



Como criar e regularizar novas vagas de garagem?



Que a quantidade de veículos nas ruas só faz crescer a gente sabe e os dados só confirmam. Segundo o Detran, atualmente o Brasil possui um carro para cerca de 4 habitantes. Por conta deste número expressivo os espaços reservados às garagens ou aos estacionamentos nos condomínios estão ficando cada vez mais pequenos para o número de automóveis e por isso mesmo tem levado moradores a discutirem sobre a necessidade de ampliar a quantidade de vagas.

Mas isso é possível? Segundo o Código Civil, no artigo 1.351, para que novas vagas sejam criadas é necessário aprovar a mudança em Assembleia onde o quórum necessário será o da unanimidade dos condôminos, ou seja, representantes de 100% das frações ideais.

Na mesma reunião deve ser definido o destino das vagas, inclusive deliberando se elas serão utilizadas para uso, locação ou venda. A indicação da aplicação dos valores arrecadados também dependerá do que for resolvido entre os condôminos podendo o dinheiro ser utilizado para realizar benfeitorias ou sanar dívidas do condomínio.

DETALHES IMPORTANTES

Vagas rotativas- As vagas rotativas já existentes e destinadas aos visitantes não podem ser objeto de locação, pois estarão em desconformidade com a sua destinação.

Aprovação prefeitura – Como não há norma que valha para todo o território nacional, deve-se consultar a legislação do município onde está localizado o condomínio. Se a norma exigir a aprovação do projeto, esta deverá ser respeitada, pois o município possui competência para tanto. Alguns municípios, por exemplo, preveem que o condomínio deve ter uma área comum mínima, ou seja, dependendo do espaço não é possível criar novas vagas.

Registro cartório – é necessário atualizar o registro no cartório de registro de imóveis. O que contará será o regime de uso ou o destino que se pretende dar às eventuais vagas criadas. Se o intuito for mantê-las como área comum não será necessária a alteração no registro de imóveis. Porém, se o objetivo for alterar de área comum para área comum de uso exclusivo de alguns condôminos haverá necessidade de regularização do registro, sobretudo se a vontade for a individualização patrimonial. Novas vagas de garagem depois de aprovadas devem constar na convenção do condomínio.

Fonte: <https://mycond.com.br/old/como-criar-e-regularizar-novas-vagas-de-garagem/>

