

DAS VAGAS DE GARAGEM

Gabriela Diniz Maciel

Viceja grande discussão quanto ao uso das vagas de garagem, por se tratar de um dos maiores problemas enfrentados pelos condôminos, uma vez que os usuários dos institutos que às ensejam, pouco sabem das questões jurídicas que as envolvem.

Neste diapasão, cumpre elucidar que as vagas de garagem, em condomínio edilício, admitem diversas configurações jurídicas, consubstanciadas principalmente no art. 2º da Lei nº 4.591/64 e nos artigos 1.331 §1º e 1.339 §2º do Código Civil. No entanto, as espécies de regime jurídico das vagas de garagem, foram perfeitamente definidas no art. 1.039 do Provimento nº 93/CGJ/2020, vejamos:

Art. 1.039. O proprietário ou os proprietários deverão, para o registro da instituição do condomínio, apresentar os seguintes documentos, que serão autuados e numerados:

[...]

§ 1º. O memorial de instituição de condomínio, mencionado no inciso I do caput deste artigo, deverá conter:

[...]

*VIII - ainda quanto à garagem, **sua caracterização segundo a NBR, que define as vagas de garagem como áreas destinadas ao estacionamento de veículo automotor**, da seguinte forma:*

a) área de vaga de garagem vinculada à unidade autônoma, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico e vinculada à área privativa principal da unidade autônoma por direito de propriedade, sem atribuição de fração ideal específica no terreno e partes comuns do edifício, podendo ser identificada como unidade acessória;

b) área de vaga de garagem como unidade autônoma, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico, com acesso que independe da ocupação das demais vagas consideradas unidades autônomas ou de uso comum e indeterminado, que será identificada como unidade autônoma, com fração ideal própria no terreno e partes comuns do edifício;

*c) **área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade e que pertence à área de uso comum do empreendimento;***

(grifos nossos)

Neste ínterim, frisa-se, o que conceitua, Melhim Namem Chalhub¹.

De acordo com essa legislação espacial e com a construção doutrinária e jurisprudencial sobre a matéria, as vagas de garagem podem ser consideradas *unidades autônomas* (obrigatoriamente numeradas, localizadas e demarcadas), *exclusivas* ou *acessórias de unidades autônomas* (destinadas a utilização exclusiva de determinadas unidades, à qual se ligam como acessório) ou ***direito de uso (não têm vinculação a unidades determinadas e têm seu uso regulado pela Convenção.)***

Os direitos sobre esses locais **podem caracterizar-se como “(a) uma vaga de ocupação no espaço da garagem demarcada ou dividida, e, às vezes, numerada, sendo, portanto, uma vaga determinada; e (b) uma vaga sem delimitação ou sem demarcação, constituindo-se apenas no direito de ocupar o espaço do carro, na garagem, sendo portanto uma vaga indeterminada.”** (grifos nossos)

Não somente em observância ao disposto no art. 1.039 acima descrito, mas principalmente, nos termos do art. 53 da Lei nº 4.591/64, o qual determina a elaboração da NBR 12721 para fins registro na serventia competente.

A esse respeito, cumpre dar os seguintes esclarecimentos observada a razão pela qual é o presente.

Nota-se que, em projeto aprovado pela municipalidade deverá haver a admissão de vagas de garagem, por conseguinte, no quadro “informações preliminares” da NBR 12721 (item 3.8), estas deverão estar devidamente caracterizadas, bem como a quem ou não serão destinadas, se às áreas de uso comum, se acessórias às unidades ou como unidades autônomas.

Conseguiremos perceber se são adaptadas para portadores de necessidades especiais no quadro V da NBR o qual é responsável pela descrição do empreendimento em conformidade com o projeto aprovado pela municipalidade.

Importante ressaltar quanto ao quadro II da NBR é responsável pelo cálculo das áreas das unidades autônomas, sendo: a coluna área privativa – coberta padrão diferente ou descoberta real onde deverão constar as áreas das vagas de garagem acessórias às unidades autônomas; a coluna área privativa – coberta padrão diferente ou descoberta coberta padrão onde deverão constar as áreas das vagas de garagem que serão unidades autônomas; e, a coluna área de

¹ CHALHUB, Melhim Namem, Da Incorporação Imobiliária, 3ª ed. revista e atualizada – Rio de Janeiro: Renovar, 2010. Pg. 39.

uso comum – coberta padrão diferente ou descoberta real onde deverão constar as áreas das vagas de garagem que serão de uso comum a todos os condôminos.

Com efeito, é certo que resta evidenciado o regime jurídico das vagas de garagem.

Cumpre esclarecer que o condomínio edilício se trata de edificação constituída em partes de propriedade exclusivas de cada condômino e em partes comuns, inalienáveis, indivisíveis e insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer dos coproprietários, sendo essas destinadas à utilização pela totalidade dos condôminos, nos termos do art. 1.331 do Código Civil c/c Lei nº 4.591/64.

Não obstante, cabe ao proprietário do terreno, consequentemente instituidor do condomínio, decidir quanto ao regime jurídico das vagas de garagem que do empreendimento, assim como determinar as partes comuns da edificação, consubstanciado em projeto aprovado pela Municipalidade, que deverá ser encaminhado para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme disposto no art. 1.332 do Código Civil c/c Lei nº 4.591/64.

Imperioso dizer quanto às adaptadas para portadores de necessidades especiais. A Lei nº 13.146, de 2015, determina que estacionamentos públicos e privados devem reservar vagas para pessoas com deficiência, portando, aqueles empreendimentos comerciais, devem observar tal obrigação legal, assim como a Resolução do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN) nº 304 de 18/12/2008, que, observando a Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e Decreto Federal nº 9.451/2018, determina que 3% do total de vagas de estacionamento regulamentado sejam destinadas a pessoas com deficiência.

Forçoso é perceber que todas as informações constantes no projeto aprovado pela municipalidade e, consequentemente, na NBR, deverão constar nos instrumentos de instituição e convenção de condomínio a serem apresentados para registro na serventia registral competente, assegurando o cumprimento da legislação vigente.

Registre-se que, uma vez definido o regime jurídico das vagas de garagem, e já realizado o registro na serventia registral competente, é quase impossível sua modificação, uma vez que implicaria em reaprovação de projeto perante a municipalidade e consequente alteração das áreas e frações ideais de TODAS as unidades autônomas do empreendimento, ressaltando que algumas dessas unidades já não são mais de propriedade de um só condômino, necessitaria da anuência unânime de todos os condôminos.