

Vagas de garagem: regimes jurídicos e suas implicações na utilização e alienação

Alexis Cavichini¹, Fabiana Aurich² e Graciela Pelegrini³

RESUMO

O presente estudo analisa os diferentes regimes jurídicos aplicáveis às vagas de garagem no condomínio edilício brasileiro, examinando suas classificações, características registras e repercussões na utilização, alienação e locação. O objetivo consistiu em investigar os efeitos jurídicos decorrentes dessas modalidades, compreendendo restrições legais, necessidade de autorização convencional e incidência de direitos de preferência. A pesquisa adotou abordagem qualitativa, de natureza jurídico-dogmática, desenvolvida mediante revisão narrativa da literatura, análise legislativa e exame jurisprudencial, com utilização de doutrina especializada, bases científicas e precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Os resultados permitiram identificar quatro regimes jurídicos aplicáveis às vagas de garagem: área comum, acessório de unidade autônoma, unidade autônoma e fração ideal. Também se verificaram diferentes efeitos patrimoniais e registras, restrições legais à alienação e locação para terceiros estranhos ao condomínio e relevância da convenção condominial na disciplina do uso das vagas. Conclui-se que a correta identificação da natureza jurídica das vagas contribui para maior segurança jurídica, redução de conflitos e adequada aplicação da legislação civil e condominial brasileira.

Palavras-Chave: condomínio edilício; vagas de garagem; natureza jurídica; alienação.

ABSTRACT

This study analyzes the different legal regimes applicable to parking spaces in Brazilian condominium buildings, examining their classifications, registration characteristics, and repercussions on use, transfer, and lease. The objective was to investigate the legal effects arising from these modalities, including legal restrictions, the need for authorization by the condominium agreement, and the incidence of rights of first refusal. The research adopted a qualitative and legal-dogmatic approach, developed through a narrative literature review, legislative analysis, and jurisprudential examination, using specialized

¹ Oficial do 4o Registro de imóveis do Rio de Janeiro - Assumiu após aprovação no LIII Concurso para Outorga de delegações do TJRJ. Pós-Doutor em Direitos Humanos pela Universidad de Salamanca - USAL (Espanha). Doutor em Direito pela Universidad Católica de Santa Fé - UCSF (Argentina). Mestre em Direito pela Universidade Portucalense Infante D. Henrique - UPT (Portugal). Mestre em Direito Constitucional pelo Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa - IDP. Graduado em Direito pela Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro - UNIRIO. Coordenador da pós graduação da Escola Nacional de Notários e Registradores - ENNOR. oficial@4rgirj.com.br <http://lattes.cnpq.br/0920635209252032>

² Oficiala de Registro Civil e Tabeliã do Distrito de Campo Grande/Jardim América, Cariacica/ES. Doutoranda em Processo Civil pela PUC/SP e Mestre em Direitos e Garantias Fundamentais pela FDV, Especialista em Direito Notarial e Registral pela Anhanguera/UNIDERP, <http://lattes.cnpq.br/1605205036674614>

³ Profa. Titular IFSC - Instituto Federal de Santa Catarina - campus Chapecó. Pós doutora em Inovação e Tecnologia - Unochapecó - UFRGS; Doutora e Mestre em Engenharia - UFRGS - Unioeste; Especialista em Direito Notarial e Registral; Advogada grapelegrini@gmail.com <http://lattes.cnpq.br/3398986787513038>

legal doctrine, scientific databases, and precedents from the Superior Court of Justice. The results made it possible to identify four legal regimes applicable to parking spaces: common area, accessory to an autonomous unit, autonomous unit, and ideal fraction. Different patrimonial and registration effects were also identified, as well as legal restrictions on transfer and lease to third parties external to the condominium and the relevance of the condominium agreement in regulating the use of parking spaces. It is concluded that the correct identification of the legal nature of parking spaces contributes to greater legal certainty, reduction of conflicts, and proper application of Brazilian civil and condominium legislation.

Keywords: condominium building; parking spaces; legal nature; transfer.

INTRODUÇÃO

Atualmente, o condomínio edilício constitui uma das formas mais relevantes de organização da propriedade imobiliária urbana, especialmente diante da necessidade de verticalização das cidades em razão da escassez de espaços urbanos. Nesse contexto, as vagas de garagem ganharam relevância econômica e jurídica, deixando de consistir em mero espaço acessório destinado ao estacionamento de veículos para se tornarem objeto de discussões relativas à titularidade, utilização, alienação, locação, penhora, circulação patrimonial e segurança condominial.

A problemática central está na diversidade de regimes jurídicos que podem incidir sobre as vagas de garagem no direito brasileiro pois a depender da forma como foram instituídas, descritas no memorial de incorporação, disciplinadas na convenção condominial e registradas perante o Registro de Imóveis, as vagas submeter-se-ão a diferentes regimes: área comum, acessório de unidade autônoma, unidade autônoma com matrícula própria ou fração ideal de uma unidade garagem. Cada uma dessas espécies gera consequências específicas quanto à autonomia patrimonial, à possibilidade de alienação independente, à incidência de direitos de preferência, à locação para terceiros estranhos ao condomínio e à própria configuração da cadeia dominial.

Com a Lei n.º 12.607/2012, que modificou o § 1º do art. 1.331 do Código Civil, estabelecendo restrições à alienação e à locação de abrigos para veículos a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção condominial, o tema ganhou mais relevância. A novidade legislativa evidenciou a necessidade de compatibilização entre a função econômica das vagas de garagem, a autonomia privada dos condôminos, a segurança interna dos edifícios e a preservação da estrutura jurídica do condomínio edilício. Ademais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em

especial em temas como a penhorabilidade da vaga com matrícula própria e a distinção entre áreas comuns e unidades autônomas, reforça a importância da correta qualificação jurídica desses espaços.

Diante disso, o presente artigo visa analisar os principais regimes jurídicos aplicáveis às vagas de garagem no condomínio edilício brasileiro, examinando suas características, fundamentos normativos e repercussões práticas na utilização, alienação e locação desses espaços. Busca-se compreender de que modo a natureza jurídica atribuída à vaga interfere em sua circulação patrimonial, em sua oponibilidade perante terceiros, na organização interna do condomínio e na atuação registral.

