



# BDI - Boletim do Direito Imobiliário

OUTUBRO 2011 - 1ª QUINZENA - ANO XXXI - Nº 19

Destaques desta edição:

- 3** DOI – Declaração sobre Operações Imobiliárias: Hipóteses de apresentação pelos cartórios

---

- 3** Abrigos de veículos e outras partes acessórias em condomínio: Compra, venda e locação

---

- 4** Atrasos na entrega do imóvel e o alcance do dano moral

---

- 5** Condomínio: Alteração no hall por condômino

---

- 6** Instituição de direito real em garantia em graus distintos

---

- 10** Incorporação a preço de custo: É válida a adoção do Regime de Afetação?

---

- 22** Shopping Center: Direito do lojista de reclamar prestação de contas

---

- 26** STJ decide: Prescreve em 5 anos a cobrança de dívida condominial

---

- 31** A Suscitação de Dúvida Cartorária em face dos títulos judiciais

---

ISSN 1982-4599



UMA PUBLICAÇÃO

41 ANOS



DIÁRIO DAS LEIS



em Condomínio, especialmente as garagens, permitindo aos proprietários e eventuais cessionários de direitos extrair delas o benefício a que se destinam, ressalvados os direitos dos demais moradores à segurança, sossego e saúde, direitos estes garantidos no direito de vizinhança também previstos nesta legislação. Neste sentido, mesmo a lei permitindo a locação ou a venda das garagens, a Assembleia é soberana para determinar algumas limitações a este direito através da estipulação da maneira que melhor entender na Convenção Condominial.

O Código Civil quando trata de espaços de abrigos de veículos em condomínios traz três possibilidades:

- a) área pertencente às partes comuns;
- b) unidade autônoma vinculada na matrícula de registro do apartamento / conjunto; e,
- c) unidade autônoma com matrícula própria do registro de imóveis.

Assim, pode ser área comum quando relacionada ao direito de uso de estacionamento em garagem coletiva, e este direito pode ser transferido a outro condômino. (a)

A área também pode ser parte da área que compreende toda unidade autônoma, inscrita na mesma fração ideal. (b)

E finalmente, pode ser uma unidade autônoma totalmente independente, registrariamente falando, com número específico de matrícula no cartório de registro imobiliário. (c)

De qualquer forma, o Código Civil trata as áreas como acessórias, e regula o uso e a venda especificamente. Permite que a convenção também disponha quanto à possibilidade ou não de fazê-lo a terceiros estranhos à comunidade, porém apenas na possibilidade "c" acima indicada.

Logicamente, alugar ou emprestar, mesmo por tempo indeterminado, minimamente é possível mediante contrato, que é o que se recomenda. Porém, mesmo neste caso, é entendido que a convenção possa regular quanto à possibilidade de contratar ou não com estranhos. Ainda neste caso, o condômino terá sempre preferência a estranhos.

Uma questão de alta indagação quando da entrada em vigor do Código Civil, (2.003), era que na possibilidade de ser permitida a contratação com terceiros, é se este terceiro, por exemplo, o locatário, poderia usufruir das áreas de lazer do condomínio. Hoje se afirma que não, seria um desvirtuamento da destinação da área, que por ser acessória, guardar veículos é sua destinação em regra.

*\* O autor é Membro do Conselho Jurídico da Vice-Presidência de Administração Imobiliária e de Condomínios do SECOVI, Presidente da Comissão de Direito Imobiliário, Urbano e de Vizinhança da OAB – Seccional Pinheiros, e sócio-fundador do escritório MRW Advogados.*



## **Atrasos na entrega do imóvel e o alcance do dano moral**

**Ricardo Trotta\***

São cada vez mais frequentes os casos de atraso na entrega de imóvel e isso tem motivado os consumidores a pleitearem na Justiça pedido de danos morais contra as incorporadoras e construtoras. Para que o pedido seja acatado pelo juízes, o sofrimento psicológico do comprador do imóvel tem que ultrapassar a barreira do mero dissabor, a ponto de causar nele um desequilíbrio emocional. O simples descumprimento do contrato por parte da vendedora não é o suficiente para gerar indenização. Sendo assim, a indenização por danos morais depende da peculiaridade de cada caso.

O Superior Tribunal de Justiça, em decisão recente, confirmou a decisão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro ao condenar uma construtora a pagar 18 mil reais a um consumidor que esperou mais de 10 anos pelo imóvel. A justificativa foi a de que o longo atraso fugiu da normalidade, prolongando o sofrimen-



to do consumidor por uma década.

A jurisprudência carioca enfrentou outro caso, onde condenou uma construtora a pagar 20 mil reais por danos morais em razão do não cumprimento de um contrato firmado. Um casal esperava pela entrega da casa que haviam comprado no prazo de 23 meses, mas a empresa imobiliária não concluiu a obra a tempo.



Outro exemplo onde o atraso na entrega do bem foi mais do que um simples aborrecimento, aconteceu em Ribeirão Preto. O consumidor desistiu do primeiro imóvel contratado e adquiriu outro que também não foi entregue no prazo ajustado. Por ter suportado o atraso duas vezes, ganhou 50 mil reais. O juiz asseverou que o dano moral tem que ter o caráter punitivo e repressor, a fim de que o fato não se repita com outro consumidor.

Situação diversa é a do comprador que não quer esperar o imóvel por muito tempo e decide promover uma ação judicial para rescindir o contrato. A Justiça tem decidido que a vendedora do imóvel, sendo culpada pelo atraso, deve devolver todas as parcelas pagas, de uma vez só, ficando, porém, isenta do pagamento de danos morais, na medida em que o desconforto sofrido pelo comprador não foi longo a ponto de atingir a órbita do dano moral.

Fora do alcance dos danos morais, há também situações onde o comprador não deseja o rompimento do contrato, mas em razão do atraso na entrega do bem, se vê obrigado a locar outro imóvel. A resposta da Justiça é a de que a vendedora deve pagar os alugueis e condomínios despendidos pelo comprador durante o período do atraso.

A construtora não pode ser responsabilizada pela demora se esta decorreu, exclusivamente, em razão de modificações feitas pelo próprio adquirente no projeto do imóvel.

\* O autor é Advogado em São Paulo, SP. Site: [www.ricardotrotta.adv.br](http://www.ricardotrotta.adv.br).

## **Condomínio: Alteração no hall por condômino**

**Daphnis Citti de Lauro\***

Quando um condômino (pessoa física ou jurídica) possui todas as unidades de um andar ou de vários, principalmente nos condomínios não residenciais, geralmente promove alterações no hall dos elevadores.

Por se tratar de área comum, cuja alteração dependeria de aprovação dos demais condôminos, em assembleia geral, os síndicos ficam na dúvida sobre que providências tomar, já que dentre as suas atribuições está a de "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns" (art. 1348, V, do Código Civil).

Essa questão foi abordada com muita propriedade no acórdão da 5ª Câmara do Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 10 de março de 2010, na apelação nº 994.05.111277-7, no qual figurou como relator o ilustre desembargador Oscarlino Moeller, cuja ementa (resumo) é a seguinte:

