

Questão Discursiva 02128

Carlos reside no apartamento 604, sendo proprietário de sete vagas de garagem que foram sendo adquiridas ao longo dos anos de residência no Edifício Acapulco. Após assembleia condominial ordinária com quorum e requisitos de convocação exigidos pela legislação, Carlos foi notificado por correspondência assinada pelo síndico eleito Alberto Santos, noticiando a proibição de locação das vagas de garagem de sua propriedade exclusiva a pessoas estranhas ao condomínio nos termos da convenção condominial. Diante da correspondência assinada pelo síndico, Carlos ajuizou demanda em face de Alberto Santos, visando promover a locação das vagas de garagem, alegando ser possível a locação das vagas de garagem de sua propriedade exclusiva, assim como a locação de apartamentos.

Sobre a hipótese apresentada, responda aos itens a seguir.

A) A pretensão de direito material perseguida por Carlos encontra amparo legal? Explique.

B) De acordo com os elementos processuais fornecidos pelo enunciado, a pretensão de Carlos satisfaz todas as condições da ação? Fundamente.

Resposta #006136

Por: **Aleida Marçal** 12 de Junho de 2020 às 19:06

Francisco reside no apartamento 904, sendo proprietário de quatro vagas de garagem que foram sendo adquiridas ao longo dos anos de residência no "Edifício Aguas claras". Após assembleia condominial ordinária com quórum e requisitos de convocação exigidos pela legislação, Francisco foi notificado por correspondência assinada pela síndica eleita Maria, noticiando a proibição de locação das vagas de garagem de sua propriedade exclusiva a pessoas estranhas ao condomínio nos termos da convenção condominial. Francisco procura advogado para saber o que a legislação civil estabelece sobre garagem em condomínio edilício.

Resposta #006137

Por: **Isa Martins** 13 de Junho de 2020 às 19:30

a) A pretensão de direito material perseguida por Carlos não encontra amparo legal: O artigo 1331, §1º, do Código Civil, com a redação dada pela Lei nº 12607/12 dispõe que as partes suscetíveis de utilização independente podem ser alienadas e gravadas livremente, salvo as vagas de garagem, cuja alienação e locação para terceiros estranhos ao condomínio só será permitida se existir expressa previsão na convenção condominial. Conclui-se, assim, que o síndico agiu de forma correta e em conformidade com os ditames legais.

b) São condições de ação a legitimidade ad causam e o interesse de agir. Carlos possui legitimidade e interesse para interpor ação pleiteando a locação das vagas de garagem, ainda que a ação resulte improcedente.

Com relação à locação de apartamentos, poderia ser indicado que Carlos, embora possua legitimidade, não possui interesse de agir, uma vez que inexistiu a necessidade da ação judicial. Entretanto, subsiste a possibilidade de ser proferida sentença declaratória, deixando expresso o direito de venda e locação do apartamento, motivo pelo qual se entende que, notadamente em vista da Teoria da Asserção, mesmo no caso da locação dos apartamentos, o mérito da ação deverá ser analisado.