

DECISÃO - STJ

NÃO CABE AÇÃO REIVINDICATÓRIA PARA DEMARCAR VAGA DE GARAGEM EM ÁREA DE USO COMUM

A ação reivindicatória só é o meio adequado para demarcação de vagas de garagem quando estas são unidades autônomas de uso exclusivo do titular, com matrícula independente do espaço no registro de imóveis. Nos outros casos, as medidas judiciais devem ser outras. O entendimento foi adotado pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao analisar recurso sobre a demarcação de uma segunda vaga em garagem de edifício.

Com o recurso, o condomínio tentava reverter decisão favorável a proprietário de unidade residencial que, apesar de ter adquirido apartamento com duas vagas na garagem, só recebeu uma delas. Prevista na escritura pública do imóvel, a segunda vaga não pôde ser demarcada por inviabilidade física. Enquanto o projeto previa 145 vagas, a garagem entregue comporta apenas 96.

Embora tenha reconhecido entraves técnicos para o atendimento da demanda, a decisão da primeira instância acolheu o pedido do condômino e determinou a demarcação da segunda vaga. O Tribunal de Justiça de Sergipe (TJSE) concluiu que havia espaço para a demarcação de mais uma vaga e confirmou a decisão, entendendo que, por constarem na escritura de compra e venda, ambas as vagas são de uso exclusivo do condômino.

Ação reivindicatória

Segundo o ministro Luis Felipe Salomão, relator do processo no STJ, o tipo de ação escolhido não é o meio processual adequado para a demanda. A ação reivindicatória possibilita que o proprietário tenha de volta a coisa que se encontra indevidamente nas mãos de terceiros, mas, para que seja proposta, é essencial que esteja comprovado o domínio da coisa reivindicada, a individualização do bem e a comprovação da posse injusta.

Para o ministro, a prova da propriedade de coisa imóvel pode ser feita com a juntada da transcrição do título imobiliário, com descrição dos limites externos e perímetro do bem reivindicado, e se baseia em critérios objetivos. "Em outros dizeres, para fins de ação reivindicatória, tem-se como possuidor injusto aquele que exerce a posse direta ou a detenção do imóvel sem estar amparado numa causa derivada do domínio", explicou o relator.

Vaga de garagem

Quando se fala sobre direito a vaga de garagem em edifício residencial, Salomão ressalta a necessidade de considerar que os condôminos são, ao mesmo tempo, titulares exclusivos das unidades autônomas e cotitulares das partes comuns.

A vaga pode ser enquadrada como unidade autônoma, quando lhe cabe matrícula independente no registro de imóveis, sendo de uso exclusivo do titular; como direito acessório, quando vinculada a um apartamento, sendo de uso particular, e como área comum, quando seu uso cabe a todos os condôminos indistintamente.

O ministro esclarece que a doutrina sobre questões que envolvem condôminos e condomínios não é homogênea – alguns doutrinadores defendem o cabimento da reivindicatória em qualquer caso de defesa de posse, com fundamento na propriedade, e outros preconizam que o instrumento processual só deve ser utilizado contra terceiros e nunca contra outro

condômino – e cita a jurisprudência predominante, que entende pelo não cabimento da reivindicatória.

Área de uso comum

Em sua decisão, Salomão destaca que não há nos autos o requisito essencial para o ajuizamento da ação reivindicatória, ou seja, a individualização da coisa reivindicada. “No tocante ao condomínio em geral, ou seja, aquele em que vigora o regime de propriedade comum entre os condôminos, é difícil antever até mesmo a posse injusta, uma vez que todos os coproprietários ostentam título de domínio equivalente”, afirma.

Para o ministro, os proprietários “não se encontram desprovidos de medida judicial para defesa de seus interesses, cabendo-lhes, se for o caso e preenchidos os requisitos legais, o exercício de ação de indenização por perdas e danos contra a construtora ou, eventualmente, a proteção possessória. Afastada a possibilidade do meio processual, as demais questões do pedido não foram analisadas.

Fonte: Site STJ - Disponível: 28.08.2013 em:
http://www.stj.jus.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=110946&utm_source=agencia&utm_medium=email&utm_campaign=pushsco