



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
QUARTA CÂMARA CÍVEL

## ACÓRDÃO

**Apelação Cível nº 0006908-13.2011.815.2001**

**Origem** : 2ª Vara Cível da Comarca de Capital

**Relator** : Juiz de Direito Convocado Gustavo Leite Urquiza

**Apelantes** : Dalton de Sá Gadelha e Cila Estrela Gadelha de Queiroga

**Advogado** : Marcus Aurélio de Holanda Torquato – OAB/PE nº 32.427

**Apelado** : Condomínio Residencial Recanto das Artes do Bloco José Américo

**Advogado** : Hugo Ribeiro Aureliano Braga – OAB/PB nº 10.987

**Apelado** : Gláucio Barreto Xavier

**Advogado** : Diego Fabrício Cavalcanti de Albuquerque – OAB/PB nº 15.577

**Apelado** : Fernando Pires Marinho Júnior

**Advogado** : Celso Fernandes da Silva Júnior

**APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. IMPROCEDÊNCIA. SUBLEVAÇÃO DOS PROMOVENTES. DEMARCAÇÃO DE GARAGEM ANTERIOR À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE NULIDADE. INOCORRÊNCIA. DISTRIBUIÇÃO POR ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. GARAGENS QUE NÃO POSSUEM MATRÍCULA E REGISTRO EM CARTÓRIO. PERMUTA REALIZADA. EXERCÍCIO DE POSSE DOS CONDÔMINOS. MANUTENÇÃO DO *DECISUM*. DESPROVIMENTO.**

- Restou demonstrado, nos autos, que as garagens constantes do Condomínio, em questão, não possuem matrículas individuais e registro, porquanto os condôminos não são titulares de domínio de vagas autônomas, as quais foram distribuídas, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, a qual os autores não participaram, tendo em vista que adquiriram o imóvel posteriormente.

- Havendo permuta de garagens, antes da aquisição do imóvel pelos promoventes, a situação se consolidou pela posse exercida dos antigos proprietários dos imóveis.

**VISTOS**, relatados e discutidos os presentes autos.

**ACORDA** a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, desprover o recurso apelatório.

**Dalton de Sá Gadelha e Cila Estrela Gadelha de Queiroga** ajuizaram a vertente **Ação Declaratória c/c Ordinária de Obrigação de Fazer**, em face do **Condomínio Residencial Recanto das Artes do Bloco José Américo, Gláucio Barreto Xavier e Fernando Pires Marinho Júnior**, sob o fundamento de ocorrência irregular de permuta de garagem do supracitado Condomínio, razão pela qual postulam pela nulidade do procedimento de demarcação das garagens.

Às fls. 150/151, o Juiz *a quo* julgou improcedente a pretensão exordial, consignando os seguintes termos:

Isto posto e atendendo o mais que dos autos consta e princípios de direitos atinentes à espécie, afastadas as preliminares suscitadas, REJEITO o pedido inicial, na forma do art. 269, I do CPC, para condenar os autores ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 2.000,00, conforme disposto no art. 20, § 4º do CPC, *condicionada a execução, às condições dispostas no art. 12, da Lei nº 1.060/50.*

Inconformada, a **parte autora** interpôs **APELAÇÃO**, fls. 160/172, rememorando os termos da exordial e aduzindo, em síntese, que o direito requerido é assegurado pelo art. 1º do Regimento Interno do referido Condomínio, bem como em razão da garagem não poder ser separada da fração, conforme o art. 1339, do Código Civil. Defende, ainda, que a demarcação de garagem só pode ser realizada por convenção de Condomínio e Assembleia Geral Extraordinária. Ao final, alega a existência de provas do alegado e o prequestionamento da matéria.

Contrarrazões não ofertadas pelo polo passivo, consoante certidão de fl. 174-v.

**É o RELATÓRIO.**

## **VOTO**

Ultimadas as considerações pertinentes, passo ao exame da questão posta a desate, a qual consiste na nulidade da demarcação das garagens do Condomínio Residencial Recanto das Artes do Bloco José Américo, devendo ser obedecida a ordem sequencial, haja vista ter ocorrido permuta das mesmas.

Do arcabouço probatório dos autos, observa-se que as vagas alusivas às garagens do Condomínio Residencial Recanto das Artes do Bloco José Américo não possuem matrículas individuais e registro, porquanto os condôminos não são titulares de domínio de vagas autônomas, as quais foram distribuídas, inicialmente, em 16/12/2006, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, fls. 60/62, a qual os autores não participaram, tendo em vista que adquiriram o apartamento nº 1.102 somente no ano de 2009, conforme se denota do compromisso de compra e venda, fls. 13/15.

Dessa forma, nada obstante tenha ocorrido, posteriormente, permuta entre as garagens, ainda que não haja registro em ata, a situação se consolidou pela posse exercida dos proprietários dos imóveis, inclusive, no contrato de promessa de compra e venda, não consta a garagem a ser ocupada pelos promoventes, que adquiriram o apartamento nº 1.102, apenas no ano de 2009.

Ademais, na ata da Assembleia Geral Ordinária, fls. 21/22, ocorrida em 18/05/2010, consta a seguinte assertiva: “Os condôminos não se opõem na permuta das vagas”.

De outra banda, o art. 1º do Regime Interno do aludido Condomínio, fls. 27/32, apenas estabelece que os apartamentos são constituídos de garagens, sem, contudo, especificá-las.

Por fim, não houve violação ao art. 1.339, do Código Civil, isso porque, conforme restou demonstrado no processo, houve somente troca das garagens, as quais não estão registradas em cartório ou com a respectiva matrícula.

