



# XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

**ABDRI**  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO



# VAGAS DE GARAGEM EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO

JÉVERSON LUÍS BOTTEGA

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

**ABDRI**  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO



# INTRODUÇÃO

A análise do regime jurídico das vagas de garagem localizadas em Condomínio Edifício foi dividida em duas partes:

1. Base teórica do direito relativo às vagas de garagem (principais características, espécies, naturezas jurídicas e implicações no direito material).
2. Aspectos registrais relacionados à constituição e à transmissão das vagas de garagem.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

# 1. Base teórica

## 1.1 Conceito:

“Vaga de garagem” ou “abrigo para veículo” é o espaço destinado à guarda de veículos, coberto ou descoberto, cujas espécie e natureza jurídica devem ser estipuladas no instrumento de instituição, ou pré-instituição, da propriedade horizontal. As regras quanto ao cálculo das áreas e frações ideais das vagas de garagem foram definidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, que, seguindo o comando previsto no artigo 53, da Lei 4.591/64, editou a Norma Brasileira 12.721.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## 1.2 Espécies de vaga de garagem e seu regramento técnico-jurídico básico:

- a) vaga de garagem de uso comum.
- b) vaga de garagem como unidade autônoma.
- c) vaga de garagem como parte acessória da unidade autônoma.
- d) vaga em edifício-garagem.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## a) Vaga de garagem de uso comum

- Artigo 1.331, §2º, do CCB;
- As vagas de garagem são partes de propriedade comum;
- Há divisão de uso entre os condôminos, regulado, em regra, pela convenção de condomínio;
- Direito de usar as vagas de garagem decorre do direito de propriedade da unidade autônoma;
- Não possuem matrículas próprias e as áreas a elas destinadas não são computadas no cálculo das frações ideais das unidades autônomas;
- Na NBR 12.721, a vaga de garagem de uso comum integrará a soma da área de uso comum de divisão proporcional real total prevista na coluna 35, do quadro II.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

# QUADRO II DA NBR 12.721

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (LEI 4591 - 16/12/64 - ART. 32 e NBR 12.721)

**QUADRO - 2** ← CÁLCULO DAS ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS (COLUNAS 19 A 33)

FOLHA Nº 2

LOCAL DO IMÓVEL: RUA TITO LIVIO ZAMBECARI, Nº 670 P. ALLEGRE/RS

TOTAL FLS.: 3

INCORPORADOR: MS MIL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. NOME: José Roni R. Ávila  
 ASSINATURA: DATA: 20/05/16 ASSINATURA: DATA: 20/05/06  
 REG. CREA Nº: 103235-TD

UNIDADE	ÁREA DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL							ÁREA DE UNIDADE		OE(S)
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					total área de construção (24+29)	Coeficiente de proporcionalidade (30/30)	ÁREA DE USO COMUM					REAL (23+28)	De construção (30+36)	
	Cobertura padrão	Cobertura de padrão dif. ou descol. em:		TOTAIS		Cobertura padrão	Cobertura de padrão dif. ou descol. em:		TOTAIS				REAL (31xT12)	Cobertura de padrão dif. ou descol. em:		TOTAIS				
		REAL	Equivalente de Constr.	REAL (20+21)	De construção (22)		REAL	Equivalente de Constr.	REAL (25+26)	De construção (27)				REAL (31xT13)	Equivalente de Constr. (32)	REAL (32+33)	De construção (34)			
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
1) APART n°:																				
01 a 901	124,73	3,30	2,93	128,63	127,63				127,33	0,056440	19,33	58,49	28,90	77,82	48,23	206,15	75,89		8	
02 a 902	124,63	3,30	2,93	128,53	127,53				127,33	0,056395	19,32	58,45	28,87	77,77	48,19	206,30	75,75		8	
2) BOXES n°:																				
07		10,58	6,35	10,58	6,35				6,35	0,002807	0,96	2,91	1,44	3,87	2,40	14,15	8,75		7	
09, 10		21,16	12,70	21,16	12,70				12,70	0,005615	1,92	5,82	2,89	7,74	4,80	28,30	17,50		3	
3) BOXES n°:																				
22		10,58	6,35	10,58	6,35				6,35	0,002807	0,96	2,91	1,44	3,87	2,40	14,15	8,75		12	
26		21,16	12,70	21,16	12,70				12,70	0,005615	1,92	5,82	2,89	7,74	4,80	28,30	17,50		4	
4) BOXES n°:																				
28		21,16	5,29	21,16	5,29				5,29	0,002341	0,80	2,43	1,20	3,23	2,00	24,39	7,29		2	
TOTAL	1.994,88	453,36	267,01	2.448,74	2.261,83		0,00	0,00	0,00	0,00	2.261,33	1,000000	342,48	1.036,41	512,09	1.378,89	654,53	3.827,33	3.116,45	

