



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça da Paraíba
Gabinete da Des. Maria das Graças Morais Guedes

ACÓRDÃO

APELAÇÃO Nº 0086780-43.2012.815.2001

Origem : 9ª Vara Cível da Comarca da Capital
Relatora : Des. Maria das Graças Morais Guedes
Apelante : Jorge Luis Durante e Eliana Lima Durante
Advogado : Aleksandro de Almeida Cavalcante
Apelada : Alcemir Antônio Lisboa de Carvalho e Vânia Domingues de Carvalho
Advogado : Sérgio Nicola Macedo Porto

PRELIMINAR. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE. RAZÕES RECURSAIS QUE EXTERIORIZAM INCONFORMISMO EM RELAÇÃO À SENTENÇA HOSTILIZADA COM ARGUMENTOS SEMELHANTES AOS CONTIDOS NA CONTESTAÇÃO. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. INOCORRÊNCIA. REJEIÇÃO.

Apresentando as razões recursais inconformismo em relação ao conteúdo da sentença com argumentos semelhantes aos insertos na peça contestatória, não há violação aos princípios da dialeticidade.

APELAÇÃO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. CONTRATO DE PERMUTA DA LOCALIZAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM CELEBRADO ENTRE PARTICULARES. INSTRUMENTO NÃO REGISTRADO EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS. ATO INEFICAZ EM RELAÇÃO A TERCEIROS. PROVIMENTO.

Como o lugar da vaga de garagem em discussão está predisposto em documento registrado em cartório, e para a modificação dos aspectos delineados no

instrumento é necessário que se observe formalidade semelhante, consoante o princípio da continuidade que norteia a prática de registros públicos, impõe-se a imissão dos apelantes na posse requerida na exordial.

VISTOS, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

ACORDA a egrégia Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, **rejeitar a preliminar e, no mérito, dar provimento ao apelo.**

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por **Jorge Luis Durante e Eliana Lima Durante** contra sentença prolatada pelo Juízo da 9ª Vara Cível da Comarca da Capital nos autos da ação de imissão de posse por eles ajuizada em face de **Alcemir Antônio Lisboa de Carvalho e Vânia Domingues de Carvalho**.

O Juízo *a quo* julgou improcedente o pedido, por ter os antigos proprietários permutado as vagas de garagem e ser prescindível o registro do ato no cartório de imóveis.

Asseveram os apelantes, na qualidade de titulares do domínio da unidade residencial de nº 502, do Edifício Golden Palace, deterem a posse das vagas de garagem atualmente ocupadas pelos proprietários do apartamento nº 1002, e defendem suas alegações com respaldo na planta baixa que foi devidamente registrada junto ao Município de João Pessoa e ao Corpo de Bombeiros.

Afirmam ser ineficaz a permuta por ter sido convencionada por instrumento particular, inexistir alteração do Projeto do Subsolo, e ino correr menção desse fato na certidão de inteiro teor do imóvel.

Pugna pelo provimento do apelo para julgar procedentes os pleitos formulados na exordial.

Os apelados arguem, preliminarmente, a falta de interesse recursal e a violação ao princípio da dialeticidade, por deixarem os

apelantes de impugnar especificamente os fundamentos da sentença.

No mérito, afirmam inexistir referência no contrato de promessa de compra e venda celebrado entre os apelantes e os antigos proprietários da unidade residencial nº 502 relativa ao local da garagem.

Asseveram ocupar as vagas de garagem em discussão com respaldo no termo contratual de permuta convencionado, em 01/08/2006, com a construtora do edifício.

Pleiteia o desprovemento do apelo para manter irretocável a sentença.

O Ministério Público opina pela rejeição da preliminar e não se pronuncia acerca do mérito, f. 238/240.

É o relatório.

VOTO

**Exma. Desa. Maria das Graças Morais Guedes –
Relatora**

1 – Juízo de admissibilidade da apelação.

Os apelados suscitam em preliminar a violação ao princípio da dialeticidade, por deixarem de impugnar especificamente os fundamentos da sentença, e repetir a tese exposta na petição inicial.

Questionam os demandantes na exordial a suposta ocupação irregular da sua garagem, aduzindo ser ilegítimo o contrato de permuta celebrado entre as partes.

O Juízo *a quo* julgou improcedentes os pedidos e declarou inexistir a irregularidade alegada pelos demandantes.

Insurgem-se os apelantes contra o conteúdo da sentença, apresentam teses para infirmar os fundamentos da decisão, e aduzem ser ineficaz a permuta celebrada entre os apelados e a construtora, devolvendo questionamentos semelhantes aos narrados na petição inicial.

