



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2095402 - SC (2023/0321657-1)

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**RECORRENTE** : DENISE TERESINHA ALMEIDA MARCON  
**ADVOGADOS** : CARLOS ALBERTO DE ARAÚJO GOMES - SC013565  
FERNANDA ALMEIDA MARCON - SC043392  
IVAN OSNILDO DA LUZ - SC067073  
**RECORRIDO** : BANCO SAFRA S A  
**ADVOGADOS** : RAFAEL DE OLIVEIRA GUIMARÃES - PR035979  
NIDA SALEH HATOUM - PR069827  
JOSE MIGUEL GARCIA MEDINA - SC048589  
**INTERES.** : PAULO NEY ALMEIDA  
**INTERES.** : CASTOR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

### EMENTA

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.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e

Marco Buzzi.

Brasília, 06 de agosto de 2024.

Ministro Antonio Carlos Ferreira  
Relator

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0321657-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.095.402 / SC

Números Origem: 00004837520188240092 03014253420188240092 03044178320158240023  
03074049220158240023 3014253420188240092 3044178320158240023  
3074049220158240023 4837520188240092 50251100420228240000  
5025110042022824000000004837520188240092 50655106020228240000

PAUTA: 04/06/2024

JULGADO: 04/06/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : DENISE TERESINHA ALMEIDA MARCON  
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DE ARAÚJO GOMES - SC013565  
FERNANDA ALMEIDA MARCON - SC043392  
IVAN OSNILDO DA LUZ - SC067073

RECORRIDO : BANCO SAFRA S A  
ADVOGADOS : RAFAEL DE OLIVEIRA GUIMARÃES - PR035979  
NIDA SALEH HATOUM - PR069827  
JOSE MIGUEL GARCIA MEDINA - SC048589

INTERES. : PAULO NEY ALMEIDA  
INTERES. : CASTOR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

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

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0321657-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.095.402 / SC

Números Origem: 00004837520188240092 03014253420188240092 03044178320158240023  
03074049220158240023 3014253420188240092 3044178320158240023  
3074049220158240023 4837520188240092 50251100420228240000  
5025110042022824000000004837520188240092 50655106020228240000

PAUTA: 04/06/2024

JULGADO: 11/06/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : DENISE TERESINHA ALMEIDA MARCON  
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DE ARAÚJO GOMES - SC013565  
FERNANDA ALMEIDA MARCON - SC043392  
IVAN OSNILDO DA LUZ - SC067073

RECORRIDO : BANCO SAFRA S A  
ADVOGADOS : RAFAEL DE OLIVEIRA GUIMARÃES - PR035979  
NIDA SALEH HATOUM - PR069827  
JOSE MIGUEL GARCIA MEDINA - SC048589

INTERES. : PAULO NEY ALMEIDA  
INTERES. : CASTOR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

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

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0321657-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.095.402 / SC

Números Origem: 00004837520188240092 03014253420188240092 03044178320158240023  
03074049220158240023 3014253420188240092 3044178320158240023  
3074049220158240023 4837520188240092 50251100420228240000  
5025110042022824000000004837520188240092 50655106020228240000

PAUTA: 04/06/2024

JULGADO: 19/06/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : DENISE TERESINHA ALMEIDA MARCON  
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DE ARAÚJO GOMES - SC013565  
FERNANDA ALMEIDA MARCON - SC043392  
IVAN OSNILDO DA LUZ - SC067073

RECORRIDO : BANCO SAFRA S A  
ADVOGADOS : RAFAEL DE OLIVEIRA GUIMARÃES - PR035979  
NIDA SALEH HATOUM - PR069827  
JOSE MIGUEL GARCIA MEDINA - SC048589

INTERES. : PAULO NEY ALMEIDA  
INTERES. : CASTOR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

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

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2095402 - SC (2023/0321657-1)

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**RECORRENTE** : DENISE TERESINHA ALMEIDA MARCON  
**ADVOGADOS** : CARLOS ALBERTO DE ARAÚJO GOMES - SC013565  
FERNANDA ALMEIDA MARCON - SC043392  
IVAN OSNILDO DA LUZ - SC067073  
**RECORRIDO** : BANCO SAFRA S A  
**ADVOGADOS** : RAFAEL DE OLIVEIRA GUIMARÃES - PR035979  
NIDA SALEH HATOUM - PR069827  
JOSE MIGUEL GARCIA MEDINA - SC048589  
**INTERES.** : PAULO NEY ALMEIDA  
**INTERES.** : CASTOR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

### EMENTA

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.

