

**RECURSO ESPECIAL Nº 2.042.697 - SC (2022/0327584-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**RECORRENTE** : PAULO NEY ALMEIDA  
**ADVOGADOS** : CARLOS ALBERTO DE ARAÚJO GOMES - SC013565  
DENISE TERESINHA ALMEIDA MARCON - SC006176  
ANDRÉ WAGNER - SC010007  
MOHAMAD GHALEB BIRANI - SC022390  
**RECORRIDO** : BANCO DO BRASIL SA  
**ADVOGADOS** : CARLOS HENRIQUE SANTOS DE ALCÂNTARA - SC019756  
JOSE ANTONIO BROGLIO ARALDI - SC030425A  
LUIZ FERNANDO BRUSAMOLIN - SC029941  
NELSON PILLA FILHO - GO033722  
**INTERES.** : BRASMARE ENGENHARIA LTDA  
**INTERES.** : DÉBORA REGINA MOSER ALMEIDA  
**INTERES.** : LUCIANE OBERDIEK GIEBUROWSKI  
**INTERES.** : MÁRCIO DE SOUZA ROSA  
**INTERES.** : WILSON MORAIS GIEBUROWSKI

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VAGA DE GARAGEM COM MATRÍCULA PRÓPRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. PENHORA. POSSIBILIDADE. UNIDADE HABITACIONAL RECONHECIDA COMO BEM DE FAMÍLIA. IRRELEVÂNCIA. SÚMULA 449/STJ. VEDAÇÃO À ALIENAÇÃO OU ALUGUEL DA VAGA DE GARAGEM A PESSOAS ESTRANHAS AO CONDOMÍNIO, SALVO SE EXPRESSAMENTE AUTORIZADA. REGRA DISPOSTA NO ART. 1.331, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL. NECESSIDADE DE PRESERVAÇÃO DA SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO. HASTA PÚBLICA QUE DEVE FICAR RESTRITA AOS RESPECTIVOS CONDÔMINOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Conforme já decidido por esta Corte Superior, "*Em condomínio edilício, a vaga de garagem pode ser enquadrada como: (i) unidade autônoma (art. 1.331, § 1º, do CC), desde que lhe caiba matrícula independente no Registro de Imóveis, sendo, então, de uso exclusivo do titular; (ii) direito acessório, quando vinculado a um apartamento, sendo, assim, de uso particular; ou (iii) área comum, quando sua fruição couber a todos os condôminos indistintamente*" (REsp n. 1.152.148/SE, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 2/9/2013).

2. Na hipótese, as vagas de garagem penhoradas no bojo do cumprimento de sentença subjacente possuem matrículas próprias no registro de imóveis, razão pela qual são autônomas em relação à unidade imobiliária habitacional correlata, sendo, portanto, de uso exclusivo do titular.

3. Nessa situação, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de ser perfeitamente possível a penhora da vaga de garagem, independentemente da unidade habitacional ser considerada bem de família, a teor do que dispõe a Súmula n. 449 do STJ ("*A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora*").

4. No entanto, o art. 1.331, § 1º, do Código Civil, com a redação dada pela Lei n. 12.607/2012, trouxe uma limitação à possibilidade de alienação do bem, visto que as vagas de garagem não poderão ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio, salvo se expressamente autorizado. O objetivo da alteração legislativa é o de oferecer mais segurança ao condomínio, reduzindo, assim, a circulação de pessoas estranhas nos prédios residenciais e comerciais.

5. Dessa forma, a fim de compatibilizar a norma legal (CC, art. 1.331, § 1º), que veda a

# *Superior Tribunal de Justiça*

alienação das vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio sem autorização expressa, com o teor da Súmula 449/STJ, que permite a penhora da vaga de garagem com matrícula própria no registro de imóveis, independentemente de o imóvel ser reconhecido como bem de família, deve ser limitada a participação na hasta pública apenas aos condôminos do respectivo condomínio.

**6. Recurso especial parcialmente provido.**

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acórdão os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 07 de fevereiro de 2023 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

**RECURSO ESPECIAL Nº 2.042.697 - SC (2022/0327584-0)**

**RELATÓRIO**

**O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:**

Trata-se de recurso especial interposto por Paulo Ney Almeida contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE MANTEVE PENHORA EFETIVADA SOBRE VAGAS DE GARAGEM. IRRESIGNAÇÃO DO DEVEDOR.

