



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 70068136043

**Tipo** Acórdão TJRS

**Data de Julgamento:** 30/03/2016

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 12/04/2016

**Cidade:** Gravataí

**Estado:** Rio Grande do Sul

**Relator:** Dilso Domingos Pereira

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. Conforme a redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012, ao §1º, do art. 1.331, do Código Civil, os abrigos para veículos, partes suscetíveis de utilização independente em edificações, não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na respectiva convenção. Caso concreto em que o “box” de garagem objeto da presente ação foi arrematado judicialmente apenas em no dia 18 de dezembro de 2013. De tal sorte, em estrita observação do princípio *tempus regit actum*, deve ser mantida a sentença de improcedência, eis que o título deve guardar conformidade com as normas legais vigentes no momento da respectiva apresentação para registro. Apelo desprovido. Unânime.

## Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70068136043 (Nº CNJ: 0023798-24.2016.8.21.7000) – VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE GRAVATAÍ

**Apelante:** Diogo Guimarães Barcelos

**Apelado:** Oficial de Registro de Imóveis de Gravataí - Antonio Vicente Polit

**Relator:** Dilso Domingos Pereira

**Data de Julgamento:** 30/03/2016

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO.**

Conforme a redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012, ao §1º, do art. 1.331, do Código Civil, os abrigos para veículos, partes suscetíveis de utilização independente em edificações, não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na respectiva convenção.

Caso concreto em que o “box” de garagem objeto da presente ação foi arrematado judicialmente apenas em no dia 18 de dezembro de 2013.

De tal sorte, em estrita observação do princípio *tempus regit actum*, deve ser mantida a sentença de improcedência, eis que o título deve guardar conformidade com as normas legais vigentes no momento da respectiva apresentação para registro.

**Apelo desprovido. Unânime.**

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento ao apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI (PRESIDENTE E REVISOR) E DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN.**

Porto Alegre, 30 de março de 2016.

**DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA, Relator.**

## **RELATÓRIO**

**DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA (RELATOR)**

Trata-se de apelação cível interposta por DIOGO GUIMARÃES BARCELOS contra sentença que julgou improcedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis de Gravataí/RS.

A fim de elucidar a controvérsia, transcreve-se o dispositivo sentencial (fls. 78/79):

*“III – DISPOSITIVO*

*Sendo assim, JULGO PROCEDENTE a “suscitação de dúvida” proposta pelo Oficial do Registro de Imóvel de Gravataí, para manter a impugnação ao registro da Carta de Arrematação de fls. 14/15, expedida pela Caixa Econômica Federal, do espaço estacionamento nº 36 da Galeria Parque dos Anjos e Edifício Residencial Van Gallen, matriculado sob nº 67.762.*

*Custas pela parte interessada, na forma do art. 207 da Lei nº 6.015/731.*

*Publique-se. Registre-se. Intimem-se.*

*Transitada em julgado, proceda-se na forma do art. 203, I da Lei nº 6.015/732.*

*Após, archive-se com baixa.”*

Em suas razões (fls. 82/91), o autor afirma ter adquirido em hasta pública o imóvel objeto da presente ação, conforme dispõe a lei nº 9.514/97. Discorre sobre a alienação judicial forçada. Frisa que a vaga de garagem possui matrícula própria, individualizada, não sendo acessória de qualquer outro imóvel residencial do condomínio. Destaca que não há, na convenção condominial, qualquer vedação à alienação do bem para terceiros. Acrescenta que o síndico do condomínio, citado, não apresentou rejeição ao pedido. Transcreve parecer do Procurador de Justiça do Estado de São Paulo Pedro Luiz de Mello. Menciona que o bem em questão não se trata de bem de família.

Ao final, pugna pelo provimento do recurso, para que seja reformada a sentença apelada, determinando-se o registro da carta de arrematação do ora apelante.

O recurso foi recebido no duplo efeito (fl. 93). Intimada (fl. 95), a parte ora apelada deixou transcorrer *in albis* o prazo para apresentação de contrarrazões (fl. 104-verso).