O presente estudo adota abordagem qualitativa, de natureza jurídico-dogmática, desenvolvida por meio de revisão narrativa da literatura e análise documental da legislação, doutrina e jurisprudência relacionadas ao condomínio edilício e à natureza jurídica das vagas de garagem no direito civil brasileiro. A pesquisa possui caráter descritivo e explicativo, buscando compreender os diferentes regimes jurídicos atribuídos às vagas de garagem e suas repercussões práticas na utilização e na alienação desses espaços.

A investigação foi estruturada a partir de levantamento bibliográfico realizado em bases científicas e repositórios acadêmicos amplamente utilizados na área jurídica, tais como Scopus, Web of Science e Biblioteca Digital Brasileira de Teses e Dissertações (BDTD). Também foram consultadas obras doutrinárias especializadas em direito civil, direito imobiliário e registro de imóveis, além da legislação pertinente e de precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça.

Para a busca bibliográfica, utilizaram-se combinações de palavras-chave em português, tais como “vaga de garagem”, “condomínio edilício”, “natureza jurídica”, “unidade autônoma”, “fração ideal”, “área comum”, “alienação de vaga de garagem”, “locação de vaga de garagem” e “direito de preferência”. Em menor medida, foram empregados descritores equivalentes em inglês e espanhol para identificação de estudos comparativos ou referências doutrinárias complementares.

Foram incluídos artigos científicos, dissertações, teses, capítulos de livros e obras doutrinárias que abordassem: (i) a estrutura jurídica do condomínio edilício; (ii) as diferentes classificações jurídicas das vagas de garagem; (iii) os efeitos patrimoniais relacionados à utilização e à alienação das vagas; e (iv) as restrições legais introduzidas

pela Lei n.º 12.607/2012. Também foram analisados dispositivos do Código Civil brasileiro, da Lei n.º 4.591/1964 e julgados do Superior Tribunal de Justiça relacionados à matéria. Trabalhos desconectados dos objetivos da pesquisa, sem pertinência temática ou sem fundamentação jurídica adequada foram excluídos, preservando-se, contudo, referências clássicas relevantes para a construção teórica do estudo.

A seleção do material ocorreu em duas etapas: inicialmente, realizou-se triagem por títulos, resumos e palavras-chave; posteriormente, procedeu-se à leitura integral das obras consideradas pertinentes. As informações coletadas foram organizadas em fichamentos temáticos, permitindo sistematizar os diferentes regimes jurídicos das vagas de garagem, como área comum, acessório de unidade autônoma, unidade autônoma e fração ideal, e examinar suas implicações quanto à utilização, alienação, necessidade de autorização convencional e incidência de direitos de preferência.

Desta forma, o presente trabalho justifica-se pela relevância prática e teórica do tema, uma vez que a inadequada classificação das vagas de garagem pode gerar inconsistências registrais, conflitos condominiais, nulidades negociais, insegurança na alienação imobiliária e controvérsias relativas ao exercício de direitos de preferência. Ao final, busca-se demonstrar que a definição precisa da natureza jurídica das vagas constitui instrumento essencial para a preservação da estabilidade das relações condominiais, para a adequada aplicação da legislação civil e para a efetividade da segurança jurídica no âmbito imobiliário.

1. Vagas de Garagem como Áreas Comuns

No direito civil brasileiro, o condomínio edilício caracteriza-se pela coexistência entre partes de propriedade exclusiva e áreas de propriedade comum. Nos termos do art. 1.331 do Código Civil (BRASIL, 2002), cada titular possui unidade autônoma própria sem que isso elimine sua participação jurídica sobre o solo e sobre os elementos destinados ao uso coletivo do edifício. Segundo Kern (2022), a propriedade horizontal consolidou-se historicamente a partir da coexistência entre domínio exclusivo sobre a unidade privativa e comunhão sobre as partes necessárias à utilização coletiva do prédio. Na mesma linha, Araújo (2024) observa que o condomínio edilício constitui estrutura jurídica integrada, em que áreas privativas e comuns permanecem funcionalmente vinculadas.

Nesse contexto, a vaga de garagem pode ser organizada como área comum. O art. 3º da Lei n. 4.591/1964 (BRASIL, 1964) inclui no condomínio de todos o terreno, as instalações e tudo aquilo que sirva às dependências de uso comum, estabelecendo que tais bens são insuscetíveis de divisão e alienação destacada da respectiva unidade. Quando a garagem se enquadra nesse regime, ela não constitui propriedade separada, mas parte integrante da estrutura comum do edifício. Conforme explica Loureiro (2025), nessa hipótese a vaga permanece vinculada à fração ideal da unidade autônoma, sem autonomia patrimonial própria. Araújo (2024) também destaca que a utilização concreta das áreas comuns pode ser organizada internamente sem alteração de sua natureza jurídica.

Assim, o simples fato de o espaço ser destinado ao estacionamento de veículos não transforma automaticamente a vaga em unidade autônoma ou bem destacável. O aspecto juridicamente relevante é a inexistência de individualização registral e de propriedade exclusiva sobre espaço determinado, havendo apenas direito de uso disciplinado pela convenção condominial. Nesse sentido, a Lei n. 4.591/1964 (BRASIL, 1964) reforça a indivisibilidade das áreas comuns, enquanto Loureiro (2025) afirma que a área comum não se descola juridicamente da unidade a que serve.

A disciplina desse uso decorre, em primeiro plano, da convenção de condomínio. Nos termos do art. 1.333 do Código Civil (BRASIL, 2002), a convenção, uma vez aprovada e registrada, torna-se obrigatória para todos os titulares de direitos sobre as unidades autônomas. Segundo Araújo (2024), é justamente nesse instrumento que se concentram as principais restrições e conformações incidentes sobre o exercício do direito de propriedade no condomínio edilício.

