

VAGAS DE GARAGEM EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Natureza Jurídica, Atribuição na Instituição de Condomínio e Transferência

Éder Rodrigues de Souza¹

RESUMO

O presente estudo tem como objetivo fazer importantes considerações sobre as espécies de vaga de garagem e as implicações advindas de uma ou de outra dessas classificações. Perpassa por uma breve abordagem sobre a instituição de condomínio, assim como da convenção, sem, todavia, descer a minúcias. Tem como suporte a legislação pertinente e, sobretudo, a normatização trazida pelo Provimento Conjunto 93 de 2020, da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais. O estudo culminará nas disposições concernentes à alienação das vagas de garagem, seja por meio de compra e venda, permuta, doação etc., sobretudo em relação às classificadas em acessórias e às de uso comum, cuja viabilidade e procedimento podem ainda suscitar algumas dúvidas no aplicador do direito.

Palavras-chave: Unidades Autônomas. Vagas de Garagem. Acessórias. Comum. Instituição de Condomínio. Convenção de Condomínio. Alienação

1. INTRODUÇÃO

Empreender um estudo sobre vagas de garagem deve ter como ponto de partida a compreensão sobre o que são a instituição e a convenção de condomínio, seus principais aspectos, além de suas regras de aprovação e alteração. Isso porque a pesquisa ora suscitada diz respeito às vagas que se encontram na situação de condomínio edilício, portanto, adstritas ao regramento a ele pertinente, em especial o art. 1.331 e seguintes do Código Civil. Não há se olvidar, por óbvio, os casos em que múltiplas vagas formam um único empreendimento, um todo unitário,

¹Especialista em Direito Notarial e Registral pelo CEDIN e em Direito Tributário pela FUMEC. Email: eder_souza@windowslive.com

como nos estacionamentos comerciais ou “edifícios-garagem”, mas estas, por não serem distribuídas em unidades autônomas, não demandam questionamentos de relevo ao desiderato do presente trabalho.

Por outro lado, no mais das vezes, as vagas de garagem estão inseridas num empreendimento composto de unidades autônomas e respectivas frações ideais sobre o terreno, unidades estas às quais se atribuem as próprias vagas, quando acessórias ou componentes das áreas de uso comum.

De recorrência, também, são as vagas autônomas, elas próprias tidas como unidades de existência jurídica e fática destacada e sem vínculo a outra unidade, sendo perfeitamente individualizadas e de transmissão independente.

Não há como negar a importância das vagas de garagem no comércio imobiliário, haja vistas à constante valorização dos espaços de estacionamento, seja pela busca daquelas com maior facilidade de acesso, sua distância das áreas externas, a preferência pelas cobertas face às descobertas etc. Por isso, o enfoque jurídico dado a elas e às implicações daí decorrentes são de grande relevância à atividade imobiliária, assim como à registral.

Por sua vez, cumpre destacar que no registro de imóveis são apresentadas importantes demandas, sobretudo no que tange à possibilidade e o modo de ser das transmissões e modificações pretendidas em instituições e convenções já registradas. Em virtude disso é que as disposições inauguradas no dito Provimento 93 sobrelevam-se em importância, em especial quanto às vagas acessórias e às de uso comum.

As já sedimentadas disposições vieram para preencher importante lacuna na atividade notarial e registral, trazendo segurança jurídica às tratativas e o caminho a ser seguido pelo notário, no caso de lavratura de escritura pública de transmissão, e ao oficial imobiliário quando do registro ou averbação daí decorrente.

2. UNIDADES AUTÔNOMAS EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Há uma considerável diferença entre o condomínio edilício e o condomínio geral. Este tem como característica o domínio comum e simultâneo da coisa em sua inteireza, ao passo que aquele pressupõe a existência de partes exclusivas (de

titularidade específica) e partes de uso comum, ou seja, usufruídas indistintamente por todos os coproprietários de um dado empreendimento.

No que se refere ao condomínio edilício, eis o que diz o *caput* do art. 1.331 do Código Civil: “Art. 1.331. *Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.*” (BRASIL, 2002)

Em resumo apertado, são essas as características fundamentais do condomínio edilício, ou seja, uma edificação composta de partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos, reguladas pelo art. 1.331 e seguintes do Código Civil.

Uma vez registrado o condomínio edilício, como manda o art. 1.332 do referido diploma legal, o proprietário ou os condôminos se obriga aos regramentos do citado art. 1.331 e os que o seguem.

Às partes de propriedade exclusiva dá-se o nome de unidades autônomas, que podem se consistir em: apartamentos, salas, lojas, casas (em condomínio de casas) etc. São denominadas unidades autônomas porque sua transmissão ou oneração pode se dar livremente, sem vinculação a outra ou a outras unidades independentes do mesmo edifício, respeitadas as disposições legais pertinentes e a convenção de condomínio arquivada.

É interessante, também, a leitura do que dispôs o art. 8º da Lei 4.591/1964 sobre as unidades autônomas, com a especificação clara da coexistência, num mesmo empreendimento, de áreas tratadas de modo juridicamente distinto: áreas exclusivas e áreas comuns. Fica demonstrado, portanto, que a instituição do condomínio edilício resulta na criação de unidades autônomas e, ao lado dessas, a especificação das áreas de uso comum. É o que se extrai do citado art. 8º:

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- a) em relação às **unidades autônomas** que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada **a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas**, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de **partes comuns**, que corresponderá às unidades;
- b) em relação às **unidades autônomas** que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente fôr reservada como **de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício**, e ainda a fração

ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si. (sem grifos no original) (BRASIL, 1964)

Nesse ponto, longe da discussão que se faz sobre a tese de revogação tácita da primeira parte da Lei 4.591/1964 pelo art. 1.331 e seguintes do Código Civil, vê-se que o exposto no art. 8º é dotado de maior detalhamento quando comparado ao que se faz no Código Civil, ao evidenciar, inclusive, didática mais apurada.

