

## PIGNORAMENTO DI AUTORIMESSA (diritto brasiliano)

*José Geraldo da Fonseca<sup>1</sup>*

### 1. Concetto di Condominio

*Condominio* — da **cum**, “con”, “in compagnia di”, “allo stesso tempo che” + **dominium**, ii, “proprietà”, “diritto di proprietà”, derivato da **dominus**, “signore di”, “proprietario”, “possessore” — significa “dominio di vari”<sup>2</sup>.

*Condominio* o *comproprietà* è la proprietà di più di una persona sulla stessa cosa<sup>3</sup>, avendo ognuna diritto uguale, idealmente, sul tutto e su ogni parte<sup>4</sup>. Può esserci condominio su qualunque cosa mobile, immobile o semovente.

L’idea d’un potere giuridico diretto sulla proprietà esclusiva — *proprietà individuale* — ed indiretta sull’area comune — *proprietà collettiva* — è inseparabile dall’idea di condominio, per questo l’espressione “condominio” porta implicita la nozione di “comunione permanente e perpetua dunque non sarà possibile la

---

<sup>1</sup> Magistrato del Lavoro — Tribunale Regionale del Lavoro di Rio di Janeiro, Brasile.

<sup>2</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mario da. *Condomínio e Incorporação*, 5<sup>a</sup> ed., Forense, Rio de Janeiro, 1985, p. 77/78.

<sup>3</sup> FRANCO. J. Nascimento & GONDO, Nisske. *Condomínio em Edifícios*, 4<sup>a</sup> ed., Ed. RT, São Paulo, 1987, p. 13.

<sup>4</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mario, *Instituições*, vol. 4, p. 160, cit. p. DINIZ, Maria Helena. Código Civil Anotado, Ed. Saraiva, SP, 2003, p. 861.

conservazione utile del complesso giuridico né ammissibile sfruttare la parte esclusiva di ogni condominio senza la permanenza dello stato di comunione. Così questa è obbligatoriamente duratura, in contrappunto alla comunione classica, che la legge vuole transitoria”<sup>5</sup>. È il permanente stato di comunione della cosa che legittima i consorzi all’ esercizio del diritto sulla proprietà collettiva. La comproprietà è costituita da una pluralità di soggetti collegati per necessità e fini comuni sotto uno stesso statuto giuridico. Nel condominio, l’idea principale “è stata nell’esercizio in comune delle facoltà inerenti al dominio per la pluralità di soggetti, di modo che ognuno abbia potere giuridico su tutte le cose, oltre che sulla sua quota ideale, senza escludere identico potere nei consoci o comproprietari”<sup>6</sup>.

## 2. Condominio Orizzontale

Sebbene la giustapposizione di residenze che chiamiamo oggi *condominio edilizio* o *orizzontale* fosse già conosciuta ed ammessa a Roma, la dottrina registra che nel Basso Impero romano la concentrazione urbana ha stimolato il riconoscimento di diritti sulla proprietà giustapposta quando ha permesso che il proprietario di una stretta fascia di suolo lanciasse sulla residenza vicina (crypta) una

---

<sup>5</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mario, *op.cit.*, p.78.

<sup>6</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mario, *op.cit.*, p.76.

piccola edificazione (insula) che gli serviva come servitù di passaggio. Questo nuovo rapporto giuridico non era inteso come condominiale, ma come semplice servitù<sup>7</sup>. Il diritto antico ripudiava la divisione di case in piani orizzontali perché l'idea di due o più proprietari di un stesso pezzo di suolo era contraria ai principi in vigore. Per i romani, la proprietà immobiliare si edificava dal suolo verso l'alto, e fino ai cieli — *usque ad coelum* —, e dal suolo verso il basso, fino agli inferi — *usque ad inferos*<sup>8</sup> —. Apparteneva al proprietario del suolo tutto quello che esistesse sopra o sotto di lui.

Il condominio di case, appartamenti, uffici, sale, magazzini, sopramagazzini o ricoveri per le macchine negli edifici-autorimessa è trattato nel nostro Codice Civile<sup>9</sup> come “*edilizio*”<sup>10</sup>, anche se comunemente conosciuto come *condominio orizzontale*<sup>11</sup>. È un modo

<sup>7</sup> MAXIMILIANO, Carlos. *Condomínio*, n° 75-A *apud* CAIO MARIO, *op.cit.*, p.61.

<sup>8</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mario, *op.cit.*, p.61 si legge, *verbis*: “Ma non ammetteva il diritto romano la divisione della casa in piani orizzontali perché sembrava contraria ai principi dominanti. Se la proprietà del suolo si progetta verso l'alto e va *ad astra*, e si approfondisce nel suolo giù fino all'infero — *ad inferos* —, mancava una giustificazione per la separazione e l'aspetto autonomo dei diritti da colui che per caso vivesse in un piano superiore a quello del proprietario del suolo, incompatibilità tanto più evidente quanto più basata sulla convinzione che si subordina al proprietario del suolo qualunque costruzione alzata su di lui: “*aedificium solo cedit et ius soli sequitur*”.