Dessa forma, a convenção pode estabelecer sorteio, rodízio ou critérios específicos de utilização das vagas comuns, inclusive prevendo formas diferenciadas de fruição entre os condôminos, desde que preservada a natureza jurídica comum da área. Conforme observa Loureiro (2025), o condomínio edilício admite hipóteses de utilização diferenciada de bens comuns sem que isso produza individualização patrimonial da vaga. Ao mesmo tempo, Araújo (2024) ressalta que soluções que convertam a fruição coletiva em benefício permanente de poucos condôminos exigem maior cautela jurídica.

No plano da alteração do regime de uso, a Lei n. 4.591/1964 (BRASIL, 1964), em seu art. 25, parágrafo único, e o art. 1.351 do Código Civil (BRASIL, 2002) estabelecem a necessidade de quórum qualificado para modificação da convenção condominial. Segundo Araújo (2024), esse rigor decorre da relevância estrutural da convenção dentro do condomínio edilício, já que suas disposições afetam diretamente a organização da

propriedade comum e exclusiva. Assim, quando a utilização das vagas comuns estiver prevista na convenção, sua modificação não pode decorrer de simples decisão administrativa cotidiana, exigindo alteração formal do instrumento convencional.

Dessa construção decorre a principal consequência jurídica deste tópico: a vaga de garagem, quando qualificada como área comum, não pode ser alienada de forma independente. O art. 1.339 do Código Civil (BRASIL, 2002) dispõe que os direitos dos condôminos sobre as partes comuns são inseparáveis da propriedade exclusiva e das respectivas frações ideais, vedando sua alienação em separado. Em paralelo, o art. 3º da Lei n. 4.591/1964 (BRASIL, 1964) já afirmava que as partes comuns são insuscetíveis de alienação destacada da unidade correspondente.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça também tem reconhecido que vagas de garagem sem individualização registral própria e integradas às áreas comuns do condomínio não possuem autonomia jurídica apta à circulação independente. Segundo Loureiro (2025), a vedação decorre da própria natureza orgânica do condomínio edilício, no qual a área comum permanece vinculada à unidade autônoma. Santos e Matta (2023), ao analisarem a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, observam que tratar vaga não individualizada e sem autonomia registral como se fosse unidade autônoma acaba embaralhando a distinção entre área comum e propriedade separada.

Ademais, Loureiro (2025), ao comentar os arts. 1.331 e 1.339 do Código Civil, ressalta a necessidade de compatibilizar a disciplina convencional das vagas com a preservação da estrutura jurídica das partes comuns. Assim, conclui-se que a vaga de garagem qualificada como área comum permanece vinculada à estrutura coletiva do condomínio edilício, inexistindo autonomia patrimonial ou registral apta à alienação independente. Nessa hipótese, o condômino possui apenas direito de uso disciplinado pela convenção condominial, cuja alteração depende da observância do regime deliberativo previsto na legislação civil e condominial.

Sob a perspectiva técnica e registral, as vagas organizadas puramente como áreas de uso comum exigem rigor no momento da instituição do condomínio. Nos cálculos efetuados em conformidade com as regras fixadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), as áreas correspondentes a essas vagas são tratadas como áreas de uso comum de divisão proporcional. No registro imobiliário, essa área figura conjuntamente com os demais espaços de uso comum do prédio (Mezzari, 2020). Assim, embora não haja autonomia jurídica independente, a vaga comum projeta reflexos matemáticos na composição registral de cada apartamento.

Uma prática frequente e controversa na gestão das vagas de uso comum é a realização de sorteios periódicos ou definitivos para estabelecer onde cada morador deverá estacionar. Conforme adverte Pereira (2025), o sorteio que confere, em caráter definitivo, o uso exclusivo de uma área comum a apenas um grupo, privando os demais condôminos de utilizá-la, configura uma indevida "privatização" do espaço coletivo. Nesses casos, para evitar situações de permanente injustiça e conflitos de interesses, a adoção de rodízios periódicos é a medida legal mais recomendada e saudável para a coletividade (Arechavala, 2021).

2. Vagas de Garagem como Acessórios de Unidades Autônomas

As vagas de garagem qualificadas como acessórios de unidades autônomas são aquelas que não possuem matrícula própria, mas aparecem descritas na matrícula da unidade principal, como apartamento, sala comercial ou loja. Segundo Mezzari (2020), essa modalidade se caracteriza justamente pela vinculação registral da vaga à unidade autônoma, de modo que o direito de uso ou de guarda do veículo não circula, em regra, de maneira independente. Em sentido próximo, Santos (2012) explica que, nesse regime, a vaga integra a unidade a que se liga, razão pela qual não deve ser confundida com vaga autônoma dotada de matrícula própria e fração ideal independente.

Por isso, a expressão cotidiana “vaga na escritura” mostra-se tecnicamente imprecisa, pois o elemento juridicamente relevante não está na linguagem utilizada pelo mercado imobiliário, mas na forma como a vaga foi instituída e registrada. Conforme Pereira (2025), a garagem pode assumir diferentes naturezas jurídicas no condomínio edilício, sendo uma delas a de direito acessório aderente à unidade principal, ainda que existam variações quanto à sua identificação física ou ao modo de utilização.

2.1 Natureza jurídica das vagas acessórias

A natureza jurídica da vaga acessória decorre de sua dependência em relação à unidade autônoma. De acordo com Mezzari (2020), quando a vaga é lançada na matrícula da unidade, ela se apresenta como utilidade vinculada ao imóvel principal, e não como bem imobiliário separado. Essa vinculação permite compreender por que o acessório segue a sorte jurídica da coisa principal, lógica tradicionalmente explicada pelo princípio da gravitação jurídica. Assim, transferida a unidade autônoma, transfere-se também, em regra, o direito sobre a vaga acessória.

Santos (2012), ao tratar das vagas como acessórios de unidades de uso exclusivo, também indica que essa espécie pode aparecer ligada à unidade autônoma sem constituir, por si, uma nova unidade imobiliária. Não se trata, portanto, de negar relevância econômica à vaga, mas de reconhecer que sua autonomia patrimonial permanece limitada pela estrutura jurídica estabelecida no registro imobiliário. Em outras palavras, a vaga pode possuir utilidade econômica individualizável sem, contudo, adquirir independência jurídica plena.

Conforme Loureiro (2025), a classificação das vagas de garagem deve observar a estrutura jurídica definida no art. 1.331 do Código Civil, especialmente após a alteração promovida pela Lei n. 12.607/2012, que passou a disciplinar expressamente os abrigos para veículos e as restrições relativas à sua alienação ou locação a pessoas estranhas ao condomínio. Desse modo, a natureza jurídica da vaga acessória não decorre apenas de sua função prática dentro do condomínio, mas sobretudo da forma como o ordenamento jurídico estruturou sua vinculação à unidade principal.

No aspecto da formatação técnica-registral, diferentemente do que ocorre nas vagas de uso comum puro, a vaga acessória fisicamente delimitada é tratada nos cálculos da ABNT como uma área de uso comum de divisão não proporcional. Esse espaço permanece distribuído e vinculado legalmente entre as unidades às quais se destina, de forma englobada, razão pela qual não existe a abertura de uma matrícula imobiliária própria para a garagem acessória no Registro de Imóveis, constando apenas a descrição do seu direito no corpo da matrícula principal (Mezzari, 2020).

Essa estrutura de acessoriedade cega traz impactos determinantes na esfera das garantias judiciais. Sendo a propriedade exclusiva do condômino indissociável da sua respectiva parte acessória, uma eventual constrição judicial (como a penhora) deverá recair necessariamente sobre o imóvel como um todo. A exclusão da propriedade da unidade autônoma principal, seja de forma voluntária ou por força de execução judicial, acarretará obrigatoriamente a perda conjunta do direito sobre a fração ideal e sobre a vaga de garagem atrelada a ela (Rizzardo, 2022).

2.2 Classificação: vagas determinadas e indeterminadas

No interior dessa categoria, as vagas acessórias podem ser determinadas ou indeterminadas. Segundo Santos (2012), a vaga determinada é aquela em que existe indicação específica do local destinado à guarda do veículo, normalmente mediante numeração, box, marcação ou outro elemento de individualização física. Nessa hipótese,

o titular da unidade consegue identificar concretamente o espaço correspondente ao seu direito, circunstância que reduz conflitos quanto à utilização da vaga. Nesse sentido, Pilatti (2011) acrescenta que a vaga determinada pode possuir matrícula autônoma e demarcação física específica, com indicação de área, localização e confrontações.

Mezzari (2020) também trabalha essa distinção ao apontar que a vaga pode estar fisicamente delimitada ou apenas vinculada ao direito de uso da unidade, sem localização fixa previamente definida. Já a vaga indeterminada, conforme Santos (2012), assegura ao titular o direito de estacionar, mas não garante antecipadamente um espaço material específico, ficando sua utilização submetida à convenção condominial, ao regulamento interno, ao sorteio, ao rodízio ou a outro critério organizacional adotado pelo condomínio. Pilatti (2011) observa que, nessa modalidade, o espaço possui natureza coletiva, permitindo ao condômino estacionar apenas no local disponível no momento da utilização.

A distinção produz relevantes efeitos práticos e jurídicos. De acordo com Santos e Matta (2023), a individualização registral e material da vaga influencia diretamente as discussões relativas à tutela possessória e à identificação do objeto litigioso. Assim, enquanto a vaga determinada permite maior precisão quanto ao espaço protegido, a vaga indeterminada exige análise mais cuidadosa das regras internas que disciplinam o exercício do direito de uso. Percebe-se, portanto, que a diferença entre essas modalidades não se limita a aspecto meramente físico, mas interfere na própria intensidade da individualização jurídica do direito atribuído ao condômino.

Aprofundando essa categorização para fins de incorporação e registro, Pilatti (2011) assinala que a vaga determinada se destaca por possuir acesso direto e, quase sempre, uma designação numérica exclusiva. Por ostentar essa demarcação física, ela tem a possibilidade material de ser dividida por meias paredes ou identificada com facilidade, circunstância que viabiliza a sua posterior conversão em unidade autônoma, caso o titular deseje aliená-la separadamente, desde que preenchidos os requisitos legais e convencionais exigidos.

Em contrapartida, a vaga indeterminada caracteriza-se puramente como uma reserva abstrata de área no estacionamento. O titular dessa modalidade detém o direito assegurado de estacionar o veículo no espaço que encontrar vazio no momento de sua chegada ao edifício. Devido à ausência de delimitação e à sua natureza essencialmente coletiva na forma de uso, a vaga indeterminada apresenta barreiras intransponíveis para

uma transferência a pessoas estranhas ao condomínio de maneira destacada, fundindo-se de maneira indivisível ao destino da unidade habitacional (Pilatti, 2011).

2.3 Regime de alienação

No regime de alienação, a primeira regra a ser observada é a da acessoriedade. Conforme Pereira (2025), quando a vaga permanece juridicamente vinculada à unidade autônoma, ela acompanha o destino da coisa principal. Trata-se de consequência do princípio da gravitação jurídica, segundo o qual o acessório segue a sorte jurídica do principal. Assim, ao se alienar o apartamento, a sala comercial ou outra unidade cuja matrícula contenha a vaga acessória, transmite-se conjuntamente o direito sobre a vaga. Nessa hipótese, a circulação jurídica da vaga não ocorre de forma autônoma, mas como extensão do negócio jurídico realizado sobre a unidade principal. Segundo Mezzari (2020), a questão se torna mais complexa quando se pretende alienar a vaga separadamente da unidade à qual se vinculava.

Quando a alienação isolada ocorre em favor de outro condômino, preserva-se a lógica da acessoriedade. De acordo com Mezzari (2020), a alteração pode ser formalizada registralmente mediante averbações nas matrículas envolvidas. Santos (2012) também admite essa dinâmica ao tratar das vagas acessórias vinculadas às unidades de uso exclusivo, desde que respeitada a instituição do condomínio e a compatibilidade registral. Nessa hipótese, a vaga não adquire autonomia jurídica própria; apenas deixa de aderir a uma unidade para vincular-se a outra unidade do mesmo condomínio.

