

RECURSO ESPECIAL Nº 2.008.627 - RS (2022/0180784-3)

RELATÓRIO

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES: Trata-se de Recurso Especial, interposto com fundamento nas alíneas **a** e **c** do permissivo constitucional, em 24/01/2022, pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DA PRAÇA, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, assim ementado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE DÍVIDA ATIVA. ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BOX DE ESTACIONAMENTO À PESSOAS ESTRANHAS AO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE" (fl. 85e).

No acórdão objeto do Recurso Especial, o Tribunal de origem negou provimento a Agravo de Instrumento, interposto pelo Condomínio recorrente, contra decisão que, nos autos de execução fiscal movida pelo INMETRO contra o condômino ora interessado, indeferiu pedido no sentido de que eventual alienação judicial da vaga de garagem penhorada, de propriedade do executado, fosse restrita apenas aos seus condôminos.

Opostos Embargos de Declaração, pelo ora recorrente, foram eles rejeitados, pelo acórdão de fls. 111/114e.

Em seu Recurso Especial, a parte recorrente sustenta ofensa aos arts. **(a)** 489, § 1º, II, III e IV, do CPC, por entender "haver obscuridade quanto às razões de decidir, notadamente pela ausência de fundamentação na ponderação utilizada para derrotar a tese recursal. De forma clara, deixaram os Desembargadores de esclarecer qual seria a razão da não aplicação da norma presente no § 1º do artigo 1.331 do Código Civil" (fl. 126e); e **(b)** 1.331, § 1º, do Código Civil, por entender que, "consoante dispõe a Convenção de Condomínio anexada aos autos de origem no evento 85, inexistente qualquer previsão que permita a alienação do bem por pessoas estranhas ao condomínio. Assim, por consequência, a arrematação do bem só pode ser realizada por pessoa condômina do Edifício Morada da Praça" (fl. 129e).

Alega, ainda, quanto à alínea **c** do permissivo constitucional, que o Tribunal de origem deu, ao art. 1.331, § 1º, do Código Civil, interpretação diversa daquela atribuída pelos Tribunais de Justiça dos Estados do Rio Grande do Sul, de São Paulo e do Paraná, em julgados que indica.

O INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA, QUALIDADE E TECNOLOGIA - INMETRO, apresentou contrarrazões, requerendo o não conhecimento do Recurso Especial, em face da Súmula 83/STJ, ou, noutra hipótese, o seu improvimento (fls. 176/179e).

O Recurso Especial foi admitido, pelo Tribunal de origem (fl. 182e).

Na petição de fls. 195/206e, a parte recorrente requer **"a atribuição de efeito suspensivo ao presente recurso especial, para que seja determinada a suspensão da realização de qualquer ato expropriatório do imóvel matriculado sob o nº 100.188 do**

Superior Tribunal de Justiça

Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS enquanto o recurso especial não for definitivamente julgado, em especial a exclusão do bem das hastas públicas aprezadas para os dias 14 e 21 outubro de 2022".

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 2.008.627 - RS (2022/0180784-3)

RELATORA : **MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES**
RECORRENTE : CONDOMINIO EDIFICIO MORADA DA PRACA
ADVOGADOS : FELIPE MENEGOTTO DONADEL - RS088710
GERSON CAZOTTI BELINASSO - RS088707
BRUNO FARIA LOPES - RS088709
RODRIGO TOLOSA CARLAN - RS088808
RECORRIDO : INSTITUTO NACIONAL DE METROLOGIA, QUALIDADE E
TECNOLOGIA - INMETRO
INTERES. : CIQUISA FARMACEUTICA LTDA
INTERES. : SÉRGIO CIRNE LIMA

EMENTA

ADMINISTRATIVO, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL AJUIZADA PELO INMETRO. 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.

I. Recurso Especial interposto contra acórdão publicado na vigência do CPC/2015.

II. No acórdão objeto do Recurso Especial, o Tribunal de origem negou provimento a Agravo de Instrumento, interposto pelo Condomínio recorrente, contra decisão que, nos autos de execução fiscal movida pelo INMETRO contra o condômino ora interessado, indeferiu pedido no sentido de que eventual alienação judicial da vaga de garagem de propriedade do executado fosse restrita apenas aos seus condôminos.

III. Não há falar, na hipótese, em violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC/2015, porquanto a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, de vez que os votos condutores do acórdão recorrido e do aresto proferido em sede de Embargos de Declaração apreciaram fundamentadamente, de modo coerente e completo, as questões necessárias à solução da controvérsia, dando-lhes, contudo, solução jurídica diversa da pretendida.

IV. Na forma da jurisprudência do STJ, não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional. Nesse sentido: STJ, EDcl no REsp 1.816.457/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 18/05/2020; AREsp 1.362.670/MG, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 31/10/2018; REsp 801.101/MG, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 23/04/2008.

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 sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns,

Superior Tribunal de Justiça

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.

VOTO

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES (Relatora): Na origem, o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DA PRAÇA, ora recorrente, interpôs Agravo de Instrumento contra decisão que, nos autos de execução fiscal movida pelo INMETRO contra o condômino, indeferiu pedido no sentido que eventual alienação judicial da vaga de garagem de propriedade do executado, penhorada na referida execução fiscal, fosse restrita apenas aos seus condôminos.

Preliminarmente, o Recurso Especial merece ser conhecido.

Com efeito, não se aplica ao caso a Súmula 83/STJ. Os precedentes invocados nas contrarrazões ao Recurso Especial, para fundamentar a aplicação do aludido verbete sumular, dizem respeito à possibilidade de penhorar vaga de garagem, por não constituir ela bem de família, o que não se controverte, nos presentes autos (fls. 177/179e).

Não há, no STJ, precedente sobre a específica hipótese dos autos, ou seja, se pode haver, à luz do art. 1.331, § 1º, do Código Civil, alienação judicial de vaga de garagem a pessoa estranha ao Condomínio, sem autorização na convenção condominial para tal.

Conheço, assim, do Recurso Especial.

O Tribunal de origem negou provimento ao Agravo de Instrumento, em acórdão assim fundamentado:

"Após a penhora da vaga de garagem inscrita na matrícula nº 100.188 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS e consequente ordem para o prosseguimento de atos expropriatórios na execução, o Condomínio Edifício Morada da Praça (terceiro interessado) manifestou-se nos autos requerendo que eventual alienação judicial do imóvel fosse restrita aos seus condôminos, com fundamento no § 1º do art. 1.331 do Código Civil, *in verbis* (sem grifos no original):

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.**

Sobreveio, então, a decisão agravada, que indeferiu o pedido formulado pelo condomínio a pretexto de que a proibição contida no dispositivo acima transcrito não se aplica às alienações judiciais pois se refere à manifestação de vontade livre e consciente do proprietário de vender/locar seu bem a terceiro não integrante do condomínio.

Entendo que a solução adotada pelo magistrado da causa revela-se acertada para o caso examinado.

Apesar de a restrição de alienação de abrigos para veículos (leia-se vagas de garagem) para pessoas estranhas ao condomínio ter sido introduzida, no Código Civil, apenas em 2012, através da Lei nº 12.607, não se trata de novidade na regulamentação da matéria, uma vez que a Lei nº 4.591, de 1964, desde o início da vigência da Lei nº 4.864, de 1965, comporta disposição semelhante em seu artigo 2º, § 2º:

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

...

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

De fato, a melhor interpretação a ser dada às normas é aquela definida pela decisão agravada, no sentido de que a lei proíbe a alienação voluntária do espaço a pessoas estranhas ao condomínio, mas não cria óbice à expropriação judicial do bem, linha de raciocínio que também é adotada pelo Superior Tribunal de Justiça. Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. EXECUÇÃO. GARAGEM. MATRÍCULA PRÓPRIA. PENHORA. POSSIBILIDADE. 1 - Não decidida pelo Tribunal de origem matéria suscitada no especial, ressente-se o recurso do necessário prequestionamento. 2 - Nos termos da iterativa jurisprudência desta Corte, a garagem que tem matrícula e registro próprios pode ser objeto de constrição, não se lhe aplicando a impenhorabilidade da Lei nº 8.009/90, tampouco afigurando-se como empecilho eventual convenção de condomínio,

assegurando exclusividade de uso aos condôminos. Inteligência do art. 2º, §§ 1º e 2º da Lei nº 4.591/64. 3 - Recursos especiais não conhecidos. (REsp 316.686/SP, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 09/03/2004, DJ 29/03/2004, p. 245)

Nesse sentido também já decidiu este Tribunal, do que se colhe, como exemplo, os seguintes julgados assim sintetizados:

PROCESSUAL CIVIL E BANCÁRIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA. BOX DE GARAGEM. MATRÍCULA PRÓPRIA. 1. No que se refere à penhorabilidade do bens imóveis (box de garagem), o STJ tem entendimento pacífico, inclusive sumulado, Sum 449 STJ, de que 'A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para o efeito de penhora.' 2. **Melhor sorte não assiste ao agravante no tocante à alegação de afronta ao disposto no art. 1.331 do CC/2002**, eis que é entendimento deste tribunal que as disposições constantes dos artigos 1.331, § 1º, do Código Civil obstam a alienação voluntária dos abrigos para veículos a pessoas estranhas ao condomínio, **mas não põem tais bens a salvo da penhora e da expropriação judicial.** (TRF4, AG 5016477-63.2020.4.04.0000, TERCEIRA TURMA, Relatora MARGA INGE BARTH TESSLER, juntado aos autos em 01/07/2020)