Em resumo, portanto, o que se extrai da Lei 4.591/1964 e do Código Civil é que o condomínio edilício é dotado de especificidades que o distanciam do condomínio geral. Traz consigo a figura da unidade autônoma em coexistência com áreas de uso comum (art. 1.331 CC) e prevê o instrumento destinado a sua criação (art. 1.332 CC) e aquele que visa a regular a convivência entre os condôminos (art. 1.333 CC).

3. CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Nos termos do que dispõe o *caput* do art. 1.332 do Código Civil, o condomínio edilício é constituído por ato entre vivos ou testamento, com o competente registro no Cartório de Registro de Imóveis. É figura prevista, também, no art. 167, I, 17, da Lei 6.015/1973, que assim dispõe:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.
I - o registro:
[...]
17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
[...]
(BRASIL, 1973)

Nesse sentido, a instituição de condomínio e a consequente mudança no enfoque jurídico sobre a coisa só se dão depois de procedido ao registro na matrícula do terreno. O que se tem antes disso é o condomínio geral, mesmo na eventualidade do exercício informal do condomínio edilício, ou seja, mesmo nas construções já concluídas, mas não regularizadas.

Portanto, enquanto não registrada a instituição, não há se falar em unidades autônomas, áreas acessórias e áreas comuns, isso no que concerne à sua concepção jurídica, porque, como dito, pode já ocorrer o seu exercício de maneira informal.

A consequência disso é que, enquanto não procedido ao registro, não é possível que se exija o seu respeito por parte de terceiros. Por conseguinte, a uma pessoa estranha ao condomínio edilício irregular não se podem opor, de forma integral, as características próprias deste instituto jurídico.

4. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Concomitante ao registro da instituição de condomínio, é essencial que se registre, também, sua convenção.

Trata-se de um contrato celebrado pelos titulares do terreno ou, quando for o caso, de um documento elaborado pelo único titular de todas as frações ideais, e que contém as regras a que se subordinam os proprietários de unidades autônomas daquele empreendimento. Nela estão dispostos os direitos e deveres dos condôminos sobre as partes comuns, respeitados os direitos que lhe confere a propriedade sobre as unidades autônomas.

Assim, conforme o que dispõe o art. 1.332 do Código Civil, registra-se a instituição e, nos termos do art. 1.333 do mesmo diploma legal, registra-se a convenção de condomínio. O primeiro a dar existência jurídica ao condomínio edilício e o segundo a estipular as regras de convivência.

A convenção respeitará, dentre outros dispositivos, o art. 1.339, que dispõe serem inseparáveis da unidade autônoma as áreas de uso comum e as partes a ela acessórias. Porém, quanto a estas (partes acessórias), ressalta-se a possibilidade de alienação, em respeito ao que dispõe o seu §2º.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral. (BRASIL, 2002)

Nesse sentido, portanto, deduz-se que na convenção de condomínio são estipuladas as regras de utilização das áreas de uso comum, sendo essas áreas inseparáveis da propriedade exclusiva de cada um dos condôminos e, no que concerne às áreas acessórias, também estas vinculadas às unidades autônomas respectivas, é prevista expressamente a possibilidade de alienação.

Entretanto, essa última postura deve ser também adotada quanto às áreas de uso comum, respeitadas as diferenças de tratamento dispensadas a um e a outro tipo de área quando da transmissão. Pois não há negar a possibilidade de transferência de parte da área de uso comum de determinada unidade, desde que procedidas às necessárias modificações na convenção de condomínio.

4.1. Rerratificação da Convenção de Condomínio

A rerratificação da convenção de condomínio visa, geralmente, a modificar normas de convivência, sobretudo relativas à utilização das áreas de uso comum, o trânsito de animais de estimação nesses espaços, horários e dias em que são permitidas mudanças, assim como o rateio de despesas condominiais, forma de eleição do síndico e do conselho consultivo etc.

Procede-se mediante documento escrito e assinado por titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, salvo quando exigido quórum maior em lei ou na própria convenção. E, dentre as modificações mais recorrentes, incluindo as citadas acima, estão as normas relativas às vagas de garagem, sejam elas acessórias ou de uso comum, assim como as vagas de garagem autônomas.

É importante destacar, no ponto, o disposto no art. 1.351 do Código Civil (BRASIL, 2002), ao prever que depende “[...] *da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.*”

O quórum de dois terços, referido no art. 1.351, destina-se às modificações mais corriqueiras, como as citadas acima, e excetuam-se as que resultem em alterações no direito de propriedade, que, de regra, terão de ser aprovadas com a assinatura da unanimidade dos condôminos. Implicam em modificações no direito de propriedade aquelas estipulações destinadas a alterar as áreas internas das

unidades, à redução, supressão ou incremento nas áreas de uso comum ou acessórias etc. De outro modo, não são tidas como alterações no direito de propriedade aquelas modificações na convenção de condomínio que visam apenas as regras de utilização dessas áreas.