Na sequência, subiram os autos a esta Corte, sobrevivendo parecer do Ministério Público (fls. 110/111), que opinou pelo conhecimento e desprovimento do apelo.

Registro, por fim, que, tendo em vista a adoção do sistema informatizado, os procedimentos para observância dos ditames dos arts. 549, 551 e 552, do CPC, foram simplificados, mas observados na sua integralidade.

É o relatório.

## **VOTOS**

**DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA (RELATOR)**

Eminentes Colegas.

Preenchidos os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

De plano, adiantando que não merece acolhimento a irresignação autoral.

Ocorre que, nos termos do §1º, do art. 1.331, do Código Civil, alterado pela Lei nº 12.607, de 2012, os abrigos para veículos não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção condominial. Veja-se:

“Art. 1º - O § 1º do art. 1.331 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.331. ....

§ 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.**” [Grifou-se.]

Com efeito, a *ratio* do dispositivo legal em questão, segundo Nelson Nery Junior e Rosa Maria de A. Nery[1], é justamente conferir segurança ao condomínio, motivo pelo qual não basta a simples autorização conferida pela assembleia de condôminos. Veja-se:

“(…)”

• **7. Acessório e principal.** Ainda que seja objeto de matrícula distinta da unidade condominial, a garagem é sempre dela acessório. Essa regra ficou ainda mais clara com a nova disposição do texto comentado, que proíbe a alienação e a locação de espaço de garagem e/ou abrigo para automóveis e outros veículos para quem não seja proprietário ou locatário de unidade no condomínio respectivo. **Razões de segurança indicam a mesma conclusão determinada pela lei. Os espaços de garagem e abrigo para veículos só podem ser alienados ou alugados para condôminos ou locatários do mesmo condomínio.**

• **8. Convenção de condomínio.** Para que seja possível a alienação ou locação – desvinculada da unidade condominial – do espaço de garagem a terceiros que não sejam condôminos (alienação e locação) ou locatários (locação) é necessário que estejam presentes dois requisitos: a) ser o espaço de garagem ou abrigo de veículos objeto de matrícula autônoma e distinta, separada da matrícula da unidade condominial; **b) haja autorização expressa para essa alienação ou locação na convenção do condomínio, que também deverá estar registrada no cartório de registro de imóveis. A autorização dada pela assembleia de condôminos é insuficiente e inábil para legitimar a alienação ou locação. A permissão deve constar, obrigatoriamente, da convenção de condomínio, que pode ser alterada pela assembleia de condôminos, na forma da LCI.**

“(…)”

Na hipótese dos autos, o imóvel objeto da presente ação, a saber, o “box” de estacionamento da Galeria Parque dos Anjos e Edifício Residencial Van Gallen matriculado sob o n. 62.762, no Registro de Imóveis de Gravataí, foi arrematado em hasta pública realizada no dia 27/11/2013 (fls. 29/31), sob a vigência, portanto, da Lei nº 12.607, de 2012.

De tal sorte, em que pesem as alegações do autor no sentido de que o bem em questão possui matrícula própria, individualizada, e não constitui acessório de qualquer outro imóvel residencial do Condomínio supracitado, como bem observado pelo respeitável Magistrado *a quo*, não há autorização expressa na convenção condominial, a justificar o acolhimento da pretensão.

Efetivamente, cumpre observar que a omissão da convenção condominial a respeito do tema deve ser interpretada como óbice à possibilidade de alienação de unidades de garagem – ainda que em leilão extrajudicial – para terceiros que não sejam condôminos.

A propósito, peço *venia* para transcrever o seguinte excerto da sentença ora apelada (fls. 78):

“(…) E, sendo assim, em um segundo momento, adentra-se ao exame da vedação da alienação da vaga de estacionamento a terceiro não condômino, quando ausente autorização em Convenção de Condomínio ou Ata de Assembleia Geral para tanto. Ora, evidentemente, presente está o pressuposto fático para a incidência da norma contida no § 1º do art. 1.331 do Código Civil.

Consequentemente, a arrematação só poderia ter sido concretizada por um terceiro condômino.

“(…)”

Em casos análogos, os seguintes precedentes desta Corte:

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS DE DEVEDOR. PENHORA. BOX DE ESTACIONAMENTO. CONDOMÍNIO. NOVA REDAÇÃO DO ART. 1.331, §1º, DO**

CÓDIGO CIVIL. LIMITAÇÃO DE ARREMATÇÃO EM HASTA PÚBLICA POR CONDÔMINOS. AUSENTE NULIDADE DA PENHORA. PRECEDENTE DO TJRS. A restrição constante do §1º do art. 1.331 do Código Civil, na redação dada pela Lei 12.607/12, no sentido de que os boxes de estacionamento não podem ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, não constitui óbice à penhora do imóvel e à sua conseqüente alienação em hasta pública, desde que limitada aos condôminos, sobretudo por se tratar de imóvel com matrícula individualizada junto ao Registro Imobiliário. NEGADO SEGUIMENTO AO APELO. (Apelação Cível Nº 70062648456, Vigésima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marilene Bonzanini, Julgado em 24/11/2014)

DÚVIDA. REGISTROS PÚBLICOS. RECUSA DO OFICIAL DO REGISTRO PÚBLICO DE PASSO FUNDO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Não provado que a convenção condominial autorize, expressamente, a venda ou aluguel de box (abrigo para veículo) para pessoas estranhas ao condomínio, merece ser obedecido o disposto no art. art. 1.331, §1º, do CC, alterado pela Lei nº 12.607/2012, que veda tal possibilidade, devendo, em razão disso, ser mantida a sentença que eximiu o oficial registrador de registrar a escritura pública de compra e venda nº 52.302. Apelação improvida. (Apelação Cível Nº 70059079004, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 10/07/2014)

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA INVERSA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. Conforme a redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012, ao §1º, do art. 1.331, do Código Civil, os abrigos para veículos, partes suscetíveis de utilização independente em edificações, não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na respectiva convenção. Caso concreto em que, nada obstante os contratos particulares de compra e venda de "boxes" condominiais tenham sido celebrados ainda no ano de 2011, a respectiva escritura pública somente foi lavrada em 2013. De tal sorte, em estrita observação do princípio tempus regit actum, é de ser mantida a sentença de improcedência, pois o título deve guardar conformidade com as normas legais vigentes no momento da respectiva apresentação para registro. Apelo desprovido. Unânime. (Apelação Cível Nº 70065736746, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 16/09/2015)

Por tais razões, entendo que deve ser desprovido o presente apelo, ressaltando-se, todavia, a possibilidade de registro imobiliário, na hipótese de alteração da convenção condominial, a teor do que dispõe o aludido §1º, do art. 1.331, do Código Civil.

Ante o resultado do julgamento, mostra-se inviável a redistribuição dos ônus sucumbenciais.

## DISPOSITIVO

Por todo o exposto, voto por negar provimento ao apelo.

É como voto.

**DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI (PRESIDENTE E REVISOR)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI** - Presidente - Apelação Cível nº 70068136043, Comarca de Gravataí: "APELO DESPROVIDO. UNÂNIME."

Julgador de 1º Grau: Vinicius Tatsch dos Santos

---

[1] NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código civil comentado* [livro eletrônico]. 1ª Ed. São Paulo. Editora: Revista dos Tribunais, 2014. Disponível em: <https://proview.thomsonreuters.com/title.html?redirect=true&titleKey=rt%2Fcodigos%2F100083938%2Fv11.1&titleStage=F&titleAcct=ia744d779000001527e9f922d5452fdae#sl=e&eid=1d0b8607f34be043d9d3a684f40b3997&eat=%5Bbid%3D%22260%22%5D&pg=&psl=&nvgS=false>; Acesso em: 10/03/2016;

(DJe de 12.04.2016)