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL  
 DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI  
 ACADEMIA BRASILEIRA DE DIREITO REGISTRAR  
 IMOBILIÁRIO

## b) Vaga de garagem como unidade autônoma

- Artigo 1.331, §1º, do CCB;
- A vaga de garagem é parte de propriedade exclusiva utilizada de forma independente entre os condôminos.
- Para que a vaga de garagem seja unidade autônoma é necessário: estar prevista no projeto de construção como tal; ter acesso próprio à via pública; ter fração ideal no terreno e nas coisas comuns; ter matrícula própria.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

# QUADRO II DA NBR 12.721

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (LEI 4591 - 16/12/64 - ART. 32 e NBR 12.721)																				
QUADRO - 2 CÁLCULO DAS ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS (COLUNAS 19 A 38)																			FOLHA Nº 2	
LOCAL DO IMÓVEL: RUA TITO LIVIO ZAMBECARI, Nº 670 P. ALLEGRE/RS																			TOTAL FLS. (3)	
INCORPORADOR NOME: MS MIL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ASSINATURA:										PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO NOME: José Roni R. Ávila ASSINATURA:										
DATA: 20/05/16										DATA: 20/05/06										REG. CREA Nº: 103235-TD
UNIDADE	ÁREA DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL								ÁREA DE UNIDADE	OE(S)
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					total área de construção (24+29)	Coeficiente de proporcionalidade (30/130)	ÁREA DE USO COMUM							
	Cobertura padrão	Cobertura de padrão dif. ou descolada		TOTAIS		Cobertura padrão	Cobertura de padrão dif. ou descolada		TOTAIS				Cobertura padrão	Cobertura de padrão dif. ou descolada		TOTAIS				
		REAL	Equivalente de Constr.	REAL (20+21)	De construção (22)		REAL	Equivalente de Constr.	REAL (25+26)	De construção (27)				REAL	Equivalente de Constr.	REAL (32+33)	De construção (34)	REAL (23+28+35)		
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
1) APART n°:																				Nº VEZ
01 a 901	124,73	3,30	2,93	128,63	127,63						127,33	0,056440	19,33	58,49	28,90	77,82	48,23	206,15	75,89	8
02 a 902	124,63	3,30	2,93	128,53	127,53						127,33	0,056395	19,32	58,45	28,87	77,77	48,19	206,30	75,75	8
2) BOXES n°:																				
07		10,58	6,35	10,58	6,35						6,35	0,002807	0,96	2,91	1,44	3,87	2,40	14,15	8,75	7
09 - 10		21,16	12,70	21,16	12,70						12,70	0,005615	1,92	5,82	2,89	7,74	4,80	28,30	17,50	3
3) BOXES n°:																				
22		10,58	6,35	10,58	6,35						6,35	0,002807	0,96	2,91	1,44	3,87	2,40	14,15	8,75	12
26		21,16	12,70	21,16	12,70						12,70	0,005615	1,92	5,82	2,89	7,74	4,80	28,30	17,50	4
4) BOXES n°:																				
28		21,16	5,29	21,16	5,29						5,29	0,002341	0,80	2,43	1,20	3,23	2,00	24,39	7,29	2
TOTAL	1.994,88	453,36	267,01	2.448,74	2.261,83		0,00	0,00	0,00	0,00	2.261,33	1,000000	342,48	1.036,41	512,09	1.378,89	654,53	3.827,33	3.116,45	

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL  
DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Registradores do Estado do Paraná



## c) Vaga de garagem como parte acessória da unidade autônoma

- Artigo 1.339, do CCB. Derrogação dos §§1º e 2º, do artigo 2º, da Lei 4.591/64;

**Art. 1.339.** Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, **com as suas partes acessórias.**

- A vaga de garagem será tratada como objeto de propriedade exclusiva, mas, por estar vinculada à unidade habitacional (apartamento, sala comercial, etc.) pela fração ideal, não possui autonomia em relação a esta;
- Por outro lado, mesmo estando vinculada à unidade, a vaga, por ser parte acessória, não integra a unidade autônoma;