Como já mencionado, na apuração do quórum de dois terços levar-se-á em conta a fração ideal de que cada um dos signatários é titular, nos termos do que dispõe o parágrafo único do art. 1.352 (BRASIL, 2002), cujo teor é o seguinte: *“Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.”*

5. VAGAS DE GARAGEM E SUAS ESPÉCIES

Em interessante artigo sobre a natureza jurídica das vagas de garagem, Jéverson Luis Bottega assim as define:

“Vaga de garagem” ou “abrigo para veículo” é o espaço destinado à guarda de veículos, coberto ou descoberto, cujas espécie e natureza jurídica devem ser estipuladas no instrumento de instituição, ou pré-instituição, da propriedade horizontal. (SÃO PAULO, 2017)

De forma mais resumida, vagas de garagem são espaços destinados ao estacionamento de veículos automotores. Como alerta o registrador, podem assumir diferentes naturezas jurídicas, a ser definida no instrumento de instituição do condomínio edilício.

Estejam elas vinculadas a uma unidade autônoma ou sendo elas próprias unidades autônomas e distintamente consideradas, as vagas de garagem ou de estacionamento têm papel relevante no espectro imobiliário, sendo cada vez mais relevantes, em especial no seu aspecto econômico, mas, sobretudo quanto ao aproveitamento do espaço urbano. Cumprem, indubitavelmente, importante função social, uma vez que estão indistintamente ligadas ao direito de propriedade e devem ser respeitadas e reguladas como tal.

É possível citar diversos exemplos legais, mas dois deles têm importante relevo para o que aqui se propõe. São eles o art. 32, parágrafo único, I, da Lei 9.725,

de 15 de julho de 2009, e o art. 66 da Lei 11.416, de 3 de outubro de 2022, ambas do Município de Belo Horizonte.

Eis o teor do primeiro dispositivo:

Art. 32 - A conclusão da obra será comunicada ao Executivo pelo responsável técnico.

Parágrafo único - Consideram-se obras concluídas as que atendam, cumulativamente, às seguintes condições:

I - tenham instalações hidrossanitárias e elétricas executadas e devidamente ligadas à rede pública, bem como área permeável vegetada, pisos e paredes impermeáveis em ambientes de preparo de alimentos e higiene, vagas de estacionamento demarcadas e passeios públicos executados ao longo do meio-fio em frente ao lote, conforme exigências técnicas da legislação em vigor; (sem grifos no original) (BELO HORIZONTE, 2009)

Assim, fica definido que as vagas de garagem devem estar devidamente demarcadas, como um dos requisitos cumulativos para a emissão da certidão de conclusão das obras, ou seja, da baixa de construção. Essa previsão visa a afastar, por conseguinte, a existência de condomínios com espaços de estacionamento indeterminados.

O citado art. 66, por sua vez, tem um indiscutível enfoque na função social da propriedade, a adotar políticas públicas de inserção e respeito à pessoa com deficiência. Demonstra que a vaga de garagem não deve ser encarada como um simples espaço de estacionamento, mas conferir ao seu ocupante o conforto e o respeito a sua condição, sobretudo àquele portador de algum tipo de limitação. A par de inúmeros textos normativos existentes, o art. 66 é um importante fator inclusivo, cujo teor se lê adiante:

Art. 66 - É obrigatória a reserva de vagas exclusivas para veículos conduzidos por ou que transportem pessoa com deficiência, em estacionamentos, gratuitos ou não, localizados em edificações públicas ou em edificações privadas de uso coletivo, nos seguintes termos:

I - em estacionamentos com até 100 (cem) vagas, 4% (quatro por cento) de vagas reservadas;

II - em estacionamentos com mais de 100 (cem) vagas:

a) 4% (quatro por cento) de vagas reservadas para as primeiras 100 (cem) vagas;

b) 2% (dois por cento) de vagas reservadas do total de vagas que excedam o limite estabelecido na alínea "a" deste inciso.

§ 1º - A reserva de vagas prevista neste artigo não pode ser inferior a uma vaga.

§ 2º - As vagas reservadas deverão atender às normas técnicas da ABNT.

§ 3º - As vagas reservadas deverão estar localizadas em rota acessível, o mais próximo possível dos locais de acesso aos estabelecimentos, e possuir placas de sinalização padronizadas e individualizadas.

§ 4º - A utilização das vagas reservadas fica condicionada à apresentação de credencial para estacionamento especial.

§ 5º - VETADO

§ 6º - É vedado o uso de cones ou qualquer outro tipo de obstáculo que impeça o uso das vagas reservadas de modo autônomo pela pessoa com deficiência sem auxílio de terceiros.

[...] (BELO HORIZONTE, 2022)

Nos termos do art. 1.039, §1º, VIII, do Provimento 93 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, de 22 de junho de 2020, a vaga de garagem pode assumir uma das três naturezas jurídicas que serão exploradas adiante: **a)** acessória, ou seja, vinculada à unidade autônoma; **b)** unidade autônoma, com fração ideal e matrícula próprias; e **c)** uso comum e indeterminado, atribuídas apenas a termo de quantidade.

5.1. Vagas de garagem acessórias da unidade autônoma

No que concerne especificamente à vaga acessória:

Art. 1.039. [...]

§1º. [...]

VIII - ainda quanto à garagem, sua caracterização segundo a NBR, que define as vagas de garagem como áreas destinadas ao estacionamento de veículo automotor, da seguinte forma:

a) área de vaga de garagem vinculada à unidade autônoma, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico e vinculada à área privativa principal da unidade autônoma por direito de propriedade, sem atribuição de fração ideal específica no terreno e partes comuns do edifício, podendo ser identificada como unidade acessória; (MINAS GERAIS, 2020)

Cumprido esclarecer, logo de início, que não é possível confundi-la com a vaga autônoma, isso porque a ela não se atribui fração ideal e, conseqüentemente, matrícula própria, como é feito relativamente às vagas autônomas.

Nesse sentido, no que concerne à fração ideal, vale lembrar o que dispõe o art. 1.331, §3º, do Código Civil:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

[...]

