

**Ação cominatória - Condomínio residencial -
Vaga de garagem - Alteração - Áreas privativas -
Utilização - Impossibilidade**

Ementa: Apelação. Ação cominatória. Condomínio residencial. Alteração das vagas de garagem. Utilização de áreas privativas. Impossibilidade. Improcedência do pedido. Manutenção.

- Deve ser mantida a sentença que julga improcedente o pedido de alteração das vagas de garagem de condomínio residencial com a utilização de áreas privativas, porque estas pertencem aos respectivos proprietários das unidades condominiais que não podem sofrer usurpação de seus bens.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.07.463294-4/002 - Co-
marca de Belo Horizonte - Apelante: Mônica Daisy Vieira**

Araújo - Apelados: Rodiney Gonçalves Seixas, Condomínio Edifício Duval Guimarães, Kelly Regina Cotosck - Relator: DES. AFRÂNIO VILELA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 4 de março de 2009. - *Afrânio Vilela* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. AFRÂNIO VILELA - Cuida-se de apelação interposta por Mônica Daisy Vieira Araújo contra a r. sentença de f. 354/360 que, nos autos da ação cominatória ajuizada em face dos apelados, Rodiney Gonçalves Seixas e outros, julgou improcedente o pedido da apelante, condenando-a ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em R\$ 500,00 (quinhentos reais) para cada um, suspensa a exigibilidade, nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50. Extinguiu a reconvenção por falta de interesse de agir e condenou o reconvinente/condomínio ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em R\$ 500,00 (quinhentos reais) para cada um, suspensa a exigibilidade, nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

Às f. 361/368, a apelante pede a reforma da sentença e a procedência de seu pedido para que seja reconhecido seu direito a uma vaga na garagem do condomínio apelado em condições de uso, procedendo-se a uma nova divisão das vagas existentes. Argumenta sobre a impossibilidade de usar a vaga destinada ao seu apartamento, por ser obstruída pelos demais veículos, o que somente foi constatado após a aquisição do imóvel, e, como utilizava a vaga de outros condôminos, foi multada pelo condomínio, embora tivesse dado sugestões para a solução do problema.

Em contrarrazões de f. 371/376, Rodiney Gonçalves Seixas pede a negativa de provimento ao recurso, ressaltando que é inviável a desocupação da área privativa vinculada à unidade 101, porque lhe pertence, integrando sua fração ideal.

E nas contrarrazões de f. 377/381 e 382/387, os demais apelados também pedem a negativa de provimento ao recurso.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhecimento do recurso.

Depreende-se dos autos que a apelante é proprietária da unidade 102 do Condomínio do Edifício Duval Guimarães, segundo o apelado, e devido à dificuldade de utilização de sua vaga de garagem, que seria

obstruída pelos veículos dos demais condôminos, pede a alteração das vagas de garagem.

Para tanto, indicou essas três possibilidades: a primeira seria o deslocamento da vaga nº 103 para frente da área privativa da respectiva unidade condominial, liberando a vaga desse imóvel para sua unidade; a segunda seria a alteração da localização do portão da área privativa da unidade nº 101, com a consequente utilização da área liberada como vaga de estacionamento desse imóvel, liberando sua vaga existente; e a terceira consistiria na alteração da localização do portão da área privativa da unidade nº 103, com a transformação da área em vaga.

É inegável que a vaga de garagem vinculada à unidade condominial da apelante é de difícil acesso. Todavia, diante da ausência de prova pericial que indicasse outras soluções que não implicariam utilização das áreas privativas das referidas áreas condominiais, ou prejuízo aos demais condôminos, entendo que a sentença não merece reparos. Isso porque a alteração das vagas de garagem do condomínio somente seria possível com o remanejamento das áreas comuns, porque as áreas privativas das unidades condominiais pertencem aos seus respectivos proprietários. Assim, como propriedade privada, não pode ser usurpada para a finalidade perquirida pela apelante, ainda que beneficiasse a integralidade dos condôminos.

Ademais, consoante os fundamentos da sentença, é inegável que essas áreas influenciaram na fixação do preço do respectivo imóvel, bem como em sua negociação, e seus respectivos proprietários não podem ser compelidos a disporem de seus bens para beneficiar a apelante, que, por sua vez, poderia ter verificado as reais condições de sua vaga antes de adquirir seu imóvel.

Isso posto, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, pela apelante, suspensa a exigibilidade, nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MARCELO RODRIGUES e SELMA MARQUES.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...