A propósito, colaciono julgados da jurisprudência pátria:

**CONDOMÍNIO EDILÍCIO.** Divisão das vagas de garagem entre as partes que não se encontra de acordo com o Registro Imobiliário. Autores

celebraram contrato de permuta com antigos proprietários do apartamento posteriormente adquirido pelos réus, convencionando a troca de determinadas vagas de garagem. Requeridos que utilizaram por uma década a vaga pertencente aos autores, e só posteriormente resolveram pleitear o uso da vaga de sua propriedade segundo a matrícula do imóvel. Ainda que o contrato de permuta não tenha sido registrado, e dele não tivessem conhecimento os réus, utilização pelos autores da vaga pertencente aos réus, e vice-versa, se consolidou no tempo e foi aceita tacitamente pelos condôminos. Aplicação da boa-fé objetiva e sua função de controle do exercício de direitos. Figuras da *supressio e venire contra factum proprio* que impedem o acolhimento da insurgência recursal dos réus. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; APL 4003145-63.2013.8.26.0576; Ac. 8726192; São José do Rio Preto; Primeira Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Francisco Loureiro; Julg. 18/08/2015; DJESP 21/08/2015)

E,

**DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO E OBRIGAÇÃO DE FAZER. ADITAMENTO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO E ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PERMUTA DE VAGAS DE GARAGEM. NEGÓCIO VALIDAMENTE ENTABULADO ENTRE OS PROPRIETÁRIOS ANTERIORES. INEXISTÊNCIA DE VONTADE VICIADA, DEFEITO FORMAL OU ILICITUDE**

**DO OBJETO. VALIDADE. NULIFICAÇÃO DO NEGÓCIO. IMPOSSIBILIDADE. PEDIDO IMPROCEDENTE.** 1. As matérias de ordem pública podem ser conhecidas a qualquer tempo e grau de jurisdição, inclusive de ofício, mas não podem ser indefinidamente discutidas dentro da mesma relação processual, estabelecendo autêntica hipótese de intransitabilidade em julgado. 2. No condomínio edilício, as partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas, etc., com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários. artigo 1.331, § 1º, Código Civil. Lícita portanto é a disposição de permuta das vagas de garagem das unidades imobiliárias, validamente concretizada pelos respectivos proprietários, sem a necessidade da intervenção de outros condôminos. 3. Não verificado qualquer vício de consentimento, ligado ao objeto ou de ordem formal nos atos jurídicos impugnados, o caso é de improcedência dos pedidos de nulificação de tais negócios. (TJMG; APCV 1.0024.10.171284-2/001; Rel. Des. Otávio Portes; Julg. 13/03/2013; DJEMG 26/03/2013)

Igualmente,

CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS - Vaga indeterminada de garagem - Atribuição mediante sorteio - Permuta de vagas entre condôminos, efetuada antes da compra pela autora da respectiva unidade autônoma - Pretensão desta de haver a vaga com que a

antecessora primitivamente havia sido contemplada, ajuizando para tanto ação reivindicatória - Descabimento, visto se tratar a permuta de ato jurídico perfeito e acabado - Apelo provido, para julgar a ação improcedente. (TJ-SP - SR: 1637904900 SP, Relator: Luiz Ambra, Data de Julgamento: 31/07/2008, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/08/2008)

Com relação à necessidade de prequestionamento da matéria, verifico não ser o momento oportuno para se requerer o **prequestionamento**, pois este requisito indispensável para se recorrer às instâncias superiores, a teor das Súmulas nº 356 e nº 282, ambas do Supremo Tribunal Federal, fica condicionado ao reconhecimento das máculas dispostas no art. 1.022, do Código de Processo Civil.

Por oportuno, transcrevo o escólio a seguir:

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELO CÍVEL. OMISSÕES INEXISTENTES. PRETENSÃO DE REEXAME DA MATÉRIA. INADMISSIBILIDADE. FINALIDADE DE PREQUESTIONAMENTO.** I- Para a oposição de embargos declaratórios, necessário se faz a observância das hipóteses previstas no art. 1.022, do novo CPC. II - se o acórdão embargado não contém qualquer das hipóteses legalmente previstas, e apenas reflete posicionamento contrário à pretensão recursal da parte embargante, resta claro o intuito de rediscussão de questões já decididas, o que é inviável por meio desta espécie recursal. III - ainda que opostos para o fim de prequestionar a matéria e viabilizar o acesso da parte a outras instâncias recursais, tem-se por indispensável a concomitância

de uma das máculas apontadas no CPC. Embargos de declaração rejeitados. (TJGO; AC-EDcl 0272043-20.2010.8.09.0051; Goiânia; Primeira Câmara Cível; Rel. Des. Luiz Eduardo de Sousa; DJGO 28/04/2016; Pág. 165).

À luz dessas considerações, vê-se que a sentença bem aplicou os fatos e sopesou o direito, não havendo motivo para reformá-la.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO APELATÓRIO**, a fim de manter a decisão de 1º grau em todos os seus termos.

É o **VOTO**.

Presidiu a sessão o Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho. Participaram do julgamento os Desembargadores Gustavo Leite Urquiza (Juiz de Direito convocado para substituir o Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, com jurisdição limitada (Relator), João Alves da Silva e Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.

Presente a Dra. Vanina Nóbrega de Freitas Dias Feitosa, Promotora de Justiça, representando o Ministério Público.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em 03 de abril de 2017 - data do julgamento.

**Gustavo Leite Urquiza**

Juiz de Direito Convocado

Relator