Situação distinta ocorre quando se pretende alienar a vaga a pessoa estranha ao condomínio. Conforme Loureiro (2025), o art. 1.331, § 1º, do Código Civil, com redação dada pela Lei n. 12.607/2012, estabelece que os abrigos para veículos não podem ser alienados ou alugados a terceiros estranhos ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção. Loureiro (2025) interpreta essa regra como norma específica e posterior, razão pela qual não seria necessária a autorização cumulativa prevista no art. 1.339, § 2º, do Código Civil. Mezzari (2020) segue orientação semelhante ao afirmar que a autorização convencional passou a ocupar posição central nessas hipóteses.

Entretanto, a autorização convencional, isoladamente, não resolve o problema jurídico quando a vaga permanece estruturada como acessório. Como observa Pereira (2025), o direito acessório pressupõe vínculo com uma unidade principal; logo, se o adquirente não possui unidade autônoma no condomínio, inexistente bem principal ao qual a vaga possa aderir.

Por essa razão, para que a alienação isolada a terceiro estranho seja juridicamente possível, a vaga deve deixar de possuir natureza acessória e passar a constituir unidade autônoma. Segundo Pereira (2025), alterações que repercutem nas frações ideais e na esfera jurídica dos condôminos exigem deliberação unânime. De acordo com Mezzari (2020), essa transformação demanda alteração da instituição condominial, redistribuição das frações ideais e abertura de matrícula própria para a vaga. Santos (2012) também destaca que a mudança da natureza jurídica da vaga deve observar a estrutura registral do empreendimento.

Assim, somente após adquirir autonomia registral e jurídica própria a vaga poderá circular independentemente em favor de terceiro estranho ao condomínio. A partir desse momento, como explica Loureiro (2025), deixa de prevalecer o regime das vagas acessórias, passando a incidir o regime jurídico das vagas constituídas como unidades autônomas.

A conversão da vaga acessória para a condição de bem alienável a terceiros demanda a observância de rigorosos procedimentos urbanísticos e registrais. A jurisprudência e a doutrina alertam que, como a alteração impactará o projeto arquitetônico original, a alienação para estranhos visando criar uma unidade separada deve ser obrigatoriamente acompanhada de prévia aprovação do poder público municipal, incluindo licenças e a aceitação formal da alteração no processo administrativo relativo à edificação (Rizzardo, 2022; Santos, 2012).

Superada a anuência urbanística e a deliberação dos condôminos, a transmissão dessa fração para criar a autonomia exige instrumentalização por escritura pública, sempre que o valor superar o piso estipulado pelo Código Civil. No Registro de Imóveis, proceder-se-á à averbação da venda da vaga acessória na matrícula da unidade vendedora (refletindo a minoração de sua área total e de sua fração ideal) e à abertura de uma nova matrícula específica para a garagem recém-emancipada, que passará a figurar em nome do terceiro adquirente com sua respectiva fração de terreno própria (Mezzari, 2020).

3. Vagas de Garagem como Unidades Autônomas

Quando a vaga de garagem assume a forma de unidade autônoma, ela passa a integrar o condomínio edifício como bem individualizado, dotado de fração ideal própria e desvinculado de qualquer relação de dependência com apartamento, sala comercial ou outra unidade privativa. Conforme observam Kern (2022) e Quirino (2025), nessa conformação, a independência da vaga não é apenas funcional, mas também registral,

pois ela passa a possuir matrícula própria no registro de imóveis, permitindo que os atos de transmissão, oneração e constrição incidam diretamente sobre ela. Como consequência, sua circulação jurídica deixa de acompanhar a sorte de outra unidade autônoma e passa a constituir cadeia dominial independente dentro do mesmo condomínio, com histórico registral e titularidade próprios.

Essa estrutura é compatível com a compreensão de Loureiro (2025) acerca do condomínio edilício, segundo a qual a unidade autônoma mantém vínculo inseparável apenas com a correspondente fração ideal no solo e nas partes comuns, e não com outra unidade privativa. Nessa perspectiva, Kern (2022) sustenta que a vaga de garagem, quando individualizada juridicamente, pode existir como bem exclusivo em sentido pleno, exercendo função patrimonial própria em relação às demais unidades do edifício.

A condição jurídica da vaga de garagem, contudo, não implica liberdade irrestrita de alienação. A Lei n. 12.607/2012 alterou o § 1º do art. 1.331 do Código Civil para estabelecer que os “abrigos para veículos” não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção condominial. Conforme destaca Quirino (2025), embora a vaga permaneça caracterizada como unidade autônoma, sua circulação patrimonial passou a sofrer limitação legal quanto à possibilidade de transferência para terceiros não integrantes da coletividade condominial.

Assim, a alienação da vaga de garagem entre condôminos permanece livre, sem necessidade de autorização convencional específica. Segundo Kern (2022), a restrição legal incide apenas quando o adquirente for pessoa estranha ao condomínio, hipótese em que a transferência dependerá de previsão expressa na convenção.⁴ Observa-se, portanto, que a norma não elimina a individualidade patrimonial da vaga, mas condiciona a ampliação da titularidade para fora do universo condominial, estabelecendo mecanismo de controle destinado à preservação da dinâmica interna do edifício.

Da leitura conjunta dessas fontes, é possível inferir que a finalidade da norma possui caráter eminentemente protetivo, buscando restringir o ingresso dominial de terceiros sem vínculo prévio com o condomínio, especialmente em empreendimentos residenciais e comerciais nos quais a circulação de pessoas estranhas pode impactar a

⁴ No entanto, quando a alienação da vaga de garagem para estranho ao condomínio ocorre no mesmo instrumento da alienação da unidade principal (apartamento, sala comercial ou loja) não haverá necessidade de autorização. Isso porque o novo proprietário da vaga de garagem se tornará, quando do registro do instrumento em cada matrícula, proprietário de uma unidade principal. Exemplo: Alienação em uma mesma escritura pública do “apartamento 202” e da “vaga de garagem N.2”.

segurança e a organização da coletividade condominial. Loureiro (2025) ressalta, contudo, que essa lógica não se projeta da mesma forma sobre o edifício-garagem, pois, nesse modelo, as vagas já nascem vocacionadas à plena independência jurídica, com destinação própria e circulação independente. Para o autor, essa circunstância enfraquece a justificativa prática da restrição imposta pelo § 1º do art. 1.331 do Código Civil. Desse modo, a vaga de garagem, quando integrante de edifício-garagem não sofre das limitações legais de tráfego jurídico, podendo ser livremente alienada até mesmo para estranhos do condomínio.

