



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5018102-64.2022.4.04.0000/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL VICTOR LUIZ DOS SANTOS LAUS

AGRAVANTE: RICHARD TSE

AGRAVADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por RICHARD TSE contra decisão proferida pelo Juízo Federal da 3ª Vara Federal de Porto Alegre/RS, nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 5009177-66.2015.4.04.7100, que rejeitou a impugnação à penhora de vagas de garagem pertencentes ao ora agravante.

Em suas razões, afirma o agravante, em síntese, que os boxes de garagem objeto da penhora no caso concreto devem ser considerados bem de família, conforme descrito em escritura pública de permuta.

Restou indeferido o pedido de efeito suspensivo (evento 3, DESPADEC1).

O agravante acostou pedido de reconsideração (evento 9, PED_RECONSIDERAÇÃO1).

Com contrarrazões (evento 14, CONTRAZ1), vieram os autos conclusos.

É o relatório.

VOTO

Quando da análise do pedido de efeito suspensivo, foi proferida a seguinte decisão, *in verbis*:

Decido.

Considerando que o presente recurso ataca decisão interlocutória proferida em processo de execução, cabível o agravo de instrumento, nos termos do artigo 1.015, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Registra-se que a Corte Superior assentou que o regime recursal previsto no supradito dispositivo, distinto daquele renunciado nas hipóteses estabelecidas no caput e incisos do artigo 1.015 do Codex Processual Civil, admite ampla e

irrestrita recorribilidade de todas as decisões interlocutórias (REsp 1.803.925/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe 06-8-2019).

A decisão ora recorrida foi redigida nas seguintes linhas (evento 382, DESPADEC1, do feito originário):

Cuida-se de **insurgência do executado Richard Tse**, em relação ao deferimento da penhora dos imóveis de matrícula n.º 206.897, n.º 206.946, n.º 206.859 e n.º 206.880, bem como de **impugnação à penhora** dos imóveis matriculados sob n.º 107.107 e n.º 107.108, oposta pelos **executados Chi Zen Lee e sua esposa Suzi Tse Lee**, todos do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.

Afirmou o executado **Richard Tse** que anteriormente havia realizado permuta com a empresa **Cyrela Sul 022 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.**, na qual cedera uma casa (matrícula n.º 15.912 - Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS), que foi considerada bem de família nos autos do Processo judicial n.º 5054400-42.2015.404.7100 - 23ª Vara Federal desta Subseção Judiciária, em troca de um apartamento e três boxes de estacionamento, **matriculados sob n.º 206.897, n.º 206.946, n.º 206.859 e n.º 206.880**, também do RI da 1ª Zona de Porto Alegre/RS. Aduziu que, por meio de escritura pública, os imóveis recebidos foram abarcados na mesma condição do bem cedido (bem de família). Requereu o recolhimento do mandado de penhora e a retirada da averbação de indisponibilidade sobre os bens, por meio do sistema CNIB (Evento 347 - PET1).

A exequente arguiu que para ser conferida a tutela prevista no art. 1º da lei n.º 8.009/90 deve ser demonstrado que o apartamento matriculado sob n.º 206.859, do RI da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, serve efetivamente de moradia permanente do executado, bem ainda que os boxes de estacionamento (matrículas n.º 206.897, n.º 206.946 e n.º 206.880) não são passíveis de proteção pela tutela prevista na mencionada Lei (Evento 353 - PET1).

Intimado a comprovar suas alegações, o executado Richard Tse apresentou certidões dos cartórios registrais de Porto Alegre/RS e reiterou os termos de sua petição anterior (Evento 361 - PET1).

No Evento 368, os executados **Chi Zen Lee** e sua esposa **Suzi Tse Lee** opuseram impugnação à penhora dos imóveis **matriculados sob n.º 107.107 e n.º 107.108**, do RI da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, sob o argumento de que o crédito objeto da ação foi habilitado na Ação de Recuperação Judicial da devedora principal (Olivebra Industrial S.A.), autuada sob n.º 50004351920208210165, na Vara Judicial da Comarca de Eldorado do Sul/RS, que teve o Plano de Recuperação judicial aprovado pela AGC, devendo, portanto, ser suspensa a presente demanda. Aduziram ainda que são pessoas idosas, com mais de 80 (oitenta) anos de idade e com dificuldades de locomoção, em razão de problemas de coluna e comorbidades.

