



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação cível nº 0816135-46.2023.8.19.0001

Apelante: LELYANE VILLAR MEDEIROS DAMASCENO

Apelado: PECEGO E BENFICA ADVOGADOS ASSOCIADOS

Relator: desembargador Alexandre de Carvalho Mesquita

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO.
VAGA DE GARAGEM. DIREITO DE USO. PEDIDO DE
DECLARAÇÃO DE PROPRIEDADE. RECURSO DESPROVIDO.**

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedente pedido de declaração de propriedade de vaga de garagem em condomínio edilício.

2. Autora sustenta que a vaga de garagem pode ser objeto de propriedade exclusiva e alienação independente, conforme legislação específica e negócio jurídico celebrado.

3. Sentença recorrida considerou que o direito relativo à vaga de garagem é de uso, não de propriedade, conforme certidão do registro de imóveis.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a vaga de garagem pode ser declarada como propriedade exclusiva da autora ou se se trata apenas de direito de uso vinculado à unidade condominial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Pedido formulado na apelação não configura inovação recursal, pois corresponde ao pleito apresentado na petição inicial.

6. Documentação apresentada demonstra negócio jurídico de compra e venda da vaga de garagem, porém o registro imobiliário indica apenas direito de uso, não de propriedade.

7. Sucessores do titular originário da vaga de garagem não poderiam transmitir direito de propriedade inexistente, aplicando-se o princípio segundo o qual ninguém pode transferir mais direitos do que possui.



8. Reconhecida a inexistência de direito de propriedade sobre a vaga de garagem, não há fundamento para acolher o pedido da autora.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso desprovido. Majoração dos honorários advocatícios para 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Tese de julgamento: "1. A vaga de garagem em condomínio edilício, quando registrada apenas como direito de uso, não pode ser declarada como propriedade exclusiva do condômino. 2. O negócio jurídico celebrado entre particulares não é suficiente para atribuir direito de propriedade sem correspondente registro imobiliário."

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 4.591/1964; CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1851354/SP, Quarta Turma, j. 01.03.2021; STJ, AgInt no AREsp 1.775.021/GO, Quarta Turma, j. 22.08.2022; STJ, AgInt no AREsp 796.773/DF, Primeira Turma, j. 13.09.2016; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 1.654.787/RJ, Quarta Turma, j. 15.12.2020; STJ, AgInt no REsp 1.772.733/RS, Terceira Turma, j. 10.02.2020.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos este acórdão nos autos da apelação cível interposta no processo nº 0816135-46.2023.8.19.0001, contra a sentença de index 108185863, oriunda da 22ª Vara Cível da comarca da Capital, em que é apelante LELYANE VILLAR MEDEIROS DAMASCENO e apelado PECEGO E BENFICA ADVOGADOS ASSOCIADOS.

A C O R D A M os Desembargadores da Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da certidão de julgamento e do voto do desembargador relator.

RELATÓRIO

Recorre, tempestivamente, Lelyane Villar Medeiros Damasceno da sentença de index 108185863, oriunda da 22ª Vara Cível da comarca da Capital, a qual, em ação declaratória ajuizada em face de Pecego e Benfica Advogados Associados, julgou improcedente o pedido.