A independência jurídica da vaga autônoma, além de facilitar a circulação econômica dentro do condomínio, projeta consequências diretas na esfera do direito processual e da proteção patrimonial. O Superior Tribunal de Justiça consolidou, por meio da Súmula 449, o entendimento de que a vaga de garagem dotada de matrícula própria no Registro de Imóveis não constitui bem de família. Por conseguinte, mesmo que o apartamento residencial do devedor seja impenhorável, a sua vaga autônoma poderá ser validamente penhorada e arrematada em execução judicial, restando aos condôminos, contudo, o exercício do direito de preferência caso o arrematante seja pessoa estranha ao condomínio (Pereira, 2025; Mezzari, 2020).

Vale salientar, entretanto, que a constituição válida de uma garagem como unidade autônoma não depende de mero desejo do instituidor do condomínio, estando atrelada a requisitos físicos intransponíveis. É mandatório que o box ou espaço seja provido de designação numérica, que corresponda a uma fração ideal do terreno e, de forma categórica, que possua saída autônoma para a via pública ou por meio de área de passagem comum. A legislação veda terminantemente a criação de unidades "encravadas", ou seja, aquelas cujo acesso dependa do trânsito por dentro de áreas exclusivas de outras unidades (Santos, 2012; Mezzari, 2020).

4. Vagas de Garagem como Frações Ideais de uma única unidade autônoma

No regime das vagas de garagem constituídas como frações ideais de uma única unidade autônoma, verifica-se hipótese atípica em que a própria garagem é instituída como unidade autônoma específica do condomínio edilício, sendo as vagas compartilhadas entre os condôminos mediante cotas ideais de um único bem. Conforme Santos (2012), esse modelo produz uma estrutura híbrida em que coexistem o condomínio edilício e um condomínio civil interno relativo à unidade garagem. Diferentemente das vagas tratadas como unidades autônomas individualizadas, nesse sistema os condôminos

não possuem titularidade exclusiva sobre vaga determinada, mas apenas frações ideais da unidade garagem. Em razão dessa peculiaridade, o modelo é pouco utilizado na prática, recebe reduzida atenção doutrinária e não é normalmente recomendado, sobretudo porque outros arranjos jurídicos oferecem maior delimitação possessória e maior segurança na circulação patrimonial das vagas.

4.1 Estrutura jurídica e excepcionalidade do regime

De acordo com Bottega (2017), a tendência predominante nos empreendimentos contemporâneos é a individualização das vagas mediante matrículas próprias ou sua vinculação direta às unidades autônomas, justamente para evitar dificuldades interpretativas relacionadas ao uso e à circulação patrimonial das vagas. No modelo ora analisado, entretanto, a garagem permanece como unidade autônoma única e compartilhada, circunstância que gera um condomínio civil dentro da estrutura do condomínio edilício. Segundo Santos (2012), essa conformação jurídica provoca sobreposição de regimes legais distintos, pois o condomínio edilício é disciplinado pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, enquanto a copropriedade da garagem se submete às regras do condomínio civil previstas nos artigos 1.314 e seguintes do mesmo diploma legal.

Nesse contexto, cada proprietário mantém a titularidade exclusiva de sua unidade principal e, simultaneamente, passa a deter fração ideal da unidade garagem. Conforme observa Loureiro (2025), a utilização prática das vagas normalmente depende de ajustes privados celebrados entre os coproprietários, justamente porque a titularidade registral recai apenas sobre quotas ideais abstratas e não sobre espaços individualizados. Embora tais instrumentos sejam frequentemente chamados de “convenção da garagem”, sua natureza jurídica é contratual e não se confunde com a convenção do condomínio edilício. Essa distinção é relevante porque as deliberações relacionadas ao uso das vagas decorrem da autonomia privada dos coproprietários da unidade garagem, sem alterar a estrutura normativa do condomínio edilício principal.

4.2 Regime de alienação

No tocante à alienação das frações ideais correspondentes à garagem, aplica-se disciplina híbrida resultante da coexistência entre condomínio civil e condomínio edilício. Assim, conforme dispõe o Código Civil brasileiro (Brasil, 2002), a transferência da fração ideal para outro coproprietário da garagem pode ocorrer livremente. Todavia, quando a

alienação é direcionada a condômino que ainda não integra a copropriedade da unidade garagem, incide o direito de preferência previsto no artigo 504 do Código Civil, assegurando aos demais coproprietários prioridade na aquisição da quota ideal.

Além disso, segundo Loureiro (2025), caso a alienação seja destinada a terceiro estranho ao condomínio edilício, torna-se indispensável autorização expressa da convenção condominial, exigência introduzida pela Lei n.º 12.607/2012 com o objetivo de preservar a segurança e a estabilidade da coletividade condominial. Nessa hipótese, além da autorização convencional, permanece aplicável o direito de preferência dos coproprietários da unidade garagem. Por outro lado, quando a alienação da fração ideal ocorre simultaneamente à transferência da unidade autônoma principal, entende-se dispensável autorização específica da convenção, uma vez que o adquirente passará a integrar regularmente o condomínio edilício. Ainda assim, permanece preservado o direito de preferência previsto no artigo 504 do Código Civil relativamente à fração ideal da unidade garagem.

A complexidade na alienação deste modelo atípico se agrava de forma sensível quando a cota ideal da garagem é repassada isoladamente, sem a venda conjunta de uma unidade principal (apartamento, sala comercial ou loja). Caso o coproprietário aliene sua fração para um terceiro que não reside no edifício — e pressupondo-se que houve aprovação da convenção —, esse estranho passará a ostentar o direito legítimo de transitar nas áreas comuns do prédio apenas para acessar a "unidade garagem" da qual se tornou comunheiro. Tal circunstância colide frontalmente com as premissas de segurança e controle de acesso habitualmente desejadas em edifícios puramente residenciais (Pereira, 2025).

Para tentar mitigar os iminentes conflitos oriundos dessa sobreposição de direitos, mostra-se extremamente recomendável que as relações internas dos vários proprietários dessa única unidade de garagem sejam pormenorizadas em uma "convenção de garagem" específica. Esse instrumento particular paralelo deve delinear as regras de uso (demarcado ou rotativo) e prever procedimentos minuciosos de notificação para que os demais coproprietários exerçam a preferência temporal preconizada pelo artigo 504 do Código Civil, evitando transferências sigilosas que surpreendam a comunidade (Pereira, 2025).

Percebe-se, portanto, que esse modelo jurídico possui utilização excepcional na prática contemporânea, sobretudo em razão da complexidade decorrente da coexistência entre condomínio edilício e condomínio civil, circunstância que explica sua baixa difusão

e a preferência doutrinária por regimes que promovam maior individualização e segurança jurídica das vagas de garagem.

5. Locação de Vagas de Garagem e Restrições Legais

Na locação de vagas de garagem em condomínio edilício, o ponto de partida não é a liberdade contratual irrestrita do titular da vaga, mas a submissão do uso desse espaço à disciplina normativa do edifício. Após a alteração promovida pela Lei n.º 12.607/2012, o art. 1.331, § 1º, do Código Civil passou a vedar a locação de abrigos para veículos a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa da convenção condominial. Conforme explica Loureiro (2025), a norma desloca a análise da vontade individual para a conformação coletiva do uso da vaga, atribuindo à convenção papel central na admissibilidade da locação externa. Nessa perspectiva, Araújo (2024) sustenta que a convenção deixa de atuar como simples complemento normativo e passa a funcionar como verdadeiro requisito jurídico para a locação a terceiros.

Essa solução relaciona-se à necessidade de controle do ingresso de pessoas estranhas nas dependências condominiais e à preservação da rotina comum do edifício. De acordo com Araújo (2024), a convenção e o regulamento interno assumem função essencial na organização da convivência coletiva, entendimento igualmente sustentado por Kern (2022). Disso decorre que o silêncio da convenção não autoriza interpretação ampliativa em favor do locador. Conforme ressalta Loureiro (2025), inexistindo autorização expressa, permanece vedada a locação da vaga a terceiros estranhos ao condomínio, ainda que a vaga possua valor econômico para seu titular.

Mesmo quando a convenção admite a locação externa, a preferência prevista no art. 1.338 do Código Civil continua aplicável. Segundo Loureiro (2025), a interpretação sistemática mais adequada é aquela em que o art. 1.331, § 1º, regula a possibilidade excepcional de acesso ao mercado externo, enquanto o art. 1.338 preserva a prioridade do universo interno do condomínio. Assim, a vaga não pode ser oferecida a estranho antes de ser disponibilizada, em igualdade de condições, aos condôminos e, subsidiariamente, aos possuidores.

Há, nesse ponto, relevante discussão doutrinária, pois a Lei n.º 12.607/2012 alterou o regime jurídico da alienação e da locação de vagas sem modificar a literalidade do art. 1.338 do Código Civil. Ainda assim, Machado, Chaves e Holanda (2024) observam que a solução mais coerente consiste em compreender a autorização convencional como requisito prévio para a locação a terceiros, enquanto a preferência

prevista no art. 1.338 atua como mecanismo autônomo de proteção dos interesses internos do condomínio. Na mesma linha, Kern (2022) sustenta que a utilização econômica da vaga permanece juridicamente condicionada à observância das regras coletivas de segurança, circulação e convivência próprias do ambiente condominial.

A operacionalização formal desse direito de preferência constitui etapa indispensável para blindar o negócio jurídico contra futuras impugnações. Rizzardo (2022) assevera que é vital documentar a oferta aos demais interessados do condomínio, seja mediante o envio de comunicação escrita com aviso de recebimento para cada unidade, seja pela fixação de um edital em local de ampla circulação no prédio. O ofertante deve conceder prazo hábil para a manifestação, deixando cristalino o valor do aluguel pretendido e as demais condições contratuais, a fim de conferir total transparência ao processo de preferência.

Quanto à ordem de prioridade dessa oferta, a doutrina estabelece um escalonamento lógico pautado no vínculo que a pessoa possui com o edifício. Consoante o detalhamento exposto por Arechavala (2021), a preferência sequencial recai primeiramente sobre o condômino que reside no prédio; em segundo lugar, o direito assiste ao condômino que não reside (proprietário investidor, por exemplo); na terceira posição, amparam-se os possuidores da unidade (locatários ou comodatários em geral); e apenas na ausência absoluta de interesse dessa teia interna é que a vaga poderá ser locada a indivíduos completamente alheios ao condomínio.

CONCLUSÃO

O presente artigo demonstrou que as vagas de garagem, embora frequentemente tratadas na prática negocial como elementos secundários do condomínio edilício, apresentam relevante complexidade jurídica, registral e patrimonial. A identificação da natureza jurídica deste instituto constitui premissa necessária para a correta definição das possibilidades de uso, alienação, locação, constrição judicial e exercício de direitos de preferência.

A presente pesquisa evidenciou, assim, a existência de quatro regimes jurídicos principais aplicáveis às vagas de garagem: a vaga qualificada como área comum; a vaga vinculada como acessório de unidade autônoma; a vaga constituída como unidade autônoma, dotada de matrícula própria; e a vaga correspondente a fração ideal de uma unidade autônoma destinada à garagem. Cada uma dessas modalidades apresenta

disciplina própria e produz consequências distintas, especialmente quanto à autonomia patrimonial, à circulação jurídica do bem e à intervenção da convenção condominial.

Primeiramente, com relação às vagas caracterizadas como áreas comuns, verificou-se a inexistência de autonomia registral e patrimonial, razão pela qual sua utilização permanece submetida às regras internas do condomínio, sem possibilidade de alienação destacada da unidade principal. Por sua vez, nas vagas acessórias, apesar de haver individualização física do espaço, permanece a vinculação jurídica à unidade autônoma correspondente, motivo pelo qual sua circulação independente exige cautela e, em determinadas hipóteses, alteração da própria estrutura registral do condomínio.

