Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário
1002611-74.2013.5.02.0323

Tramitação Preferencial

- NÃO USAR - INATIVO - Idoso(a)
- Idoso acima de 80 Anos

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 19/08/2013
Valor da causa: R$ 40.281,62

Partes:
RECLAMANTE: PAULO FRANCISCO DOS SANTOS
ADVOGADO: GISLEIDE SILVA FIGUEIRA
RECLAMADO: ATELIER MECANICO MORCEGO LTDA
ADVOGADO: NOEMIA APARECIDA PEREIRA VIEIRA
ADVOGADO: EVA DA COSTA BARREIRA
RECLAMADO: JOSE FERNANDES (Espólio de)
ADVOGADO: NOEMIA APARECIDA PEREIRA VIEIRA
ADVOGADO: EVA DA COSTA BARREIRA
TERCEIRO INTERESSADO: IRENE MAFALDA FERNANDES
TERCEIRO INTERESSADO: 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARULHOS/SP
TERCEIRO INTERESSADO: ANA BEATRIZ GRASSI VEROTTI
ADVOGADO: MARIANA DIAS CAPOZOLI

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
13ª VARA DO TRABALHO DE GUARULHOS
ATOrd 1002611-74.2013.5.02.0323
RECLAMANTE: PAULO FRANCISCO DOS SANTOS
RECLAMADO: ATELIER MECANICO MORCEGO LTDA E OUTROS (1)

Trata-se de Embargos de Declaração (Id b36cb35) opostos por ANA BEATRIZ GRASSI VEROTTI (terceira interessada) em face da decisão interlocutória /despacho expropriatório de Id c9a3f9a, proferido em 16/09/2026, que determinou a instauração do procedimento de alienação por iniciativa particular do imóvel correspondente ao Box de Garagem nº 17-C (matrícula nº 59.431 do 2º CRI de São Paulo /SP), fixando as respectivas diretrizes e requisitos editalícios.

A embargante aponta a ocorrência de omissão na referida decisão, sustentando, em síntese, que adquiriu o apartamento correlato (matrícula nº 59.430) em hasta anterior e que as cláusulas 11ª e 12ª da Convenção do *Edifício Solar das Perdizes*, em consonância com o art. 1.331, § 1º, do Código Civil, vedam a alienação ou cessão de abrigos para veículos a pessoas estranhas ao condomínio. Pugna, assim, pela integração do julgado com a aposição de efeito modificativo, a fim de que conste expressamente nas condições do edital que a alienação por iniciativa particular da aludida vaga de garagem é restrita aos condôminos do respectivo edifício.

Conclusos os autos, vieram para deliberação.

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

Admissibilidade

Conheço dos embargos de declaração, porquanto tempestivos — opostos em 23/09/2026 contra r. decisão publicada no Diário Eletrônico em 18/09 /2026 — e subscritos por procuradora regularmente constituída nos autos (Id b36cb35).

Ressalte-se que, a teor do art. 897-A da CLT c/c art. 1.022 do CPC, revela-se plenamente cabível a oposição de embargos declaratórios com vistas a sanar eventuais omissões ou obscuridades constantes dos provimentos judiciais de cunho decisório proferidos na fase executiva.

Mérito dos Embargos

Omissão e Restrição da Alienação de Vaga de Garagem aos Condôminos (Art. 1.331, § 1º, do Código Civil)

A embargante alega a existência de omissão na decisão de Id c9a3f9a quanto à fixação de cláusula restritiva no edital de alienação por iniciativa particular, de modo que a participação no certame/apresentação de propostas fique adstrita aos coproprietários do *Edifício Solar das Perdizes*.

Com razão.

Examinando a decisão embargada (Id c9a3f9a), verifica-se que foram fixados os requisitos gerais para o edital de alienação por iniciativa particular do Box de Garagem nº 17-C (matrícula nº 59.431 do 2º CRI de São Paulo/SP), com fulcro no art. 880 do CPC e nos arts. 746 a 755 do Provimento GP/CR nº 04/2026 deste E. TRT da 2ª Região, sem, contudo, dispor expressamente acerca da limitação subjetiva de adquirentes decorrente de norma cogente e de previsão convencional do condomínio edilício.

