



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 20130111630476

Tipo Acórdão TJDFT

Data de Julgamento: 23/09/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 06/10/2015

Cidade: Distrito Federal (1º SRI)

Estado: Distrito Federal

Relator: José Divino

Ementa

DIREITO CIVIL. DÚVIDA REGISTRÁRIA. COMPRA E VENDA DE VAGA DE GARAGEM. AUTORIZAÇÃO EM CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. I. A teor do §1º do art. 1.331 do Código Civil em vigor, "As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio." II. A Lei n.º 12.607/12 não excluiu a exigência de autorização expressa na convenção de condomínio para a alienação de vagas de garagem situadas em prédios comerciais. Isso porque o seu objetivo é tutelar a vulnerabilidade dos condôminos, que não se restringem aos condôminos de imóveis residenciais, mas também de condôminos comerciais. III. Para os atos registrares importam as normas vigentes ao tempo de sua prática (princípio do tempus regit actum). IV. Negou-se provimento ao recurso.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

N. Processo: 20130111630476APC (0061020-24.2013.8.07.0015) - **Órgão:** 6ª TURMA CÍVEL
- **Classe:** APELAÇÃO

Apelante(s): GUSTAVO DORELLA

Apelado(s): NÃO HÁ

Relator: Desembargador JOSÉ DIVINO

Revisora: Desembargadora VERA ANDRIGHI

Acórdão N.: 896631

EMENTA: DIREITO CIVIL. DÚVIDA REGISTRÁRIA. COMPRA E VENDA DE VAGA DE GARAGEM. AUTORIZAÇÃO EM CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

I. A teor do §1º do art. 1.331 do Código Civil em vigor, "As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio."

II. A Lei n.º 12.607/12 não excluiu a exigência de autorização expressa na convenção de condomínio para a alienação de vagas de garagem situadas em prédios comerciais. Isso porque o seu objetivo é tutelar a vulnerabilidade dos condôminos, que não se restringem aos condôminos de imóveis residenciais, mas também de condôminos comerciais.

III. Para os atos registrares importam as normas vigentes ao tempo de sua prática (princípio do *tempus regit actum*).

IV. Negou-se provimento ao recurso.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores da **6ª TURMA CÍVEL** do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, **JOSÉ DIVINO** - Relator, **VERA ANDRIGHI** - Revisora, **HECTOR VALVERDE** - 1º Vogal, sob a presidência do Senhor Desembargador **HECTOR VALVERDE**, em proferir a seguinte decisão: **CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME.**, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 23 de Setembro de 2015.

JOSÉ DIVINO, Relator

RELATÓRIO

Cuida-se de dúvida registrária suscitada pelo Titular do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, a requerimento de Gustavo Dorella, objetivando a apreciação da aplicabilidade da Lei n.º 12.607/12 ao contrato de compra e venda de garagem em prédio comercial, celebrado em setembro de 2012, e a consequente necessidade de autorização da alienação na convenção de condomínio.

Informa que o contrato tinha por objeto o box de garagem 4019 do Edifício Victoria Office Tower, registrado sob a matrícula 138.530. Aduz que houve a recusa ao registro, que foi prenotada sob o n.º 470.485, em 26/08/2013, sendo devolvida com nota de exigência expondo a inexistência de autorização de alienação pela convenção de condomínio.

Devidamente notificado, o interessado apresentou impugnação, na qual expõe que a vaga de garagem em prédio comercial é considerada unidade autônoma, com matrícula própria e suscetível de alienação. Defende que o condomínio foi constituído antes da Lei n.º 12.607/12, de modo que as suas disposições não se aplicam à situação dos autos, em virtude do direito adquirido, além do fato de o prédio ser comercial (fls. 37/51).

O Ministério Público oficiou pela procedência da dúvida registrária (fls. 104/105).

A dúvida foi julgada procedente.

Inconformado, Gustavo Dorella apela reiterando as razões de fato e de direito apresentadas na impugnação com o fim de obter a improcedência da dúvida registrária. Acrescenta ser necessário conferir interpretação conforme a Constituição ao art. 1.331, §1º, do Código Civil, para que seja extirpada da norma a restrição de venda de vaga autônoma de garagem em condomínio comercial a pessoa estranha ao condomínio (fls. 111/126).

Preparo às fls. 127. A Procuradoria de Justiça ofertou substancioso parecer concluindo pelo conhecimento e improvemento do apelo (fls. 134/138).

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador **JOSÉ DIVINO** - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cuida-se de apelação interposta por Gustavo Dorella sobre a sentença que julgou procedente a dúvida registrária, considerando legal a exigência cartorária de autorização da alienação de box de garagem na convenção de condomínio, como previsto no art. 1.331, §1º, do Código Civil.