ALEGADA A IMPOSSIBILIDADE DA PENHORA DIANTE DA EXISTÊNCIA DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE VEDA AO PROPRIETÁRIO A DISPOSIÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS A TERCEIROS. REDAÇÃO DO ART. 1.331, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL QUE NÃO AFASTA A APLICAÇÃO DA SÚMULA 449 DO STJ. RESTRIÇÃO DA AQUISIÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM POR TERCEIROS ESTRANHOS AO CONDOMÍNIO QUE INCIDE APENAS NAS HIPÓTESES DE ALIENAÇÃO VOLUNTÁRIA. VEDAÇÃO QUE NÃO SE CONFUNDE COM PENHORA E EXPROPRIAÇÃO JUDICIAL DOS BENS. CONSTRIÇÃO REGIDA. DECISUM MANTIDO.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos ao referido acórdão foram rejeitados.

Nas razões recursais, o recorrente sustenta que a Corte de origem, ao manter a penhora das vagas de garagem, além de divergir da jurisprudência de outros Tribunais, violou o art. 1331, § 1º, do Código Civil, pois, "*no caso dos autos, a Convenção de Condomínio juntada aos autos estipula que as vagas de garagem constituem parte do apartamento e que não podem ser vendidos ou alugados em separado*" (e-STJ, fl. 201).

Reforça que, "*a partir da alteração do art. 1.331, §1º, do Código Civil, (4/04/2012), nos exatos termos da Lei, posterior à Súmula 449 do STJ (2/6/2010), essa transferência de vagas de garagens a terceiros, independente de serem vinculados ao bem de família, para serem vendidos a não condôminos exige a expressa permissão do*

# *Superior Tribunal de Justiça*

condomínio" (e-STJ, fl. 202).

Aduz, ainda, que, "*tratando-se de vagas de garagem em condomínio vertical e sendo considerado o apartamento a elas vinculado bem de família, torna-se imperioso interpretar o art. 1331, §1º do CC em sintonia sistemática com a legislação do bem de família (o art. 1º da Lei nº 8.009/90), juntamente com a legislação relativa ao condomínio em edificações e às incorporações imobiliárias, (Lei nº 4.591/64, art.2º, §§ 1º e 2º, com a redação dada pela Lei nº 4.864/65" (e-STJ, fls. 203-204).*

Busca, assim, o provimento do recurso especial para que seja reconhecida a "*impenhorabilidade do bem penhorado (vagas de garagem vinculada ao apartamento da família do embargante, executado, em edifício condomínio residencial onde a Convenção proíbe alienação a terceiros)" (e-STJ, fl. 215).*

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 2.042.697 - SC (2022/0327584-0)**

**VOTO**

**O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):**

Cinge-se a controvérsia a definir se é possível a penhora, no bojo de cumprimento de sentença, de vaga de garagem com matrícula própria, vinculada a imóvel reconhecido como bem de família, cuja convenção condominial proíbe a alienação ou aluguel a pessoas estranhas ao condomínio.

**1. Da delimitação fática.**

Paulo Ney Almeida, ora recorrente, interpôs agravo de instrumento contra a decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara de Direito Bancário da Região Metropolitana de Florianópolis/SC que, nos autos do Cumprimento de Sentença n. 0018954-80.2003.8.24.0023/06, entre outras deliberações, indeferiu o pedido para o reconhecimento de impenhorabilidade e manteve a constrição sobre os imóveis de matrículas n. 61.354 e n. 61.357 (vagas de garagem).

O agravante sustentou, em síntese, que as vagas de garagem estão vinculadas ao apartamento de matrícula n. 63.360 e, por força da nova redação do § 1º do artigo 1.331 do Código Civil, conferida pela Lei n. 12.607/2012, não podem ser alienadas sem que haja autorização expressa na convenção do condomínio.

Acrescentou que tal exigência legal constitui uma condição especial para que as vagas de garagem possam ser penhoradas e, como a convenção do condomínio em questão não permite a transferência a terceiros, não se mostra possível a constrição e posterior leilão desses imóveis.

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina, no entanto, negou provimento ao agravo de instrumento, sob o fundamento de que "a redação conferida pela Lei n. 12.607/2012 ao § 1º do artigo 1.331 do Código Civil não afastou a aplicação da Súmula 449 do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que a restrição imposta à aquisição de

**vagas de garagem por terceiros estranhos ao condomínio incide apenas nas hipóteses de alienação voluntária dos abrigos para veículos, de modo que não obsta a penhora e a expropriação judicial de tais bens**" (e-STJ, fl. 128).