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

- Não há matrícula própria para as vagas de garagem e a área a ela correspondente, ao contrário do que ocorre com a vaga de garagem de uso comum, integra o cálculo da fração ideal da unidade autônoma a qual está vinculada;
- O empreendedor e o responsável pelo cálculo devem informar a vinculação correspondente da parte acessória à principal, com suas respectivas áreas e **a correspondente parcela na composição do coeficiente de proporcionalidade da unidade autônoma.**
- Em que pese o artigo 1.339, do CCB, não estabeleça o conceito de parte acessória, a sua leitura conjunta com as normas da NBR 12.721, remetem, no que diz respeito às vagas de garagem, a duas modalidades:

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Nômines  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

**i) vaga de garagem como parte acessória da unidade autônoma computada na área de uso comum de divisão não proporcional.**

- Não há divisão de uso da vaga entre todos os condôminos, pois são partes de propriedade comum de uso exclusivo de um ou alguns condomínios (formando, assim, um condomínio *pro diviso*) e, nessa qualidade, são vinculadas aos apartamentos individualmente ou coletivamente, de forma determinada ou indeterminada;
- A vaga integrará a soma da área de uso comum de divisão não proporcional real total prevista na coluna 28, do quadro II da NBR.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

# QUADRO II DA NBR 12.721

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (LEI 4591 - 16/12/64 - ART. 32 e NBR 12.721)																					
QUADRO - 2 CÁLCULO DAS ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS (COLUNAS 19 A 33)																		FOLHA Nº. 2			
LOCAL DO IMÓVEL: RUA TITO LIVIO ZAMBECARI, Nº 670 P. ALLEGRE/RS																		TOTAL FLS. (2)			
INCORPORADOR NOME: MS MIL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ASSINATURA:										PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO NOME: José Roni R. Ávila ASSINATURA:											
DATA: 20/05/16										DATA: 20/05/06										REG. CREA Nº: 103235-TD	
UNIDADE	ÁREA DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL								ÁREA DE UNIDADE	COEF.	
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					total área de construção	Coeficiente de proporcionalidade	ÁREA DE USO COMUM								
	Cobertura padrão	Cobertura de padrão dif. ou descolerta		TOTAIS		Cobertura padrão	Cobertura de padrão dif. ou descolerta		TOTAIS				Cobertura padrão	Cobertura de padrão dif. ou descolerta		TOTAIS					
		REAL	Equivalente de Constr.	REAL (20+21)	De construção (22+22)		REAL	Equivalente de Constr.	REAL (25+26)	De construção (27+27)				REAL	Equivalente de Constr.	REAL (32+33)	De construção (34+34)	REAL (23+28+35)			De construção (30+36)
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38		
1) APART n°:																				Nº VEZ	
01 a 901	124,73	3,30	2,93	128,63	127,63						127,33	C,056440	19,33	58,49	28,90	77,82	48,23	206,15	75,89	8	
02 a 902	124,63	3,30	2,93	128,53	127,53						127,33	C,056395	19,32	58,45	28,87	77,77	48,19	206,30	75,75	8	
2) BOXES n°:																					
07		10,58	6,35	10,58	6,35						6,35	C,002807	0,96	2,91	1,44	3,87	2,40	14,15	8,75	7	
09, 10		21,16	12,70	21,16	12,70						12,70	C,005615	1,92	5,82	2,89	7,74	4,80	28,30	17,50	3	
3) BOXES n°:																					
22		10,58	6,35	10,58	6,35						6,35	C,002807	0,96	2,91	1,44	3,87	2,40	14,15	8,75	12	
26		21,16	12,70	21,16	12,70						12,70	C,005615	1,92	5,82	2,89	7,74	4,80	28,30	17,50	4	
4) BOXES n°:																					
28		21,16	5,29	21,16	5,29						5,29	C,002341	0,80	2,43	1,20	3,23	2,00	24,39	7,29	2	
TOTAL	1.994,88	453,36	267,01	2.448,74	2.261,83		0,00	0,00	0,00	0,00	2.261,33	1,000000	342,48	1.036,41	512,09	1.378,89	654,59	3.827,33	3.164,45		

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL  
DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDIRI  
ACADEMIA BRASILEIRA DE DIREITO REGISTRAR  
IMOBILIÁRIO

## ii) vaga de garagem como parte acessória da unidade autônoma computada na área privativa.

- Em que pese a área da vaga de garagem seja, nesse modalidade, computada na área privativa da unidade autônoma, por estar localizada em local diverso no condomínio, será a ela vinculada sem, contudo, fazer parte integrante dela;
- A área correspondente à vaga integrará a soma da área de uso privativo real total prevista na coluna 23, do quadro II da NBR.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

# QUADRO II DA NBR 12.721

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS (LEI 4591 - 16/12/64 - ART. 32 e NBR 12.721)																						
QUADRO - 2 CÁLCULO DAS ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS (COLUNAS 19 A 33)																			FOLHA Nº. 2			
LOCAL DO IMÓVEL: RUA TITO LIVIO ZAMBECARI, Nº 670 P. ALLEGRE/RS																			TOTAL FLS. (2)			
INCORPORADOR NOME: MS MIL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ASSINATURA:											PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO NOME: José Roni R. Ávila ASSINATURA:											
DATA: 20/05/16											DATA: 20/05/06										REG. CREA Nº: 103235-TD	
UNIDADE	ÁREA DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL										ÁREA DE UNIDADE	COEF.
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM						
	Coberta padrão	Coberta de padrão dif. ou descoberta		TOTAIS		Coberta padrão	Coberta de padrão dif. ou descoberta		TOTAIS		total área de construção	Coeficiente de proporcionalidade	Coberta padrão	Coberta de padrão dif. ou descoberta		TOTAIS		REAL	De construção			
		REAL	Equivalente de Constr.	REAL (20+21)	De construção (22+23)		REAL	Equivalente de Constr.	REAL (25+26)	De construção (27+28)				REAL	Equivalente de Constr.	REAL (32+33)	De construção (34+35)			REAL (23+28+33)		
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38			
1) APART n°:																				Nº VEZ		
01 a 901	124,73	3,30	2,93	128,63	127,63						127,33	C,056440	19,33	58,49	28,90	77,82	48,23	206,15	75,89	8		
02 a 902	124,63	3,30	2,93	128,53	127,53						127,33	C,056395	19,32	58,45	28,87	77,77	48,19	206,30	75,75	8		
2) BOXES n°:																						
07		10,58	6,35	10,58	6,35						6,35	C,002807	0,96	2,91	1,44	3,87	2,40	14,15	8,75	7		
09, 10		21,16	12,70	21,16	12,70						12,70	C,005615	1,92	5,82	2,89	7,74	4,80	28,30	17,50	3		
3) BOXES n°:																						
22		10,58	6,35	10,58	6,35						6,35	C,002807	0,96	2,91	1,44	3,87	2,40	14,15	8,75	12		
26		21,16	12,70	21,16	12,70						12,70	C,005615	1,92	5,82	2,89	7,74	4,80	28,30	17,50	4		
4) BOXES n°:																						
28		21,16	5,29	21,16	5,29						5,29	C,002341	0,80	2,43	1,20	3,23	2,00	24,39	7,29	2		
TOTAL	1.994,88	453,36	267,01	2.448,74	2.261,83		0,00	0,00	0,00	0,00	2.261,33	1,000000	342,48	1.036,41	512,09	1.378,89	654,59	3.827,33	3.116,45			

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL  
DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDIRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAR  
IMOBILIÁRIO

## d) Vaga em edifício-garagem

- Artigo 2º, §3º, da Lei 4.591/64 (por não ter dispositivo correspondente do CCB, entende-se que não foi derogado);
- Nos edifícios-garagens, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas, fazendo surgir, assim, as unidades autônomas e, conseqüentemente, as matrículas individuais;
- Possui o mesmo regramento da vaga de garagem como unidade autônoma.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## 1.3 Natureza jurídica das vagas de garagem:

- a) direito real de uso autônomo.
- b) direito de uso decorrente dos direitos que integram a propriedade horizontal.
- c) direito real autônomo.
- d) direito real relativamente autônomo.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## a) direito real de uso autônomo

- Essa forma de regramento foi prevista no projeto da Lei 4.591/64 (artigo 2º, parágrafo único), mas o artigo foi vetado.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## **b) direito de uso decorrente dos direitos que integram a propriedade horizontal.**

- É o caso da vaga de garagem de uso comum;
- O direito de usar as vagas de garagem decorre do próprio direito de propriedade sobre as unidades autônomas.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



**ABDRI**  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## c) direito real autônomo.

- É o caso das vagas de garagem (i) como unidade autônoma e (ii) em edifício-garagem;
- O direito real autônomo em causa é a propriedade horizontal, e não a propriedade tradicional, absoluta e exclusiva.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## d) direito real relativamente autônomo

- Caso das vagas de garagem como parte acessória da unidade autônoma;
- É direito real relativamente autônomo, pois, ainda que seja possível identificá-la, estruturalmente, de forma apartada da unidade, a formalização jurídica dessa espécie de vaga de garagem a vincula de tal forma à unidade autônoma (ligadas pela fração ideal) que impede que o titular do direito projete, de forma independente, todos os atributos do seu direito sobre a coisa (impossibilidade, por exemplo, de dar em garantia a vaga acessória de forma apartada da unidade sem descaracterizá-la);

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## 1.4 Implicações no direito material:

- a) a venda da vaga de garagem.
- b) a limitação de venda imposta pela lei é constitucional? Existe direito de propriedade autônomo com limitação/restrição de alienação e fruição?

