



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000385666

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2150346-89.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SENG, é embargado ARNALDO LUIZ DE ALMEIDA CHERUBINI.

ACORDAM, em 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Embargos de declaração parcialmente acolhidos por V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 8 de abril de 2025

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO N° : 33.757
EDCL. N° : 2150346-89.2024.8.26.0000/50000
COMARCA : SÃO PAULO — JABAQUARA — 3ª VARA CÍVEL
EMBARGANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SENG
EMBARGADO : ARNALDO LUIZ DE ALMEIDA CHERUBINI
INTERESSADOS: PAULO JOSÉ DUARTE E OUTROS

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Omissão configurada quanto à penhora da vaga de garagem. Bem penhorado que possui registro autônomo. Aplicação da Súmula 449 do C. Superior Tribunal de Justiça. Caráter meramente infringente quanto ao mais. Inadequação dos Embargos para fins de prequestionamento. Aplicação do artigo 1.025 do Código de Processo Civil. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS, com efeito modificativo.

Vistos.

Trata-se de Embargos de Declaração opostos por Condomínio Edifício Seng contra o Acórdão de fls. 351/357.

Argumenta o Condomínio embargante, em resumo, que houve omissão em relação à penhora incidente sobre a vaga de garagem; consta da Matrícula nº 145.984, do 8º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, que a vaga de garagem é bem autônomo; a penhora recaiu tanto sobre a unidade condominial, quanto sobre a vaga de garagem; deve ser aplicada ao caso a Súmula nº 449 do C. Superior Tribunal de Justiça; é cabível a penhora da vaga de garagem; a documentação acostada aos autos comprova que a parte executada possui patrimônio suficiente para a sua



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

subsistência e de sua família, independente do contrato de locação referente ao imóvel penhorado (fls. 1/3).

Recebido o Recurso (fl. 5), o embargado apresentou manifestação (fls. 8/20).

É o relatório.

Estes Embargos de Declaração comportam parcial acolhimento, com efeitos modificativos, mas apenas para suprir omissão verificada em relação à penhora da vaga de garagem.

Ao que se colhe dos autos, a penhora recaiu sobre os imóveis especificados nas Matrículas nºs 145.972 e 145.984, do 8º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital (v. fl. 740 dos autos principais).

Outrossim, infere-se dos autos que a Matrícula nº 145.972, do 8º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, refere-se à unidade condominial de propriedade do executado (fls. 1.141/1.142 dos autos do Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica). Por outro lado, a Matrícula nº 145.984, do 8º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, refere-se tão somente à vaga de garagem, desvinculada da unidade condominial penhorada (v. fls. 1.143/1.144 dos autos do Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Tem-se, pois, que a vaga de garagem penhorada possui Matrícula Imobiliária específica. E, consoante a Súmula nº 449 do C. 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”*.

Desse modo, considerando que a vaga de garagem com Matrícula própria no Registro de Imóveis pode ser objeto de penhora específica, não se havia mesmo falar em impenhorabilidade do *“bem de família”* no tocante.

Assim, de rigor a manutenção da r. decisão agravada que determinou a penhora em relação à Matrícula nº 145.984, do 8º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2039261-69.2022.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravado de Instrumento / Alienação Fiduciária

Relator(a): Rogério Murillo Pereira Cimino

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 25/03/2022

Data de publicação: 25/03/2022

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Decisão que deferiu a penhora de vaga de garagem. Inconformismo da parte executada. **Alegação de que se trata de bem de família. Não acolhimento. Vaga de garagem com registro autônomo no fôlio real. Impenhorabilidade do bem residencial que não se transmite ao imóvel de servidão. Súmula nº. 449 do Superior Tribunal de Justiça. Decisão mantida. Recurso não provido.**

2280665-87.2020.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravado de Instrumento / Locação de Imóvel



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Relator(a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 06/04/2021

Data de publicação: 06/04/2021

Ementa: LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – FIANÇA – BEM DE FAMÍLIA – POSSIBILIDADE DA PENHORA DE VAGAS DE GARAGEM COM MATRÍCULA PRÓPRIA – Decisão que rejeitou a impugnação à penhora apresentada pelos executados, fiadores, ora agravantes – Alegações de inexequibilidade do título e de inexigibilidade da obrigação já decididas em embargos à execução, e acobertadas pela coisa julgada, como consignado em agravo de instrumento interposto pelos ora recorrentes e já julgado por esta C. Câmara – Reconhecimento da responsabilidade dos agravantes, na qualidade de fiadores do contrato de locação não residencial, pelos débitos – RECURSO NÃO CONHECIDO NESSES TÓPICOS – Pretensão dos agravantes de que seja afastada a penhora de vagas de garagem relacionadas a bem imóvel de sua propriedade, imóvel esse reconhecido como bem de família por esta C. Câmara em julgamento de agravo de instrumento – As vagas de garagem que possuem matrícula própria no registro de imóveis, como no caso dos autos, não constituem bem de família para efeito de penhora, nos termos da Súmula 449, do E. STJ – Precedentes desta C. Câmara e deste E. Tribunal – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO, NA PARTE CONHECIDA.

2180222-02.2018.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Campos Petroni

Comarca: Campinas

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 01/10/2019

Data de publicação: 01/10/2019

*Ementa: Locação imobiliária. Contrato locatício comercial escrito. Execução regressiva dos fiadores. R. despacho que teria julgado improcedente a exceção de pré-executividade oposta, e quanto ao pedido de impenhorabilidade do bem de família foi acolhido somente em relação ao apartamento, mantendo a constrição em relação à vaga de garagem. Agravo instrumental somente dos executados. Exceção de pré-executividade. Alegações de ausência de título executivo e inépcia da inicial. Execução de título judicial (sentença homologatória entre o locador e os fiadores/exequentes). Quitação da dívida pelos fiadores. Sub-rogação. Título judicial válido à execução regressiva. Presente recurso que não é local para discussão sobre pagamento de valores alegadamente quitados pelos acionantes. **Penhora. Vaga de garagem. É possível a constrição de vagas autônomas de garagens, com matrícula própria. Súmula nº 449, do STJ. Decisão mantida na integralidade.** Agravo dos executados não provido, tudo nos estreitos limites do recurso.*

Quanto ao mais, constou do Acórdão embargado,
“*in verbis*”, que:

“Ao que consta dos autos, o agravante firmou “Contrato de locação de residencial” em 15 de junho de 2022, tendo por objeto a locação do imóvel penhorado, pelo prazo de trinta (30) meses, intermediado pela Empresa Quinta Andar (fls. 1205/1.212). Outrossim, o agravante firmou sucessivos contratos de locação, a partir de janeiro de 2019, tendo por objeto imóveis destinados a sua moradia (fls. 1.162/1.167, 1.169/1.183 e 1.184/1.204 dos autos principais). E, conforme extrato bancário referente à conta corrente de titularidade do agravante, mantida no Banco C6 S.A., no período entre 01 de julho de 2022 até 31 de janeiro de 2024, a conta era destinada tão somente ao recebimento dos locativos mensais decorrentes do imóvel penhorado, com a consequente remessa dos valores para a Administradora do imóvel locado por ele (fls. 1.257/1.259 dos autos principais). Tem-se que no caso o agravante comprovou nos autos a efetiva

destinação da quantia para o pagamento dos locativos mensais da atual moradia, a modo de possibilitar o reconhecimento da impenhorabilidade por tratar-se de “bem de família”, conforme previsto na Lei nº 8.009/1990.” (“sic”, fl. 356)

Verifica-se, portanto, que a embargante deu caráter infringente aos Embargos, visando à modificação do julgado, que somente pode ser alterado em sede de Recurso próprio.

A propósito, não está o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os pontos arguidos no arrazoado, bastando a explicação dos motivos norteadores do convencimento. Nesse sentido, veja-se o r. Julgado:

“ADMINISTRATIVO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. FAIXA DE DOMÍNIO E ÁREA NON AEDIFICANDI. LEI 6.766/79. CONSTRUÇÃO EDIFICADA FORA DA LIMITAÇÃO. FAIXA DE DOMÍNIO DE 15 METROS DE CADA EIXO. AUSÊNCIA DE PROVA QUANTO À METRAGEM DA FAIXA DE DOMÍNIO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. INEXISTENTE. ALEGAÇÃO DE DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. PRETENSÃO DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. I - No que trata da apontada violação do art. 927 do CPC; dos arts. 99, I, e 100 do Código Civil, do art. 1º, g, do Decreto n. 9.760/1946, do art. 4º, III, da Lei n. 6.766/79, e do art. 1º, §§ 1º e 2º, do Decreto n. 7.929/2013, sem razão os recorrentes quanto a essa alegação, uma vez que em nenhum momento o acórdão recorrido sinalizou pela possibilidade de alienação da área pública invadida ou de permitir a legalização da posse por terceiro, cingindo-se, apenas, a negar a reintegração de posse formulada nos autos em razão de não estar devidamente comprovado o esbulho praticado, precisamente por falta de material probatório. II - Nessa senda, tendo o Tribunal a quo fundamentado sua decisão em elementos e provas dos autos (ou na ausência deles), para se concluir de modo diverso do acórdão recorrido, na forma pretendida pelos recorrentes, seria necessário o revolvimento do acervo fático-probatório delineado nos autos, procedimento esse vedado no âmbito do recurso especial, por óbice do enunciado n. 7 da Súmula do STJ. III - A respeito da alegada violação do art. 2º, parágrafo único, XIII, da Lei n. 9.784/99, suscitada pelo recorrente, visto que o Tribunal a quo teria afastado a força probante dos documentos públicos juntados aos autos sem que houvesse impugnação de sua veracidade, constata-se, também, sem razão o apelo nobre nesse ponto. Consoante consignado no acórdão recorrido (fl. 242), o egrégio Tribunal Regional não contestou a veracidade dos documentos juntados pelo recorrente (Ocorrência Policial da invasão e Mapa), mas, apenas, levantou questão sobre a eficácia do Relatório nº 19/2013 de produzir provas de que a faixa de domínio no local possuía realmente 60 metros. IV - Desse modo, para se concluir de modo diverso do acórdão recorrido, seria necessária a análise do conjunto fático e probatório constante dos autos, o que é inviável na via recursal eleita, tendo em vista a incidência, mais uma vez, do enunciado n. 7 da Súmula do STJ. V - Em relação à apontada violação dos arts. 5º, LIV, e 93, IX, da CF/88, verifica-se a impossibilidade deste Tribunal examinar a suposta violação, sob pena de se analisar matéria cuja competência está afeta à Suprema Corte, por força do art. 102 da Constituição Federal. VI - No que concerne à alegação de violação do art. 1.022, II, c/c o art. 489, § 1º, e incisos, ambos do CPC de 2015, suscitada pelo DNIT, verifica-se não assistir razão ao recorrente, pois o Tribunal a quo decidiu a matéria de forma fundamentada, tendo analisado todas as questões que entendeu necessárias para a solução da lide, não obstante tenha decidido contrariamente à pretensão da parte. VII - Nesse panorama, a oposição dos embargos declaratórios caracterizou, tão somente, a irresignação do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

embargante diante de decisão contrária a seus interesses, o que não viabiliza o referido recurso. VIII - Tem-se, ainda, que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos invocados pelas partes quando, por outros meios que lhes sirvam de convicção, tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio. As proposições poderão ou não ser explicitamente dissecadas pelo magistrado, que só estará obrigado a examinar a contenda nos limites da demanda, fundamentando o seu proceder de acordo com o seu livre convencimento, baseado nos aspectos pertinentes à hipótese sub judice e com a legislação que entender aplicável ao caso concreto. IX - Descaracterizada a alegada omissão, tem-se de rigor o afastamento da suposta violação do art. 1.022, II, do CPC/2015, conforme pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. X - A incidência do enunciado n. 7, quanto à interposição pela alínea a, impede o conhecimento da divergência jurisprudencial, diante da patente impossibilidade de similitude fática entre acórdãos. XI - Agravo interno improvido. (AgInt no REsp 1672948/RS, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 26/02/2018).

Por fim, ainda que o objetivo dos Embargos seja o prequestionamento da matéria, a simples enumeração de dispositivos legais supostamente violados não obriga o Tribunal à referência expressa no tocante, se isso for desnecessário dada a suficiência dos fundamentos concretamente adotados no julgado, “*ex vi*” do artigo 1.025 do Código de Processo Civil (“*Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade*”).

Impõe-se, pois, o acolhimento parcial destes Embargos, com efeitos modificativos, para dar parcial provimento ao Agravo de Instrumento, a fim de afastar a penhora sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 145.972, do 8º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, por tratar-se de “*bem de família*”, mas com a manutenção da penhora sobre a vaga de garagem especificada na Matrícula nº 145.984, do 8º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

Diante do exposto, acolho parcialmente os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Embargos de Declaração.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relatora