



Garagem está vinculada a apartamento, mas pode ser vendida

Vaga de garagem de condomínio pode ser cedida a outro condômino. Esse é o entendimento da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça que determinou a retificação do registro de imóvel pertencente a Custódio Cabral de Almeida para que conste a existência de vaga na garagem, indevidamente vinculada a outro apartamento do mesmo edifício.

Segundo os autos, Almeida ajuizou uma ação contra o estado do Rio de Janeiro para conseguir a retificação do registro imobiliário do apartamento 710, de sua propriedade, para que dele conste a vaga de garagem anteriormente vinculada ao apartamento 1.104.

Em primeira instância, de acordo com os autos, o pedido foi indeferido sob o argumento de que “as diversas rerratificações e alterações de destinatário da vaga de garagem são nulas de pleno direito, pois, não se tratando de vaga com natureza de unidade autônoma, a sua transferência pressupõe a transferência do principal, conforme preceitua o disposto no artigo 59 do Código Civil”.

O Tribunal de Justiça do estado, ao julgar a apelação, considerou nula a venda da vaga a Almeida por se tratar de bem acessório.

No STJ, a 3ª Turma, por maioria, entendeu que, 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.

Quanto ao registro de transferência da vaga de garagem, os ministros verificaram que, apesar da escritura de venda e compra da unidade 710 originalmente não prever a garagem, o documento foi oportunamente retificado e registrado, tudo antes da alienação da unidade 1.104, o que garante aos proprietários daquele imóvel o direito à vaga.

RESP 954.861

Date Created
18/11/2008