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## a) A venda da vaga de garagem

- Quanto às regras de transmissão, as vagas de garagem podem ser classificadas em: não autônomas, autônomas e relativamente autônomas.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## I. vaga de garagem não autônoma (vaga de uso comum):

A venda da vaga de garagem de uso comum é realizada juntamente com a própria unidade. Portanto, não há o que acrescentar.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## II. vaga de garagem autônoma (unidade autônoma e edifício-garagem):

i) A venda da vaga de garagem como unidade autônoma está prevista no artigo 1.331, do CCB (redação alterada pela Lei nº 12.607/12):

**Art. 1.331, do CCB.** Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

**§ 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.**

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

ii) Quanto ao edifício-garagem, não há qualquer limitação à venda das vagas que o integram, pois, nessa espécie, o edifício possui destinação única (depósito de veículos) e não mista (habitação + depósito de veículos), como nos outros casos. Assim, como as vagas de garagem são o objeto principal dessa espécie de empreendimento, o proprietário é livre para transmitir a vaga a qualquer pessoa, inclusive a quem não é condômino.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

### III. vaga de garagem relativamente autônoma

- Para a venda da vaga de garagem como parte acessória da unidade autônoma o CCB também possui disciplina própria.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º **É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.**

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Nôminos  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## **b) A limitação de venda imposta pela lei é constitucional? Existe direito de propriedade autônomo com limitação/ restrição de alienação e fruição?**

- Para responder a essas perguntas é necessário lembrar que, ao tratar de vaga de garagem em condomínio edilício, o direito que está em causa é a propriedade horizontal;
- As limitações ao exercício dos atributos que integram o direito de propriedade não apenas são constitucionais, como justificam a classificação da propriedade horizontal como direito real autônomo.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

# 2. Aspectos registrais

## 2.1 Constituição do direito:

A constituição jurídica da vaga de garagem, de uso comum, autônoma ou acessória, ocorre com o registro do instrumento de instituição da propriedade horizontal. Além dos aspectos teóricos e técnicos até agora tratados, a especialização da vaga de garagem terá destaque na formalização do documento.

A leitura conjunta do artigo 32, “p”, da Lei nº 4.591/64 com o artigo 176, da Lei 6.015/73 remete a seguinte situação.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

Quando a vaga de garagem for **unidade autônoma**, o instrumento de instituição da propriedade horizontal deve trazer as seguintes informações:

- designação numérica ou alfabética da unidade;
- denominação e endereço do edifício;
- localização da vaga dentro do terreno ou prédio;
- indicação sobre o fato de a vaga ser coberta ou descoberta;
- a capacidade de veículos que comporta;
- as medidas perimetrais, confrontações, áreas e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## • Modelo de escrituração de vaga de garagem unidade autônoma:

**IMÓVEL: A Vaga de Garagem nº 01 do Condomínio Edifício** denominado "xxxxxxxxxxxxx", situado no bairro xxxxxx, rua xxxxxxxx, nº xxxxx, localizada à esquerda de quem ingressar no condomínio, coberta, com capacidade para um veículo, medindo xxm de frente, confrontando-se com xxxxxx, e xxm de frente a fundos, confrontando-se com xxxxxx. A unidade autônoma possui as seguintes áreas e fração ideal: área privativa real de xxxm<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão não proporcional real de xxxm<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional real de xxxm<sup>2</sup>, área real total de xxxm<sup>2</sup>, cabendo-lhe individualmente uma fração ideal de xxx no terreno e nas coisas de uso comum.

**PARTES DE USO COMUM:** São partes de utilização comum pelos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, além das demais já expressamente enumeradas no artigo 3º da Lei 4.591/64 e no artigo 1.331, § 2º do Código Civil Brasileiro, todas aquelas que, por sua natureza ou função, sejam de uso comum, dentre elas: uma piscina e um salão de festa, além do terreno onde se assenta o condomínio, a saber: (descrição do terreno conforme matrícula de origem).

**NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL:** xxxxxxxxxxxx.

**PROPRIETÁRIA:** (denominação), inscrita no CNPJ/MF sob nº xxxxxxxx e com sede social na cidade xxxxxxxx, bairro xxxxxx, rua xxxxxxxx, nº xxxxxx.

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº xxxxx, matrícula nº xxxx, livro 2-Registro Geral, de (data), deste Serviço de Registro de Imóveis.

**Emolumentos:** xxxxxxxxxxxxxxxx

**Selo de fiscalização:** xxxxxxxxxxxxxxxx.

**Oficial de Registro.**

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Nômades  
e Registradores do Estado  
do Paraná

**ABDRI**  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

Quando a vaga de garagem for **não for unidade autônoma**, recomenda-se que o instrumento de instituição da propriedade horizontal contenha, pelo menos, as seguintes informações:

- a localização dentro do terreno ou prédio;
- área, medidas perimetrais e confrontações;
- a capacidade de veículos que comporta;
- indicação sobre o fato de a vaga ser coberta ou descoberta;
- a que unidade autônoma está vinculada e a indicação da fração ideal, se for o caso.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## • Modelo de escrituração de vaga de garagem de uso comum:

IMÓVEL: A Casa nº 01 do Condomínio Edifício denominado "xxxxxxxxxxxxx", situado no bairro xxxxxx, rua xxxxxxxx, nº xxxxx, localizada à esquerda de quem ingressar no condomínio, com área privativa real de xxxm<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão não proporcional real de xxxm<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional real de xxxm<sup>2</sup>, área real total de xxxm<sup>2</sup>, cabendo-lhe individualmente uma fração ideal de xxx do terreno e das coisas de uso comum.

PARTES DE USO COMUM: São partes de utilização comum pelos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, além das demais já expressamente enumeradas no artigo 3º da Lei 4.591/64 e no artigo 1.331, § 2º do Código Civil Brasileiro, todas aquelas que, por sua natureza ou função, sejam de uso comum, dentre elas: uma piscina, um salão de festa e **cinco vagas de garagem, localizadas à esquerda de quem ingressar no condomínio, cobertas, cada uma com capacidade para um veículo.** Também integra as partes comuns o terreno onde se assenta o condomínio, a saber: (descrição do terreno conforme matrícula de origem).

PARTE DO TERRENO OCUPADA PELA EDIFICAÇÃO: Com área superficial de xxxm<sup>2</sup>, possui as seguintes medidas e confrontações: xxxxxxxx.

NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL: xxxxxxxxxxxx.

PROPRIETÁRIA: Carioca Incorporações e Construções LTDA., empresa brasileira, inscrita no CNPJ/MF e com sede social na cidade do Rio de Janeiro/RJ, rua, número.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº, matrícula nº, livro 2-Registro Geral, de (data), deste Serviço de Registro de Imóveis.

Emolumentos: xxxxxxxxxxxxxxxx

Selo de fiscalização: xxxxxxxxxxxxxxxx.

Oficial de Registro.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Nôminos  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## • Modelo de escrituração de vaga parte acessória:

IMÓVEL: A Casa nº 01 do Condomínio Edifício denominado "xxxxxxxxxxxxx", situado no bairro xxxxxx, rua xxxxxxxx, nº xxxxx, localizada à esquerda de quem ingressar no condomínio, com área privativa real de xxxm<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão não proporcional real de xxxm<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional real de xxxm<sup>2</sup>, área real total de xxxm<sup>2</sup>, cabendo-lhe individualmente uma fração ideal de xxx do terreno e das coisas de uso comum.

PARTES DE USO COMUM: São partes de utilização comum pelos condôminos, inalienáveis, indivisíveis e acessórias, além das demais já expressamente enumeradas no artigo 3º da Lei 4.591/64 e no artigo 1.331, § 2º do Código Civil Brasileiro, todas aquelas que, por sua natureza ou função, sejam de uso comum, dentre elas: uma piscina e um salão de festa além do terreno onde se assenta o condomínio, a saber: (descrição do terreno conforme matrícula de origem).

**PARTE ACESSÓRIA DA UNIDADE AUTÔNOMA:** Cabe ao proprietário da unidade autônoma desta matrícula a **utilização exclusiva da vaga de garagem nº 01 do Condomínio Edifício** denominado "xxxxxxxxxxxxx", localizada à esquerda de quem ingressar no condomínio, coberta, com capacidade para um veículo, com área de xxxm<sup>2</sup> (computada na área privativa/comum de divisão não proporcional da unidade), medindo xxm de frente, confrontando-se com xxxxxx, e xxm de frente a fundos, confrontando-se com xxxxxx. **Como parte acessória, a área relativa à vaga de garagem foi computada na (área privativa ou comum de divisão não proporcional) da unidade autônoma, compondo a fração ideal de terreno na proporção de xxxxxxx.**

PARTE DO TERRENO OCUPADA PELA EDIFICAÇÃO: Com área superficial de xxxm<sup>2</sup>, possui as seguintes medidas e confrontações: xxxxxxx.

NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL: xxxxxxx.

PROPRIETÁRIA: Carioca Incorporações e Construções LTDA., empresa brasileira, inscrita no CNPJ/MF e com sede social na cidade do Rio de Janeiro/RJ, rua, número.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº, matrícula nº, livro 2-Registro Geral, de (data), deste Serviço de Registro de Imóveis.

Emolumentos: xxxxxxxxxxx

Selo de fiscalização: xxxxxxxxxxx.

Oficial de Registro.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Núcleos  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## 2.2 A venda da vaga de garagem:

- Em se tratando de **unidade autônoma ou edifício-garagem**, o título (escritura pública, ato judicial ou instrumento particular) e o modo (ato de registro) são idênticos a qualquer espécie de transmissão.
- Por sua vez, **as vagas de garagem não autônomas** (vaga de uso comum) são transmitidas junto com a unidade.
- Alguma dúvida poderia surgir, entretanto, quanto aos requisitos do título e à técnica registral a ser aplicada na hipótese de venda das **vagas de garagem relativamente autônomas**.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

## Venda das vagas de garagem relativamente autônomas:

- Por possuir natureza jurídica de direito real relativamente autônomo, a sua transmissão, quanto à forma, exige a escritura pública e o ato a ser praticado é de registro;
- Considerando que a área destinada à vaga contribui para o cálculo da fração ideal, ao transmiti-la o alienante também transmitirá fração ideal ao adquirente, negócio jurídico sujeito ao recolhimento do ITBI e a alteração na fração ideal e nas áreas das propriedades envolvidas;
- Portanto, quanto à escrituração registral, sugere-se que a transmissão seja: a) registrada na matrícula da unidade a qual a vaga estava vinculada; b) averbada na matrícula da unidade a qual a vaga passará a estar vinculada.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Nôminos  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

- **Modelo de registro da transmissão na matrícula da unidade a qual a vaga estava vinculada:**

Número do registro/número da matrícula – (Município), (data). **COMPRA E VENDA.** Protocolo nº, livro 1-(letra sequencial), (data).

**OBJETO: A vaga de garagem nº 01 do Condomínio Edifício denominado "xxxxxxxxxxxxx", parte acessória da unidade autônoma desta matrícula, com fração ideal correspondente a xxxxx.**

TRANSMITENTE:

ADQUIRENTE:

TÍTULO: Escritura pública de compra e venda de xxxxxx, lavrada no tabelionato desta cidade, livro nº xx, fls. nº xx.

DISPOSIÇÕES: A vaga de garagem nº 01 do Condomínio Edifício denominado "xxxxxxxxxxxxx", parte acessória da unidade autônoma desta matrícula, foi vendida pelo preço de R\$ xxxxx (quitado). Avaliação fiscal de R\$ xxxxxx, em xxxxxxxx. ITBI quitado.

OBSERVAÇÃO: O adquirente é proprietário da casa nº 02 do Condomínio Edifício denominado "xxxxxxxxxxxxx", matriculada sob nº xxxxxxxx.

Emolumentos: xxxxxxxxxxxxxxxx

Selo de fiscalização: xxxxxxxxxxxxxxxx.

Oficial de Registro.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

- **Modelo de averbação na matrícula da unidade a qual a vaga passará a estar vinculada:**

Número da averbação/número da matrícula – (Município), (data). **RETIFICAÇÃO DE REGISTRO.** Protocolo nº, livro 1-(letra sequencial), (data).

Nos termos do disposto no artigo 212, combinado com o artigo 213, ambos da Lei 6.015/73, retifico o registro para dizer que **o proprietário do imóvel objeto desta matrícula adquiriu a vaga de garagem nº 01, parte acessória então vinculada ao imóvel objeto da matrícula xxxxxx.** Em razão da referida aquisição, a **casa nº 02 do Condomínio Edifício** denominado "xxxxxxxxxxxxxxxx", passa a ter as seguintes **áreas e fração ideal:** área privativa real de xxxm<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão não proporcional real de xxxm<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional real de xxxm<sup>2</sup>, área real total de xxxm<sup>2</sup> e fração ideal de xxx do terreno e das coisas de uso comum. **Como parte acessória, a área relativa à vaga de garagem foi computada na composição da fração ideal da unidade autônoma, na proporção de xxxxxx.** Averbação feita à vista de escritura pública de compra e venda, trabalhos técnicos elaborados por profissional habilitado e Anotação de Responsabilidade Técnica.

Emolumentos: xxxxxxxxxxxxxxxx

Selo de fiscalização: xxxxxxxxxxxxxxxx.