O art. 1.331, §1º, do Código Civil, com redação dada pela Lei 12.607/12 (vigência em 19.05.2012), dispõe que:

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

De acordo com Carlos Maximiliano, na interpretação de uma norma, o hermeneuta deve sempre buscar o fim da lei, ou seja, o interesse que o dispositivo visa proteger. Senão, vejamos:

Considera-se o Direito como uma ciência primariamente normativa ou finalística; por isso mesmo a sua interpretação há de ser, na essência, teleológica. O hermeneuta sempre terá em vista o fim da lei, o resultado que a mesma precisa atingir em sua atuação prática. A norma enfeixa um conjunto de providências, protetoras, julgadas necessárias para satisfazer a certas exigências econômicas e sociais; será interpretada de modo que melhor corresponda àquela finalidade e assegure plenamente a tutela de interesse para a qual foi redigida.¹

Como bem assentado pelo duto sentenciante:

Após refletir sobre a questão, tenho que assiste razão ao suscitante e ao órgão ministerial.

Com efeito, na justificação do Projeto de Lei nº 219/2003, foi ressaltado que: "(...) não é recomendável criar mais um ponto de vulnerabilidade nos condomínios edilícios, sobretudo para as famílias, nos tipos residenciais" (fl.55), o que foi reforçado pelo parecer da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania: "(...) a vulnerabilidade dos condôminos, especialmente nos imóveis residenciais (fl.57).

Logo, a alteração legislativa destacou um enfoque maior de proteção aos condomínios residenciais, mas não se destinou a eles exclusivamente, eis que na própria redação do § 1º do art. 1.331 do Código Civil exemplifica-se como partes suscetíveis de utilização independente: apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, englobando, assim, os condomínios residenciais e comerciais.

Portanto, verifica-se que a lei não excluiu as vagas de garagem situadas em prédios comerciais da exigência de autorização expressa na convenção de condomínio para sua alienação. Isso porque o seu objetivo é tutelar a vulnerabilidade dos condôminos, que não se restringem aos condôminos de imóveis residenciais, mas também de condôminos comerciais. É o que se conclui quando se tutelam os condôminos, "especialmente nos imóveis residenciais": ao discriminar, tutelam-se os condôminos de imóveis não residenciais, ainda que de forma "não especial".

Em que pesem eventuais digressões, ainda que em âmbito doutrinário, acerca do acerto ou desacerto do legislador, o fato é que a lei não ressalvou a inaplicabilidade da regra aos casos de alienação de vagas de garagem em prédios não residenciais. Ao contrário, reforçou a sua incidência ao discriminar os imóveis residenciais, uma vez que seus condôminos teriam uma "especial" vulnerabilidade, em detrimento dos condôminos de imóveis não residenciais, que não teriam essa especialidade na tutela de sua vulnerabilidade.

Diante dessa premissa, passa-se à análise do caso concreto. O apelante alega que há direito adquirido dos alienantes da vaga de garagem, que não eram os proprietários originais, de venderem o bem a ele, uma vez que a aquisição, por eles, se deu em 29.07.2010, antes da vigência da Lei n.º 12.607/12. Afirma que a convenção que instituiu o condomínio foi datada em 09.12.2010, também antes da vigência da lei. Por essa razão, não poderia a lei retroagir para lançar os seus efeitos sobre a venda da vaga de garagem, exigindo autorização da convenção de condomínio, por ferir direito adquirido.

Compulsando-se os autos se verifica que o instrumento de promessa de compra e venda foi celebrado em 26.09.2012, quando já vigente a Lei n.º 12.607/12.

Assim, é irrelevante, para o caso, os fatos de o box de garagem ter sido registrado em 25.02.2005, de a alienação fiduciária ao promitente-vendedor ter ocorrido em 29.07.2010 e de o condomínio ter sido constituído em 25.02.2011 (fls. 16/16-v).

O registro da vaga de garagem e a constituição do condomínio prévios à vigência da lei em nada interferem no deslinde da demanda, pois o que importa é a norma vigente ao tempo da celebração do instrumento de compra e venda, no caso, em 26.09.2012, quando já vigente a atual redação do §1º do art. 1.331 do Código Civil, trazida pela Lei nº 12.607/12.

Aplica-se ao caso, portanto, os ditames do §1º do art. 1.331 do Código Civil, prestigiando o princípio do *tempus regit actum*. Dessa forma, para a alienação da vaga de garagem é necessária autorização expressa na convenção de condomínio.

A sentença é irreprochável.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

É como voto.

A Senhora Desembargadora VERA ANDRIGHI - Revisora

Com o relator.

O Senhor Desembargador HECTOR VALVERDE - Vogal

Com o relator.

DECISÃO

CONHECIDO. DESPROVIDO. UNÂNIME.

¹ In *Hermenêutica e Aplicação do Direito, Forense, 2001.*

(DJE: 06/10/2015)