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. BOX ESTACIONAMENTO COM MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. SÚMULA 449 DO STJ. ART. 1.331 DO CÓDIGO CIVIL. INAPLICABILIDADE. HASTA PÚBLICA. POSSIBILIDADE. RESERVA DA MEAÇÃO. 1. A impenhorabilidade do imóvel residencial não se estende ao box de estacionamento, com matrícula individualizada e independente do imóvel residencial correspondente, quando fática e juridicamente divisíveis os bens, diante da diferente destinação de um e de outro. 2. Nos termos da Súmula 449 do STJ 'A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora'. 3. **As disposições constantes dos artigos 1.331, § 1º, do Código Civil (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012) obstam a alienação voluntária dos abrigos para veículos a pessoas estranhas ao condomínio, mas não põem tais bens a salvo da penhora e da expropriação judicial.** 4. De acordo com o artigo 655-B, do CPC pela Lei n.º 11.382/2006, 'tratando-se de penhora em bem indivisível, a meação do cônjuge

Superior Tribunal de Justiça

alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem'. Desse modo fica resguardado ao cônjuge meeiro a metade do produto da arrematação do bem penhora do. 5. Sentença mantida. (TRF4, AC 5008827-57.2015.4.04.7107, SEGUNDA TURMA, Relatora CLÁUDIA MARIA DADICO, juntado aos autos em 23/06/2016)

Impertinentes, portanto, as alegações da parte agravante referentes à restrição da alienação judicial da vaga de garagem penhorado na execução fiscal" (fls. 87/88e).

A parte ora recorrente opôs Embargos de Declaração, apontando a existência de obscuridade e omissão no acórdão recorrido, por entender que **(a)** "há expressa proibição quanto à utilização das unidades da garagem por terceiros estranhos aos proprietários, em razão de expressa previsão legal, bem como quanto à falta de autorização convencional, fato incontroverso nos presentes autos" (fl. 99e); e **(b)** "o legislador teve como objetivo, ao editar a norma em questão, não permitir que pessoas estranhas ao condomínio possam adquirir e utilizar abrigos de garagem, especialmente pela finalidade de um condomínio residencial e pelo direito de privacidade dos moradores" (fl. 100e).

Os Embargos de Declaração foram rejeitados, pelo Tribunal de origem, ao fundamento de que a parte recorrente, "ao invés de demonstrar omissão no acórdão quanto à análise de questões necessárias ao julgamento da causa, na verdade, apresenta teses jurídicas, com as quais impugna o acórdão embargado, dizendo que suas teses não foram apreciadas pelo órgão julgador" (fl. 113e).

Nesse contexto, à luz do que decidido pelo aresto recorrido, cumpre asseverar que, ao contrário do que ora se sustenta, não houve violação ao art. 489, § 1º, II, III e IV, do CPC, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, de vez que os votos condutores do acórdão recorrido e do acórdão proferido em sede de Embargos de Declaração apreciaram, fundamentadamente e de modo completo, todas as questões necessárias à solução da controvérsia, dando-lhes, contudo, solução jurídica diversa da pretendida.

Como visto, o acórdão ressaltou que, "a melhor interpretação a ser dada às normas é aquela definida pela decisão agravada, no sentido de que a lei proíbe a alienação voluntária do espaço a pessoas estranhas ao condomínio, mas não cria óbice à expropriação judicial do bem".

Assim, o acórdão de 2º Grau conta com motivação suficiente e não deixou de se manifestar sobre a matéria cujo conhecimento lhe competia, permitindo, por conseguinte, a exata compreensão e resolução da controvérsia, não havendo falar em descumprimento aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC/2015.

Nesse contexto, "a solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015" (STJ, REsp 1.829.231/PB, Rel.

Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 01/12/2020). Vale ressaltar, ainda, que não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional. Nesse sentido: STJ, EDcl no REsp 1.816.457/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 18/05/2020; AREsp 1.362.670/MG, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 31/10/2018; REsp 801.101/MG, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 23/04/2008.

Quanto à matéria de fundo, a pretensão merece acolhida.

