

# PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO

LEI 9.790 DE 23-03-1999

Recurso REsp 222.012-  
Tribunal STJ  
Relator Barros Monteiro

## EXECUÇÃO FISCAL — PENHORA - VAGA DE GARAGEM - ABRANGÊNCIA DA LEI 8.009/90

### RESUMO

- No caso em apreço, consoante já consignado, o bem que a um tempo sofreu penhora é uma vaga de estacionamento do imóvel (apartamento) onde reside a família do devedor. - É comezinho que o Superior Tribunal de Justiça, guardião do direito federal, ao examinar a correta aplicação de uma legislação, não deve fazê-lo de modo a desprezar as demais normas que regem a matéria. - Diante dessa peculiaridade, é de rigor cotejar o dispositivo legal acima reproduzido com os ditâmes que regulam o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias (Lei n. 4.591, de 16/12/64). Esse mandamento legal, com a redação dada pela Lei n. 4.864, de 29/11/65, ao tratar da guarda de veículos nas garagens, é enfático ao estabelecer que: "Art. 2º ..... omissis ..... § 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" (grifos não-originais). - Diante dos termos do sobredito diploma legal, permita-se refletir acerca da seguinte situação hipotética: Imagine-se que a vaga de garagem não seja uma extensão do imóvel onde reside a família do devedor. Colocada a questão nestes termos, cogite-se que possa ser penhorado e levado em hasta pública. Considere-se que o bem (vaga de garagem) tenha sido arrematado por terceiro estranho ao condomínio. À evidência, há vedação legal expressa para que a vaga de garagem seja transferida para pessoas estranhas ao condomínio, de maneira que, ao final, será infrutífera toda a movimentação da máquina do judiciário para a consecução do processo executório. É de presumir que nem a Fazenda Pública tem interesse no resultado negativo do processo de execução fiscal. - Dentro desse contexto, infere-se que, em vista das restrições para utilização da vaga de garagem, não há como desconsiderar que esta faz parte indissociável do apartamento. - A exigência legal prende-se ao fato de que, até então, existiam muitos abusos por parte de certos incorporadores que alienavam a unidade residencial com direito à garagem e depois esta não era efetivamente encontrada no solo. Não raro, o total da área, em metros quadrados, negociada ser superior à superfície de fato existentes. A matrícula imobiliária dessas vagas, distinta daquela do apartamento, melhor tutela o interesse dos condôminos. Essa autonomia legal, contudo, não corresponde a uma autonomia orgânica propriamente dita, a demonstrar na prática que aquela outra coisa não é senão uma extensão desta. - Esse raciocínio conduz à conclusão de que a incidência da regra que trata da impenhorabilidade do bem de família deve abarcar, também, a garagem do apartamento residencial. - A propósito, a respeito do tema em comento, o douto Ministro Carlos Alberto Menezes Direito vazou o entendimento de que, "há um elemento indispensável para manter a garagem, no caso, sob o regime tutelar do bem de família que é a impossibilidade de negócio em separado". Em outro passo, adverte o ilustre Magistrado que "em muitos condomínios é vedada a utilização da garagem por quem não é condômino, com o que sequer é possível o aluguel da mesma para pessoa estranha ao condomínio. Sem dúvida, em se tratando de imóvel residencial, a garagem adere ao principal, não sendo, a meu sentir, possível apartá-la para efeito da incidência da Lei n. 8.009/90" (cf. REsp 222.012-SP, DJ de 24/4/2000). - Dessa feita, por mais

respeitáveis que sejam os entendimentos em sentido contrário, baseados apenas na autonomia da matrícula (REsp 182.451-SP, Rel. Min. Barros Monteiro, DJ de 14/12/98; Resp. 541.696-SP, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, DJ de 28/10/2003, entre outros) não há como desprezar que as vagas de garagem dos apartamentos estão sob o pálio da Lei n. 8.009/90. - Deveras, não custa lembrar que os titulares de bem de família, na proprieda

#### **EMENTA**

A respeito do tema em comento, já se posicionou o douto Ministro Carlos Alberto Menezes Direito no sentido de que "há um elemento indispensável para manter a garagem, no caso, sob o regime tutelar do bem de família que é a impossibilidade de negócio em separado". Em outro passo, adverte o ilustre Magistrado que, "em muitos condomínios é vedada a utilização da garagem por quem não é condômino, com o que sequer é possível o aluguel da mesma para pessoa estranha ao condomínio. Sem dúvida, em se tratando de imóvel residencial, a garagem adere ao principal, não sendo, a meu sentir, possível apartá-la para efeito da incidência da Lei nº 8.009/90" (cf. REsp 222.012-SP, DJ de 24/4/2000). (Trecho da ementa)