<sup>9</sup> Mi riferisco al Codice brasiliano.

<sup>10</sup> Codice Civile brasiliano, art.1.332.

<sup>11</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mario, *op.cit.*, p.67 ha affermato, con riconosciuta autorità, che “Questa denominazione, frattanto — *proprietà orizzontale*—, che non trova giustificazione storica perché le fonti non si riferiscono ad essa, si collega ad una idea di simmetria razionale. Quindi — nonostante che fosse usata dai romani la divisione dell'immobile, e specialmente dell'edificio, non in piani verticali, che permettevano la proiezione spaziale del dominio fino all'alto, *usque ad coelum*, e in basso, *usque ad inferos*, e anche se solo è stata volgarizzata la divisione per piani orizzontali, alcuni scrittori hanno cominciato a vedere lì una proprietà

atipico di dominio<sup>12</sup>, un complesso che riunisce due generi di diritti patrimoniali: la proprietà piena ed esclusiva, rappresentata dalla frazione ideale del terreno ed esercitata sull'unità indipendente, ed il condominio permanente ed indivisibile che incide sulle aree di uso essenzialmente comune ed il terreno nel quale è edificata la proprietà. Come tutti i diritti di proprietà, il condominio è un diritto reale.

Si crea il *condominio orizzontale* per atti tra vivi o testamento registrato nell'Ufficio Anagrafe di Registrazione degli Immobili<sup>13</sup>. È obbligatoria la accettazione della convenzione del condominio da parte dei due terzi dei titolari delle frazioni ideali del terreno. La convenzione disciplina la vita condominiale e la sua sottoscrizione diventa obbligatoria per tutti i titolari di diritto sulle unità autonome o per tutti coloro che hanno possesso o detenzione delle stesse<sup>14</sup>. Per essere obbligatoria contro terzi, la convenzione deve essere registrata nell'Ufficio di Registrazione Immobiliaria<sup>15</sup> ma diventa

---

*orizzontalmente divisa* o, per concretezza di linguaggio, una *proprietà orizzontale*". Il condominio orizzontale è anche chiamato "*speciale*", "*relativo*"(CARLOS MAXIMILIANO), "*di edifici con gli appartamenti autonomi*"(ESPÍNOLA), "*per piani o appartamenti*"(CAMPOS BATALHA), "*proprietà in piani orizzontali*"(SERPA LOPES) e "*condominio ed incorporazioni*"(ZOLA FLORENZANO). Nella dottrina italiana, DOMENICO SIMONCELLI dice "*proprietà superficiale*"; HÉBRAUD dice "*copropriété par appartements*", RACCIATTI, "*propiedad por pisos o por departamentos*" e HANRY SOLUS, "*maison divisée par étages*".

<sup>12</sup> Perché sintetizza in una sola *figura juris* due diritti: quell'esclusivo e diretto, sull'unità autonoma, e l'altro collettivo e diviso, sulle cose comuni.

<sup>13</sup> Codice Civile, art.1.332 e L.n° 4.591/64, arts.28,29,32,§2°, 35 c/c L.n° 6.015/73.

<sup>14</sup> Codice Civile, art. 1.333.

<sup>15</sup> Codice Civile, art.1.333, paragrafo unico.

obbligatoria per gli abitanti del condominio anche se ancora non è stata sottoscritta o registrata.

### **3.Natura Giuridica e Pignoramento dell'Autorimessa**

Si dibatte frequentemente in dottrina se l'autorimessa nel *condominio orizzontale* è pignorabile o a chi appartiene l'autorimessa, se al condominio o al condomino. Per legge<sup>16</sup>, l'edificio o i gruppi di edifici di uno o più piani costruiti come unità isolate tra di loro, destinate a residenze o a finalità commerciale, possono essere trasmesse nel tutto o in parte, obbiettivamente considerate, e costituirà, ogni unità, proprietà autonoma. Il §1° dell'art.2° della L.n° 4.491/64 dice che il diritto alla custodia di macchine nelle autorimesse o luoghi a questo destinati nell'edificio o gruppo di edifici sarà trattato come oggetto di proprietà esclusiva, con riserva delle restrizioni che allo stesso siano imposte dagli strumenti contrattuali adeguati e sarà vincolato all'unità abitazionale a cui corrisponde, nell'ipotesi di non essere attribuita frazione ideale specifica del suolo. Il diritto all'uso dell'autorimessa è accessorio del diritto di proprietà dell'unità abitazionale. Questo significa in somma che per disposizione legale l'autorimessa è proprietà autonoma appartenente al titolare dell'unità abitazionale alla quale è destinata, e non un'area comune al condominio orizzontale, di uso

---

<sup>16</sup> L.n° 4.591/64 , art.1°.

collettivo degli altri condomini. Il fatto di dirsi che l'autorimessa è proprietà connessa al diritto del titolare dell'unità abitazionale non autorizza a concludere che abbia vita autonoma, cioè, che per essere autonoma e non area comune poteva esistere indipendentemente dalla propria unità residenziale o commerciale della quale faccia parte(ripeto quello che è affermato nella legge: “e sarà vincolata all'unità abitazionale alla quale corrisponde, nell'ipotesi di non essere attribuita a lei frazione specifica di suolo”) o che da lei si dissocia in modo a permettere che il suo titolare la possa usare, sfruttare, impiegare e alienare.