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 104):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE IMPENHORABILIDADE DE VAGA DE GARAGEM. INSURGÊNCIA DA

PARTE EXECUTADA. ALMEJADO RECONHECIMENTO DA PROTEÇÃO LEGAL CONFERIDA PELA LEI N. 8.009/90. REJEIÇÃO. VAGA DE GARAGEM. MATRÍCULA AUTÔNOMA. EXEGESE DA SÚMULA N. 449 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. ADEMAIS, INSUBSISTÊNCIA DA TESE DE IMPRATICABILIDADE DE ALIENAÇÃO A TERCEIROS. PRECEDENTES. PRONUNCIAMENTO JUDICIAL MANTIDO.

A exceção à regra de impenhorabilidade abarca os imóveis que compõem condomínios, posto que exista vedação da venda a terceiros estranhos ao condomínio (CC, art. 1.331, § 1º), uma vez que referido resguardo da unidade condominial é oponível apenas em casos nos quais a alienação/cessão ocorre por vontade do proprietário, não em situações em que há expropriação forçada da coisa. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 4001861-12.2020.8.24.0000, de Blumenau, rel. Luiz César Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 28-04-2020).

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS CONTRA A DECISÃO MONOCRÁTICA DE INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO QUE RESULTA PREJUDICADO.

AGRAVO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 174/176).

Em suas razões (e-STJ, fls. 190/214), a parte recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais:

(a) art. 1.331, § 1º, do CC/2002, o qual "*criou restrição à possibilidade de transferência do domínio ou de uso das vagas de garagem, condicionando essa alienação ou aluguel a terceiros estranhos ao condomínio, à expressa autorização da convenção de condomínio*" (e-STJ fl. 200). Informa que, "*de acordo com a ressalva, registrada no convenção de condomínio do Edifício, as vagas de garagem somente poderão ser alienadas para coproprietário (condôminos) do referido prédio*" (e-STJ, fl. 201) e, alternativamente,

(b) art. 1.022 do CPC/2015, "*para se entender que a tutela aclaratória de prequestionamento não foi atendida, por omissão da decisão, então, a esse rol das normas infringidas pelo v. Acórdão, que fundamentam as razões do presente Recurso Especial, que se pretende elevar ao julgamento dessa Corte Superior*" (e-STJ, fls. 199/200).

Busca que seja considerada a "*impenhorabilidade do bem penhorado (vaga garagem vinculada ao apartamento, em edifício condomínio residencial onde a Convenção proíbe alienação a terceiros)*" (e-STJ, fl. 213).

Contrarrazões apresentadas às fls. 223/225 (e-STJ).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

## VOTO

Na origem, BANCO SAFRA S.A. ajuizou execução de título extrajudicial contra DENISE TERESINHA ALMEIDA MARCON e outros. O Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário rejeitou "*a alegação de impenhorabilidade do imóvel de matrícula n. 61.342 (vaga de garagem), de propriedade da executada Denise Teresinha Almeida Marcon*" (e-STJ, fl. 37).

Contra essa decisão, DENISE TERESINHA ALMEIDA MARCON interpôs agravo de instrumento. O TJSC julgou improcedente o recurso, mantendo a determinação judicial de alienação de vaga de garagem por hasta pública, podendo ser adquirida por pessoas estranhas ao condomínio, nos seguintes termos (e-STJ, fl. 106 - grifei):

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**. Ressalta-se que, por ocasião da hasta pública, poderão os condôminos, por direito de preferência (art. 504 do Código Civil), igualar proposta de terceiro para aquisição das unidades.

Ressalta-se que, por ocasião da hasta pública, poderão os condôminos, por direito de preferência (art. 504 do Código Civil), igualar proposta de terceiro para aquisição das unidades.

A controvérsia cinge-se à possibilidade de alienação judicial de vaga de garagem com matrícula própria no registro de imóveis a pessoas estranhas ao condomínio, mesmo diante de vedação expressa na convenção condominial.

Em julgamento da Quarta Turma, definiu-se 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 n. 1.152.148/SE, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13/8/2013, DJe de 2/9/2013 - grifei).

