

**AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0686.09.235363-6/002 - Comarca de Teófilo Otoni - Agravante: Emerson Oliveira Pedroso - Agravado: José Antonio Lopes e outro - Relator: DES. CABRAL DA SILVA**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Cabral da Silva, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, EM DAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 28 de setembro de 2010. - *Cabral da Silva* - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. CABRAL DA SILVA - Trata-se de agravo de instrumento interposto por Emerson Oliveira Pedroso contra decisão do juízo a quo que indeferiu o pedido liminar de desocupação da garagem.

Em suas razões recursais asseverou o agravante: que adquiriu o imóvel junto à Caixa Econômica Federal através de leilão; que foi imitado na posse do imóvel, anteriormente ocupado pelo agravado, mas que, contudo, o agravado se recusa a desocupar a vaga de garagem; que o magistrado indeferiu o pedido de liminar para que o agravado fosse compelido a desocupar a vaga de garagem por entender que na matrícula do imóvel não havia referência de vaga de garagem e que o agravado jungiu contrato no qual ele teria comprado a vaga da garagem de outrem.

Aduziu que, entretanto, equivocou-se o juízo primevo, pois a vaga da garagem é acessório do apartamento. Assim, pleiteou o provimento do recurso.

Intimado, apresentou o agravado contraminuta às f. 155/157-TJ, na qual asseverou que a posse da garagem não pertence ao agravante, motivo pelo qual a decisão proferida em primeira instância deveria prevalecer.

Manifestou-se o magistrado primevo às f. 162/163, prestando as devidas informações.

O recurso foi devidamente conhecido e processado. É o necessário relatório.

Decido.

A meu sentir e ver razão assiste ao agravante, senão vejamos:

O agravante adquiriu um apartamento da Caixa Econômica Federal através de leilão. O imóvel anteriormente pertencia ao ora agravado e, recusando-se o mesmo a desocupá-lo, o agravante foi, através de via judicial, imitado na posse daquele. Entretanto, o agravado continua utilizando a vaga da garagem que supostamente pertencia ao imóvel adquirido pelo agravante, motivo pelo qual o recorrente requereu fosse o recorrido compelido a desocupá-la.

### **Imóvel - Garagem - Matrícula - Convenção de condomínio - Omissão - Presunção de que a garagem pertence ao apartamento**

Ementa: Agravo de instrumento. Imóvel adquirido em leilão da Caixa Econômica Federal. Omissão quanto à garagem. Matrícula da garagem não juntada. Convenção de Condomínio não colacionada. Presunção de que o apartamento contempla a garagem.

- Não havendo nos autos qualquer documento que comprove que a garagem é um acessório que não acompanha o principal, o apartamento, deve ser o agravado compelido a desocupá-la.

Recurso provido.

Analisando os documentos jungidos aos autos, verifiquei que a Caixa Econômica Federal transferiu fictamente a posse ao agravante adquirente do imóvel, através da 'cláusula constitui', permitindo que aquele se utilizasse dos interditos possessórios, conforme se extrai da cláusula quarta da escritura jungida às f. 43 e 43 verso:

que assim, pago e satisfeito o preço da venda, ela vendedora, dá ao comprador plena, rasa e irrevogável quitação, transferindo-lhe o domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido não só por força desta escritura, como em virtude da 'cláusula constitui' [...].

Conforme nos ensina Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald sobre a 'cláusula constitui':

Trata-se de maneira peculiar (ficção jurídica) de aquisição de posse através de cláusula contratual, independentemente da efetiva apreensão do bem. Ou seja, adquire-se contratualmente a posse (*Direitos reais*. 4. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2007, p. 150-151).

Nesse sentido o STJ já se manifestou:

O comprador de imóvel com 'clausula constitui' passa a exercer a posse, que pode ser defendida através da ação de reintegração. Recurso não conhecido (REsp 173.183/TO, Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, j. em 01.09.1998, DJ de 19.10.1998, p. 110).

Compulsando detidamente os autos, verifiquei que, apesar de na escritura pública do imóvel, bem como na matrícula, não constar a vaga da garagem, não foi jungida matrícula diversa daquela, caso efetivamente exista, ou sequer foi jungida convenção do condomínio em que houvesse disposição em contrário, ou seja, que previsse que o apartamento não possuía garagem.

Ora, não havendo nos autos qualquer documento que comprove que a garagem é um acessório que não acompanha o principal, o apartamento, deve ser o agravado compelido a desocupá-la.

Importante frisar que o contrato jungido pelo ora agravado no qual a garagem é objeto de venda (f. 18/128 verso), trata-se, na verdade, de venda da posse da garagem, não da propriedade, sendo que, conforme acima explicitado, a posse do imóvel e consequentemente da garagem foi transferida imediatamente ao adquirente do imóvel junto à Caixa Econômica através da 'cláusula constitui'. Caberia ao agravado colacionar aos autos convenção do condomínio que porventura dispusesse o contrário, ou suposta matrícula da garagem.

Assim, verifica-se que o agravante detém a legítima propriedade do imóvel e da garagem, conforme consta na matrícula de f. 42/42 verso-TJ, bem como na escritura pública de compra e venda de f. 43/43 verso, pois, não havendo disposição em contrário, a vaga de

garagem é parte integrante do imóvel adquirido. Assim, é injusta a posse exercida pelo agravado daquela vaga, caracterizando-se esbulho praticado por ele, devendo ser aquele compelido a desocupar a vaga.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso determinando seja o agravado compelido a desocupar a vaga da garagem.

Custas pela parte sucumbente.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES ALBERTO ALUÍZIO PACHECO DE ANDRADE e PEREIRA DA SILVA.

Súmula - DERAM PROVIMENTO.