Portanto, diversamente do alegado pelos recorridos, o contexto das razões recursais denotam o inconformismo com argumentos não muito diversos dos expostos na exordial, pleiteando, ao final, o provimento da apelação com a finalidade de reformar a decisão recorrida e julgar procedente o pedido veiculado na inicial, restando ausente, via de consequência, a violação do art. 514, inciso II, do Código de Processo Civil.

Em face do exposto, **REJEITO A PRELIMINAR.**

2 – Mérito

A discussão versa sobre a eficácia do termo de permuta de garagens celebrado entre os apelados e a Construtora Planc no tocante à formalidade do ato, notadamente no que diz respeito à prescindibilidade ou não de realizar a inserção de dados no registro de imóveis.

Os apelantes sustentam ter adquirido, em meados de 2011, a unidade residencial nº 502 do Edifício Residencial Golden Palace, e nesse momento ficou ciente do conteúdo da planta baixa do subsolo, memorial descritivo de especificação técnica, declarações da construtora e certidão de inteiro teor do imóvel.

Asseveram estarem localizadas as garagens da sua unidade residencial entre as dos apartamentos 501 e 801, enquanto as dos promovidos estão situadas na parte oposta da rampa de acesso ao subsolo, e afirmam que os fatos narrados estão retratados no projeto arquitetônico.

Por sua vez, os apelados dizem que a ocupação das vagas de garagem em discussão está respaldada em termo de permuta celebrado com a Construtora Planc.

O Órgão judicial de origem julgou improcedente o pedido por ser prescindível o registro do contrato de permuta no cartório de imóveis.

A escritura particular de convenção de condomínio do Edifício Residencial Golden Palacen no seu Capítulo II dispõe:

CAPÍTULO II – DA DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

Artigo 2: O EDIFÍCIO “RESIDENCIAL GOLDEN PALACE”, situado à Rua Francisco Caudino, esquina com a Av. Guarabira, Manaíra, João Pessoa, Paraíba, destina-se rigorosamente e exclusivamente à moradia familiar. É composto de 12 pavimentos, distribuídos em subsolo, térreo, 10 pavimentos tipo. No pavimento denominado subsolo encontramos 39 (trinta nove) vagas de garagem, todas cobertas, 02 elevadores, escada de acesso aos demais pavimentos, circulação de autos e rampa de acesso à via pública. **As vagas de garagem do subsolo estão devidamente identificadas no projeto arquitetônico, sendo sua distribuição da seguinte forma: apartamento 101, 102, 302, 401, 402, 501, 502, 801, 802, 901, 902 com duas vagas; as unidades 201, 202 e 301 com 3 vagas; os 1001 e 1002 com 4 vagas.** No pavimento térreo, acesso social hall de acesso, salão multiuso, copa apoio, academia de ginástica, terraços, controle de acesso, 02 (dois) banheiros, deck da piscina, piscina, jardineiras, rampa de acesso para auto, garagem para 16 (dezesesseis) autos, sendo 8 (oito) cobertas e 8 (oito) descobertas, circulação para autos, 02 (dois) elevadores, central de gás, lixo e escada de serviço. As vagas de garagem localizadas no pavimento térreo, são de propriedades das unidades 601, 602, 701 e 702, cada uma com três vagas, e das unidades 801, 802, 901 e 902 com uma vaga cada. **A distribuição das vagas está descrita no projeto arquitetônico.** No pavimento tipo (total de 10 pavimentos) encontramos escada de acesso aos demais pavimentos, 02 elevadores e hall social, como área de uso comum. No que tange à área privativa, temos duas unidades sendo uma com terminação 1 (101, 201, 301 até 1001) localizadas na posição nascente/sul e a outra com terminação 2 (102, 202, 302 até 1002) localizadas na posição nascente norte. Cada unidade possui varanda, sala de estar/jantar, 04 quartos e WC de empregadas. O pavimento coberto é composto de reservatório elevado e casa de máquinas do elevador.

O contexto da escritura particular de convenção, que está devidamente registrada em cartório, e remete expressamente ao projeto arquitetônico, notadamente os documentos insertos às f. 58/59, denota estar a garagem da unidade 502 localizada entre as garagens dos apartamentos 501 e 801.

Superada a questão atinente à localização, passo a enfrentar o fato relativo à prescindibilidade ou não da escrituração do contrato de permuta no cartório de registro de imóveis.

No sistema em vigor no Brasil, a mera manifestação de vontade consubstanciada no contrato não transmite a propriedade do bem

imóvel, exigindo a ordem jurídica vigente a prática de ato solene no cartório de registro de imóveis, consoante dispõe o art. 1.227 do Código Civil:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

A garagem, bem acessório vinculado à unidade habitacional, pode ser permutada com outro condômino, desde que seja observada a solenidade estatuída na legislação vigente.

