



**VAGA DE GARAGEM EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO E AÇÃO
REIVINDICATÓRIA: ANÁLISE ACERCA DA NECESSIDADE DE REGISTRO
PÚBLICO DA UNIDADE DE GARAGEM PARA PROPOSIÇÃO DE AÇÃO
REIVINDICATÓRIA NA VISÃO DO STJ**

Pedro Afonso Reis dos Santos¹

Ronaly Cajueiro de Melo da Matta²

INTRODUÇÃO: As relações condominiais são inegavelmente turbulentas por serem fruto do convívio entre diversos sujeitos distintos. Um dos problemas mais usuais e típicos é sobre o uso das vagas de garagem e seu tratamento legal, especialmente quando ocorrem disputas entre condôminos ou entre condomínio e condômino pelo uso desta área, seja registrada ou não. Neste escopo, indaga-se se o proprietário de uma unidade autônoma pode propor ação reivindicatória para reaver sua vaga de garagem, ainda que esta não esteja especificamente registrada no serviço público competente. O principal objetivo é compreender a necessidade e importância de se registrar a vaga de garagem como área autônoma, especialmente para fins de proteção mediante ação reivindicatória. **MATERIAL E MÉTODOS:** O método utilizado foi da pesquisa bibliográfica de natureza exploratória e análise de julgado, especialmente o Recurso Especial n.º 1.152.148 – SE que tramitou no Superior Tribunal de Justiça. **RESULTADOS e DISCUSSÃO:** Condomínios são uma sátira do caos, consistem em múltiplos sujeitos residindo e partilhando de um espaço comum – conquanto tenham áreas autônomas na modalidade edilícia – e tem que superar as adversidades do diferente, do conflito de interesses e peculiaridades de cada condômino. Tal situação se agrava quando tais conflitos são relacionados ao uso das áreas comuns, especialmente as destinadas a armazenagem de bens pessoais de cada condômino, tais como caixas de correio e as vagas de garagem. Esta última ganha destaque especial e é alvo de muitas contendas judiciais envolvendo sua demarcação e reivindicação, o problema emerge justamente quando o sujeito havia uma ação reivindicatória objetivando reaver uma vaga de garagem e esta não tem registro próprio. Fato é que a legislação civil é clara que ao proprietário é facultado o direito de reaver a coisa daquele que a possui injustamente, todavia não traz pormenorizadamente os

¹ Graduando em direito pela PUC Minas Betim, pedroafrs2k18@gmail.com.

² Doutora e mestre em Direito Privado pela PUC Minas, especialista em Negócios e contratos pela Fundação Gama Filho-RJ, Professora de Direito Civil na PUC Minas, advogada e psicóloga, ronalycajueiro@gmail.com.

requisitos, sendo estes extraídos pela exegese do dispositivo, quais sejam: comprovante do domínio (Certidão do Registro de Imóveis); comprovação da posse injusta de outrem; delimitação do bem que se pretende retomar. Muito embora tais requisitos sejam cobrados pacificamente pelos tribunais, o entendimento diverge quando o debate é sobre vaga de garagem, vez que muitos juízos entendem que a mera descrição na escritura, ou mesmo no contrato de compra e venda, já justifica a possibilidade de reivindicar a área de garagem. Todavia, o STJ consolidou o entendimento que a especialidade do registro público, bem como a discriminação precisa e a prova de domínio são necessárias a validação desta ação, pois é temeroso reivindicar, por exemplo, área comum como se autônoma fosse. Ou seja, se a vaga não for registrada em matrícula própria, não há que se falar em reivindicatória sem antes sua divisão. **CONSIDERAÇÕES FINAIS:** A conclusão é que os requisitos para a ação reivindicatória são precisos e devem ser estritamente observados, seja para reaver um imóvel em si, seja para reaver somente a vaga de garagem em um condomínio edilício, se a vaga não é autônoma de fato, não há o que ser reivindicado, no máximo indenizado e tão somente se for o caso.

Palavras-chave: Reivindicatória; Garagem; Registro; Condomínio.

Keywords: Reclaim; Garage; Register; Condominium.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 13 de jul. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm#art337. Acesso em: 13 de jul. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial n. 1.152.148 – SE.** Processo civil. Direitos reais. Recurso especial. Ação reivindicatória. Condomínio edilício. Vaga na garagem. Coisa reivindicanda não individualizada. Impossibilidade. Quarta Turma. Relator: Min. Luís Felipe Salomão, 13 de ago. 2013. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2013]. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200901560524&dt_publicacao=02/09/2013. Acesso em: 10 de jul. 2023.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. 11. ed. Salvador: Atlas, 2015. E-book.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. ed. 7. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2017. *E-book*.