Intimada, a exequente informou que não se opõe ao levantamento da penhora, em relação ao imóvel de **matrícula n.º 206.859**, do RI da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, à medida que os documentos juntados ao Evento 361 demonstraram que o bem serve de moradia para o executado Richard Tse. No entanto, com relação aos boxes de estacionamento, de **matrículas n.º 206.897, n.º 206.946 e n.º 206.880**, pertencentes a Richard Tse, e de **matrículas n.º 107.107 e n.º 107.108**, de

propriedade de Chi Zen Lee e sua esposa Suzi Tse Lee, reiterou os termos da petição anexada ao Evento 353. Arguiu que, ao contrário do que sustentaram os executados, a impenhorabilidade do imóvel residencial não se estende aos boxes de estacionamento com matrículas individualizadas. Com relação à habilitação do crédito na Ação de Recuperação judicial, arguiu que a matéria já foi apreciada pelo Juízo, restando, portanto, albergada pelo instituto da preclusão, e que a jurisprudência é pacífica no sentido de que a habilitação do crédito para pagamento no plano de recuperação judicial da devedora principal não suspende a exigibilidade da obrigação dos demais coobrigados. Por fim, argumentou que, apesar dos proprietários serem idosos e apresentarem comorbidades, a situação jurídica dos boxes de estacionamento não se altera, pois nada impede que os executados acessem às áreas comuns da garagem para embarque e desembarque.

Vieram os autos conclusos. Passa-se à decisão.

Inicialmente, à vista das certidões negativas e dos comprovantes de pagamento de despesas anexados ao Evento 361, bem como considerando que a exequente não se opôs ao levantamento da penhora do apartamento n.º 602 do Edifício Yoo Moinhos (Evento 375 - PET1), mister indeferir a penhora do imóvel **matriculado sob n.º 206.859**, do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, de propriedade de **Richard Tse**, CPF n.º 004.635.580-49, e de sua esposa **Isabela Hsu Tse**, CPF n.º 456.124.710-68, por se tratar de bem de família.

A propósito, com relação aos demais bens, cuja penhora foi deferida neste feito, é imperioso ressaltar que à vaga de garagem, a qual foi atribuída matrícula individualizada no registro de imóveis, não se concede a proteção do bem de família para efeitos de penhora. Esse entendimento foi cristalizado, pelo Superior Tribunal de Justiça, no Enunciado da Súmula 449: "A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora".

Dessa forma, tendo em vista que imóveis **matriculados sob n.º 107.107 e n.º 107.108**, do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, pertencentes a Chi Zen Lee e sua esposa Suzi Tse Lee correspondem às vagas de garagem "D" e "E" do edifício situado à Rua Almirante Abreu, n.º 200, do município de Porto Alegre/RS, e os bens **matriculados sob n.º 206.897, n.º 206.946 e n.º 206.880**, também do RI da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, de propriedade de Richard Tse e sua esposa Isabela Hsu Tse correspondem às vagas de garagem n.º 12, n.º 29 e n.º 78 do Edifício Yoo Moinhos, localizado na Rua Tobias da Silva, n.º 221, município de Porto Alegre/RS, resta evidente que o entendimento consolidado na Corte Superior se aplica formalmente às hipóteses.

No que se refere à alegação de que a demanda deveria ser suspensa, em razão da habilitação do crédito exequendo na Ação de Recuperação Judicial da devedora principal (Olvebra Industrial S.A.), cujo Plano de Recuperação judicial foi aprovado pela AGC, reporto-me aos termos da decisão proferida no Evento 249 - DESPADEC1 para indeferir tal pedido.

Dessarte, mister afastar a insurgência dos executados no tocante ao deferimento da penhora dos boxes de estacionamento, pertencentes a Richard Tse e sua esposa, e rejeitar a impugnação à penhora dos boxes de estacionamento, de propriedade de Chi Zen Lee e sua esposa.

Ante o exposto:

(i) REJEITO a impugnação à penhora dos imóveis **matriculados sob n° 107.107 e n° 107.108** (boxes de estacionamento), do RI da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, pertencentes a Chi Zen Lee, CPF n.º 529.258.628-53 e sua esposa Suzi Tse Lee, CPF n.º 062.995.710-04, oposta no Evento 368;

(ii) MANTENHO a decisão proferida no Evento 324, no que se refere ao deferimento da penhora dos imóveis **matriculados sob n° 206.897, n° 206.946 e n° 206.880** (boxes de estacionamento), do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, de propriedade de Richard Tse, CPF n.º 004.635.580-49, e sua esposa Isabela Hsu Tse, CPF n.º 456.124.710-68; e

(iii) RECONSIDERO da decisão proferida no Evento 324, quanto ao imóvel de **matrícula n.º 206.859** (apartamento), do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, pertencente a Richard Tse, CPF n.º 004.635.580-49, e sua esposa Isabela Hsu Tse, CPF n.º 456.124.710-68, indeferindo a penhora de tal imóvel por se tratar de bem de família, nos exatos termos da fundamentação.

1. Intimem-se as partes para ciência desta decisão.

2. Sem prejuízo, requirite-se à Central de Mandados de Porto Alegre - CEMPA a devolução do Mandado n.º 710012319584, expedido no Evento 326 - MAND1, bem como expeça-se novo mandado de penhora, avaliação, depósito e intimação dos devedores Richard Tse e sua esposa Isabela Hsu Tse, para os boxes de estacionamento matriculados sob n° 206.897, n° 206.946 e n° 206.880, do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.

Cumpra-se.

Quanto à alegada impenhorabilidade da vaga de garagem, a Lei n° 8.009/90 estabeleceu a impenhorabilidade do bem de família, incluindo na série o imóvel destinado à moradia do casal ou da entidade familiar, a teor do disposto em seu artigo 1º.

Em condomínio edilício, a vaga de garagem pode ser enquadrada como: (i) unidade autônoma (artigo 1.331, § 1º, do Código Civil), 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 (STJ, AgRg no AREsp 779.583/RS, Quarta Turma, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em 01-3-2016, DJe 15-3-2016).

No caso em exame, verifico que o ora agravante e sua esposa, Isabella Hsu Tse, realizaram negócio jurídico com a construtora Cyrela Sul 022 Empreendimentos Imobiliários, em que foram permutados uma casa de alvenaria, pertencente ao casal, com aproximadamente 650 m², localizada à Rua Farnese, n° 70, em Porto Alegre/RS, e o respectivo terreno, denominados "imóvel A", em troca de frações ideais de imóvel situado no quarteirão formado pelas Ruas Doutor Timóteo, Tobias da Silva, Quintino Bocaiúva e Vinte e Quatro de Outubro, também na capital gaúcha, constituído de terreno com área superficial de 1.935,58m², que, nos termos de incorporação registrada em sua matrícula, corresponderia ao empreendimento "Yoo Moinhos", que seria construído no referido terreno. Os ditos imóveis foram

discriminados do seguinte modo: 1) Apartamento nº 602; 2) box simples e coberto nº 12; 3) box simples e coberto nº 29; e 4) box duplo e coberto nº 78, tudo conforme se depreende da Escritura Pública de Permuta nº 210664, registrada em 01-8-2019 (evento 347, ANEXO2, do feito originário).

O agravante e sua esposa declararam, na ocasião, que o imóvel "A" foi reconhecido como bem de família em decisão proferida no processo nº 054400-42.2015.4.04.7100/RS, que teria tramitado neste Tribunal Regional Federal da Quarta Região, "de maneira e forma que com estas qualidades são recebidos os imóveis '1', '2', '3' e '4', igualmente objeto desta escritura, nos quais passarão os ditos primeiros permutantes a residir, com transferência da impenhorabilidade atinente à condição de bem de família, por sub-rogação do imóvel entregue em permuta" (evento 347, ANEXO2, página 08, do feito originário).

