



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2163777 - SP (2024/0160505-6)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : PAULO CESAR MASSAINI
ADVOGADO : ALEXANDRE DE CALAIS - SP128086
RECORRIDO : FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS -
NAO PADRONIZADOS DANIELE
ADVOGADO : ANDRE PAULA MATTOS CARAVIERI - SP258423
INTERES. : ANTONIO CARLOS DA SILVA
INTERES. : NOVA INDUSTRIA E COMERCIO DE METAIS LTDA

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS.

1. Delimitação da controvérsia: *Definir se a vaga de garagem com matrícula própria constitui bem de família para fins de penhora, à luz do artigo 1.331, § 1º, do Código Civil*.

2. Recurso especial afetado ao rito do artigo 1.036 do Código de Processo Civil.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO, por unanimidade, afetar o processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C) para dellimitação da seguinte controvérsia: "Definir se a vaga de garagem com matrícula própria constitui bem de família para fins de penhora, à luz do artigo 1.331, § 1º, do Código Civil"; e, por unanimidade, suspender a tramitação de todos os recursos especiais e agravos em recurso especial, em trâmite nos Tribunais de segundo grau ou no STJ, que versem sobre idêntica questão, observada a orientação prevista no artigo 256-L do RISTJ (art. 1.037, II, do CPC/2025), conforme proposta da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, João Otávio de Noronha, Humberto Martins e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 08 de abril de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 2163777 - SP (2024/0160505-6)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : PAULO CESAR MASSAINI
ADVOGADO : ALEXANDRE DE CALAIS - SP128086
RECORRIDO : FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS -
NAO PADRONIZADOS DANIELE
ADVOGADO : ANDRE PAULA MATTOS CARAVIERI - SP258423
INTERES. : ANTONIO CARLOS DA SILVA
INTERES. : NOVA INDUSTRIA E COMERCIO DE METAIS LTDA

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS.

1. Delimitação da controvérsia: *Definir se a vaga de garagem com matrícula própria constitui bem de família para fins de penhora, à luz do artigo 1.331, § 1º, do Código Civil*.
2. Recurso especial afetado ao rito do artigo 1.036 do Código de Processo Civil.

RELATÓRIO

Trata-se de proposta de afetação (decisão de fls. 381/385) de recurso especial ao rito dos recursos repetitivos (CPC, art. 1.036 e seguintes) do tema relativo à possibilidade de a vaga de garagem com matrícula própria constituir bem de família para fins penhora, à luz do artigo 1.331, § 1º, do Código Civil.

O recurso especial foi interposto por Paulo Cesar Massaini com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) – 24ª Câmara de Direito Privado, que, em agravo de instrumento, negou provimento ao seu recurso, mantendo a decisão que determinou a penhora de vaga de garagem, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FUNDADA EM TÍTULO EXTRAJUDICIAL - PENHORA DE VAGA DE GARAGEM - Insurgência contra decisão que deferiu a penhora sobre vaga de garagem Possibilidade de penhora da vaga de garagem que possui matrícula própria em Cartório de Registro de Imóveis, ainda que relacionada a bem de família. Inteligência da súmula 449 do STJ - Precedentes do STJ e do TJ-SP Ressalva de 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 - **Recurso improvido, neste aspecto, com observação.**

INOVAÇÃO RECURSAL - Alegação do executado, manifestada em suas razões recursais, de excesso de penhora - Questão alegada nas razões do recurso não

apreciada em primeiro grau de jurisdição, na decisão hostilizada - Impossibilidade de apreciação desta matéria, em fase recursal, sob pena de supressão de instância - Precedente do TJSP - **Recurso não conhecido, neste aspecto.**

RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, IMPROVIDO.

Nas razões de recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão recorrido incorreu em violação aos arts. 300, 489, VI e 831, do CPC, bem como aos arts. 2º, § 2º, da Lei nº 4.591/64, e 1.331, § 1º, do Código Civil. Sustenta que a legislação veda a alienação da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, o que indicaria que ela deve ser considerada parte integrante do apartamento e, conseqüentemente, impenhorável.

Argumenta, também, que o Código Civil, em seu art. 1.331, § 1º, restringe a alienação da vaga de garagem quando não houver expressa autorização na convenção de condomínio, reforçando sua tese de indissociabilidade da vaga e do imóvel principal.

Além disso, alega que houve violação ao princípio da menor onerosidade ao devedor, pois já foram realizados outros bloqueios e penhoras em bens do recorrente suficientes para garantir a execução, tornando desnecessária a constrição da vaga de garagem.

Contrarrazões de recurso especial às fls. 299/308.

O Ministério Público Federal, em seu parecer, opinou pela não afetação do recurso especial à sistemática dos recursos repetitivos (fls. 251/254).

É o relatório.

VOTO

Trata-se de proposta de afetação de recurso especial ao rito dos recursos repetitivos, estabelecido nos artigos 1.036 e seguintes do Código de Processo Civil de 2015, de questão controvertida que consiste em definir "*se a vaga de garagem, que possui matrícula própria no registro de imóveis, constitui bem de família para efeitos de penhora*".

Verifico, de início, que o recurso especial preenche os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, estando apto para julgamento.

Com efeito, a matéria foi suficientemente apreciada pelo acórdão recorrido, estando, pois, satisfeito o requisito do prequestionamento.

A propósito do preenchimento dos requisitos legais e regimentais para a admissão do presente recurso especial como repetitivo, reporto-me aos fundamentos do despacho do Ministro Rogerio Schietti Cruz, Presidente da Comissão Gestora de Precedentes, aos quais adiro (fls. 381/385):

"Do exame dos autos, verifica-se questão jurídica multitudinária, com relevante impacto social e jurídico, haja vista que a definição da presente hipótese afeta as relações jurídicas negociais, em especial a validade das garantias ofertadas para o cumprimento das obrigações pactuadas.

Importa destacar, sobre a questão em pauta, que a matéria aqui debatida se encontra sumulada no âmbito desta Corte Superior, no Enunciado n. 449, o qual dispõe que a "vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora".

Não obstante, observo que, após a edição desse enunciado de súmula, ocorrida em 21/6/2010, o Código Civil brasileiro foi alterado pela Lei 12.607/2012, passando a determinar o seguinte:

Art. 1.331. [...] § 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.

Nesse sentido, entendo relevante que o Superior Tribunal de Justiça se manifeste, sob o rito dos precedentes qualificados, acerca da manutenção ou não do entendimento firmado em enunciado de súmula, a fim de evitar decisões divergentes nos tribunais ordinários, além do desnecessário envio de recursos especiais e/ou agravos em recursos especiais ao STJ.

Quanto ao aspecto acumulativo da controvérsia, em pesquisa de jurisprudência realizada no portal do STJ, se verifica haver, até o momento, 8 acórdãos e 144 decisões monocráticas proferidos, com temática similar, pelos Ministros da Terceira e da Quarta Turmas.

Note-se, ainda, que, tanto a Terceira como a Quarta Turmas desta Corte já se posicionaram no sentido de ser possível a penhora de vaga de garagem com matrícula própria em registro público associada a imóvel considerado bem de família, nos termos do disposto na Súmula n. 449 do STJ, a qual somente poderá ser alienada aos condôminos do respectivo condomínio.

(...)

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça, ao determinar, sob o rito dos precedentes qualificados, acerca da manutenção ou não do entendimento firmado na Súmula n. 449 na sistemática do novo Código Civil, é providência capaz de pacificar, em âmbito nacional, questões de direito que se repetem em múltiplos processos com a formação de precedente qualificado (RISTJ, art. 121-A).

Simultaneamente, reflete sua eficácia nos processos eventualmente suspensos e baliza as atividades futuras da sociedade, das partes processuais, dos advogados e dos magistrados.

Possibilita, também, o desestímulo ao prolongamento indevido de ações judiciais, haja vista ser fato notório que a ausência de critérios objetivos aptos a identificar o posicionamento dos tribunais, com relação a determinado tema, incita a litigiosidade processual."

Vale destacar que a mesma matéria é objeto de entendimento sumulado pela Corte Especial deste STJ, que, na Súmula nº 449, consignou que "*A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora*". Esse entendimento foi fixado pela Corte Especial em julgamento realizado em 2/6/2010.

Após a edição da referida súmula, no entanto, o Código Civil de 2002 foi alterado pela Lei nº 12.607 de 2012. Com a referida alteração, o § 1º do artigo 1.331 do Código Civil passou a prever a impossibilidade de alienar ou alugar os abrigos de veículos a pessoas estranhas ao condomínio. O dispositivo passou a vigorar com a seguinte alteração:

"§ 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."

Observo que a mesma matéria relacionada à presente proposta de afetação, referente à possibilidade de penhorar vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis, já foi objeto de julgamento perante este Superior Tribunal de Justiça. Veja-se:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PENHORA. VAGA DE GARAGEM. MATRÍCULA PRÓPRIA. REGISTRO DE IMÓVEIS. TERCEIRO. PESSOA ESTRANHA. CONDOMÍNIO. PROIBIÇÃO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. É possível a penhora de vaga de garagem com matrícula própria em registro público associada a imóvel considerado bem de família, conforme estabelecido na Súmula n. 449 do STJ.

2. A vedação à alienação de vaga de garagem para terceiro estranho ao condomínio, sem autorização expressa na convenção condominial, prevista no art. 1.331, § 1º, do CC/2002, prevalece mesmo no caso de alienação judicial por hasta pública.

3. Recurso especial parcialmente provido para, reconhecendo a possibilidade de penhora da vaga de garagem, apenas determinar que a hasta pública seja restrita aos condôminos.

(REsp n. 2.095.402/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 6/8/2024, DJe de 8/8/2024, g.n.)

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.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.365.680/SC, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 29/11/2023, g.n.)

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 n. 779.583/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 1/3/2016, DJe de 15/3/2016, g.n.)

Assim, entendo adequada a afetação do presente recurso especial como representativo de controvérsia, pela relevância da matéria, de grande repercussão jurídica. Penso que o rito especial dos recursos representativos propiciará valiosa oportunidade para o mais amplo esclarecimento da matéria, ouvidos os *amici curiae* que se habilitarem.

Em face do exposto, proponho afetar o presente recurso ao rito dos artigos 1.036 e seguintes do Código de Processo Civil, em conjunto com o REsp nº 2163773 /SP, delimitando a seguinte controvérsia: "*Definir se a vaga de garagem com matrícula própria constitui bem de família para fins penhora, à luz do artigo 1.331, § 1º, do Código Civil*".

Proponho, ainda:

i) a suspensão do processamento de todos os recursos especiais e agravos em recurso especial, em trâmite nos Tribunais de segundo grau ou no STJ, que versem sobre idêntica questão, observada a orientação prevista no artigo 256-L do RISTJ (art. 1.037, II, do CPC/2015);

ii) a comunicação, com cópia do acórdão de afetação, aos Ministros da Segunda Seção deste Superior Tribunal e aos Presidentes dos Tribunais de Justiça, Tribunais Regionais Federais e da Turma Nacional de Uniformização;

iii) vista ao Ministério Público Federal (art. 1.038, III, e § 1º, do CPC/2015) e

iv) a comunicação à Comissão Gestora de Precedentes desta Corte.

v) a expedição de ofício ao Instituto Brasileiro de Direito Civil e o Instituto Brasileiro de Direito Processual Civil, para que, aceitando o ingresso como *amici curiae*, ofereçam manifestações escritas sobre o tema afetado, no prazo de 30 (trinta) dias;

vi) a ampla divulgação da afetação do tema e ciência às demais entidades interessadas, facultando-lhes sua atuação nos autos e manifestação, no prazo de 30 (trinta) dias.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2024/0160505-6 PROCESSO ELETRÔNICO ProAfR no REsp 2.163.777 / SP

Números Origem: 10033042120228260001 20866995720238260000

Sessão Virtual de 02/04/2025 a 08/04/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. Dimas Dias Pinto

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Títulos de Crédito

PROPOSTA DE AFETAÇÃO

RECORRENTE : PAULO CESAR MASSAINI
ADVOGADO : ALEXANDRE DE CALAIS - SP128086
RECORRIDO : FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS - NAO
PADRONIZADOS DANIELE
ADVOGADO : ANDRE PAULA MATTOS CARAVIERI - SP258423
INTERES. : ANTONIO CARLOS DA SILVA
INTERES. : NOVA INDUSTRIA E COMERCIO DE METAIS LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão virtual com término nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A SEGUNDA SEÇÃO, por unanimidade, afetou o processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C) para dellimitação da seguinte controvérsia: "Definir se a vaga de garagem com matrícula própria constitui bem de família para fins de penhora, à luz do artigo 1.331, § 1º, do Código Civil"; e, por unanimidade, suspendeu a tramitação de todos os recursos especiais e agravos em recurso especial, em trâmite nos Tribunais de segundo grau ou no STJ, que versem sobre idêntica questão, observada a orientação prevista no artigo 256-L do RISTJ (art. 1.037, II, do CPC/2025), conforme proposta da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, João Otávio de Noronha, Humberto Martins e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.