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em

forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.
(BRASIL, 2002)

Tendo por base o que se afirma no citado parágrafo e por não ser a vaga acessória dotada de fração ideal, de pronto se afasta a possibilidade de tratá-la como independente e, conseqüentemente, atribuir-lhe matrícula própria. E quanto a essa última afirmação cabe colacionar o que dispõe o art. 176, §1º, I, da Lei 6.016/1973:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula;

[...] (BRASIL, 1973)

Assim, firme no fato de que a vaga de garagem acessória não possui fração ideal própria, não tem ela existência autônoma e está, portanto, juridicamente vinculada a outra que a engloba em sua própria área privativa. Em virtude disso, não é ela por si só, um imóvel, uma unidade autônoma, e por isso não pode dispor de matrícula própria.

Como exposto no provimento conjunto, ela é agregada a uma unidade autônoma, a um imóvel independente. Soma-se à sua área e é integrante, por conseguinte, da sua fração ideal. Vincula-se a título de propriedade e não apenas de direito de uso, como o fazem as vagas incluídas nas áreas de uso comum.

5.2. Vaga de garagem como unidade autônoma

Por outro lado e, de tudo que se expôs acima, tem-se como vaga de garagem autônoma aquela dotada de fração ideal e matrícula próprias. É autônoma porque sua existência não está vinculada à existência de outra unidade, senão em virtude das próprias características do condomínio edifício, ou seja, vincula-se apenas como componente de um empreendimento. Entretanto, sua natureza jurídica lhe confere a transmissibilidade e onerabilidade independentes.

Nesse ponto, diferencia-se da vaga acessória, que, em regra, transfere-se em conjunto com a unidade autônoma, ressalvada a hipótese do art. 1.339, §2º, do Código Civil.

Cumpre, portanto, dado a sua didática, colacionar o que dispõe o já referido provimento sobre a definição da vaga de garagem autônoma. Eis, portanto, o teor de seu art. 1.039, §1º, VIII, b:

Art. 1.039. [...]

§1º. [...]

VIII - ainda quanto à garagem, sua caracterização segundo a NBR, que define as vagas de garagem como áreas destinadas ao estacionamento de veículo automotor, da seguinte forma:

[...]

b) área de vaga de garagem como unidade autônoma, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico, com acesso que independe da ocupação das demais vagas consideradas unidades autônomas ou de uso comum e indeterminado, que será identificada como unidade autônoma, com fração ideal própria no terreno e partes comuns do edifício; (MINAS GERAIS, 2020)

A vaga de garagem autônoma, como se vê, terá fração ideal própria e, por conseguinte, ainda que não explicitado no dispositivo em comento, matrícula. Poderá ser alienada livremente, ou seja, sem vinculação a outra unidade autônoma; o que significa que, ainda que seu proprietário o seja também de outras unidades naquele edifício, como apartamentos, salas, lojas etc., não estará obrigado, numa eventual transmissão destes, a alienar também aquela.

5.3. Vaga de garagem como componente das áreas de uso comum e indeterminado

Por fim, dentre as hipóteses expressas no art. 1.039, §1º, VIII, do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020, tem-se a vaga de garagem como área de uso comum. Diferencia-se das demais por não ter ela relação direta com a propriedade, a ser atribuída às unidades autônomas apenas a título de uso. Por conseguinte, diferente da vaga autônoma e da vaga acessória, a primeira independente e de livre transmissão e a segunda como parte componente da área privativa da unidade, a vaga integrante da área de uso comum faz parte do empreendimento como um todo e não de uma unidade autônoma específica.

Dessa maneira, tendo em vista que o condomínio edilício é formado por áreas de propriedade exclusiva e áreas de propriedade comum, as vagas em comento estão incluídas nestas últimas, ou seja, na parte do condomínio edilício que se confunde com o condomínio geral. Regem-se, sobretudo, pela convenção de condomínio e relacionam-se às unidades autônomas em quantidade.

Nesse sentido, eis o teor do art. 1.039, §1º, VIII, c, do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020:

Art. 1.039. [...]

§1º. [...]

VIII - ainda quanto à garagem, sua caracterização segundo a NBR, que define as vagas de garagem como áreas destinadas ao estacionamento de veículo automotor, da seguinte forma:

[...]

c) área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado, assim considerada a área coberta ou descoberta de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade e que pertence à área de uso comum do empreendimento; (MINAS GERAIS, 2020)

Por todo o exposto, as vagas de garagem de uso comum não são relacionadas na matrícula por sua denominação, mas apenas por sua quantidade. É comum, como exemplo, a expressão “*com direito ao uso de X vagas de garagem*” ou expressão semelhante.

Por não se tratar de direito de propriedade, mas sim de uso sobre uma parte da área de uso comum do edifício, essas vagas de garagem não podem ser relacionadas às unidades autônomas no instrumento de instituição de condomínio. Isso porque neste (no instrumento de instituição) serão definidas as unidades autônomas e os aspectos concernentes à propriedade no condomínio, enquanto a utilização das áreas de uso comum, como já explicado, é matéria de competência da convenção.

6. ATRIBUIÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM – ASPECTOS GERAIS

A forma de atribuição das vagas de garagem, de tudo o que já se explicou e como é sabido, está intrinsecamente ligada à sua natureza.

Desse modo, num resumo do exposto acima, destaca-se o seguinte:

6.1. Atribuição das vagas de garagem autônomas

As vagas de garagem autônomas têm como característica a vinculação a fração ideal própria sobre o terreno e a sua individualidade frente às demais unidades. A atribuição é feita como qualquer outro tipo de unidade autônoma, a exemplo dos apartamentos, lojas, salas etc.

