ao apartamento nº 91 ser mais de quatro vezes maior do que àquela reservada ao apartamento nº 71.

Todavia, ainda que pela classificação acima indicada as vagas de estacionamento pareçam se enquadrar como acessórios das unidades autônomas, todas elas são partes comuns do edifício, como bem

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026307-97.2024.8.26.0562 e o código 1216F06.

concluíram o Oficial e o MM. Juiz Corregedor Permanente. Nesse sentido o item 5 do instrumento de instituição e convenção condominial:

"*que, as partes comuns do Edifício e que ficam de propriedade e uso comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas, além do terreno, são de modo especial as seguintes: (...) todas as dependências do andar térreo ou primeiro pavimento*" (fls. 68/69).

Note-se que segundo o instrumento de instituição e convenção condominial, o andar térreo ou 1º pavimento é onde se localizam o hall social de entrada e o hall de serviço, as escadarias, o vestiário, "*além de 12 (doze) vagas para autos, demarcadas no piso do pavimento, que são de uso comum*" (fls. 67).

Deve prevalecer, portanto, o regramento previsto na instituição e convenção de condomínio, que, de forma clara, tornou as vagas de garagem coisas comuns, *"inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas as unidades autônomas"* (fls. 68). A acessoriedade das vagas de garagem, que, em tese, permitiria a transferência pretendida (art. 1.339, § 2º, do Código Civil[1]), esbarra em regulamentação diversa constante na instituição e convenção de

[1] *§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.*
Nesse sentido:
"DIREITO CIVIL. VAGA DE GARAGEM. CESSÃO PARA CONDÔMINO. POSSIBILIDADE. DIREITO REAL SOBRE BENS IMÓVEIS. TRANSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. NECESSIDADE. PRINCÍPIO DA PRIORIDADE. PREVALÊNCIA DO PRIMEIRO REGISTRO. - Como direito acessório, a vaga de garagem adere à unidade, sendo, contudo, desta destacável para efeito de sua cessão a outro condômino. - O art. 676 do CC/16, cuja essência foi mantida pelo art. 1227 do CC/02, fixa a necessidade de transcrição, no registro de imóveis competente, do título representativo da transferência entre vivos de direito real sobre bens imóveis. Esses dispositivos legais corporificam o princípio da prioridade, inerente ao direito registral e que, via de regra, assegura ao primeiro registro a prevalência, excluindo a possibilidade de transcrição de outro título constitutivo de direito real contraditório. Recurso especial conhecido e provido" (STJ - REsp nº 954.861 - RJ, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, Rel. p/ acórdão Min. Nancy Andrighi, j. Em 7/2/2008).
Do voto vencedor, colhe-se:
"Assim, não obstante a vaga de garagem seja, de regra, bem acessório vinculado à unidade habitacional, ao contrário do que sustentaram as instâncias ordinárias, ela admite, independentemente de lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno, separação para transferência a outro apartamento do mesmo edifício".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026307-97.2024.8.26.0562 e o código 1216F06.

condomínio.

Como as vagas estão todas localizadas em área comum do edifício, inviável a transferência pretendida. Nesse sentido, o art. 1.331, § 2º, do Código Civil:

> *§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.*

Nesse caso, o registro depende de alteração da convenção de condomínio, mediante aprovação de dois terços dos condôminos, com a modificação da natureza das vagas de garagem, de áreas comuns para acessórios de unidades autônomas (art. 1.351 do Código Civil[2]).

Nos moldes apresentados, correta a desqualificação do requerimento de averbação.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de se negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

[2] *Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026307-97.2024.8.26.0562 e o código 1216F06.

CONCLUSÃO

Em 13 de fevereiro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1026307-97.2024.8.26.0562

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1026307-97.2024.8.26.0562 e o código 1231DF5.