Alega a apelante, em resumo, que o entendimento da sentença afronta expressamente a Lei 4.591/64. Afirma que, de acordo com a Lei nº 4.864/1965, que regulamenta a propriedade de unidades autônomas em edificações, a vaga de garagem é tratada como objeto de propriedade exclusiva. Aduz que a legislação permite a transferência desse direito a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedando, porém, a transferência para pessoas estranhas ao condomínio. Assevera que o entendimento de que a vaga de garagem não pode ser considerada como um bem separado do imóvel carece de fundamento, uma vez que a legislação expressamente admite a alienação da vaga, reforçando a possibilidade de sua propriedade ser reconhecida de forma independente. Argumenta que a própria prática no mercado imobiliário demonstra que as vagas de garagem são frequentemente vendidas ou alugadas separadamente dos imóveis principais, evidenciando a autonomia desse direito. Arrazoa que a melhor interpretação a ser dada é de que, como direito acessório, a vaga de garagem adere à unidade, sendo, contudo, desta destacável para efeito de sua cessão a outro condômino. Declara que, não obstante a vaga de garagem seja, de regra, bem acessório vinculado à unidade habitacional, ao contrário do que sustentaram as instâncias ordinárias, ela admite, independentemente de lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno, separação para transferência a outro apartamento do mesmo edifício. Defende que o juízo de primeira instância, ao julgar improcedente o seu pedido com base na alegação de que a vaga se trata apenas de um direito de uso, desconsiderou não apenas a documentação apresentada que comprova a aquisição da vaga, mas também a clara disposição legal que permite a sua alienação e transferência. Diz que a sentença apresenta vícios que comprometem a análise adequada dos fatos e a correta aplicação do direito, razão pela qual merece ser reformada. Esclarece que nos autos do processo 0010713-62.1982.8.19.0001, que tramitou na 2ª Vara Cível desta Comarca, foi proferida sentença, confirmada em sede recursal, que reconheceu ter sido o negócio celebrado (compra e venda da vaga de garagem de uso do apartamento 302) perfeito e eficaz. Explica que a sentença transitada em julgado produz efeitos entre as partes e retira do patrimônio do devedor o bem, tornando-o insuscetível de aquisição por terceiro. Expõe que é certo que

os efeitos da coisa julgada no que toca à propriedade projetam-se sobre terceiros, visto que os direitos reais têm sua eficácia *erga omnes* oriunda não das decisões judiciais ou do efeito da coisa julgada, mas da sua própria natureza. Justifica que, por força de lei e da coisa julgada, a penhora (fls. 187 do processo 0117590-35.1996.8.19.0001), da qual resultou a arrematação, não recaiu sobre a vaga de garagem, direito que a executada naqueles autos não mais era titular. Menciona que no bojo da respeitável sentença recorrida, entendeu o juízo que a penhora da unidade 302 recaiu, na verdade, sobre direito e ação à aquisição do imóvel, estando a este vinculado o direito de uso de uma vaga de garagem. Pondera que a arrematação se deu nos autos da ação de execução n.º 0117590-35.1996.8.19.0001, que determinou a penhora do bem e consequente hasta e arrematação. Pretextua que após adquirir ciência da referida ação de execução sobre a unidade 302, informou nos referidos autos o seu direito sobre a vaga de garagem do imóvel que lá se buscava penhorar (index 266 dos autos 0117590-35.1996.8.19.0001), dando inequívoca ciência do direito sobre o bem pela existência de negócio jurídico reconhecido como perfeito, acabado e eficaz. Salienta que a petição apresentada naqueles autos foi juntada posteriormente à expedição do termo de penhora, que, de fato, não mencionava o direito à vaga de garagem. Sustenta que o termo de penhora foi expedido em 29 de outubro de 2004, enquanto a sua petição demonstrando seu direito à vaga foi juntada em 1 de março de 2005, ou seja, ainda que à época não tivesse seu direito contestado, ela agiu com total zelo e transparência ao expor, de forma clara, a questão referente à cessão do direito à vaga de garagem, deixando o arrematante, ora apelado, plenamente ciente do seu direito, já protegido pela coisa julgada. Cita doutrina e jurisprudência a seu favor. Pede a reforma da sentença (index 149865716).

Contrarrazões prestigiando o julgado (index 172333334).

VOTO

1. Controvérsia acerca de vaga de garagem existente em condomínio edilício onde a autora pretende que seja declarada como sua propriedade. A sentença julgou improcedente o pedido. Daí o recurso.

2. A questão em discussão consiste em saber inicialmente se a vaga de garagem mencionada na petição inicial pode ou não ser declarada como de propriedade da autora.