Nesse sentido, no instrumento de instituição de condomínio, podem permanecer em comum entre todos os proprietários do edifício e, por consequência, sua propriedade será regulada pelo condomínio geral; ou podem ser atribuídas em tópico específico, geralmente denominado *“Da atribuição das unidades autônomas”*. A esta denominamos também divisão amigável².

Vale, nesta senda, colacionar o que dispõe o art. 1.045, do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020:

Art. 1.045. Os registros de atribuição ou divisão de unidades autônomas podem ocorrer nas seguintes hipóteses:

I - havendo condomínio geral, previsto no art. 1.314 do Código Civil, e pretendendo os proprietários ou titulares de direito e ação sobre o imóvel instituir condomínio edilício, previsto no art. 1.332 do mesmo Código, e dividir tais unidades entre si, deverá constar do memorial de instituição de condomínio, ou em instrumento próprio desde que apresentado concomitantemente, a divisão e atribuição de propriedade sobre as unidades autônomas, verificando-se se há incidência tributária e procedendo-se ao registro de tais atos, nos termos do art. 167, I, itens 17 e 23, da Lei nº 6.015, de 1973;

II - a atribuição de unidades autônomas em razão de cumprimento de contrato de permuta de terreno por unidade construída insere-se na regra do inciso I deste artigo.

[...] (MINAS GERAIS, 2020)

Assim, tendo a vaga de garagem a natureza de unidade autônoma, sua atribuição poderá ser definida quando do registro da instituição de condomínio. Do contrário, se permanecerem as unidades daquele determinado empreendimento em comum, a atribuição ou especificação posterior será feita por meio de escritura pública, em respeito ao que dispõe o art. 108 do Código Civil e, mais especificamente, o art. 1.046 do citado provimento.

² Divisão amigável, na instituição de condomínio, nada mais é do que a atribuição das unidades autônomas a proprietários específicos. Dá-se quando da ocorrência de múltiplos proprietários num mesmo empreendimento imobiliário, e estes, no momento do registro da instituição, têm acordado que determinadas unidades serão destinadas a condôminos distintos. Desse modo e em resumo, pressupõe a existência de mais de um proprietário num mesmo condomínio edilício e o afastamento do condomínio geral desde já (no momento do registro) sobre as unidades autônomas.

Eis o seu teor:

Art. 1.046. A solicitação da atribuição de propriedade, não efetuada concomitantemente à instituição de condomínio, configura alienação de unidades autônomas, devendo o ato ser praticado com as formalidades pertinentes, na qual deverá constar a apresentação da certidão de quitação ou não incidência do imposto de transmissão. (MINAS GERAIS, 2020)

São, portanto, duas formas de atribuição distintas: **1)** no momento do registro da instituição, que se dará por meio do próprio título constitutivo do condomínio; ou **2)** em momento posterior, que demanda a observância dos citados art. 108 do Código Civil e 1.046 do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020.

6.2. Atribuição das vagas de garagem acessórias da unidade autônoma

As vagas de garagem dessa natureza são atribuídas às unidades autônomas a título de propriedade e não têm existência própria ou individualizada em relação às demais unidades do edifício. Vinculam-se, portanto, a apartamentos, lojas, salas etc., sendo com eles transmitidas ou oneradas, em regra.

Como demonstrado acima, sua definição no Provimento Conjunto 93/CGJ/2020 consta do art. 1.039, §1º, VIII, a.

Sua atribuição é feita no instrumento de instituição de condomínio e compõem elas a área privativa das unidades autônomas. Como será explicado à frente, não é possível, em regra, a modificação de sua titularidade por meio de uma simples alteração da convenção de condomínio ou da própria instituição, quando da existência de proprietários distintos.

Essa assertiva está firmada no fato de que, por se tratar de direito de propriedade, a sua transmissão (da vaga em específico e separada) só será possível desde que respeitados os requisitos legais, sobretudo o art. 108 do Código Civil.

6.3. Atribuição das vagas de garagem de uso comum

Muito já se falou até aqui sobre as vagas de garagem componentes da área de uso comum, principalmente como elemento comparativo, uma vez que esta é a natureza mais presente nos registros imobiliários e a partir de sua compreensão se torna mais fácil o estudo das demais.

Como dito, não são atribuídas aos condôminos a título de propriedade, mas apenas como direito de uso. Isso quer dizer que não estão incluídas nas áreas privativas das unidades autônomas (principal ou acessória) e a elas não se vincula uma fração ideal sobre o terreno.

É importante esclarecer, no entanto, que apesar de não se vincularem a título de propriedade, à unidade autônoma estará vinculada uma fração ideal no terreno, inclusive no que se refere às partes comuns do edifício. Assim, afirmar que as vagas de uso comum não são de propriedade de um determinado imóvel não quer dizer que a perda de área comum a ele destinada não consiste em modificação da propriedade.

De modo mais claro, a perda de um direito de uso de vaga comum ao transferi-la a outro condômino, por exemplo, resulta na perda de área e, por conseguinte, de fração ideal sobre o terreno.

Assim, devem ser observadas as disposições constantes da lei e do provimento quanto à transmissão da propriedade imóvel, como o art. 108 do Código Civil e, sobretudo, o art. 1.051, §§2º e 3º do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020.

7. DA TRANSMISSÃO DAS VAGAS DE GARAGEM

Ponto que gerava maiores discussões até o ano de 2013 recebeu um esclarecedor tratamento com a edição do antigo Código de Normas e, mais recentemente, com Novo Código de Normas (Provimento Conjunto 93/CJG/2020) e gravitava em torno da possibilidade de transmissão das vagas acessórias e a forma como tal alienação se daria.

