

**TJDFT**Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS
TERRITÓRIOS

Órgão 6ª Turma Cível

Processo N. AGRAVO DE INSTRUMENTO 0724669-12.2020.8.07.0000

AGRAVANTE(S) CLAUDIA ROSSANE NEIVA MARTINS

AGRAVADO(S) MARCELO DA CUNHA MELLO REISMAN

Relator Desembargador ESDRAS NEVES

Acórdão N° 1307963

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VAGA DE GARAGEM. MATRÍCULA INDEPENDENTE DO IMÓVEL. CONSTRIÇÃO. POSSIBILIDADE. DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS. AGRAVO INTERNO. PREJUDICADO. Nos termos do enunciado 449, da súmula do colendo Superior Tribunal de Justiça, *a vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora*. O artigo 1.331, § 1º, do Código Civil, excetua da livre disposição dos proprietários os abrigos de veículos, prevendo que não poderão ser alienados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio, mas não impede a expropriação ordenada pelo Estado. No caso, a decisão que manteve a penhora reconheceu a preferência para que a arrematação ocorra entre os condôminos, compatibilizando o interesse do credor com as normas condominiais.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ESDRAS NEVES - Relator, ALFEU MACHADO - 1º Vogal e ARQUIBALDO CARNEIRO - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora VERA ANDRIGHI, em proferir a seguinte decisão: AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 02 de Dezembro de 2020

Desembargador ESDRAS NEVES

Relator

RELATÓRIO

Cuida-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, com pedido de efeito suspensivo, interposto por CLÁUDIA ROSSANE NEIVA MARTINS (executada) contra decisão proferida pelo Juízo da Décima Quarta Vara Cível de Brasília, que, nos autos da ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais, em fase de cumprimento de sentença (Processo nº 0012716-36.2013.8.07.0001), deflagrado por MARCELO DA CUNHA MELLO REISMAN, **deferiu a alienação judicial de vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis, reconhecendo a preferência para que a arrematação ocorra entre os condôminos**(ID 66233143 dos autos originários).

Em suas razões recursais (ID 17892420), a agravante sustenta, em síntese, que a penhora recaiu sobre as vagas de garagem dupla nº 2/2a, localizada no subsolo do Bloco D, Lote 22, Avenida Flamboyant, Águas Claras/DF, matrícula nº 232408, bem como que, nos termos do artigo 1.331, § 1º, do Código Civil, os abrigos para veículos não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. Salaria que, no caso, não há autorização para alienação para terceiros estranhos ao condomínio e que a decisão agravada informou que apenas haveria uma preferência entre os condôminos para a arrematação das vagas de garagem. Afirma que não há impenhorabilidade alguma sobre o bem, pois se o credor, ora agravado, fosse um condômino, poderia adjudicar as referidas vagas de garagem, assim como se o arrematante fosse um condômino, não haveria problema, de igual forma. Entende, por tais razões, que, caso ocorra a arrematação do bem, deve ser observado o que preconiza a legislação vigente.

Frisa que o Juízo de origem relativizou a convenção condominial, de maneira indevida, ao interpretar que seria possível uma mera preferência em favor dos condôminos no leilão judicial, ao passo em que, em verdade, há disposição expressa sobre a exclusividade de direitos dos condôminos em arrematar as garagens do condomínio. Destaca a probabilidade do direito alegado, diante do cotejo do ordenamento jurídico vigente e os julgados que cita para abonar sua tese, bem como o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, devido à impossibilidade de expropriação de vagas de garagem a terceiros estranhos ao condomínio.

Requer a concessão de efeito suspensivo, até o pronunciamento definitivo da Turma, e, ao final, o provimento do recurso, para que a decisão seja reformada, a fim de que eventual leilão judicial seja realizado apenas entre os condôminos, não se admitindo a participação de terceiros.

Preparo efetuado (ID 17892412).

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido (ID 18030081).

Então, a agravante interpôs **AGRAVO INTERNO** (ID 18712461), no qual reitera os fundamentos do agravo de instrumento e pede o deferimento do efeito suspensivo.

Contrarrazões ao agravo de instrumento (ID 18809807) e ao agravo interno (ID 20409942), pelo não provimento dos recursos.

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador ESDRAS NEVES - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço dos recursos de agravo de instrumento e de agravo interno.

Bem analisados os autos, não se verifica, na espécie, razão para alterar os fundamentos proferidos monocraticamente.

