



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000343095

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2014567-31.2025.8.26.0000, da Comarca de Itu, em que é agravante SERGIO RICCARDI BICALHO, é agravado COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO FRONTEIRAS DO PARANÁ, SANTA CATARINA E SÃO PAULO – SICREDI FRONTEIRAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente) E SANDRA GALHARDO ESTEVES.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ALEXANDRE DAVID Malfatti

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2014567-31.2025.8.26.0000

Agravante: Sergio Riccardi Bicalho

Agravado: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Fronteiras do Paraná, Santa Catarina e São Paulo – Sicredi Fronteiras

Origem: 2ª Vara Cível da Comarca de Itu

Voto nº 15048

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. IMPENHORABILIDADE. NÃO RECONHECIMENTO. *Trata-se de recurso de agravo de instrumento tirado de decisão que deixou de reconhecer a impenhorabilidade de vaga de garagem com matrícula própria. Incidência da Súmula 449 do STJ. Matrícula referente a vaga de garagem é apartada do imóvel principal e assim, por não se tratar de bem de família, não se estende a proteção da impenhorabilidade. Inexistência de óbice à alienação da garagem autônoma aos demais condôminos – Inteligência do § 1º do art. 1.331 do Código Civil – Construção admitida.*

DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Sergio Riccardi Bicalho**, no âmbito da ação de execução de título extrajudicial nº 1009686-14.2023.8.26.0286 ajuizada pela **Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Fronteiras do Paraná, Santa Catarina e São Paulo – Sicredi Fronteiras**.

O executado ofertou **agravo de instrumento** (fls. 01/13), insurgindo-se contra decisão que deixou de reconhecer a impenhorabilidade da vaga de garagem. Ressaltou que *“Data vênia”, a decisão da MM. Juíza “a quo”, e, relação a improcedência da impugnação da penhora da vaga de garagem e manutenção da penhora deve ser por E. Corte revogada pelos fatos levados no feito principal e neste recurso. 18.- Conforme declinado na impugnação da penhora da vaga de garagem, mesmo a vaga de garagem ter matrícula individualizada da matrícula do apartamento, a mesma e um complemento do mesmo. 19.- Fora anexado documentos comprovando que a vaga de garagem constante da matrícula nº 54608 e um complemento do apartamento deste Agravante dessa forma faz parte do apartamento, recaindo sobre a mesma também como bem de família, ou*

seja, fora acostado o Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção do Condomínio do Edifício Villa Di Firenze, devidamente registrado no CRI, onde consta na cláusula vigésima quarta, fls., 21 (ou 35).: “as unidades autônomas apartamento e vaga de garagem, para efeito de sua utilização, transferência de posse ou propriedade, a que título for, ou, ainda como objeto de garantia, são unas e indivisíveis, não sendo permitido aos condôminos transferir uma sem a outra”. 20.- Também fora acostado o IPTU da Prefeitura Municipal de Itu/SP, onde vemos constar.: “APTO-83 e VG-35 e onde vemos constar que a área construída e o valor cobrado e a somatória do apartamento 83 e da vaga de garagem 35. 21.- Assim fora demonstrado no feito principal pelos documentos acostados, somados a Impugnação, comprovando que este Agravante tem como moradia e residência o apartamento nº 83, situado na Rua Sorocaba nº 533, Condomínio Edifício Villa DI Firenze, Vila Gatty, CEP 13.300-340, Itu/SP, fazendo parte integrante do mesmo a vaga de garagem nº 35, da matrícula nº 54.608, sendo assim esta também impenhorável. 22.- Desse modo, inconfundível também que a penhora da matrícula nº 54.608, e bem de família e, por esse motivo, há de ser declarada numa, máxime por afronta aos artigos 832; 833, inciso I do CPC e artigos 1º e 5º da Lei nº 8.009/90. (...) Também na impugnação da penhora da vaga de garagem fora cita jurisprudência e acostado o julgamento sobre este merito pelo E. STJ, copia em anexo. 25.- Ao interpor os Embargos de Declaração, o mesmo fora sobre a omissão da MM. Juíza “a quo”, sobre os fatos e documentos acostados na impugnação da penhora da vaga de garagem, conforme acima declinado. 26.- Em relação a decisão da MM. Juíza “a quo”, a mesma novamente ignorara esses pontos, como da mesma forma apegara-se que “após a arrematação e possível o desmembramento das cobranças de IPTU da vaga de garagem e do apartamento e que a vedação de comércio das vagas entre condomínios não pode ser oposta aos processos judiciais”. 27.- Ora a vedação de comércio das vagas entre condomínios e um instrumento legal, amparado pela nossa legislação e devendo ser devidamente respeitado pelo Poder Judiciário. 28.- Assim Douto Desembargador Relator e Doutos Desembargadores Julgadores, pelos fatos que do feito principal consta, somados a este recurso, o presente deve ser totalmente admitido para revogar as decisões ora agravadas e revogar a penhora sobre a vaga de garagem da matrícula nº 054608.”.

A decisão agravada foi proferida nos seguintes termos (fls. 17/19):

“Vistos.

Trata-se de impugnação à penhora apresentada por SÉRGIO RICCARDI BICALHO em razão da penhora dos imóveis matriculados sob nº 54.564 e 54.608, ambos registrados no CRI local (fls. 220/228 e 312/321).

Alega que o apartamento de matrícula 54.564 do CRI local se trata de bem de família, local de sua residência. Aduziu que o imóvel matriculado sob o nº 54.608, se trata de vaga de garagem e, embora tenha matrícula individualizada, é complemento do apartamento já mencionado, sendo assim bem de família. Requereu o acolhimento das impugnações apresentadas

Por sua vez, a exequente asseverou que o executado não juntou aos autos documentos capazes de comprovar suas alegações. Pugnou pela rejeição da impugnação (fls. 288 e 360/361)

É o relatório. Decido.

A irresignação do executado merece prosperar em parte.

De início, ressalto que a finalidade precípua do bem de família é a manutenção da unidade familiar, assegurando ao seu proprietário o mínimo para sua subsistência e dignidade.

Contudo, o ônus da prova quanto ao enquadramento do bem nesta condição cabe à parte devedora.

Há prova suficiente nos autos de que o bem penhorado às fls. 208/209, matrícula 54.564 do CRI local, se trata de único imóvel do devedor, usado como moradia.

Consta da matrícula de fls. 201/207 que o executado e sua esposa adquiriram o imóvel em 30/04/2021 (R. 07).

Foram juntados aos autos conta de energia (fls. 229/231) e de gás (fls. 232/234), bem como certidão do Cartório de Registro de Imóveis indicando ser o único imóvel registrado em nome do executado (fls. 282).

Entretanto, em relação a vaga de garagem, matrícula nº 54.608 do CRI local, oportuno destacar o posicionamento firmado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça por meio da Súmula 449, que assim dispõe:

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

Note-se que cada vaga de garagem possui registro autônomo, estando regularmente dissociadas da unidade residencial (fls. 289/294).

Logo, revela-se perfeitamente possível a penhora da respectiva vaga.

(...)

Diante do exposto, ACOLHO a impugnação apresentada para:

a) DECLARAR IMPENHORÁVEL o imóvel de matrícula n.º 54.564, registrado no CRI local, pertencente ao executado e, por conseguinte, DECLARO levantada a penhora de fls. 208/209, independentemente da lavratura de termo;

b) MANTER A PENHORA da vaga de garagem, matrícula nº 54.608, registrada no CRI local.

Intime-se.”

(fl. 20): Os Embargos de Declaração opostos restaram rejeitados,

“Vistos.

RECEBO os embargos de declaração opostos às fls. 367/370 porque tempestivos, mas NEGO-LHES provimento.

Os embargos têm lugar para sanar omissão, dúvida, ambiguidade ou contradição, nos termos do art. 1022, do CPC, o que não se verifica no presente caso.

Havendo individualidade dos bens (apartamento e vaga de garagem), nada obsta a manutenção da penhora.

O desmembramento das cobranças de IPTU da vaga de garagem e do apartamento perante o Município é providência a ser adotada após arrematação. A vedação de comércio das vagas entre condôminos não pode ser oposta aos processos judiciais.

Portanto, permanece o decisum tal como foi lançado.

Intime-se."

Concedeu-se em parte a antecipação dos efeitos da tutela recursal (fl. 114).

O agravado ofertou contraminuta (fls. 120/125).

É O RELATÓRIO. VOTO.

Recurso formalmente em ordem, tempestivo, devidamente processado e preparado (fls. 111/112).

Desde logo, diante da relevância do tema e para se emprestar efetividade ao processo, libera-se o recurso para julgamento pela Turma julgadora.

PASSO A ANALISAR O RECURSO.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento tirado de decisão que deixou de reconhecer a impenhorabilidade da vaga de garagem.

O recurso não comporta provimento.

O agravante se insurgiu contra a penhora realizada nos autos da ação de execução nº 1009686-14.2023.8.26.0286, sobre vaga de garagem nº nº 35, localizada no sub-solo do Condomínio Edifício Villa Di Firenze, situando na Rua Sorocaba nº 533, Vila Gattyi, CEP 13.300-340, Itu/SP, com a área útil de 12,500m², a área comum de 5,881m², a área total de 18.381m² e a fração ideal no terreno de 3,2788m² ou 0,189918%, de sua propriedade (fls. 351/353 da origem).

Inconsistente o pedido de reconhecimento da impenhorabilidade da vaga de garagem de matrícula nº 54.608, no Registro de Imóveis.

A matrícula referente a vaga de garagem é apartada do imóvel principal e assim, por não se tratar de bem de família, não se estende a proteção da impenhorabilidade.

É nesta linha a previsão da Súmula 449 do Supremo Tribunal de Justiça, segundo a qual: *“A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora.”*

De igual modo a decisão impugnada encontra-se em harmonia com a jurisprudência do STJ, ainda que seja vedada a alienação a terceiros estranhos ao condomínio.

Esse é o entendimento do E. Tribunal no julgamento do REsp 2073940, relator o Ministro RICARDO VILLAS BOAS CUEVA, julgado em 18/09/2023, conforme trechos da decisão abaixo destacados:

“(...) No caso em apreço, verifica-se que a garagem objeto de constrição junto à origem possui matrícula individualizada (n. 20.327 do Registro de Imóveis de Maravilha), de sorte que incontroversa a sua penhorabilidade.

(...)

Ademais, oportuno salientar que a proibição de alienação de vaga de garagem a terceiros, isto é, a pessoas estranhas ao condomínio (art.1.331, § 1º, do Código Civil) relaciona-se aos casos em que há disposição de vontade do proprietário na venda ou locação a não condômino, situação esta deveras distinta do caso em apreço(expropriação do bem). Ou seja, não obstante a vedação à alienação do referido bem na convenção condominial, a circunstância não obsta sua venda por imposição judicial.

(...)

Tal posicionamento está em dissonância com o entendimento desta Corte, que em recentes julgados análogos ao presente caso, entendeu que o enunciado da Súmula nº 449/STJ deve ser compatibilizado com o teor do art. 1.331, § 1º, do Código Civil, de modo que é permitida a penhora da vaga de garagem com matrícula própria no registro de imóveis, independentemente de o imóvel ser reconhecido como bem de família, porém a participação na hasta pública deve ser limitada apenas aos condôminos do respectivo condomínio.

(...)

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para determinar que a participação na hasta pública da vaga de garagem penhorada nos autos seja restrita aos condôminos do respectivo condomínio”.

Na Turma julgadora, encontram-se inúmeros precedentes sobre o tema, destacando-se as partes pertinentes das ementas:

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS DE BENS IMÓVEIS (APARTAMENTO E VAGA DE GARAGEM) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA BEM DE FAMÍLIA agravado que fez prova documental suficiente que reside no apartamento cujos direitos aquisitivos foram penhorados imóvel alienado fiduciariamente em favor de terceiro constrição que, em princípio, não implica violação à impenhorabilidade prevista na Lei 8.009/90, desde que afastada a possibilidade de leilão do próprio apartamento, enquanto conservar a condição de bem de família caso continue a ostentar a qualidade de bem de família e a propriedade se transfira ao devedor, não será possível a penhora do apartamento, sob pena de violação à proteção legal penhora dos direitos sobre os bens mantida, mas com determinação de que tal constrição não poderá ensejar a alienação do apartamento enquanto ele ostentar a qualidade de bem de família constrição que poderá se efetivar sobre eventuais valores remanescentes da venda dos bens, por conta do inadimplemento quanto à obrigação garantida por alienação fiduciária **vaga de garagem com matrícula própria que não se considera protegida como bem de família** Súmula 449 do STJ agravo provido, com determinação e observações." (Agravado de Instrumento nº 2292607-48.2022.8.26.0000, relator CASTRO FIGLIOLIA, julgado em 18/10/2023)*

"EMBARGOS DE TERCEIROS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. PENHORA DE VAGAS DE GARAGEM. POSSIBILIDADE. REFUTADA A TESE DE BEM DE FAMÍLIA. MATRÍCULAS PRÓPRIAS. Efetuou-se a constrição judicial de vagas de garagem, com matrículas diversas do bem de família. A decisão foi prolatada em consonância com os preceitos da Súmula n.º 449 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" (...) Apelação não provida." (Apelação Cível nº. 1021905-88.2019.8.26.0451, relatora Desembargadora SANDRA GALHARDO ESTEVES, julgado em 08/04/2022)

"Agravado de instrumento Ação de execução de título extrajudicial - (...)Vagas de garagem (matrículas nºs 178.511 e 178.512) e depósito (matrícula nº 178.523), em condomínio edilício - Possibilidade de penhora Bens penhorados, ademais, que possuem matrículas próprias no registro de imóveis, ainda que relacionados a bem de família - Inteligência da Súmula 449 do C. STJ - Ressalva de que as vagas de garagem e o depósito não poderão ser alienados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio, nos termos

do art. 1.331, § 1º, do Código Civil - Hipótese de reforma da decisão hostilizada, nessa parte - Recurso provido, com observação." (Agravado de Instrumento nº 2173208-93.2020.8.26.0000, relator o Desembargador JACOB VALENTE, julgado em 23/03/2021).

Fica ressalvado que a vaga de garagem não poderá ser alienada a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio, nos termos do art. 1.331, § 1º, do Código Civil.

Concluindo-se, rejeito as alegações do agravante e mantenho a r. decisão.

Prequestionamento

Anoto o entendimento pacífico de que o órgão julgador não está obrigado a citar todos os artigos de lei ordinária, infraconstitucional, ou da Constituição Federal para fins de prequestionamento, no que se consideram automaticamente prequestionadas todas as disposições legais discutidas nos autos.

Por derradeiro, destaque-se que "Para que se tenha por configurado o pressuposto do pré-questionamento, é bastante que o tribunal de origem haja debatido e decidido questão federal controvertida, não se exigindo que haja expressa menção ao dispositivo legal pretensamente violado no especial" (vide: RSTJ 157/31, v.u., Acórdão da Corte Especial).

DISPOSITIVO.

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso do executado e mantenho a r. decisão impugnada em seus termos e fundamentos.

**Alexandre David Malfatti
Relator**