Desde há muito já havia um posicionamento técnico e jurídico quanto à sua viabilidade, firme no que dispõe o art. 1.339, §2º, do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002). Eis o seu texto:

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

[...]

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.

O §2º dispõe, nesse sentido, de texto claro e literal quanto à autorização da transmissão das áreas acessórias das unidades autônomas a condôminos ou mesmo a terceiros, o que inclui as vagas de garagem dotadas dessa natureza.

Como se sabe, a transmissão das unidades autônomas de determinado empreendimento resultam, também, na transmissão de suas áreas acessórias. Contudo, o que o parágrafo está a autorizar é a transmissão destas últimas (áreas acessórias) de forma até certo ponto independente, mas não nos mesmos moldes das unidades autônomas, há de se ressaltar.

De início, cumpre frisar que a transmissão a condôminos é regra, sem nenhuma condicionante no texto legal. Isso quer dizer que aos condôminos é autorizada a transação de partes acessórias de suas unidades autônomas com outros condôminos, em disposição que muito se assemelha ao constante do §1º do art. 1.331 do mesmo Código Civil. Eis o seu teor:

Art. 1.331. [...]

§ 1º 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. (sem grifos no original) (BRASIL, 2002)

Pois bem, se o texto legal faz ressalva à necessidade de autorização expressa da convenção de condomínio para que se proceda à transmissão dos abrigos de veículos a pessoas estranhas ao condomínio, a contrário senso a sua transmissão entre condôminos é perfeitamente possível. Dessa forma, pode-se perceber que em ambos os dispositivos (art. 1.339, §2º e art. 1.331, §1º) é adotado o mesmo sentido, qual seja, a transmissão de abrigos de veículos, também chamados de vagas de garagem, pode ser realizada entre condôminos sem qualquer ingerência dos demais proprietários do condomínio.

É possível notar, inclusive, que o citado §1º não faz nenhuma alusão à natureza do “abrigo de veículos” (se autônoma, acessória ou comum).

Assim, ao ser esses abrigos unidades autônomas são eles perfeitamente transmissíveis, especial e evidentemente por sua característica de unidade

autônoma. Retirá-los do mercado, ou seja, inviabilizar a sua transmissibilidade viria a contrariar sua própria natureza de unidade autônoma, de imóvel independente dos demais e componente básico de um condomínio edilício.

É de se ressaltar, porém, a impossibilidade de que sejam transmitidas a pessoas estranhas ao condomínio quando a convenção de condomínio não o autorizar. Assim, se na convenção nada é dito sobre a transmissão a não condôminos, entende-se que a sua alienação, mesmo em sendo essas vagas autônomas, se restringe àquelas pessoas que já são proprietárias de outras unidades do condomínio.

Discutível ou não a sua constitucionalidade, pois inova no ordenamento jurídico, o art. 1.050, §2º, do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020 traz um rol de importantes e necessárias exceções à literalidade do §1º do art. 1.331. O que se pretende, por meio desse dispositivo, é superar a rígida redação do citado §1º, pois traz à tona hipóteses merecedoras de tratamento excepcional, apesar de não o terem recebido do legislador quando da edição do texto legal.

Assim dispõe o art. 1.050, §§1º e 2º:

Art. 1.050. A convenção poderá ainda autorizar que os abrigos de veículos sejam alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, nos termos do art. 1.331, § 1º, do Código Civil.

§ 1º Na ausência de estipulação expressa, será aplicada a regra geral de que os abrigos não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio.

§ 2º Nos condomínios instituídos antes da vigência da Lei nº 12.607, de 4 de abril de 2012, que “altera o § 1º do art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, no que tange ao critério de fixação da fração ideal e às disposições sobre alienação e locação de abrigos para veículos em condomínios edifícios”, até que a convenção seja adequada, serão observados, quanto à permissividade de alienação ou locação dos abrigos de veículos, os usos e costumes do condomínio ou sua destinação, como nos “edifícios-garagem”, edifícios comerciais, etc. (MINAS GERAIS, 2020)

Antes de se passar aos comentários ao §2º, é importante dar relevo à redação do §1º desse artigo, que reforça o que aqui já se falou sobre o silêncio da convenção de condomínio quanto à possibilidade ou não de transferência de vagas de garagem no que se refere a pessoa estranha ao condomínio. Pois bem, o citado parágrafo é claro ao dispor, de forma literal, que quando a convenção for silente quanto à possibilidade de transmissão de vagas a pessoas que não figuram no condomínio como proprietárias de outras unidades, prevalece a sua proibição.

Porém, como dito, o mesmo art. 1.050 do Provimento, apesar de reforçar o texto legal, apresenta exceções, em indiscutível inovação legislativa. São elas:

- 1 – A observação dos usos e costumes no edifício; ou
- 2 – A destinação deste, como nos “edifícios-garagem”, edifícios comerciais etc.

Numa ou noutra hipótese é essencial que a convenção seja anterior à vigência da Lei 12.607, de 4 de abril de 2012. A ressalva é feita porque não havia, antes da Lei 12.607/2012, proibição semelhante. Nesse sentido, prevalecia a regra de que no silêncio da convenção estaria autorizada a alienação de abrigos de veículos a não condôminos, em sentido oposto, portanto, ao que vigora atualmente.

