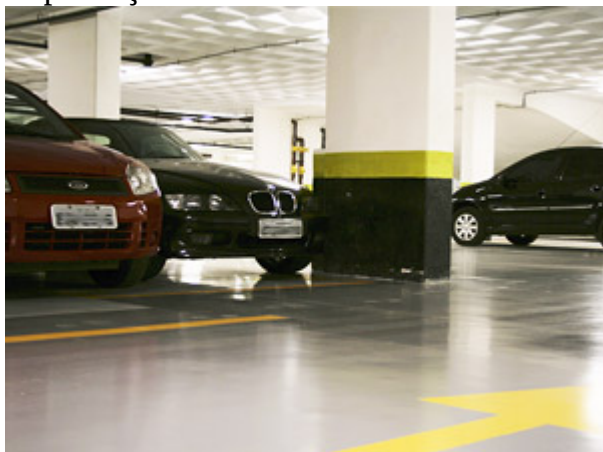


Empresa sem imóvel pode registrar vaga em condomínio, diz TJ-SP

O Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo autorizou o registro de vagas de garagem adquiridas por uma empresa que não possui imóveis no condomínio. As vagas pertencem a um prédio comercial na zona sul da capital paulista. A empresa beneficiada pela decisão é proprietária da Estapar Estacionamentos e comprou as vagas direto com a incorporadora do empreendimento para oferecer o serviço de vallet.

Reprodução



Reprodução TJ-SP autorizou registro de vagas por uma empresa que não tem imóveis no prédio

De início, a empresa não conseguiu fazer o registro da escritura das vagas. A empresa recorreu à juíza corregedora permanente do 4º Registro de Imóveis da Capital, que manteve a recusa “por não ser possível a alienação a pessoas estranhas ao condomínio sem que exista autorização expressa na convenção de condomínio”, nos termos do artigo 1331, § 1 do Código Civil.

O impasse, então, foi parar no Conselho Superior da Magistratura, órgão administrativo do TJ-SP composto pelo presidente, vice-presidente, corregedor-geral de Justiça, decano da Corte, e presidentes das Seções de Direito Público, Privado e Criminal. O relator foi o corregedor, desembargador Geraldo Pinheiro Franco. Ele votou para dar provimento à apelação da empresa para afastar o óbice apresentado pelo registrador. O entendimento foi acompanhado por unanimidade.

Segundo Pinheiro Franco, a convenção do condomínio prevê que “a administradora da garagem pode explorar comercialmente as vagas, inclusive por meio de cessão de uso temporário das vagas a terceiros não proprietários das unidades autônomas”. Ele afirmou que apenas em relação às vagas de garagem das unidades autônomas (loja e escritórios do prédio) é que existe expressa vedação à venda ou aluguel a terceiros.

“Por essa razão, a MM.^a Juíza Corregedora Permanente entendeu que, em relação às demais espécies de vagas de garagem, a não vedação não implica a autorização para venda a terceiros, o que, à luz do disposto no artigo 1.331, § 1º, do Código Civil, estaria absolutamente correto, ao menos em princípio (...) É que o intuito do legislador parece ter sido o de aprimorar a segurança das unidades condominiais,

ao vedar, exceto na hipótese de explícito consentimento na convenção, que pessoas a elas alheias circulem pelo edifício apenas porque proprietárias de vagas de garagem”, disse.

Ocorre que, no caso concreto, afirmou Pinheiro Franco, as disposições trazidas na Convenção de Condomínio levam à conclusão diversa. “A apelante adquiriu unidades autônomas de grupos de vagas de garagem e assumiu junto à incorporadora a obrigação contratual de atuar, no edifício, como administradora da garagem”, afirmou o relator, destacando que as vagas da Estapar estão “totalmente desvinculadas das lojas e escritórios” do prédio.

“É evidente, nesse empreendimento específico, que tais vagas são unidades autônomas passíveis de alienação sem qualquer vinculação às unidades comerciais, eis que podem ser destinadas ao uso do público externo mediante exploração comercial, como expressamente consta da Convenção de Condomínio. Importa anotar, por fim, que o registro pretendido não atingirá o interesse dos demais condôminos, certo que em nada interferirá nas áreas comuns ou em suas áreas privativas”, concluiu.

1034896-82.2019.8.26.0100

Date Created

18/12/2019