O art. 1.331, § 1º, do Código Civil preceitua:

> *"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****."* (grifou-se)

A jurisprudência pacífica e vinculativa do Superior Tribunal de Justiça, intérprete final da legislação infraconstitucional, consolidou o entendimento de que a restrição contida no aludido dispositivo legal tem caráter cogente e estende-se às alienações judiciais (seja por leilão judicial ou alienação por iniciativa particular), quando inexistir autorização expressa na convenção condominial para transferência a terceiros estranhos:

> *"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PENHORA. VAGA DE GARAGEM. MATRÍCULA PRÓPRIA. REGISTRO DE IMÓVEIS. TERCEIRO. PESSOA ESTRANHA. CONDOMÍNIO. PROIBIÇÃO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (...) 2. A vedação à alienação de vaga de garagem para terceiro estranho ao condomínio, sem autorização expressa na convenção condominial, prevista no art. 1.331, § 1º, do*

PJe Documento assinado eletronicamente por CLAUDIA KAROLINE FIALHO CAVALCANTI, em 30/09/2026, às 11:28:03 - 7d4f71a

> *CC/2002, prevalece mesmo no caso de alienação judicial por hasta pública. 3. Recurso especial parcialmente provido para, reconhecendo a possibilidade de penhora da vaga de garagem, apenas determinar que a hasta pública seja restrita aos condôminos."*
> (STJ - REsp: 2.095.402/SC, Relator: Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, DJe 08/08/2024)

No presente caso, tratando-se de unidade autônoma correspondente a abrigo de veículo (vaga de garagem) e inexistindo autorização convencional para ingresso de pessoas estranhas, faz-se imperiosa a inserção de tal condição no edital, a fim de resguardar a higidez, a segurança jurídica do ato expropriatório e evitar futuras arguições de nulidade.

Desse modo, acolhem-se os embargos de declaração para sanar a omissão apontada, conferindo-lhes efeitos infringentes para aditar os Requisitos do Edital estabelecidos na r. decisão de Id c9a3f9a, passando a constar o seguinte item:

> "Restrição Subjetiva de Participação: Em estrita observância ao art. 1.331, § 1º, do Código Civil e à Convenção Condominial, a apresentação de propostas e a arrematação/aquisição do Box de Garagem nº 17-C (matrícula nº 59.431) ficam restritas e exclusivas aos proprietários/condôminos do *Edifício Solar das Perdizes* (situado na Rua Apiacás, nº 570, Perdizes, São Paulo/SP), sendo liminarmente desconsideradas propostas de pessoas estranhas ao condomínio."

Permanecem inalteradas as demais disposições e condições fixadas no provimento embargado.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, **CONHEÇO** dos Embargos de Declaração opostos por **ANA BEATRIZ GRASSI VEROTTI** para no mérito, **ACOLHÊ-LOS COM EFEITOS MODIFICATIVOS**, integrando a r. decisão de Id c9a3f9a para determinar a inclusão, nas regras editalícias da alienação por iniciativa particular, da restrição subjetiva de participação e aquisição da vaga de garagem (matrícula nº 59.431) exclusivamente aos condôminos do *Edifício Solar das Perdizes*, na forma da fundamentação supra, que integra este dispositivo para todos os fins.

Intimem-se as partes e a terceira interessada.

Cumpra-se.

PJe Documento assinado eletronicamente por CLAUDIA KAROLINE FIALHO CAVALCANTI, em 30/09/2026, às 11:28:03 - 7d4f71a

GUARULHOS/SP, 30 de setembro de 2026.

CLAUDIA KAROLINE FIALHO CAVALCANTI
Juíza do Trabalho Substituta

Documento assinado eletronicamente por CLAUDIA KAROLINE FIALHO CAVALCANTI, em 30/09/2026, às 11:28:03 - 7d4f71a
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/26092814134605500000489522929?instancia=1
Número do processo: 1002611-74.2013.5.02.0323
Número do documento: 26092814134605500000489522929