Conforme exposto acima, o Condomínio recorrente interpôs Agravo de Instrumento, contra decisão que, nos autos de execução fiscal movida contra o condômino executado, indeferiu pedido no sentido de que fosse "aplicada ao caso concreto a limitação prevista no art. 1.331, § 1º, do Código Civil, reconhecendo-se que o bem penhorado (garagem nº 4, no andar térreo) não poderá ser arrematado por pessoas estranhas ao condomínio"; e de que fosse "expedido edital de alienação do imóvel, no qual deverá constar a referida restrição, no sentido de limitar a participação na referida hasta pública somente para condôminos do Condomínio Edifício Morada da Praça" (fls. 13/14e).

Nos termos do acórdão recorrido, "a lei proíbe a alienação voluntária do espaço a pessoas estranhas ao condomínio, **mas não cria óbice à expropriação judicial do bem**".

Sobre o tema, o art. 2º, §§ 1º e 2º, da Lei 4.591/64, assim prevê:

"Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações **será tratado como objeto de propriedade exclusiva**, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, **e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder**, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

§ 2º **O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio**".

Ou seja, nos termos do referido dispositivo legal, as vagas de garagem seriam tratadas "como objeto de propriedade exclusiva", vinculadas "à unidade habitacional a que corresponder", podendo ser transferidas "a outro condômino", sendo, contudo, "**vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio**".

Importante destacar que a decisão proferida pela Quarta Turma do STJ, no julgamento do REsp 316.686/SP (Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, DJU de

Superior Tribunal de Justiça

29/03/2004), citado no acórdão recorrido (fls. 87/88e), não tem o alcance atribuído pelo Tribunal de origem.

Com efeito, na ocasião a Quarta Turma do STJ apreciou Recurso Especial em que a parte recorrente, então executada, sustentava que "o fato de a garagem ter registro e matrícula própria, não tem o condão de **afastar a impenhorabilidade**, porquanto trata-se de acessório à unidade residencial, além do que a vaga é de exclusividade dos respectivos condôminos, não comportando o uso por terceiros estranhos ao condomínio, conforme convenção". O Recurso Especial do executado, no aludido precedente, não foi conhecido, em acórdão assim fundamentado:

"Quanto ao mais, a jurisprudência iterativa desta Corte (Primeira, Terceira, Quarta e Quinta Turmas) orienta-se no sentido de que a vaga de garagem, desde que com matrícula e registro próprios, pode ser objeto de constrição, não se lhe aplicando a impenhorabilidade da Lei nº 8.009/90.

(...)

Veja-se que não aproveita o argumento da incidência da convenção de condomínio, conforme inteligência da Lei nº 4.591/64, consoante decidido no Resp nº 182.451/SP, da relatoria do Ministro Barros Monteiro (DJU de 14/12/1998), verbis:

'O direito atual permitiu, realmente, que a vaga na garagem seja reputada como uma unidade autônoma; não apenas como um direito acessório. É o que deflui do art. 2º, §§ 1º e 2º, da Lei nº 4.591, de 16.12.64.

Do voto condutor do julgado trazido como paradigma, colhe-se o seguinte excerto, de todo pertinente ao caso ora em exame:

'In casu, temos um boxe de garagem considerado como unidade autônoma, eis que possui registro próprio e individualizado no Registro de Imóveis, com matrícula própria. Pode, por isso, ser alienado. Se pode ser alienado, pode ser penhorado. O acórdão o considerou como acessório do apartamento. **Mesmo se assim o considerarmos, assim mesmo pode ser alienado, mesmo que seja a um outro condômino. Se a outro condômino pode ser alienado, pode ser penhorado e vendido em hasta pública, com preferência do condômino.'**

Ante o exposto, não conheço de ambos os recursos".

Assim, no referido precedente, a Quarta Turma do STJ afastou a alegada impenhorabilidade da vaga de garagem do executado (tema objeto daquele recurso), tendo

consignado que o bem, "se a outro condômino pode ser alienado, **pode ser penhorado e vendido em hasta pública, com preferência do condômino**".

Além disso, a posterior Lei 12.607, de 4 de abril de 2012, deu nova redação ao art. 1.331, § 1º, do Código Civil, que passou a assim prever:

"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**".

Ao tratar dos objetivos de tal inovação legislativa, FLÁVIO TARTUCE esclarece que:

"A norma em questão - § 1º do art. 1.331 do Código Civil - foi alterada pela Lei 12.607, de 4 de abril de 2012. Passou, assim, a determinar que os abrigos de veículo não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. **A alteração tem justificativa na proteção da segurança do condomínio, bem como na sua funcionalidade. Insta verificar que muitas convenções já traziam tal proibição**" (Direito Civil: direito das coisas / Flávio Tartuce. - 13. ed. - Rio de Janeiro: Forense, 2021, pp. 400/401).