A questão debatida nessa instância recursal cinge-se à possibilidade de alienação judicial de vaga de garagem que possui matrícula própria a terceiro que não seja condômino.

O artigo 1.331, § 1º, do Código Civil, com a redação dada pela Lei nº 12.607/2012, dispõe que as vagas de garagem não poderão ser alienadas a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa em convenção de condomínio. Confira-se:

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 sobrelotas, 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.

O Regimento Interno do Residencial Flamboyant, onde se encontra localizada a vaga de garagem penhorada (ID 29365469 – págs. 47/49 dos autos originários), prevê no artigo 32, §1º, a proibição de alienação das vagas de garagem a pessoas não residentes e estranhas ao condomínio, nos seguintes termos (ID 66105725 – pág. 2 dos autos originários):

Art. 32. No estacionamento de veículo, devem ser observadas as seguintes regras: § 1º A transferência, locação, comodato, arrendamento, cessão ou qualquer outra modalidade de transferência de direito, quanto à guarda de automóveis, somente poderão ser efetuados entre pessoas residentes no prédio, sendo proibidas tais operações envolvendo pessoas não residentes no prédio e estranhas ao Condomínio.

O Juízo de origem, ao analisar a questão, entendeu que não há impedimento para que ocorra a alienação judicial do bem, observando-se a preferência para que a arrematação ocorra entre os condôminos.

Com efeito, apesar de o Juízo de origem haver destacado que o artigo 1.331, § 1º, do Código Civil, excetua da livre disposição dos proprietários os abrigos de veículos, prevendo que não poderão ser alienados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio, por outro lado apontou a existência de entendimento jurisprudencial no sentido de que a referida disposição legal se aplica aos condôminos quanto a atos de disposição de vontade, mas não

impede a expropriação ordenada pelo Estado no patrimônio do devedor. Contudo, ao final, salientou a preferência para que a arrematação ocorra entre os condôminos.

Frise-se que o enunciado 449, da súmula do colendo Superior Tribunal de Justiça, dispõe que *a vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora.*

Sendo assim, não se verifica a incompatibilidade entre a decisão agravada, ao destacar a preferência de que a arrematação ocorra entre condôminos, e o ordenamento jurídico.

Na verdade, verifica-se que a intenção da recorrente não é obedecer o que determina a convenção de condomínio, cujo interesse jurídico compete ao condomínio, mas, sim, sob tal argumento, tentar afastar a constrição que pende sobre a vaga de garagem de sua propriedade; porém, inexistente motivo para acolher a pretensão recursal, mormente porque a decisão agravada encontra-se de acordo com a supracitada súmula 449.

Nesse sentido, precedentes deste TJDF e do Tribunal da Cidadania:

DIREITO CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. VAGA DE GARAGEM NÃO VINCULADA À UNIDADE IMOBILIÁRIA. AQUISIÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO. I - As vagas de garagem constituem partes suscetíveis de utilização independente, sujeitando-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienada e gravadas livremente por seus proprietários (art. 1.331, § 1º, do Código Civil). II - Compete à parte autora comprovar os fatos constitutivos de seu direito (art. 373, I, do CPC). III - Negou-se provimento ao recurso. (Acórdão 1031567, 20160710050282APC, Relator: JOSÉ DIVINO, 6ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 12/7/2017, publicado no DJE: 18/7/2017. Pág.: 253/268)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. EXECUÇÃO. GARAGEM. MATRÍCULA PRÓPRIA. PENHORA. POSSIBILIDADE. 1 - Não decidida pelo Tribunal de origem matéria suscitada no especial, ressente-se o recurso do necessário prequestionamento. 2 - Nos termos da iterativa jurisprudência desta Corte, a garagem que tem matrícula e registro próprios pode ser objeto de constrição, não se lhe aplicando a impenhorabilidade da Lei nº 8.009/90, tampouco **afigurando-se como empecilho eventual convenção de condomínio, assegurando exclusividade de uso aos condôminos.** Inteligência do art. 2º, §§ 1º e 2º da Lei nº 4.591/64. 3 - Recursos especiais não conhecidos. (REsp 316.686/SP, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 09/03/2004, DJ 29/03/2004, p. 245 – g.n.)