Oficial de Registro.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Núcleos  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

- Além dos atos concernentes à transmissão, deve ser realizada averbação relativa à alteração na descrição da unidade a qual a vaga estava vinculada (alteração de fração ideal e áreas, comum de divisão não proporcional ou privativa e total)
- **Modelo de averbação na matrícula da unidade que deixou de ter parte acessória:**

Número da averbação/número da matrícula – (Município), (data). **RETIFICAÇÃO DE REGISTRO.** Protocolo nº, livro 1-(letra sequencial), (data).

Nos termos do disposto no artigo 212, combinado com o artigo 213, ambos da Lei 6.015/73, retifico o registro para dizer que, **em razão da transmissão da vaga de garagem 01**, parte acessória da unidade autônoma desta matrícula, a **casa nº 01 do Condomínio Edifício** denominado "xxxxxxxxxxxxx", passa a ter as seguintes **áreas e fração ideal**: área privativa real de xxxm<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão não proporcional real de xxxm<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional real de xxxm<sup>2</sup>, área real total de xxxm<sup>2</sup> e fração ideal de xxx do terreno e das coisas de uso comum. Averbação feita à vista de escritura pública de compra e venda, trabalhos técnicos elaborados por profissional habilitado e Anotação de Responsabilidade Técnica.

Emolumentos: xxxxxxxxxxxxxxxx

Selo de fiscalização: xxxxxxxxxxxxxxxx.

Oficial de Registro.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná



## • Transmissão da vaga de garagem acessória da unidade autônoma à pessoa estranha ao condomínio

• Para ser possível a transmissão da vaga acessória à pessoa estranha ao condomínio sem desrespeitar o sistema de propriedade horizontal, propõe-se, neste estudo, a transmutação da vaga de garagem, então parte acessória, para unidade autônoma, com a abertura de matrícula própria, de modo a permitir o registro da transmissão a terceiro. Essa alteração na espécie de vaga é necessária, pois, no regime da propriedade horizontal, não há direito autônomo sem fração ideal de terreno correspondente.

• Nesse situação, as únicas diferenças em relação à transmissão a quem já é condômino são: a) necessidade de aprovação pelo órgão competente do município; b) retificação da instituição da propriedade horizontal, com a abertura de matrícula para a nova unidade; c) permissão da convenção; e d) autorização unânime dos condôminos, pois a criação da nova unidade autônoma interferirá no uso das partes condominiais e, na ponderação entre o direito de o condômino vender parte acessória à pessoa estranha ao condomínio e o direito dos condôminos às partes de comuns, deve prevalecer o interesse do condomínio sobre o individual do proprietário alienante.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

# CONCLUSÃO

- Identificar o regime jurídico relativo às vagas de garagem, adequado às necessidades do condomínio que se formará, é tarefa complexa. Os fatores que interferem nesse juízo são vários e podem mudar de acordo as especificidades de cada unidade da federação.
- Os custos de projetos, escritura, registro e impostos, quando se opta por vagas de garagem como unidades autônomas, podem ser mais elevados do que quando as vagas são definidas como de uso comum ou parte acessória da unidade. De outro lado, se a intenção for permitir a alienação das vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, tratá-las como unidade autônoma pode facilitar o processo.
- Diante de tais especificidades, recomenda-se que o empreendedor seja assessorado por um tabelião e/ou um advogado especialista em direito imobiliário.
- O registrador, por sua vez, tem a obrigação de conhecer os regimes jurídicos existentes para ser capaz de realizar a adequada qualificação registral.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

# REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CHALHUB, Melhim Namem. Da incorporação imobiliária. 2ª edição. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

CONTRIN NETO, A. B. Vagas de garagem em condomínio. Revista de Direito Imobiliário. Revista dos Tribunais, São Paulo, n.4/37, jul./dez.1979.

FRANCO, J. Nascimento. Garagem. Enciclopédia Saraiva do Direito. Volume 39. São Paulo: Saraiva, 1977.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. Tratado de Registros Públicos. Volume IV. 4ª edição. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960.

MEZZARI, Mário Pazutti. Condomínio e incorporação no registro de imóveis. 3ª edição. Porto Alegre: Norton Editor, 2010.

Norma Brasileira 12.721 elaborada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 11ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcante. Tratado de direito predial. Volume II. 2ª edição. Rio de Janeiro: José Konfino Editor, 1953.

SILVA FILHO, Elvino. Questões de condomínio no registro de imóveis. São Paulo: Malheiros, 1999.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

# OBRIGADO!

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE  
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários  
& Registradores do Estado  
do Paraná

**ABDRI**  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