7.1. A transmissão das vagas acessórias sob a ótica do art. 1.051 do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020

Depois de compreendida a possibilidade de transmissão das áreas acessórias de unidades em condomínio edilício, como previsto de forma literal no art. 1.339, §2º, do Código Civil e, respeitadas, em especial, as disposições constantes do art. 1.031, §1º, desse mesmo Código, cumpre, enfim, discorrer sobre os procedimentos a serem adotados na transmissão das vagas de garagem acessórias. Nesse desiderato é que foi elaborado o art. 1.051 do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020, cujo teor segue adiante:

Art. 1.051. Para o registro da compra e venda ou permuta de vagas acessórias entre as unidades autônomas de um edifício, torna-se necessária a apresentação dos seguintes documentos:

I - título aquisitivo com recolhimento de ITBI;

II - Quadro IV-B da NBR ou declaração do responsável técnico com firma reconhecida, informando as novas áreas e fração ideal das unidades, se for o caso;

III - ART dos quadros ou da declaração;

IV - requerimento dos proprietários das duas unidades, solicitando a alteração das vagas;

V - comprovante de notificação do síndico quanto à alteração da titularidade da unidade acessória.

§ 1º Quando não houver baixa de construção averbada e ainda não tiver ocorrido alienação das unidades autônomas a terceiros ou divisão amigável, podem os condôminos alterar a disposição das vagas por meio de rerratificação dos instrumentos de instituição, convenção e incorporação, se for o caso.

§ 2º Tratando-se a vaga de garagem de área de uso comum, a alteração de seu direito de uso exclusivo por determinada unidade dependerá de rerratificação da convenção de condomínio.

§ 3º Caso a alteração de que trata o § 2º deste artigo resulte em alteração das frações das unidades, deverão ser apresentados os documentos mencionados nos incisos I a III deste artigo. (MINAS GERAIS, 2020)

Logo de início, o inciso I nos lembra de que a vaga acessória é, antes de mais nada, um bem imóvel, ainda que sem o caráter autônomo de que goza a unidade à qual se vincula. E esse destaque é importante no sentido de que, apesar da não ocorrência, nessa hipótese, da transmissão da unidade autônoma em si, parte dela é indiscutivelmente alienada e, por isso, constitui fato imponible do ITBI ou do ITCD, o primeiro nas transmissões onerosas e o segundo nas transmissões não onerosas.

Outro ponto relevante do inciso I que deve ser destacado é a necessidade da estreita observância do art. 108 do Código Civil (BRASIL, 2002), que obriga a adoção da escritura pública quando da constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre bens imóveis avaliados em mais de 30 salários mínimos. E ainda nesse sentido, é importante colacionar o que explicita o Código de Normas, em seu art. 875, transcrito a seguir:

Art. 875. Para fins de aplicação do art. 108 do Código Civil, deve-se tomar por base o maior valor, dentre os parâmetros legais, referente à totalidade do imóvel, ainda que a alienação ou oneração seja parcial. (MINAS GERAIS, 2020)

Pois bem, a alienação da parte acessória da unidade autônoma não perde o caráter de transmissão de direito real sobre bem imóvel, ou seja, há inegavelmente a transferência do direito real de propriedade sobre aquela vaga acessória. Todavia, como parte de um todo (da unidade autônoma), a necessidade de lavratura de escritura pública ou não para sua transmissão será apurada a partir do valor total da unidade e não o que corresponde apenas a essa parte (da vaga acessória). Assim, verificado que a unidade autônoma a que se vincula está avaliada em montante superior a 30 salários-mínimos, o título a que se refere o inciso I será a escritura pública, e, a contrário senso, não sendo o valor da unidade autônoma superior, será possível que o negócio jurídico seja celebrado por contrato particular.

Os quadros da NBR, como previsto no inciso II só serão apresentados se da transação resultar a modificação nas áreas e/ou frações ideais das unidades. Essa possibilidade (e não obrigatoriedade) decorre do fato de que em muitos casos, como nas permutas de vagas acessórias que se dão “tanto por tanto”, podem não ocorrer modificações da fração ideal e das áreas das unidades.

De forma mais clara: se um condômino permuta com outro uma vaga acessória e recebe em contrapartida também uma vaga de garagem e, tendo elas a mesma área, em regra não será necessário que se apresente ao registro imobiliário novos quadros da NBR.

Por outro lado, se um condômino transmite ao outro quantidade distinta de vagas daquela que recebe ou se simplesmente não recebe vagas em contrapartida, mas dinheiro ou outro bem, é essencial a elaboração de novos quadros da NBR. Houve perda de área daquela determinada unidade autônoma e acréscimo naquela a que se destina a vaga acessória, o que invariavelmente resulta em novas áreas e, consequentemente, nova fração ideal.

Ainda quanto à elaboração desses novos quadros, é necessário que se apresente ao registro imobiliário, também, a ART/CREA³ ou RRT/CAU⁴, nos termos do inciso IV.

Por fim, dentre os documentos essenciais há: **1)** o requerimento das partes interessadas, com a solicitação dessa modificação nas matrículas dos imóveis (inciso V), o que já pode constar da própria escritura; e **2)** o comprovante de notificação do síndico quanto ao teor dessas alterações. Este último pode ser feito mediante declaração assinada pelo síndico, com a respectiva firma reconhecida, e acompanhada de ata de nomeação.

Já o §3º prevê forma ainda mais simples quando ainda não tiver ocorrido a baixa de construção averbada e desde que não tenha ocorrido a alienação das unidades autônomas a terceiros ou divisão amigável.

Art. 1.051. [...]

§ 1º Quando não houver baixa de construção averbada e ainda não tiver ocorrido alienação das unidades autônomas a terceiros ou divisão amigável, podem os condôminos alterar a disposição das vagas por meio de rerratificação dos instrumentos de instituição, convenção e incorporação, se for o caso.

Nos termos do parágrafo em questão, na hipótese acima descrita bastará a apresentação dos instrumentos de rerratificação da instituição, além da convenção de condomínio e da incorporação imobiliária, se for o caso.