Daí o presente recurso especial, em que o recorrente defende a impossibilidade de penhora das vagas de garagem, tanto pelo fato de a unidade imobiliária (apartamento) ter sido reconhecida como bem de família, como porque a convenção do condomínio proíbe a alienação das vagas de garagem a terceiros.

## **2. Da penhora de vagas de garagem.**

Conforme já decidido por esta Corte Superior, "Em condomínio edilício, a vaga de garagem pode ser enquadrada como: (i) **unidade autônoma** (art. 1.331, § 1º, do CC), desde que lhe caiba matrícula independente no Registro de Imóveis, sendo, então, de uso exclusivo do titular; (ii) **direito acessório**, quando vinculado a um apartamento, sendo, assim, de uso particular; ou (iii) **área comum**, quando sua fruição couber a todos os condôminos indistintamente" (REsp n. 1.152.148/SE, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 2/9/2013).

Na hipótese, as vagas de garagem penhoradas no bojo do cumprimento de sentença subjacente possuem matrículas próprias no registro de imóveis, razão pela qual são autônomas em relação à unidade imobiliária habitacional correlata, sendo, portanto, de uso exclusivo do titular.

Nessa situação, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de ser perfeitamente possível a penhora da vaga de garagem, independentemente da unidade habitacional ser considerada bem de família, a teor do que dispõe a Súmula n. 449 do STJ, *in verbis*:

A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora.

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO AGRAVANTE.

**1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é corrente**

**no sentido de ser penhorável a vaga de garagem dotada de matrícula própria, mesmo que vinculada a imóvel qualificado como bem de família. Precedentes.**

2. Em relação aos argumentos de que o marido da Recorrente não participou da assinatura do empréstimo, que gerou a dívida executada, e de que a Convenção Coletiva do Condomínio veda expressamente a venda de vagas para terceiros não condôminos, incidem os enunciados das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, ante a ausência de prequestionamento, porquanto não foram analisados pelo Tribunal de origem.

3. Agravo interno desprovido.

(Aglnt no AREsp n. 1.473.469/SP, Relator o Ministro Marco Buzzi, DJe de 30/8/2019)

Dessa forma, ao contrário do que sustenta o recorrente, o fato de o bem imóvel ter sido considerado bem de família não impede a constrição das respectivas vagas de garagem com matrícula individualizada, como ocorre no presente caso.

No entanto, o art. 1.331, § 1º, do Código Civil, com a redação dada pela Lei n. 12.607/2012, trouxe uma limitação à possibilidade de alienação do bem, visto que as vagas de garagem não poderão ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio, salvo se expressamente autorizado.

Confira-se, a propósito, o teor do referido dispositivo legal:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

**§ 1º. As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.** (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

O objetivo principal da alteração legislativa trazida pela Lei n. 12.607/2012, que limitou a alienação ou aluguel das vagas para veículos, é de oferecer mais segurança ao condomínio, reduzindo, assim, a circulação de pessoas estranhas nos prédios residenciais e comerciais.

Dessa forma, o entendimento do Tribunal de origem, no sentido de que "a

# Superior Tribunal de Justiça

restrição imposta à aquisição de vagas de garagem por terceiros estranhos ao condomínio incide apenas nas hipóteses de alienação voluntária dos abrigos para veículos, de modo que não obsta a penhora e a expropriação judicial de tais bens" (e-STJ, fl. 128), não está em sintonia com o escopo da norma do § 1º do art. 1.331 do Código Civil.

Ora, entender que a vedação do art. 1.331, § 1º, do Código Civil não se aplica à hipótese de expropriação judicial do bem, como consignado no acórdão recorrido, teria o condão de esvaziar por completo a norma legal, permitindo a aquisição da vaga de garagem por pessoas estranhas ao condomínio, aumentando, assim, o risco em relação à segurança dos condôminos.

Com efeito, a fim de compatibilizar o art. 1.331, § 1º, do Código Civil, que veda a alienação das vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio sem autorização expressa, com o teor da Súmula 449/STJ, que permite a penhora da vaga de garagem com matrícula própria no registro de imóveis, independentemente de o imóvel ser reconhecido como bem de família, deve ser limitada a participação na hasta pública apenas aos condôminos do respectivo condomínio.