Já as vagas constituídas como unidades autônomas apresentam maior independência jurídica, uma vez que possuem matrícula própria e fração ideal individualizada. Essa autonomia, no entanto, não afasta as limitações introduzidas pelo art. 1.331, § 1º, do Código Civil, especialmente quanto à alienação ou locação para pessoas estranhas ao condomínio, condicionadas à autorização expressa da convenção condominial. Ademais, a autonomia registral repercute diretamente na esfera patrimonial, inclusive quanto à possibilidade de penhora da vaga, conforme orientação consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça.

O regime das vagas representadas por frações ideais de uma única unidade garagem revelou-se o mais complexo dentre os examinados, em razão da coexistência entre regras próprias do condomínio edilício e disposições relativas ao condomínio civil. A incidência de direitos de preferência, a necessidade de disciplina contratual específica e os potenciais conflitos decorrentes do acesso de terceiros ao edifício demonstram que esse modelo, embora juridicamente possível, demanda especial rigor na organização documental e registral.

Também se constata que a locação das vagas de garagem não se submete apenas à autonomia privada do proprietário, devendo respeitar a função organizadora da convenção condominial, principalmente quando destinada a terceiros estranhos ao condomínio. A exigência de autorização expressa, associada ao respeito ao direito de preferência dos condôminos e possuidores, evidencia a preocupação legislativa com a segurança, a convivência interna e a estabilidade das relações condominiais.

Conclui-se, assim, que a correta qualificação jurídica das vagas de garagem não constitui questão apenas de ordem classificatória, mas instrumento essencial de prevenção de litígios e de promoção da segurança jurídica no âmbito imobiliário. A atuação articulada dos incorporadores, condôminos, administradores, profissionais do direito e registradores mostra-se essencial para que a instituição, a utilização e a circulação patrimonial desses espaços ocorram em conformidade com a legislação, com a convenção condominial e com a estrutura registral do empreendimento.

Finalmente, a disciplina jurídica das vagas de garagem traz a necessidade de compatibilizar o exercício do direito de propriedade com os interesses coletivos inerentes ao condomínio edilício. A clareza na instituição do regime jurídico aplicável, seguida da adequada publicidade registral e de regras convencionais precisas, contribui para a redução de controvérsias, para a estabilidade das relações privadas e para a efetividade da segurança jurídica nos negócios imobiliários.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Victor Lopes Cateb de. *A normatização nos condomínios edilícios*. 2024. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2024. Disponível em: <https://teses.usp.br>. Acesso em: 6 maio 2026.

ARECHAVALA, Luis. *Condomínio edilício e suas instituições*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021.

ASSIS, Lucas Câmara de. *O direito não socorre os que dormem, mas socorre aqueles que querem dormir em paz: pela possibilidade jurídica da exclusão do condômino antissocial – uma leitura a partir da função social da propriedade*. 2025. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2025. Disponível em: https://bib.pucminas.br/teses/Direito_LucasCamaraDeAssis_31639_TextoCompleto.pdf. Acesso em: 1 maio 2026.

BOTTEGA, Jéverson Luís. *O regime jurídico das vagas de garagem*. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 40, n. 83, p. 131-158, 2017. Disponível em: <https://irib.org.br/publicacoes/rdi83/pdf.pdf>. Acesso em: 2 maio 2026.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 5 maio 2026.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 5 maio 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Vagas de garagem: um bem escasso da vida urbana no centro de disputas judiciais*. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 2023. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/23072023-Vagas-de-garagem-um-bem-escasso-da-vida-urbana-no-centro-de-disputas-judiciais.aspx>. Acesso em: 3 maio 2026.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. *A convenção de condomínio e as restrições aos direitos dos condôminos dela decorrentes*. 2012. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: <https://repositorio.pucsp.br>. Acesso em: 4 maio 2026.

GOUVÊA, Eduardo Mingorance de Freitas. *Bem de família e mínimo existencial*. 2019. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2019. Disponível em: <https://repositorio.pucsp.br>. Acesso em: 1 maio 2026.

KERN, Marinho Dembinski. *O desenvolvimento histórico da propriedade horizontal e seus desdobramentos no direito luso-brasileiro*. 2022. Tese (Doutorado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022. Disponível em: <https://teses.usp.br>. Acesso em: 4 maio 2026.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Comentários aos arts. 1.331, 1.338 e 1.339. In: PELUSO, Cezar (coord.). *Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002*. 19. ed. rev. e atual. Barueri: Manole, 2025. p. 1233-1238; 1261-1265.

MACHADO, Joana de Moraes Souza; CHAVES, Ana Beatriz de Sousa; HOLANDA, Francisco Ryan Soares de. Os limites das estipulações na convenção de condomínio: análise do Recurso Especial 1.819.075/RS (aluguel de imóveis em condomínios edifícios via Airbnb). *Revista de Direito Contemporâneo UNIDEP*, Pato Branco, v. 3, n. 1, 2024.

MEZZARI, Mario Pazutti. *Condomínio e incorporação no registro de imóveis*. 5. ed. rev. e atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 17. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2025.

PILATTI, Marlou Santos Lima. *Manual prático de incorporação imobiliária*. 4. ed. rev. e atual. Curitiba: Juruá, 2011.

QUIRINO, Lucas Nunes. *Análise jurídico-econômica dos leilões judiciais no Brasil*. 2025. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2025.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 9. ed. rev. atual. e ampliada. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. *Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática*. São Paulo: Mirante, 2012.

SANTOS, Pedro Afonso Reis dos; MATTA, Ronaly Cajueiro de Melo da. *Vaga de garagem em condomínio edilício e ação reivindicatória: análise acerca da necessidade de registro público da unidade de garagem para proposição de ação reivindicatória na visão do STJ*. *Sinapse Múltipla*, Betim, v. 12, n. 2, p. 101-104, 2023. Disponível em: <https://periodicos.pucminas.br/sinapsemultipla/article/view/30792>. Acesso em: 8 maio 2026.