Nesse sentido colaciono julgado do Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL. VAGA DE GARAGEM. CESSÃO PARA CONDÔMINO. POSSIBILIDADE. DIREITO REAL SOBRE BENS IMÓVEIS. TRANSCRIÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. NECESSIDADE. PRINCÍPIO DA PRIORIDADE. PREVALÊNCIA DO PRIMEIRO REGISTRO.- Como direito acessório, a vaga de garagem adere à unidade, sendo, contudo, desta destacável para efeito de sua cessão a outro condômino. - O art. 676 do CC/16, cuja essência foi mantida pelo art. 1227 do CC/02, fixa a necessidade de transcrição, no registro de imóveis competente, do título representativo da transferência entre vivos de direito real sobre bens imóveis. Esses dispositivos legais corporificam o princípio da prioridade, inerente ao direito registral e que, via de regra, assegura ao primeiro registro a prevalência, excluindo a possibilidade de transcrição de outro título constitutivo de direito real contraditório. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 954.861/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, Rel. p/ Acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/11/2008, DJe 26/11/2008)

Outro não é o entendimento dos Tribunais Pátrios:

AGRAVO INTERNO EM SEDE DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. PRELIMINARES. CERCEAMENTO DE DEFESA E SENTENÇA CITRA PETITA. REJEIÇÃO. PRELIMINAR. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. ARGUIÇÃO NÃO CONHECIDA. PERMUTA DE VAGA DE GARAGEM DE CONDOMÍNIO. NOVA ADQUIRENTE QUE SE INSURGE CONTRA NEGÓCIO JURÍDICO FORMALIZADO PELO ANTIGO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL COM OUTRA CONDÔMINA. NECESSIDADE DE

TRANSCRIÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, O QUE NÃO FOI OBSERVADO. RECURSO DESPROVIDO, COM APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 557, § 2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. Negócios jurídicos envolvendo vagas de garagem de edifício devem ser realizadas por escritura pública, posteriormente transcrita no cartório de registro imobiliário, nos termos do art. 1.227 do Código Civil. Precedente do STJ: RESP 954861/rj, Rel. Ministro Humberto Gomes de Barros, Rel. P/ acórdão ministra Nancy Andrigli, terceira turma, julgado em 06/11/2008, DJe 26/11/2008. (TJPB; Rec. 0002542-55.2011.815.0731; Segunda Câmara Especializada Cível; Rel. Juiz Conv. João Batista Barbosa; DJPB 06/12/2013; Pág. 16)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. REQUISITOS PRESENTES. PERMUTA DE GARAGENS ENTRE PARTICULARES. AUSÊNCIA DE REGISTRO. ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. INEXISTÊNCIA. Deve ser mantida procedência da ação reivindicatória, devendo ocorrer a imissão de posse na vaga de garagem correspondente e vinculada ao apartamento tal como consta no registro do imóvel, bem como na Convenção do Condomínio. (TJMG; APCV 1.0313.11.023814-1/001; Rel. Des. Veiga de Oliveira; Julg. 14/03/2016; DJEMG 13/05/2016)

Portanto, diversamente do entendimento exposto na sentença, o contrato de permuta, para ser eficaz em desfavor de terceiro, deveria ter sido registrado em cartório de imóvel competente.

Isso porque o lugar da vaga em discussão está predisposta em documento registrado em cartório, e, para a modificação dos aspectos delineados no instrumento, é necessário que se observe formalidade semelhante, consoante impõe o princípio da continuidade que norteia a prática de registros públicos.

Destaco ainda que a escritura particular de convenção do Edifício Residencial Golden Palace, que está registrada em cartório e incorreu alteração mediante ato solene semelhante, remete ao projeto arquitetônico, e a planta baixa retrata estar localizada a garagem da unidade do 502 entre as vagas dos apartamentos 801 e 501.

Logo, em harmonia com os elementos probatórios dos autos a pretensão recursal, impondo o acolhimento do pleito formulado no apelo.

Com essas considerações, **REJEITADA A PRELIMINAR**, no mérito, **DOU PROVIMENTO À APELAÇÃO para julgar procedentes os pedidos**, imitando os apelantes na posse das vagas de garagens na forma estatuída nos documentos insertos às f. 26/27 dos autos.

É como voto.

Presidi a sessão Ordinária desta Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba realizada no dia 14 de março de 2017. Participaram do julgamento, além desta Relatora, o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides e o Exmo. Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque. Presente à sessão, o Exmo. Dr. Rodrigo Marques Nóbrega, Promotor de Justiça convocado.

João Pessoa-PB, 15 de março de 2017.

Desa. Maria das Graças Morais Guedes

RELATORA