

Alienação de vaga de garagem em Condomínio Edifício

Assunto de grande repercussão na atualidade diz respeito à alienação, ou até mesmo, à penhora de vaga de garagem em Condomínio Edifício. Exemplificando: posso vender vaga de garagem do edifício do qual sou proprietário de uma unidade autônoma? A vaga de garagem de meu imóvel pode ser penhorada separadamente?

Inicialmente, necessário se faz realizar uma divisão em espécies das vagas de garagem em edifícios. É que as vagas de garagem podem ser uma unidade autônoma (com escritura e registro próprio), ou podem ser direito de uso de vaga de área comum previamente demarcada (pelas Convenções de Condomínio).

Em se tratando da segunda espécie acima evidenciada, qual seja, vagas de garagem em área comum, as mesmas não podem ser alienadas, em conformidade com o que dispõe o artigo 1.331, § 2º, do Código Civil. Isso porque, na verdade, são áreas comuns em que se convencionou ser possível o uso por determinadas pessoas, de determinada forma, por determinado período (nos termos da Convenção de Condomínio).

Por sua vez, devemos tratar da vaga de garagem que representa verdadeira unidade autônoma, gozando inclusive, de matrícula própria. Por certo, quanto à espécie em comento, em decorrência do próprio direito de propriedade, o direito de alienação, a princípio é amplo.

O citado artigo 1.331, 2º., do Código Civil prevê que “*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*”. (grifo nosso). Ocorre que o dispositivo em comento, não se aplica a venda de vaga de garagem quando se tratar de unidade autônoma, justamente porque não são “demais partes comuns”, mas sim verdadeiras unidades que formam o Condomínio.

Neste sentido, prescreve o artigo 4º da Lei n.º 4.591/1964: “*Art. 4º. A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos.*” Assim, se a vaga de garagem possui sua própria matrícula, e é encarada como verdadeira unidade autônoma, a alienação é livre, e independe inclusive do consentimento dos demais condôminos. O Código Civil inclusive repete esta regra no §1º do artigo 1.331.

Portanto, a conclusão é basilar: se estamos tratando de vaga de garagem que não é tratada como unidade autônoma, mas sim “parte acessória” de uma unidade, a alienação somente da vaga, dissociada da venda da unidade como um todo, é ilegal. Por outro lado, se estamos diante de unidade autônoma, dissociada da matrícula da unidade (titular de registro próprio), a alienação é livre, consequência do direito de propriedade, insculpido no artigo 5º, inciso XXII da Carta Magna de 1988.

Para finalizar, respondendo à segunda das indagações propostas no início do artigo, se a vaga de garagem possui registro próprio, entendemos que pode ser penhorada em separado, dissociada da unidade. Se pode ser vendida de forma separada, não há motivos para vedar a constrição. A questão que pode surgir no sentido de ser também a vaga de garagem bem de família, é tema também controverso, que trataremos no futuro.

***Guilherme Fonseca Almeida** é sócio do escritório Almeida & Pandolfi Damico Advogados, Graduado em Direito pela Universidade Federal de Viçosa - UFV, pós-graduado em Direito Civil e Empresarial pela Faculdade de Direito de Vitória- FDV e especialista em Direito Imobiliário pela Escola Paulista de Direito e membro da ADEMI-ES. Possui forte atuação na área do Direito Imobiliário consultivo e contencioso. Também é especialista em Contratos Públicos e Licitações Públicas pela Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG.