

Juiz aplica convenção para ordenar a retirada de barco de garagem no litoral de SP

03/06/2024

A prevalência da convenção condominial sobre o interesse particular dos condôminos fundamentou decisão do juiz Sérgio Castresi de Souza Castro, da 4ª Vara Cível de Praia Grande, no litoral paulista. Ele determinou ao proprietário de uma vaga de garagem em um edifício a retirar de lá um barco e uma carreta rodoviária.

Conforme a sentença, prolatada no dia 28 de maio, o réu tem 30 dias para retirar do seu box de garagem a embarcação e a carreta, sob pena de multa de R\$ 10 mil. Na hipótese de descumprimento, o condomínio é autorizado a remover o barco para outro local, devendo o custo comprovado dessa operação ser suportado pelo condômino.

“A convenção de condomínio é a lei que rege a vida dos condôminos. E ela é extremamente importante para garantir a ordem e a boa convivência em qualquer condomínio. Afinal, um condomínio pode ser definido como uma propriedade que possui vários donos diferentes”, observou o magistrado.

Sobre a força da convenção condominial, Castro acrescentou que ela é registrada em cartório justamente para os condôminos não alegarem desconhecê-la, “gostando eles ou não das suas normas”.

No caso dos autos, o regimento interno diz que “cada condômino proprietário de um box de garagem terá direito à guarda de um automóvel”.

“A convenção de condomínio autoriza expressamente somente a utilização das vagas por veículos convencionais, ou seja, automóveis. Esse é o sentido da disposição expressa da convenção de condomínio. Não há outro. Em nenhum momento, a convenção autoriza a guarda de embarcações e/ou apetrechos náuticos ou aviões, por exemplo”, frisou o juiz.

Alegações do réu

Estacionamento para veículos automotores, o Condomínio Edifício Garagem Santa Terezinha ajuizou a ação de obrigação de fazer contra o proprietário da vaga porque ele, sob a alegação de não prejudicar os donos dos demais boxes, não atendeu à solicitação de remoção da embarcação e da carreta. O autor atribuiu à causa o valor de R\$ 17.130,00.

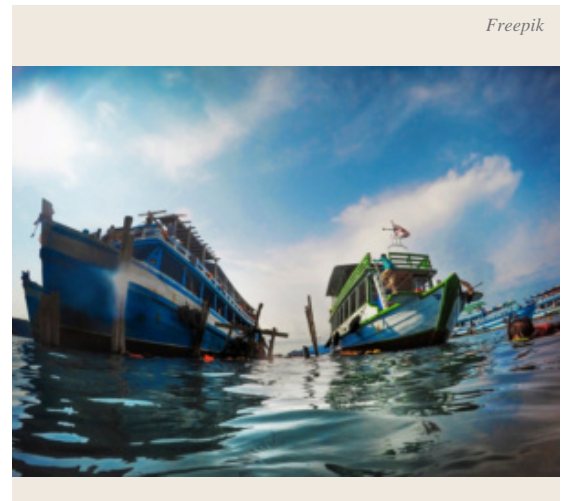
O réu utilizou esse mesmo argumento em sua contestação, justificando que o objeto da demanda – o barco Mutreta – se trata de um pequeno veleiro sobre uma carreta, estando ambos dentro dos limites da área de sua vaga, “não causando, portanto, incômodo algum a qualquer condômino proprietário de outro box”.

O requerido também sustentou que, conforme “entendimento jurisprudencial”, se verifica a utilização de vagas em garagem, até mesmo nas localizadas em subsolos de edifícios, para a guarda de “barcos, jet-skis e afins, desde que não prejudiquem o trânsito e não dificultem as manobras de demais condôminos”.

Em sua linha defensiva, o réu ainda ressaltou que o seu barco não é a motor, logo não possui tanque de combustível, ficando prejudicada eventual alegação de risco de incêndio. Por fim, disse que a garagem está localizada em cidade praiana, sendo “totalmente lógica e previsível a utilização para guarda de barcos e afins”.

“É indiferente para a resolução do caso que a embarcação do demandado ultrapasse ou não os limites da área do seu box de garagem. É proibido sua guarda pela convenção de condomínio. E ponto!”, concluiu Castro. O juiz assinalou que o condomínio autor não se trata de uma marina ou local adequado para guarda/armazenamento de embarcações.

Castro se baseou no artigo 536 do Código de Processo Civil para impor a multa e autorizar a remoção do veleiro, caso o réu não o retire no prazo estabelecido na sentença. O requerido também foi condenado a pagar as custas e despesas





processuais, além dos honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Processo 1020600-49.2023.8.26.0477

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-jun-03/juiz-aplica-convencao-para-ordenar-a-retirada-de-barco-de-garagem-no-litoral-de-sp/>