

Não cabe Ação Reivindicatória para demarcar garagem em condomínio

Não é correto usar Ação Reivindicatória para a demarcação de vaga de garagem em área de espaço comum do condomínio, pois o procedimento só é válido quando as vagas são unidades autônomas, de uso exclusivo do titular. Com base na argumentação, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça [acolheu](#) Recurso Especial movido por um condomínio de Sergipe contra o proprietário de um dos imóveis. Como a peça não é a adequada, a 4ª Turma não analisou as demais questões incluídas no pedido.

Relator do caso, o ministro Luis Felipe Salomão explicou em seu voto que a AR permite que o proprietário tenha de volta coisa que está indevidamente na mão de terceiros. No entanto, continua, isso depende da comprovação do domínio da coisa reivindicada, individualização do bem e comprovação da posse injusta. No caso de imóveis, aponta o ministro, a comprovação pode ser feita com a juntada da transcrição do título imobiliário, com descrição dos limites e do perímetro do bem externo.

No caso em questão, o ministro afirma que falta o requisito essencial para uma Ação Reivindicatória, ou seja, a individualização da coisa reivindicada. Quando vale o regime de propriedade comum entre os condôminos, afirma ele, é difícil falar até mesmo em posse injusta, pois os coproprietários possuem título de domínio equivalente. Entre as opções para conseguir a vaga na garagem, ele cita Ação de Indenização por Perdas e Danos contra a construtora, ou Proteção Possessória.

No caso de uma vaga de garagem de edifício residencial, de acordo com Salomão, é preciso levar em conta que os condôminos são, ao mesmo tempo, cotitulares de partes comuns e titulares exclusivos das unidades autônomas. No caso da vaga, é possível adotar três entendimentos, explica ele: unidade autônoma (quando há matrícula independente no registro de imóveis, com uso exclusivo), direito acessório (propriedade ligada ao apartamento, com uso particular) ou área comum (uso indistinto por qualquer condômino).

A jurisprudência relativa ao assunto é divergente nos casos envolvendo condomínios e condôminos, com a predominância da tese contra o cabimento da Ação Reivindicatória, segundo ele. O condômino alega que tem direito a duas vagas de garagem, algo que consta da escritura pública do imóvel, mas que recebeu apenas uma área, por falta de espaço. Das 145 vagas previstas para o condomínio, apenas 96 foram oferecidas.

O condômino teve seu pedido acolhido em primeira instância, mesmo com o reconhecimento das dificuldades técnicas. O Tribunal de Justiça de Sergipe concluiu que era possível demarcar uma nova vaga. Como, além disso, as vagas seriam de uso exclusivo, pois constam da escritura de compra e venda, o TJ-SE manteve a decisão favorável ao proprietário. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

Date Created

29/08/2013