



## As vagas de garagem em condomínio podem ser vendidas ou alugadas para terceiros?



### ALUGUEL E VENDA DE VAGA DE GARAGEM EM CONDOMÍNIO

**Blog Direito Sem Aperreio**

Este artigo foi escrito com a colaboração da colunista Cristiane Silva, e aborda a seara do Direito Civil, mais precisamente acerca da venda ou aluguel de garagens em condomínios.

E vocês, concordam com a comercialização de vagas em condomínios? Deixem seus comentários! Instagram da Autora: @cristianesilva.adv

#### Segue o artigo informativo completo:

As vagas de garagem em condomínio podem ser vendidas ou alugadas para terceiros, desde que devidamente autorizadas na Convenção do Condomínio e com a votação de 2/3 dos condôminos, permitindo o negócio. Desta forma, para àqueles que possuem dúvidas sobre Convenção de Condomínio e Regimento Interno, disponibilizamos um artigo no Blog para a leitura!

Assim, a lei que possibilitou a venda ou aluguel da garagem aos não condôminos, foi a Lei nº 12.607, de 4 de abril de 2012. Esta lei acrescentou o parágrafo 1º ao artigo 1.331 do Código Civil, colocando um ponto final nesta questão polêmica.

Neste sentido, a redação do parágrafo 1º, acrescentado ao artigo 1.331 do Código Civil., disciplinou que as partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, 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, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na Convenção de Condomínio.

É que, o objetivo principal da Lei nº 12.607 é oferecer mais segurança aos prédios residenciais e comerciais, reduzindo a circulação de estranhos. Neste sentido, para Marcelo Borges, diretor jurídico da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis - ABADI, com sede no Rio, a lei vem atender a uma demanda antiga: regularizar uma questão que nem todos os condomínios, especialmente os com muitos apartamentos, conseguem resolver.

Assim, segundo o diretor jurídico, não temos estatísticas de quantas vagas de garagem de condomínios residenciais e comerciais são alugadas ou vendidas a terceiros no Brasil, mas é uma realidade.

Antes dessa lei, se não houvesse moradores interessados na vaga, a locação era aberta a terceiros.

Mas nem todos os prédios conseguiram se organizar na questão", diz Borges.

Neste azo, a vaga de garagem é considerada como parte da unidade privada do condômino e, por isso, deve ser utilizada exclusivamente por seu proprietário.

Com isso, a mudança imposta pela lei vale para condomínios residenciais e também para os prédios comerciais, devendo ser obedecida por proprietários de apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas.

Desta maneira, o entendimento dos tribunais para a proibição da venda e aluguel de garagem para terceiros passou a seguir o disposto no § 1º do artigo 1.331 do Código Civil, vejamos:

TJ-DF - Apelação Cível APC 20130111630476 (TJ-DF)  
Data de publicação: 06/10/2015. COMPRA E VENDA DE VAGA DE GARAGEM. AUTORIZAÇÃO EM CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. I. A teor do § 1º do art. 1.331 do Código Civil em vigor. As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, 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, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. II. A Lei n.º 12.607 /12 não excluiu a exigência de autorização expressa na convenção de condomínio para a alienação de vagas de garagem situadas em prédios comerciais.

Isso porque o seu objetivo é tutelar a vulnerabilidade dos condôminos, que não se restringem aos condôminos de imóveis residenciais, mas também de condôminos comerciais. I

II. Para os atos registraes importam as normas vigentes ao tempo de sua prática (princípio do tempus regit actum).

IV. Negou-se provimento ao recurso. TJ-SP - Apelação APL 11078117120158260100 SP 1107811-71.2015.8.26.0100 (TJ-SP) Jurisprudência•

Data de publicação: 26/09/2016. GARAGEM CONDOMÍNIO COMERCIAL – VENDA A TERCEIROS – IMPOSSIBILIDADE – Ausência de expressa autorização na convenção condominial – impedimento previsto no art. 1331, § 1º do código civil – recurso desprovido.

Portanto, havendo previsão expressa na Convenção do Condomínio, e com a votação de 2/3 dos condôminos, permitindo o negócio, as vagas de garagem poderão ser vendidas ou alugadas para terceiros.

Espero que este artigo informativo tenha sido útil.

Fonte: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/as-vagas-de-garagem-em-condominio-podem-ser-vendidas-ou-alugadas-para-terceiros/701402331>



☎ 19 3648.0977 / 📞 97406.1984  
📍 Rua Dom Pedro II, 1231 - Sala 22  
Vila Santa Catarina - Americana/SP  
✉ [apc@apcondominios.com.br](mailto:apc@apcondominios.com.br)



📱 APONTE SUA CÂMERA PARA CONHECER O NOSSO SITE

**Anuncie no Vida&Condomínio Online**



Siga nossas redes sociais:

📘 [apcondominios](#) 📷 [apcondominios](#)