Já FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO, destaca que:

"Indaga-se sobre a possibilidade de se penhorar vagas de garagem independentemente das unidades às quais se encontram vinculadas. Os tribunais admitem tal possibilidade, desde que as vagas sejam determinadas e objeto de matrícula própria. **Caso, no entanto, encontrem-se vinculadas a uma unidade autônoma principal, incidirá a vedação da alienação a terceiros, de modo que a hasta pública ocorrerá no universo limitado dos demais condôminos**" (Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência / Cláudio Luiz Bueno de Godoy...[et al.]; coordenação Cezar Peluso. - 13.ed. - Barueri [SP]: Manole, 2019, p. 1.296).

Assim, levando em conta os objetivos da Lei 12.607/2012, no sentido de dar

maior segurança aos condomínios, entendo 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. Em tais casos, a hasta pública deverá ocorrer no universo limitado dos demais condôminos, conforme entendimento doutrinário exposto acima.

Importante destacar que tal posicionamento vem sendo adotado por outros Tribunais, servindo de exemplo os seguintes julgados:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. POSSIBILIDADE DE PENHORA DE BOX DE ESTACIONAMENTO COM MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. VEDAÇÃO EXPRESSA NA CONVENÇÃO PARA VENDA A TERCEIROS ESTRANHOS AO CONDOMÍNIO. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.331, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL. HASTA PÚBLICA A SER REALIZADA APENAS COM A PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS.

1. De acordo com a jurisprudência desta corte e do Superior Tribunal de Justiça, os abrigos para veículos em condomínios edifícios são suscetíveis de penhora e alienação judicial desde que haja matrícula individualizada, como é o caso dos autos. **Porém, o art. 1.331, §1º, do Código Civil, estabelece uma limitação, pois as vagas de garagem não poderão ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio, salvo se expressamente autorizado.**

2. **Hipótese em que a convenção condominial veda a cessão ou transferência de vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio. Assim, não havendo disposição expressa em sua convenção autorizando alienação a pessoas estranhas a ele, em caso de penhora, a hasta pública deve ser realizada apenas com a participação dos condôminos.**

AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO EM PARTE" (TJRS, Agravo de Instrumento 70085268589, Rel. Desembargadora ROSANA BROGLIO GARBIN, 17ª CÂMARA CÍVEL, DJe de 21/01/2022).

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VAGA DE GARAGEM. MATRÍCULA INDEPENDENTE DO IMÓVEL. CONSTRIÇÃO. POSSIBILIDADE. DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS. AGRAVO INTERNO. PREJUDICADO. Nos termos do enunciado 449, da súmula 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. O artigo 1.331, § 1º, do Código Civil, excetua da livre disposição dos proprietários os abrigos de veículos, prevendo que não poderão ser alienados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio, mas não impede a expropriação

ordenada pelo Estado. No caso, a decisão que manteve a penhora reconheceu a preferência para que a arrematação ocorra entre os condôminos, compatibilizando o interesse do credor com as normas condominiais" (TJDFT, Agravo de Instrumento 07246691220208070000, Rel. Desembargador ESDRAS NEVES, 6ª TURMA CÍVEL, DJe de 21/01/2021).

"EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Bem de família. Impossibilidade de penhora sobre a parte do imóvel pertencente à executada, seu único bem e que lhe serve de residência. Vaga de garagem. Possibilidade de construção. Existência de matrícula autônoma (Súmula 449 do STJ). **O Código Civil (art. 1311, § 1º) não impede a alienação, que deve ser feita para os próprios condôminos.** RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO" (TJSP, Agravo de Instrumento 2126304-44.2022.8.26.0000, Rel. Desembargador PAULO ALCIDES, 21ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, DJe de 03/08/2022).

Nesse contexto, inexistindo qualquer discussão nos autos no sentido de eventual conluio entre executado e o Condomínio recorrente, no sentido de frustrar a execução, deve prevalecer a restrição prevista no art. 1.331, § 1º, do Código Civil, inclusive para as alienações judiciais. Desta forma, a hasta pública do abrigo para veículo penhorado nos autos deve ser restrita aos condôminos do Condomínio Edifício Morada da Praça.

Ante o exposto, conheço do Recurso Especial e dou-lhe parcial provimento, para, reformando o acórdão recorrido, determinar que a hasta pública do abrigo para veículo penhorado nos autos seja restrita aos condôminos do Condomínio Edifício Morada da Praça, ora recorrente.

Consequentemente, julgo prejudicado o pedido de tutela provisória, formulado em 10/08/2022, na petição de fls. 195/206e.

É como voto.