Pois bem.

Inicialmente, cumpre referir que não foi possível consultar os autos do processo mencionado na escritura pública e transcrito acima, pois o número provavelmente está incorreto por incompletude.

Relativamente à vaga de garagem individualizada, com matrícula própria em Cartório de Registro de Imóveis, conquanto ponderável a argumentação, é firme na jurisprudência o entendimento no sentido de que não constitui bem de família para o efeito de penhora, nos termos da Súmula nº 449 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. SFH. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA. BOX DE GARAGEM. SUSPENSÃO. TUTELA DE URGÊNCIA. REQUISITOS. 1. **A impenhorabilidade do imóvel residencial não se estende ao box de estacionamento, com matrícula individualizada e independente do imóvel residencial correspondente (Súmula 449 do STJ)** 2. Não estão presentes os requisitos para a concessão de pedido de tutela (antecipada) de urgência feito pela parte autora (artigo 300 do Código de Processo Civil de 2015), devendo ser mantida a decisão agravada. 3. Agravo de instrumento improvido. (TRF4, AG 5056525-64.2020.4.04.0000, Terceira Turma, Relatora Marga Inge Barth Tessler, juntado aos autos em 13-4-2021) (grifei)

ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DECLARATÓRIOS RECEBIDOS COMO AGRAVO INTERNO. CONTRATO BANCÁRIO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NOVAÇÃO DO CRÉDITO. DEVEDORES SOLIDÁRIOS. RESPONSABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. BOX DE GARAGEM. POSSIBILIDADE DE PENHORA. PERICULUM IN MORA. I. O exercício da pretensão executória contra o sócio avalista é admissível, ainda que suspensas as ações movidas em face da pessoa jurídica em recuperação ou operada a novação do crédito. II. **O box de garagem que possui matrícula individualizada, escapa à proteção do bem de família, nos termos do Enunciado da Súmula 449 do 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"**. III. O requisito do periculum in mora pressupõe o efetivo risco de dano irreparável ou de difícil reparação para autorizar a antecipação dos efeitos da tutela, devendo o temor de lesão ao direito postulado ser evidente, concreto. A mera possibilidade

de eventual prejuízo, futuro e incerto, como no caso concreto, não enseja a antecipação da tutela jurisdicional. (TRF4, AG 5015713-14.2019.4.04.0000, Quarta Turma, Relatora Vivian Josete Pantaleão Caminha, juntado aos autos em 04-11-2019) (grifei)

Nesse particular, não se desconhece o teor do artigo 215 do Código Civil:

Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

No entanto, é possível extrair-se da interpretação da Súmula nº 449 da Corte da Cidadania^I que à vaga de garagem, mesmo que possa ser considerada formalmente bem de família, como no caso dos autos, não será conferida a proteção insita relacionada a este instituto, mormente para fins de penhora, conforme consta expressamente no verbete sumular. Com efeito, conclui-se, num juízo perfunctório, que a vaga de garagem cuja matrícula é independente do imóvel residencial habitado pela família é penhorável, não havendo razões para afastar-se a aplicação do entendimento pacificado do Superior Tribunal de Justiça quanto à matéria no caso concreto.

*Ante o exposto, **indefiro** o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao agravo de instrumento.*

Intimem-se, sendo a parte agravada para os fins do artigo 1.019, inciso II, do Código de Processo Civil.

Por estar perfeitamente fundamentada e de acordo com o entendimento deste Tribunal, não vejo motivos para modificar a compreensão externada na deliberação monocrática supratranscrita, adotando-a como fundamento.