Se l'incorporatore, nel memoriale descrittivo d'incorporazione, ha fissato per l'autorimessa una frazione ideale del suolo diversa dalla frazione ideale della propria unità abitazionale, l'autorimessa, oltre ad essere esclusività del proprietario, acquista vita propria ed indipendente dall'unità abitazionale. In questo caso, il condomino avrà due diritti reali che si sommano, ma non si confondono: il diritto all'unità abitazionale ed il diritto all'autorimessa. Tutti e due sono autonomi tra loro ed esclusivi del proprietario. Ma, al contrario, se non è stata fissata tale cautela nell'atto della registrazione del memoriale d'incorporazione, la misura fisica dell'autorimessa non corrisponde a qualche frazione ideale del suolo diversa dalla frazione ideale della propria unità abitazionale, costituendo, tutte e due — *l'autorimessa e l'unità*

*condominiale* —, una sola frazione ideale del suolo in comunione. Nel primo caso — *quando si è attribuita all'autorimessa una frazione ideale del suolo separata dalla frazione ideale dell'unità abitazionale* —, l'autorimessa è cedibile e, dunque, pignorabile. Nel secondo — *quando l'autorimessa e l'unità condominiale costituiscono una sola frazione ideale* —, non sarà né cedibile né pignorabile perché ci sono due unità autonome su una unica frazione del suolo.

Leggo la dottrina, nel punto che abbraccia la giurisprudenza più sicura<sup>17</sup>:

*“Il garage o l'autorimessa è un diritto accessorio. Per non costituirsi un diritto autonomo, svelasi l'impossibilità giuridica del trasferimento isolato del garage a terzi estranei al condominio. Non è possibile la vendita dell'autorimessa a chi non è condomino perché essendo indeterminato il diritto alla sua utilizzazione esso se stende infine su tutta la superficie occupata dall'autorimessa. Tuttavia, l'Egregio Superiore Tribunale di Giustizia, secondo giudizio del prestigioso Magistrato Sávio de Figueiredo, ha ammesso la presentazione di una azione rivendicatoria di garage quando questa autorimessa ha una frazione ideale del suolo, matricola individuale e numero proprio. L'autorimessa con frazione ideale del suolo, iscrizione individuale e numero proprio, avendo sull'area, sulla localizzazione e sui limiti sopra descritti, essendo possibile, altresì, la stipulazione di un tipo di divisione, costituisce unità autonoma sulla quale si applicano i principi che sono in vigore per i titolari di appartamenti, magazzini e sale negli edifici collettivi” (Superiore Tribunale di Giustizia, decisione*

<sup>17</sup> GERSTENBERGER, Fátima Cristina Santoro. **Condominio Urbano em Perguntas e Respostas — Questões Imobiliárias, Jurisprudência, Legislação.** Ed. Destaque, RJ, 1999, p.21.

*unanime del 4° Gruppo, pubblicato il 15/8/94, Resp. n° 37.928-8, San Paolo, Relatore Magistrato Sávio de Figueiredo).*

#### 4. Conclusione

Se l'autorimessa non è separata dall'appartamento a cui appartiene perché non le si è destinata frazione ideale diversa dalla frazione ideale del proprio appartamento, non ha vita indipendente o autonoma. Tutto quello che non è divisibile non è trasmissibile e quello che non è trasmissibile non è pignorabile. Abbiamo una impossibilità fisica *in re ipsa* perché non risulta nessun profitto al creditore che sequestra quel bene, su rischio di ammettere che possa — *per il fatto di detenere precariamente un astratto “diritto di uso”* — invadere come un estraneo il condominio del quale non fa parte perché non è proprietario di nessuna unità condominiale. Se, invece, nel memoriale descrittivo d'incorporazione si è fissata per l'autorimessa una frazione ideale del suolo diversa dalla frazione ideale della propria unità abitazionale, l'autorimessa, oltre ad essere ristretta al proprietario, acquista vita propria, indipendente dalla propria unità abitazionale. Ci sono due diritti che coesistono nel condominio e che si sommano: il diritto all'unità abitazionale ed il diritto all'autorimessa. Tutti e due sono autonomi tra loro ed esclusivi dei proprietari e, in questo caso, l'autorimessa può essere pignorata.



*José Geraldo da Fonseca*<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Magistrato del Lavoro — Tribunale Regionale del Lavoro di Rio di Janeiro, Brasile.