No contexto da unidade autônoma, é admissível a penhora de vaga de garagem associada a imóvel considerado bem de família, conforme estabelecido pela Súmula n. 449 do STJ, *in verbis*:

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

Ao aplicar o entendimento da referida Súmula, a Corte estadual afastou a proibição do art. 1.331, § 1º, do CC/2002 – alienação a terceiros estranhos ao condomínio – na hipótese de determinação judicial de penhora de vaga de garagem com matrícula própria. Confira-se o teor do dispositivo legal:

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 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.**

A redação do parágrafo primeiro foi conferida pela Lei n. 12.607/2012, com a finalidade de garantir segurança, funcionalidade e harmonia no ambiente condominial. Ao restringir o acesso às vagas apenas aos condôminos, reduz-se o risco de indivíduos não autorizados circularem no espaço, diminuindo a probabilidade de incidentes como furtos, vandalismos ou invasões. Manter o controle sobre quem pode utilizar as vagas de garagem proporciona um ambiente mais seguro, organizado e acolhedor aos moradores.

A propósito, Nelson Rosenvald e Felipe Braga Netto afirmam que, "*levando em conta os objetivos do referido diploma, no sentido de dar maior segurança aos condomínios, entende-se que a vedação de alienação dos abrigos para veículos a pessoas estranhas ao condomínio, estipulada no art. 1.331, § 1º, do Código Civil, deva prevalecer também nas alienações judiciais*" (Código Civil Comentado - Artigo por Artigo. 5ª edição. Editora JusPodivm: 2024, p. 1.507).

Dessa forma, filio-me ao entendimento firmado pela Segunda e Terceira Turma, segundo o qual, a vedação à venda de vaga de garagem para terceiro estranho ao condomínio, prevista no art. 1.331, § 1º, do CC/2002, prevalece mesmo no caso de alienação judicial por hasta pública. Pela pertinência, transcrevo as ementas dos julgados:

ADMINISTRATIVO, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL AJUIZADA PELO INMENTRO. PENHORA DE VAGA DE GARAGEM. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS, NO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCONFORMISMO. ART. 1.331, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL. PROIBIÇÃO DE ALIENAÇÃO DE VAGA DE GARAGEM A ESTRANHOS AO CONDOMÍNIO, SALVO AUTORIZAÇÃO EXPRESSA NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO.

HIPÓTESE EM QUE, AUSENTE AUTORIZAÇÃO NA CONVENÇÃO, A HASTA PÚBLICA DEVE SER RESTRITA AOS DEMAIS CONDÔMINOS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

[...]

V. Nos termos do art. 1.331, § 1º, do Código Civil, na redação dada pela Lei 12.607/2012, "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". Conforme lições doutrinárias e precedentes de outros Tribunais, a restrição relacionada à alienação de abrigo de veículos deve prevalecer inclusive para as alienações judiciais, hipótese em que a hasta pública ocorrerá no universo limitado dos demais condôminos.

VI. No caso, inexistindo autorização na convenção do Condomínio recorrente, o Recurso Especial deve ser parcialmente provido, de modo que a hasta pública do abrigo para veículo penhorado nos autos seja restrita aos seus condôminos.

VII. Recurso Especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp n. 2.008.627/RS, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 13/9/2022, DJe de 20/9/2022.)

RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VAGA DE GARAGEM COM MATRÍCULA PRÓPRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. PENHORA. POSSIBILIDADE. UNIDADE HABITACIONAL RECONHECIDA COMO BEM DE FAMÍLIA. IRRELEVÂNCIA. SÚMULA 449/STJ. VEDAÇÃO À ALIENAÇÃO OU ALUGUEL DA VAGA DE GARAGEM A PESSOAS ESTRANHAS AO CONDOMÍNIO, SALVO SE EXPRESSAMENTE AUTORIZADA. REGRA DISPOSTA NO ART. 1.331, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL. NECESSIDADE DE PRESERVAÇÃO DA SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO. HASTA PÚBLICA QUE DEVE FICAR RESTRITA AOS RESPECTIVOS CONDÔMINOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

[...]

4. No entanto, o art. 1.331, § 1º, do Código Civil, com a redação dada pela Lei n. 12.607/2012, trouxe uma limitação à possibilidade de alienação do bem, visto que **as vagas de garagem não poderão ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio, salvo se expressamente autorizado**. O objetivo da alteração legislativa é o de oferecer mais segurança ao condomínio, reduzindo, assim, a circulação de pessoas estranhas nos prédios residenciais e comerciais.

5. Dessa forma, a fim de compatibilizar a norma legal (CC, art. 1.331, § 1º), que veda a alienação das vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio sem autorização expressa, com o teor da Súmula 449/STJ, que permite a penhora da vaga de garagem com matrícula própria no registro de imóveis, independentemente de o imóvel ser reconhecido como bem de família, deve ser limitada a participação na hasta pública apenas aos condôminos do respectivo condomínio.

6. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 2.042.697/SC, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 7/2/2023, DJe de 10/2/2023 - grifei.)

Cito ainda precedente da Quarta Turma, que, ao analisar o disposto no art. 2º, §§ 1º e 2º, da Lei n. 4.591/1964, afastou a penhora incidente sobre vagas de garagem, por ser clara a lei "*ao vedar a transferência do direito à guarda de veículos nas garagens a pessoas estranhas ao condomínio*". Confira-se:

PROCESSO CIVIL - RECURSO ESPECIAL EM AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - RETENÇÃO LEGAL - AFASTAMENTO - PROCESSO EXECUTIVO - INFRINGÊNCIA AOS ARTS. 183 E 473 DO CPC - AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO - SÚMULA 356/STF - DIVERGÊNCIA ENTRE JULGADOS DO MESMO TRIBUNAL - SÚMULA 13/STJ - EXECUÇÃO - PENHORA INCIDENTE SOBRE VAGAS DE GARAGEM EM CONDOMÍNIO VERTICAL - IMPOSSIBILIDADE, POR INTEGRAREM O BEM DE FAMÍLIA.

[...]

**3 - É certo que esta Corte firmou entendimento no sentido da possibilidade de se penhorar vagas de garagem em condomínio vertical, com matrícula e registro próprios**, distintos do apartamento em que reside o devedor e sua família, não integrando essas vagas o bem de família (cf. REsp nº 582.044/RS, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JÚNIOR, DJ de 29.3.2004; REsp nº 541.696/SP, Rel. Ministro CÉSAR ASFOR ROCHA, DJ de 28.10.2003; REsp nº 316.686/SP, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, DJ de 29.3.2004; REsp nº 311.408/SC, Rel. Ministro ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, DJ de 1.10.2001). No entanto, tratando-se de vagas de garagem em condomínio vertical e sendo considerado bem de família o apartamento a elas vinculado, deve-se interpretar o art. 1º da Lei nº 8.009/90 juntamente com a legislação relativa ao condomínio em edificações e às incorporações imobiliárias, a saber, Lei nº 4.591/64, cujo art. 2º, §§ 1º e 2º, com a redação dada pela Lei nº 4.864/65, **é expresse ao vedar a transferência do direito à guarda de veículos nas garagens a pessoas estranhas ao condomínio**. [...].

4 - Recurso parcialmente conhecido e, nesta parte, provido, para afastar a penhora incidente sobre as vagas de garagem.

(REsp n. 776.611/SP, relator Ministro Jorge Scartezzini, Quarta Turma, julgado em 12/12/2005, DJ de 1/2/2006, p. 571 - grifei.)

Logo, ao interpretar o art. 1.331, § 1º, do CC/2002, que veda a alienação das vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio sem autorização expressa na convenção condominial, em conjunto com o entendimento consolidado na Súmula n. 449 do STJ, que autoriza a penhora de vaga de garagem com matrícula própria, é imperativo restringir a participação na hasta pública exclusivamente aos condôminos.

Concluo que o Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, ao permitir a alienação judicial da vaga de garagem a terceiros estranhos ao condomínio, violou o disposto no art. 1.331, § 1º, do CC/2002.

Ante o exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial para, reconhecendo a possibilidade de penhora da vaga de garagem, apenas determinar que a hasta pública seja restrita aos condôminos.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0321657-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.095.402 / SC

Números Origem: 00004837520188240092 03014253420188240092 03044178320158240023  
03074049220158240023 3014253420188240092 3044178320158240023  
3074049220158240023 4837520188240092 50251100420228240000  
5025110042022824000000004837520188240092 50655106020228240000

PAUTA: 04/06/2024

JULGADO: 06/08/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : DENISE TERESINHA ALMEIDA MARCON  
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DE ARAÚJO GOMES - SC013565  
FERNANDA ALMEIDA MARCON - SC043392  
IVAN OSNILDO DA LUZ - SC067073

RECORRIDO : BANCO SAFRA S A  
ADVOGADOS : RAFAEL DE OLIVEIRA GUIMARÃES - PR035979  
NIDA SALEH HATOUM - PR069827  
JOSE MIGUEL GARCIA MEDINA - SC048589

INTERES. : PAULO NEY ALMEIDA  
INTERES. : CASTOR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

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

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros João Otávio de Noronha e Marco Buzzi.