A propósito, recente decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.064.342 - RS (2017/0047426-2)

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

AGRAVANTE : CARMEN LUCIA WILMSEN

ADVOGADO : JEAN CHARLOT ROSPIDE E OUTRO(S) - RS034274

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : VOLNIR CARDOSO ARAGÃO E OUTRO(S) - RS028096

INTERES. : ROGERIO WILMSEN RAMOS

INTERES. : SULENT DISTRIBUIDORA OTICA LTDA - EPP

DECISÃO

1. Cuida-se de agravo em recurso especial, com pedido de concessão de liminar, interposto por Carmen Lúcia Wilmsen contra decisão que negou seguimento ao seu apelo especial, por sua vez manejado em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA. BOX DE GARAGEM. SÚMULA 449, STJ. ART. 1.331, CC. INAPLICABILIDADE.

1. A impenhorabilidade do imóvel residencial não se estende ao box de estacionamento, com matrícula individualizada e independente do imóvel residencial correspondente.

Precedentes STJ.

2. As disposições constantes dos arts. 1.331 do Código Civil obstam a alienação voluntária dos abrigos para veículos a pessoas estranhas ao condomínio, mas não põem tais bens a salvo da penhora e da expropriação judicial. Precedentes desta corte.

Nas razões do recurso especial, sustenta a parte recorrente que o acórdão violou o disposto no art. 1º da Lei nº 8.009/90, bem como no art. 1.331 do Código Civil e as disposições dos artigos 2º, 5º, XII, e 61 da Constituição Federal.

Alega ser necessária a "discussão e análise pelo STJ da validade de suas decisões que acarretaram na edição da súmula 449/STJ, bem como na nova análise da questão, no presente caso a necessidade de reforma das decisões até aqui exaradas".

Afirma que "qualquer ato constrictivo que recaia sobre o imóvel residencial, deve ser aferido sob o enfoque da lei" da impenhorabilidade. Defende, por fim, que o art. 1.331 do Código Civil veda a alienação de abrigo para veículo sem autorização expressa por convenção de condomínio.

DECIDO.

2. De início, consigne-se que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica quanto à impossibilidade de manifestação desta Corte, em recurso especial, ainda que para o fim de prequestionamento, a respeito de alegada violação de dispositivos, regras e princípios da Constituição Federal.

3. Quanto à alegação de violação ao art. 1.331 do Código Civil, melhor sorte não ampara a recorrente.

Quanto a esse ponto, o Tribunal de origem expressamente consignou:

Melhor sorte não assiste à parte agravante no tocante à alegação de afronta ao disposto no art. 1.331 do CC/2002, eis que é entendimento deste tribunal que as disposições constantes dos artigos 1.331, § 1º, do Código Civil obstam a alienação voluntária dos abrigos para veículos a pessoas estranhas ao condomínio, mas não põem tais bens a salvo da penhora e da expropriação judicial.

A recorrente alega, nas razões do recurso, que o disposto no artigo 1.331, §1º, do Código Civil impede a alienação do box de garagem para terceiro, o que prestigiaria a unidade do imóvel residencial, bem como até mesmo a segurança do complexo.

Todavia, o que o Tribunal de origem deixou consignado é que o referido dispositivo legal impede a alienação a pessoas estranhas ao condomínio e não a qualquer terceiro.

Portanto, o acórdão recorrido está assentado em fundamento suficiente para mantê-lo e o recorrente não cuidou de impugná-lo, como seria de rigor.

A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado, qual seja: de que o disposto no artigo 1.331, §1º, do Código Civil obsta a alienação voluntária a pessoas estranhas, mas não põe tais bens a salvo da penhora e da expropriação judicial, impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula nº 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles. Ademais, a questão da unidade do imóvel residencial já foi afastada na jurisprudência desta Corte, tendo sido, inclusive, objeto de Súmula, no caso, a de n. 449 que dispõe: "a vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora".

4. Também não prospera o recurso especial no que pretende atribuir ao box de garagem a característica de bem de família.

De acordo com o entendimento cristalizado nesta Corte, "a vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora" (Súmula 449, CORTE ESPECIAL, julgado em 02/06/2010, DJe 21/06/2010).

Confira também:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

EXECUÇÃO. PENHORA. VAGA DE GARAGEM COM MATRÍCULA PRÓPRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. SÚMULA N. 449/STJ. INCIDÊNCIA. JURISPRUDÊNCIA PACIFICADA. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme a orientação consolidada na Súmula n. 449/STJ, "a vaga de garagem que possui matrícula própria de registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora".

2. Estando o acórdão recorrido em harmonia com o entendimento desta Corte, correta a incidência da Súmula n. 83/STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

3. Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp 805.687/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 15/03/2016) _____ AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BOX DE GARAGEM.