³ ART/CREA: Anotação de Responsabilidade Técnica do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

⁴ RRT/CAU: Registro de Responsabilidade Técnica do Conselho de Arquitetura e Urbanismo.

7.2. A transmissão das vagas de uso comum sob a ótica do art. 1.051 do Provimento Conjunto 93/CGJ/2020

Como dito acima, as vagas de garagem de uso comum não estão vinculadas às unidades autônomas a título de propriedade, mas apenas como direito de uso, regulado, portanto, na convenção de condomínio. Disso resulta que a sua destinação não constará do instrumento de instituição de condomínio nem será levada à matrícula dos imóveis.

Firme no fato de que as vagas de uso comum estão, por óbvio, contidas nas áreas de uso comum do condomínio edilício, a modificação de seu uso se dará com a simples modificação do instrumento de convenção de condomínio e sua devida averbação no Livro 3-Registro Auxiliar.

Contudo, essa afirmativa se sustenta apenas nos casos que não resultem na alteração das frações ideais das unidades autônomas. Dessa forma, quando houver apenas o rearranjo dessas vagas, sem o decréscimo e/ou acréscimo da quantidade das vagas a que têm direito de uso as unidades daquele condomínio, será o procedimento em questão adotado.

Todavia, se houver acréscimo e/ou decréscimo da quantidade de vagas destinadas ao uso das unidades, com a consequente alteração de suas frações ideais (das unidades), será necessária a adoção do procedimento descrito no subitem anterior. É o que se extrai dos §§2º e 3º do art. 1.051.

Art. 1.051. [...]

§ 2º Tratando-se a vaga de garagem de área de uso comum, a alteração de seu direito de uso exclusivo por determinada unidade dependerá de rratificação da convenção de condomínio.

§ 3º Caso a alteração de que trata o § 2º deste artigo resulte em alteração das frações das unidades, deverão ser apresentados os documentos mencionados nos incisos I a III deste artigo. (MINAS GERAIS, 2020)

É importante esclarecer que, mesmo tendo as vagas de uso comum natureza diversa das vagas acessórias, vinculam-se à fração ideal das unidades (no que se refere à área de uso comum e indeterminado) e quando houver alteração dessa fração, alterada estará a porção do terreno vinculada à unidade. Nesse sentido, não há contradição na afirmação de que as vagas de garagem de uso comum não são atribuídas a título de propriedade e na afirmação de que se sua transmissão resultar

em alteração da fração ideal das unidades autônomas será necessária a lavratura de escritura pública e recolhimento do imposto de transmissão.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As discussões quanto à distribuição das vagas de garagem é tema recorrente em assembleias condominiais, em transações imobiliárias e no seu destinatário final, ou seja, no registro imobiliário. Sua importância sobrepõe-se quando passam a ser fator relevante na escolha de uma ou outra unidade autônoma a que estão vinculadas, seja a título de propriedade ou apenas de uso, ou mesmo quando elas próprias já são dotadas de autonomia, com suas respectivas frações ideais e matrículas próprias.

Compreender as naturezas jurídicas de que podem ser dotadas e as implicações daí decorrentes, em especial no registro imobiliário, garante ao aplicador do direito a segurança em suas orientações e nas transações que intermedeia.

Na busca da segurança jurídica e da padronização do enfoque dado às transmissões que têm como objeto vagas de garagem, em todas as suas naturezas, o Provimento Conjunto 93/CGJ/2020 trouxe grandes avanços, especialmente ao espantar incertezas quanto à viabilidade de transmissão de vagas acessórias destacadas de suas unidades autônomas.

Portanto, firme na busca pela evolução do direito notarial e registral e das transações imobiliárias, a legislação pátria confere interessante regramento quanto às vagas de garagem. Com o presente trabalho buscou-se, sem a pretensão de exaurir o tema, abordar o que há de mais relevante quanto às implicações da natureza jurídica dos abrigos de veículos e a forma como tal transferência e atribuição podem ser dar.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BELO HORIZONTE, Lei nº 9.725, 15 de jul. 2009. Institui o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, 15 jul. 2009. Disponível em: <<https://cmbhsildownload.cmbh.mg.gov.br/silinternet/servico/download/documentoDa>

Norma?idDocDaNorma=2c907f766f673d3101701546072501fc>. Acesso em: 22 nov. 2022.

BELO HORIZONTE, Lei nº 11.416, 03 de out. 2022. Institui a Lei Municipal de Inclusão da Pessoa com Deficiência e da Pessoa com Mobilidade Reduzida. **Diário Oficial do Município**, 04 out. 2022. Disponível em:

<<https://cmbhsdownload.cmbh.mg.gov.br/silinternet/servico/download/documentoDaNorma?idDocDaNorma=2c907f76831022600183a2d6d9f80283>>. Acesso em: 22 nov. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 jan. 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 22 nov. 2022.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 dez. 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília, 16 dez. 1964.

Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 22 nov. 2022.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 dez. 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 22 nov. 2022.

MINAS GERAIS. Provimento Conjunto 93/CGJ/2020, de 23 jun. 2020. Institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais. **Diário do Judiciário Eletrônico do Tribunal de Justiça de Minas Gerais**, Minas Gerais, 23 jun. 2020. Disponível em:

<<http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf>>. Acesso em: 22 nov. 2022.

BOTTEGA, Jéverson Luís. O regime Jurídico das Vagas de Garagem. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, jul. 2017. Disponível em:

<<https://irib.org.br/publicacoes/rdi83/pdf.pdf>>. Acesso em: 22 nov. 2022.