
Condomínio não pode cassar vaga de garagem de condômino

Não se extingue direito de propriedade de condômino por decisão de assembléia. O entendimento é da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. Os ministros anularam a deliberação de uma assembléia de condomínio que reduziu de 67 para 59 o número de vagas da garagem do edifício do Banco Nossa Caixa, sem que o representante da instituição estivesse presente na reunião.

O Banco Nossa Caixa entrou na Justiça com pedido de anulação da assembléia. Alegou que não bastaria a aprovação dos presentes e sim a concordância de todos os lesados. Ganhou em primeira instância. A sentença determinou que as vagas fossem indeterminadas e fossem utilizadas por todos os proprietários.

O condomínio apelou. Afirmou que os proprietários adquiriram os apartamentos em conjunto com a vaga numerada na garagem e que torná-las indeterminadas alteraria a descrição do imóvel e invalidaria os contratos de compra e venda feitos com o banco. Sustentou também que, embora conste do registro imobiliário a existência de 67 vagas, só há espaço para acomodar e manobrar 59 veículos.

O Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que a quantidade de garagens era insuficiente e que a autora do processo não teria direito de propriedade sobre áreas que só existem em papéis e documentos.

No STJ, o ministro Aldir Passarinho Júnior, relator, afirmou que não se extingue direito de propriedade por decisão de assembléia. Para ele, a redução teria de ser feita de modo isonômico e não pela supressão do direito de um único condômino.

O relator anulou a assembléia na tocante à distribuição de 59 vagas físicas e determinadas e ordenou que se harmonize a utilização do espaço disponível para contemplar igualmente a todos. O condomínio foi condenado a pagar custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa. A decisão foi unânime.

REsp 400.767

Date Created

18/05/2007