3. Inicialmente, cumpre rejeitar a alegação de inovação recursal sustentada pela apelada, senão vejamos.

4. De fato, na petição inicial a autora, ora apelante, formula pedido para que “seja declarada a propriedade da Autora sobre a vaga objeto da demanda e o direito ao competente registro no RGI do apartamento n.º 703 da Rua São Francisco Xavier, n.º 393, atribuindo força executiva ao julgado para apresentação junto ao duto cartório do 10º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/RJ”, enquanto que na apelação esta pretende a reforma da sentença “a fim de declarar o direito da Apelante sobre a vaga de garagem com o devido registro na matrícula do imóvel 703, nos termos pleiteados”.

5. Como se sabe, o entendimento tranquilo do STJ é no sentido de que não se pode inovar em recurso de apelação trazendo matérias que não foram deduzidas na petição inicial, contestação, réplica, tréplica ou emendas, pois a despeito de se tratar a apelação de recurso com ampla devolutividade, não podem ser preteridos os princípios do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal, o que ocorreria se a parte apelada fosse surpreendida com questões originadas no apelo a respeito da qual não teve oportunidade de se manifestar anteriormente. Confirmam-se, a título ilustrativo, o resultado dos *AgInt nos EDcl no REsp 1851354/SP*, *AgInt no AREsp n. 1.775.021/GO*, *AgInt no AREsp n. 796.773/DF*, *AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.654.787/RJ* e *AgInt no REsp n. 1.772.733/RS*. Entretanto, não é isto o que ocorre aqui, pois nas suas razões recursais a apelante não inova, mas, ao final, formula pedido genérico, qual seja, a declaração do seu direito. Ressalte-se que ainda que isto tenha ocorrido, caso seja provido o recurso este deverá se ater ao que foi pedido na petição inicial, e não no recurso de apelação.

6. No mérito, não vejo como acolher o recurso, senão vejamos.

7. Como muito bem explicado na sentença proferida pela juíza de 1º grau, o documento de index 45906569 demonstra que a genitora da apelante, Lely Costa Villar de Medeiros, então proprietária do imóvel que lhe foi doado, celebrou com as herdeiras

do espólio de Angelo Montavanos, proprietário da unidade 302, negócio jurídico de compra e venda da vaga de garagem, em 31/01/1970, que não se mostra hábil à transferência da propriedade, uma vez que a certidão de RGI da unidade 302, a teor do index 79692086, informa que a vaga de garagem se traduz em direito de uso, o que não se confunde com o direito de propriedade.

8. Assim, Zenith Alves Montavanos, Angela Maria Montavanos e Rosa Maria Montavanos, eram apenas sucessoras *causa mortis* de Angelo Montavanos, titular do direito de uso da vaga de garagem, razão pela qual não poderiam transmitir sua propriedade. Se aplica aqui o princípio *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, que estabelece que uma pessoa não pode ceder ou transferir a outrem mais direitos sobre um bem do que efetivamente possui.

9. Desta forma, o que ocorreu e que foi muito bem pontuado na sentença ora recorrida, é que a questão não envolve direito de propriedade, mas sim direito de uso da vaga de garagem. Ora, se assim o é, não há como a autora, ora apelante, pretender ver reconhecida a propriedade.

10. Diante do exposto, **VOTO** no sentido de **CONHECER** e, no mérito, **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**.

11. Majoração dos honorários advocatícios para 15% sobre o valor atualizado da causa, com fundamento no art. 85 § 11 do CPC.

Jurisprudência relevante citada: AgInt nos EDcl no REsp 1851354/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021; AgInt no AREsp n. 1.775.021/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022; AgInt no AREsp n. 796.773/DF, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 13/9/2016, DJe de 6/10/2016; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.654.787/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 15/12/2020, DJe de 2/2/2021; AgInt no REsp n. 1.772.733/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 10/2/2020, DJe de 13/2/2020.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital

Alexandre de Carvalho Mesquita

Relator