

Alienação judicial de vaga de garagem se restringe aos condôminos

14/02/2023

Independentemente de um imóvel ser considerado bem de família ou não, a vaga de garagem que tenha matrícula própria no registro de imóveis só pode ser alienada judicialmente para pessoas que morem no mesmo condomínio.

Reprodução



Vaga de garagem foi penhorada para quitar dívida, mas só poderá ser vendida para pessoas do mesmo condomínio
Reprodução

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu parcial provimento ao recurso especial de um particular que teve duas vagas na garagem de um prédio onde possui um apartamento penhoradas para quitar uma dívida com o Banco do Brasil.

Ele se opôs à penhora porque as duas vagas estão vinculadas a um apartamento que é considerado bem de família e, portanto, impenhorável; e porque a convenção do condomínio em questão proíbe a alienação ou aluguel das mesmas a pessoas estranhas ao quadro de moradores e proprietários.

A penhorabilidade da vaga de garagem de bem de família é pacificamente aceita pela jurisprudência, desde que tenha matrícula própria no registro de imóveis. Esse entendimento levou à edição da Súmula 449 do STJ.

Já a impossibilidade de vender essas vagas para pessoas alheias ao condomínio foi definida pelo parágrafo 1º do artigo 1.331 do Código Civil.

Ao analisar o caso dos autos, o Tribunal de Justiça Santa Catarina concluiu que essa restrição à aquisição de vagas de garagem por terceiros estranhos ao condomínio só vale para os casos em que a venda for voluntária. A alienação judicial, portanto, poderia ser feita de maneira ampla.

Relator no STJ, o ministro Marco Aurélio Bellizze refutou essa interpretação. Ele esclareceu que o objetivo do parágrafo 1º do artigo 1.331 do Código Civil foi oferecer mais segurança ao condomínio, reduzindo a circulação de pessoas estranhas nos prédios residenciais e comerciais.

A interpretação do TJ-SC, portanto, esvazia por completo a norma, que foi inserida no Código Civil pela Lei 12.607/2012. Com isso, a participação na hasta pública de alienação judicial dessas vagas de garagem deve ser limitada apenas aos condôminos do local.

A votação na 3ª Turma foi unânime. A [vedação à alienação judicial de vagas de garagem a terceiros estranhos ao condomínio](#) foi recentemente reconhecida também em acórdão da 2ª Turma do STJ, como noticiou a revista eletrônica



Consultor Jurídico.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 2.042.697**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-fev-14/alienacao-judicial-vaga-garagem-restringe-aos-condominos/>