PENHORA.

1. Esta Corte já decidiu que "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 1152148/SE, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 13/08/2013, DJe 02/09/2013) 2. "A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora" (Súmula 449, CORTE ESPECIAL, julgado em 02/06/2010, DJe 21/06/2010).

3. No caso dos autos, o benefício da impenhorabilidade que recai sobre o imóvel residencial do devedor não se estende ao box de garagem residencial, porque ele possui matrícula própria.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 779.583/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 15/03/2016) _____ AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. VAGA DE GARAGEM AUTÔNOMA. VINCULAÇÃO COM O APARTAMENTO. PENHORA. LEI N. 8.009/90. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ.

1. A jurisprudência desta Corte já decidiu que as vagas de garagem, desde que tenham matrícula e registro próprios, como no caso em exame, são penhoráveis, independentemente de estarem relacionadas a imóvel considerado bem de família.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1554911/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/11/2015, DJe 23/11/2015) _____ RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. GARAGEM.

MATRÍCULA PRÓPRIA.

1. Ausência de prequestionamento dos temas insertos nos arts. 620 do Código de Processo Civil e 2º, § 2º, da Lei 4.591/64, pois não foram objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco foram opostos embargos de declaração a fim de suprir eventual omissão. Súmulas 282 e 356/STF.

2. Falta de articulação de argumentos jurídicos a embasar a assertiva de violação ao art. 557 do CPC, caracterizando deficiência de fundamentação. Súmula 284/STF.

3. "A vaga de garagem que possui matrícula própria de registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora" - Súmula 449/STJ.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 683.843/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/05/2015, DJe 27/05/2015) _____ EMBARGOS DO DEVEDOR. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INDEFERIMENTO PRODUÇÃO PROVA PERICIAL. CERCEAMENTO DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA.

NULIDADE DA CAMBIAL. COBRANÇA ABUSIVA DE JUROS. MULTA. ARTIGOS VIOLADOS. FALTA PREQUESTIONAMENTO. VAGAS GARAGEM. IMPENHORABILIDADE.

BEM DE FAMÍLIA. DESCABIMENTO. JULGAMENTO EXTRA PETITA. OCORRÊNCIA.

RECURSO ESPECIAL PROVIDO EM PARTE.

1. - Sendo o magistrado o destinatário da prova, a ele cabe decidir sobre o necessário à formação do próprio convencimento.

Desse modo, compete às instâncias ordinárias exercer juízo acerca dos elementos probatórios acostados aos autos, cujo reexame é vedado em âmbito de Recurso Especial, a teor do disposto na Súmula 7/STJ.

2. - O conteúdo normativo do dispositivo tido por violado não foi objeto de debate no v. Acórdão recorrido, carecendo, portanto, do necessário prequestionamento viabilizador do Recurso Especial, nos termos da Súmula 211 desta Corte.

3.- É passível de penhora a vaga de garagem, não se lhe aplicando a impenhorabilidade da Lei

8.009/90, desde que possua matrícula e registro próprios.

4.- O Tribunal Estadual não pode alterar, de ofício, a taxa de juros de mora fixada na sentença, sob pena de incorrer em julgamento extra petita.

Recurso Especial parcialmente provido.

(REsp 868.374/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/05/2010, DJe 07/06/2010) _____ Na espécie, o acórdão recorrido decidiu em harmonia com os precedentes desta Corte, conforme se verifica do seguinte trecho do acórdão recorrido:

'No que se refere à penhorabilidade do bens imóveis de matrículas nº 53.623 e 53.624, do Cartório de Registro de Imóveis de Canoas /RS (box de garagem), o STJ tem entendimento pacífico, inclusive sumulado, Sum 449 STJ, de que 'A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para o efeito de penhora.' 5. Ante o exposto, nego provimento ao agravo em recurso especial, prejudicado o pedido de concessão de efeito suspensivo.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 14 de março de 2017.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator

(Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, 21/03/2017)

Portanto, a manutenção da decisão vergastada é medida que se impõe.

Com esta análise e o esgotamento da matéria, fica prejudicado o agravo interno interposto com o objetivo de conferir efeito suspensivo ao agravo de instrumento, pois desprovido.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, mantendo-se íntegra a respeitável decisão recorrida. Prejudicado o agravo interno.

É como voto.

O Senhor Desembargador ALFEU MACHADO - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. UNÂNIME.