



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000338256

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2021471-67.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO SAFRA S/A, é agravado CARLOS EDUARDO QUIRINO SIMÕES DE AMORIM.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente) E VICENTINI BARROSO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

CARLOS ORTIZ GOMES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Processo nº 2021471-67.2025.8.26.0000

Origem: **Foro Central Cível/8ª Vara Cível**

Magistrado(a) de Primeiro Grau: Pedro Rebello Bortolini

Recorrente: **Banco Safra S/A**

Recorrida: **Carlos Eduardo Quirino Simões de Amorim**

Relator: **Carlos Ortiz Gomes**

Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 01524

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Reconhecimento da impenhorabilidade do apartamento objeto da matrícula nº 185.796, bem como das respectivas vagas de garagem descritas nas matrículas nºs 185.722, 185.723 e 185.724, todos do 11º CRI de São Paulo. Inconformismo do exequente. Acolhimento parcial.

I. Oposição ao julgamento virtual. Descabimento. A hipótese não comporta sustentação oral. Art. 146, § 4º, do RITJSP e art. 937, inciso VIII, do CPC. Agravo de instrumento que não versa sobre tutela provisória de urgência ou de evidência.

II. Mérito. 1. Alegação de penhorabilidade do imóvel de matrícula nº 185.796. Afastamento. Questão que já foi objeto de análise por este Colegiado no julgamento do agravo de instrumento nº 2083905-29.2024.8.26.0000, transitado em julgado, no qual restou reconhecida a impenhorabilidade do apartamento por se tratar de bem de família. ***Recurso desprovido nessa parte.***

2. Alegação de possibilidade de penhora das vagas de garagem descritas nas matrículas nºs 185.722, 185.723 e 185.724. Acolhimento. Em relação às vagas de garagem, não há que se falar em impenhorabilidade, visto que possuem matrículas autônomas. Aplicação da Súmula nº 449 do C. STJ. Precedentes do STJ e desta E. Câmara. ***Recurso provido nessa questão para afastar o reconhecimento da impenhorabilidade das vagas de garagem, mantendo-se a correlata penhora previamente determinada.***

Recurso provido, em parte.

Vistos etc.

Trata-se de agravo de instrumento tirado de decisão lançada em execução de título extrajudicial que reconheceu a impenhorabilidade de vagas de garagem objetos de matrículas autônomas, nos seguintes termos:

“(…) II – Revendo os autos, verifiquei que a matrícula nº 185.724, mencionada na decisão da fl. 407, corresponde apenas à vaga de garagem, ao passo que o apartamento corresponde à matrícula 185.796.

Assim, fica declarado que foi reconhecida a impenhorabilidade do apartamento objeto da matrícula nº 185.796, bem como das respectivas vagas de garagem, objeto das matrículas nº 185.722 (fl. 250) e 185.723, (fl. 254), 185.724 (fl. 258), todas do 11º CRI de São Paulo” (fls. 586/589, tópico II, dos autos de origem)

Sustenta o exequente, ora agravante, que as garagens que possuem matrículas próprias/apartadas do imóvel não gozam da proteção ao bem de família (Súmula 449 do STJ). Sustenta que não é possível estender de ofício a impenhorabilidade reconhecida em relação ao apartamento para as vagas de garagem. Aduz que não há comprovação de que o imóvel é destinado à residência do agravado, ajuntando que foi demonstrado que o devedor possui outros bens (matrículas nºs 5.385 e 11.172 do CRI de Águas de Lindóia).

Com base nisso, pleiteia a atribuição de efeito ativo ao recurso e a reforma da decisão agravada para que *“seja mantida a penhora que recaiu sob os imóveis registrados sob os nºs. 185.722, 185.723 e 185.724, perante o 11º CRI de São Paulo”* (fl. 19).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 54/57), concedido o efeito suspensivo ao recurso (fls. 822/823).

Contraminuta às fls. 829/833.

Houve oposição ao julgamento virtual pelo banco agravante (fl. 827).

É o relatório.

I. Oposição ao julgamento virtual

O Art. 937, inc. VIII, do CPC, e o art. 146, § 4º, do Regimento Interno do E. Tribunal de Justiça assim dispõem:

“Art. 937. Na sessão de julgamento, depois da exposição da causa pelo relator, o presidente dará a palavra, sucessivamente, ao recorrente, ao recorrido e, nos casos de sua intervenção, ao membro do Ministério Público, pelo prazo improrrogável de 15 (quinze) minutos para cada um, a fim de sustentarem suas razões, nas seguintes hipóteses, nos termos da parte final do caput do [art. 1.021](#): [...] VIII - no agravo de instrumento interposto contra decisões interlocutórias que versem sobre tutelas provisórias de urgência ou da evidência;”

“Art. 146. [...] § 4º Ressalvada disposição legal em sentido contrário, não haverá sustentação oral nos julgamentos de embargos declaratórios, incidente de suspeição, conflito de competência, arquivamento de inquérito ou representação criminal, e agravo, exceto no de instrumento referente às tutelas provisórias de urgência ou da evidência, e no interno referente à extinção de feito originário prevista no art. 937, VI, do CPC.”

Portanto, apesar da expressa oposição manifestada pelo agravante (fl. 827), é possível o julgamento em sessão virtual do presente recurso, pois o agravo de instrumento não versa sobre tutela de urgência.

Nesse sentido, entre outros: ***Agravo de Instrumento 2285699-04.2024.8.26.0000***; Relator (a): Achile Alesina; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 27ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/10/2024; ***Agravo de Instrumento 2204465-97.2024.8.26.0000***; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/09/2024; Data de Registro: 19/09/2024.

II. Mérito

Insurge-se o banco exequente contra a r. decisão que declarou “reconhecida a impenhorabilidade do apartamento objeto da matrícula nº 185.796, bem como das respectivas vagas de garagem, objeto das matrículas nº 185.722 (fl.

250) e 185.723, (fl. 254), 185.724 (fl. 258), todas do 11º CRI de São Paulo” (fl. 588 da origem).

Razão lhe assiste, em parte.

Por primeiro, impende destacar que já houve o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel de matrícula nº 185.796 do 11º CRI de São Paulo, sob o fundamento de que se trata de bem de família, nos termos da r. decisão de fl. 407 de origem, mantida por este Colegiado no julgamento do agravo de instrumento nº 2083905-29.2024.8.26.0000, transitado em julgado em 03/12/2024 (fls. 634/652 da origem).

Gize-se, ademais, que conquanto o Juízo *a quo* tenha se referido à impenhorabilidade do imóvel de matrícula nº 185.724 do 11º CRI de São Paulo na r. decisão de fl. 407 da origem, quis fazer alusão, na realidade, ao imóvel de matrícula nº 185.796 do 11º CRI de São Paulo (relativo ao apartamento – fls. 264/269 da origem), sendo que as matrículas nºs 185.722, 185.723 e 185.724 (fls. 250/263 da origem) se referem às vagas de garagem, conforme restou retificado na r. decisão recorrida.

Nesse contexto, nada há a se deliberar sobre a alegação de que o agravado não demonstrou que o imóvel é destinado à sua residência, visto que aludida questão já foi objeto de análise no mencionado agravo de instrumento nº 2083905-29.2024.8.26.0000.

E quanto aos indicados imóveis de matrículas nºs 5.385 e 11.172 do CRI de Águas de Lindóia, já houve a determinação de penhora, cuja averbação foi inclusive realizada nas respectivas matrículas, conforme destacou o Juízo *a quo* à fl. 588 da origem.

Com efeito, no que tange aos imóveis de matrículas nºs 185.722, 185.723 e 185.724 (fls. 250/263 da origem), verifica-se que se tratam, de fato, de vagas de garagem atreladas ao apartamento de matrícula nº 185.796, todos do 11º CRI de São Paulo.

Desta feita, em relação aos imóveis de matrículas nºs 185.722,

185.723 e 185.724, a impenhorabilidade deve ser afastada.

Isso porque, referidos imóveis se referem a vagas de garagem com Registro Individual e Matrícula Própria (fls. 250/263 da origem).

A Súmula nº 449 do Superior Tribunal de Justiça prevê:

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

Assim sendo, resta pelo afastamento do reconhecimento da impenhorabilidade das vagas de garagem estabelecidas nas matrículas nºs 185.722, 185.723 e 185.724, reformando-se a r. decisão nessa parte.

Nesse sentido, segue precedente do E. STJ:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE VAGA DE GARAGEM COM MATRÍCULA PRÓPRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. POSSIBILIDADE. SÚMULA 449/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO IMPROVIDO. 1. Com efeito, nos termos do entendimento jurisprudencial desta 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). **1.1. Hipótese em que as vagas de garagem penhoradas possuem matrículas próprias no registro de imóveis, razão pela qual são consideradas autônomas em relação à unidade imobiliária habitacional correlata, sendo, portanto, de uso exclusivo do titular. 1.2. Além disso, 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, consoante dispõe a Súmula n. 449/STJ: "A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora".** 2. Quando o inconformismo excepcional não for

admitido pela instância ordinária, com fundamento no enunciado n. 83 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, a impugnação, em tema de agravo em recurso especial, deve indicar precedentes contemporâneos ou supervenientes aos mencionados na decisão combatida, demonstrando-se que outro é o entendimento jurisprudencial desta Corte. 3. Agravo interno a que se nega provimento” (STJ - AgInt no AgInt no AREsp 2365680 / SC Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze Dje: 29/11/2023; g. n.).

E o entendimento desta C. Câmara a respeito:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Justiça gratuita - Indeferimento - Declaração de hipossuficiência induz presunção iuris tantum - Benefício concedido a quem comprove a insuficiência de recursos, nos termos do art. 5º, LXXIV da CF - Inteligência dos artigos 98 a 102 do CPC - Documentação apresentada pelos requerentes não corrobora a alegada hipossuficiência financeira, pressuposto legal para a concessão de gratuidade, à luz do art. 99, § 2º, do CPC - Determinação de juntada de documentos (art. 932, § único, CPC) - Não atendimento - Pressuposto de análise da concessão do benefício (art. 99, § 2º, do CPC) - Recurso desprovido. **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Decisão que determinou a penhora de três vagas de garagem - Admissibilidade - Matrículas próprias - Unidades autônomas e independentes do apartamento não compreendida na destinação à moradia familiar - Constrição que não viola a proteção prevista na Lei nº 8.009/90 - Inteligência da Súmula 449 do STJ - Recurso desprovido**” (Agravo de Instrumento 2226186-08.2024.8.26.0000; Relator (a): Mendes Pereira; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024; g. n.).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Decisão que rejeitou a alegação de bem de família e rejeitou à impugnação à penhora apresentada pelos agravantes - Recurso dos executados - Alegação de que os imóveis de matrículas nº 43.433, nº 43.434 e nº 65.700 são bens de família - Parcial acolhimento Comprovação nos autos que o imóvel de matrícula 43.433 se trata de única residência permanente da entidade familiar dos executados, conforme contas de consumo e condomínio em nome dos executados - Proteção legal e constitucional - Precedentes - **Matrículas nº 43.434 e nº 65.700 que se referem a vagas de garagem - Possibilidade de penhora - Em relação as vagas de garagem, não há que se falar em**

impenhorabilidade, visto que possuem matrículas autônomas - Aplicação da Súmula nº 449 do C. STJ - Precedentes do STJ e desta E. Câmara - Manutenção da penhora dos direitos aquisitivos relativos aos imóveis que se referem às vagas de garagem - Decisão parcialmente reformada - Recurso parcialmente provido” (Agravado de Instrumento 2128243-88.2024.8.26.0000; Relator (a): Achile Alesina; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/06/2024; Data de Registro: 12/06/2024; g. n.).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução – Decisão que afastou a alegação de bem de família e rejeitou à impugnação à penhora apresentada pelo agravante – Recurso do executado – Alegação dos imóveis de matrículas nº 105.020, 105.021 e 105.022 serem bens de família – Parcial acolhimento – Comprovação nos autos que o imóvel de matrícula 105.020 se trata de único imóvel do executado declarado no imposto de renda – Contas de energia, telefone, condomínio e IPTU em nome do executado e de sua esposa - Comprovação de ser o imóvel a moradia do agravante - Proteção legal e constitucional - Precedentes – **Matrículas 105.021 e 105.022 que se referem a vagas de garagem – Possibilidade de penhora – Em relação as vagas de garagem, não há que se falar em impenhorabilidade, visto que possuem matrículas autônomas – Aplicação da Súmula 449 do C. STJ – Precedentes do STJ e desta E. Câmara – Manutenção da penhora dos direitos aquisitivos da cota parte do executado, relativos aos imóveis que se referem às vagas de garagem – Decisão parcialmente reformada – Recurso parcialmente provido**” (Agravado de Instrumento 2306423-63.2023.8.26.0000; Relator (a): Achile Alesina; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/12/2023; Data de Registro: 26/12/2023; g. n.).

Ante o exposto, pelo meu voto, ***dou parcial*** provimento ao recurso apenas para afastar o reconhecimento da impenhorabilidade das vagas de garagem estabelecidas nas matrículas nºs 185.722, 185.723 e 185.724, todas do 11º CRI de São Paulo, mantendo-se a correlata penhora determinada às fls. 270/272 da origem.

Carlos Ortiz Gomes

Relator