Ao tratar do tema, Francisco Eduardo Loureiro destaca que:

**"Indaga-se sobre a possibilidade de se penhorar vagas de garagem independentemente das unidades às quais se encontram vinculadas. Os tribunais admitem tal possibilidade, desde que as vagas sejam determinadas e objeto de matrícula própria. Caso, no entanto, encontrem-se vinculadas a uma unidade autônoma principal, incidirá a vedação da alienação a terceiros, de modo que a hasta pública ocorrerá no universo limitado dos demais condôminos"** (Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência / Cláudio Luiz Bueno de Godoy...[et al.]; coordenação Cezar Peluso. - 13.ed. - Barueri [SP]: Manole, 2019, p. 1.296).

A propósito, a Segunda Turma desta Corte já decidiu da mesma forma, conforme se verifica do seguinte aresto:

ADMINISTRATIVO, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL AJUIZADA PELO INMENTRO. PENHORA DE VAGA DE GARAGEM. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS, NO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCONFORMISMO. ART. 1.331, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL. PROIBIÇÃO DE ALIENAÇÃO DE VAGA DE GARAGEM A ESTRANHOS AO CONDOMÍNIO, SALVO AUTORIZAÇÃO EXPRESSA



NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. HIPÓTESE EM QUE, AUSENTE AUTORIZAÇÃO NA CONVENÇÃO, A HASTA PÚBLICA DEVE SER RESTRITA AOS DEMAIS CONDÔMINOS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Recurso Especial interposto contra acórdão publicado na vigência do CPC/2015.

II. No acórdão objeto do Recurso Especial, o Tribunal de origem negou provimento a Agravo de Instrumento, interposto pelo Condomínio recorrente, contra decisão que, nos autos de execução fiscal movida pelo INMETRO contra o condômino ora interessado, indeferiu pedido no sentido de que eventual alienação judicial da vaga de garagem de propriedade do executado fosse restrita apenas aos seus condôminos.

III. Não há falar, na hipótese, em violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC/2015, porquanto a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, de vez que os votos condutores do acórdão recorrido e do aresto proferido em sede de Embargos de Declaração apreciaram fundamentadamente, de modo coerente e completo, as questões necessárias à solução da controvérsia, dando-lhes, contudo, solução jurídica diversa da pretendida.

IV. Na forma da jurisprudência do STJ, não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional. Nesse sentido: STJ, EDcl no REsp 1.816.457/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 18/05/2020; AREsp 1.362.670/MG, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 31/10/2018; REsp 801.101/MG, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 23/04/2008.

**V. Nos termos do art. 1.331, § 1º, do Código Civil, na redação dada pela Lei 12.607/2012, "as partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio". Conforme lições doutrinárias e precedentes de outros Tribunais, a restrição relacionada à alienação de abrigo de veículos deve prevalecer inclusive para as alienações judiciais, hipótese em que a hasta pública ocorrerá no universo limitado dos demais condôminos.**

VI. No caso, inexistindo autorização na convenção do Condomínio recorrente, o Recurso Especial deve ser parcialmente provido, de modo que a hasta pública do abrigo para veículo penhorado nos autos seja restrita aos seus condôminos.

VII. Recurso Especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp n. 2.008.627/RS, Relatora a Ministra Assusete Magalhães, DJe de 20/9/2022)

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial, apenas para

# *Superior Tribunal de Justiça*

determinar que a hasta pública das vagas de garagem penhoradas nos autos seja restrita aos condôminos do respectivo condomínio.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2022/0327584-0      **PROCESSO ELETRÔNICO Resp 2.042.697 / SC**

Números Origem: 40023756220208240000 50001212720148240092

PAUTA: 07/02/2023

JULGADO: 07/02/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ALEXANDRE ESPINOSA BRAVO BARBOSA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : PAULO NEY ALMEIDA  
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DE ARAÚJO GOMES - SC013565  
DENISE TERESINHA ALMEIDA MARCON - SC006176  
ANDRÉ WAGNER - SC010007  
MOHAMAD GHALEB BIRANI - SC022390  
RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA  
ADVOGADOS : CARLOS HENRIQUE SANTOS DE ALCÂNTARA - SC019756  
JOSE ANTONIO BROGLIO ARALDI - SC030425A  
LUIZ FERNANDO BRUSAMOLIN - SC029941  
NELSON PILLA FILHO - GO033722  
INTERES. : BRASMARE ENGENHARIA LTDA  
INTERES. : DÉBORA REGINA MOSER ALMEIDA  
INTERES. : LUCIANE OBERDIEK GIEBUROWSKI  
INTERES. : MÁRCIO DE SOUZA ROSA  
INTERES. : WILSON MORAIS GIEBUROWSKI

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Contratos Bancários

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.