Importante destacar, ademais, que a impenhorabilidade do bem de família comprado com valores decorrentes da venda do bem de família anterior, vem sendo reconhecida pela jurisprudência dominante mesmo que essa transferência não tenha ocorrido na forma de sub-rogação. No entanto, a venda do bem impenhorável deve ter por objeto a aquisição de outro nas mesmas condições do alienado, pois, do contrário, a impenhorabilidade do bem de família poderia ser utilizada facilmente como meio ardil para o devedor tornar-se insolvente, esquivando-se prontamente de eventuais execuções.

Portanto, não há que falar em impenhorabilidade das vagas de garagem pertencentes ao agravante, devendo ser mantida a decisão agravada.

Ante o exposto, voto por **negar provimento** ao agravo de instrumento, nos termos da fundamentação.

5018102-64.2022.4.04.0000

40003320484 .V2

Conferência de autenticidade emitida em 11/07/2022 02:59:54.



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5018102-64.2022.4.04.0000/RS

RELATOR: DESEMBARGADOR FEDERAL VICTOR LUIZ DOS SANTOS LAUS

AGRAVANTE: RICHARD TSE

AGRAVADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA. BOX DE GARAGEM COM MATRÍCULA PRÓPRIA. SÚMULA Nº 449 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. BEM DE FAMÍLIA. NÃO CARACTERIZADO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Relativamente à vaga de garagem individualizada, com matrícula própria em Cartório de Registro de Imóveis, é firme na jurisprudência o entendimento no sentido de que *não constitui bem de família para o efeito de penhora*, nos termos da Súmula nº 449 do Superior Tribunal de Justiça.

2. É possível extrair-se da interpretação da Súmula nº 449 da Corte da Cidadania que à vaga de garagem, mesmo que possa ser considerada formalmente bem de família, como no caso dos autos, não será conferida a proteção ínsita relacionada a este instituto, mormente para fins de penhora, conforme consta expressamente no verbete sumular.

3. Conclui-se, num juízo perfunctório, que a vaga de garagem cuja matrícula é independente do imóvel residencial habitado pela família é penhorável, não havendo razões para afastar-se a aplicação do entendimento pacificado do Superior Tribunal de Justiça quanto à matéria no caso concreto.

4. Agravo de instrumento desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 4ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região decidiu, por unanimidade, negar provimento ao agravo de instrumento, nos termos da fundamentação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Porto Alegre, 22 de junho de 2022.

Documento eletrônico assinado por **ANA RAQUEL PINTO DE LIMA, Juíza Federal Convocada**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **40003320485v3** e do código CRC **455d7474**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ANA RAQUEL PINTO DE LIMA

Data e Hora: 23/6/2022, às 16:28:53

5018102-64.2022.4.04.0000

40003320485 .V3

Conferência de autenticidade emitida em 11/07/2022 02:59:54.



Poder Judiciário TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO TELEPRESENCIAL DE 22/06/2022

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5018102-64.2022.4.04.0000/RS

RELATORA: JUÍZA FEDERAL ANA RAQUEL PINTO DE LIMA

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR FEDERAL LUÍS ALBERTO D AZEVEDO AURVALLE

PROCURADOR(A): CARLOS EDUARDO COPETTI LEITE

AGRAVANTE: RICHARD TSE

ADVOGADO: JOSE UMBERTO BRACCINI BASTOS (OAB RS025181)

ADVOGADO: FÁBIO RAIMUNDI (OAB RS048780)

AGRAVADO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Telepresencial do dia 22/06/2022, na sequência 55, disponibilizada no DE de 09/06/2022.

Certifico que a 4ª Turma, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 4ª TURMA DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO, NOS TERMOS DA FUNDAMENTAÇÃO.

RELATORA DO ACÓRDÃO: JUÍZA FEDERAL ANA RAQUEL PINTO DE LIMA

VOTANTE: JUÍZA FEDERAL ANA RAQUEL PINTO DE LIMA

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL LUÍS ALBERTO D AZEVEDO AURVALLE

VOTANTE: DESEMBARGADORA FEDERAL VIVIAN JOSETE PANTALEÃO CAMINHA

GILBERTO FLORES DO NASCIMENTO

Secretário

Conferência de autenticidade emitida em 11/07/2022 02:59:54.