

NOVAS REGRAS PARA A UTILIZAÇÃO DE VAGAS DE GARAGENS EM  
CONDOMÍNIOS – 17-05-2012  
ALTERAÇÃO DO PARÁGRAFO 1º. DO ARTIGO 1.331 DO CÓDIGO CIVIL

A Lei 12.607, publicada em 04/04/2012, com entrada em vigor após 45 dias, alterou a redação do parágrafo 1º. do artigo 1.331 do Código Civil e determinou que a locação e venda das vagas de garagem seja proibida a pessoas estranhas ao condomínio.

Pelo novo texto legal os proprietários ou possuidores de unidades autônomas que quiserem alugar ou vender vaga de garagem apenas poderão fazê-lo para as pessoas que residam no condomínio.

Vejamos o seu teor:

“Art. 1.331. 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.” – grifei-

O texto anterior dizia que:

“Art. 1.331. 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, sobrelojas ou abrigos para veículos, 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.”

Antes, porém, de adentrarmos a breve análise do texto já faço constar que essa regra não se aplica a garagens de uso comum, ou seja, aquelas em que não existe divisão discriminada das vagas em relação às unidades, são garagens pro-indiviso, cujo uso é livre a todos os condôminos igualmente, por ordem de chegada, cabendo à convenção ou regimento interno regular a sua utilização.

Analisemos:

É certo que o novo texto trouxe maior segurança ao dia a dia do condomínio, pois permitindo que pessoas estranhas a ele utilizem as vagas de garagem, sem qualquer controle de entrada e saída causa extrema vulnerabilidade aos condomínios, sobretudo aos residenciais.

E, antes mesmo da edição da nova lei, já havia entendimento doutrinário pela impossibilidade da locação a estranhos ao condomínio conforme Enunciado 91, da I Jornada de Direito do CJP, que diz:

ENUNCIADO 91: “Art. 1.331 - A convenção de condomínio, ou a assembléia geral, podem vetar a locação de área de garagem ou abrigo para veículos a estranhos ao condomínio.”

Mas, como não poderia deixar de ser em se tratando dos legisladores brasileiros, mais uma vez perderam a oportunidade de ajustar o novel parágrafo à regra do artigo 1.338 do Código Civil, fazendo constar de sua redação que a locação da vaga de garagem para terceiros somente poderá ocorrer com autorização assemblear ou da convenção e logicamente após exaurir o direito de preferência que têm os demais condôminos à locação.

Com base nisso, posso concluir que um condômino para alugar a vaga de garagem que lhe pertença, deverá inicialmente oferecê-la aos demais compossuidores, cumprindo a regra da preferência do art. 1338 e, somente se não lhes interessar, poderá alugá-la a estranhos DESDE QUE a convenção ou a assemblear autorizem. Porém, no que se refere à venda de vaga de garagem, esta poderá ocorrer livremente entre condôminos (não há a preferência), mas é vedada a estranhos, exceto se assim permitir a convenção e não se opuser a assembléia geral.

Mas na III Jornada de Direito Civil do CJP, foi publicado o Enunciado 320 que confere direito de preferência aos demais condôminos não apenas à locação, mas também à venda da vaga de garagem. Tal enunciado pode auxiliar em termos de discussões práticas. Segue o enunciado:

“Enunciado 320 – Art.1.338 e 1.331. O direito de preferência de que trata o art. 1.338 deve ser assegurado não apenas nos casos de locação, mas também na hipótese de venda da garagem”.

Creio que direito de preferência deve mesmo ser exigido para ambos os casos, pois, o que deve prevalecer é o interesse dos demais compossuidores.

Parece-me que a alteração é benéfica e tem por escopo garantir maior segurança àqueles que entram e saem do condomínio. Percebo também o desejo do legislador em cada vez mais, através de cláusulas abertas, permitir que os condôminos disciplinem as regras que vigerão dentro do condomínio, pois impedindo o acesso de estranhos não apenas outorga maior segurança aos condôminos, como também faz com que aquele grupo de pessoas realizem “negócios” sempre entre si, ou seja, gerando a prevalência da comunidade condominial.

Por fim, por ser norma de ordem pública, as convenções não podem infringi-la.

Suse Paula Duarte Cruz Kleiber - OAB/SP 143.280

