

Sem autorização, vaga de garagem não pode ser vendida a pessoas de fora do condomínio

A 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça reafirmou o entendimento segundo o qual a regra que impede a venda de vaga de garagem para pessoas estranhas ao condomínio, sem autorização expressa da convenção condominial, prevalece mesmo no caso de alienação judicial por hasta pública.

Com esse entendimento, os ministros reconheceram a possibilidade de penhora da vaga de garagem de uma devedora, mas restringiram a participação na hasta aos próprios condôminos.

O caso teve origem em ação de execução extrajudicial ajuizada por uma instituição financeira, que pediu a penhora de uma vaga de garagem com matrícula própria, pertencente à devedora.

A proprietária argumentou que a vaga era impenhorável, uma vez que a convenção do edifício residencial proibia a venda a terceiros.

Tanto o juízo de primeiro grau quanto o Tribunal de Justiça de Santa Catarina entenderam que essa restrição não se aplicaria no caso de execução judicial, mas ressaltaram que os condôminos teriam preferência para igualar a proposta de um terceiro interessado.

Penhora admitida

O relator do caso no STJ, ministro Antonio Carlos Ferreira, destacou que a penhora de vaga de garagem associada a imóvel considerado bem de família é possível, conforme a [Súmula 449](#) do tribunal.

No entanto, o magistrado também observou que o artigo 1.331, parágrafo 1º, do [Código Civil](#) de 2002 diz que as vagas de garagem não podem ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio sem autorização expressa da sua convenção.

”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”, ressaltou o ministro.

Citando precedentes do STJ, o relator concluiu que o TJ-SC, ao permitir a participação de terceiros na hasta pública, violou o artigo 1.331, parágrafo 1º, do CC, pois a alienação judicial da vaga é possível, mas limitada aos condôminos. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão REsp 2.095.402

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-out-16/sem-autorizacao-da-convencao-vaga-de-garagem-penhorada-nao-pode-ser-vendida-a-quem-nao-seja-condomino/>

