



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0022528-18.2026.8.19.0000

EMBARGANTE: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO BOSQUE DOS ESQUILOS -GLEBA C

**EMBARGADA: RSP- REPRESENTAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/A
RELATORA: DES. MARIA CELESTE P.C. JATAHY**

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Acórdão que negou provimento ao recurso interposto pela parte exequente na ação de cobrança, assim ementado: “DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PENHORA DE IMÓVEL. USUCAPIÃO. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. EFEITO LIBERATÓRIO. EXTINÇÃO DOS ÔNUS ANTERIORES. IMPOSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO SOBRE O BEM USUCAPIDO. COISA JULGADA LIMITADA ÀS PARTES. DESPROVIMENTO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de Instrumento interposto contra decisão proferida em fase de cumprimento de sentença oriunda de ação de cobrança de contribuições associativas ajuizada por associação de moradores em face da proprietária de imóvel situado em loteamento urbano. Indeferimento da expedição de ofício para registro de penhora do bem gerador da dívida, diante da existência de prenotação de mandado de registro decorrente de ação de usucapião ajuizada por terceiros estranhos à lide. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (a) definir se a natureza propter rem da dívida autoriza a penhora de imóvel; e (b) estabelecer se a sentença proferida na ação de cobrança pode produzir efeitos em relação à usucapiente que não integrou a relação processual originária. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A usucapião constitui forma originária de aquisição da propriedade, desvinculada de qualquer relação jurídica anterior, razão pela qual extingue os ônus e gravames incidentes sobre o bem anteriormente à aquisição originária. 3.1. A sentença declaratória de usucapião possui eficácia retroativa ao momento em que implementados os requisitos da posse ad usucapionem, reconhecendo situação jurídico-fática preexistente. 4. O efeito prescritivo da usucapião impede a subsistência de penhora vinculada ao direito de propriedade anteriormente existente, ainda que destinada à satisfação de obrigação propter rem. 5. Os débitos de contribuição associativa executados foram constituídos em face da antiga titular do domínio, não podendo atingir a usucapiente que não participou da ação originária. 5.1. A coisa julgada produz efeitos apenas entre as partes do processo, sendo inaplicável à terceira adquirente por usucapião, nos termos do art. 506 do CPC. 6. A controvérsia relativa ao Tema 492 do STF não possui pertinência com o caso concreto, pois a adesão da antiga proprietária à associação

(P)

Processo nº ED 0022528-18.2026.8.19.0000





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

restou incontroversa nos autos originários. IV. DISPOSITIVO NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO(...)"

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar se o acórdão padece de vícios.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Acórdão que não contém qualquer vício ensejador da propositura do recurso.

4. A fundamentação do julgado contém exame do requerimento da parte, de acordo com a documentação colacionada.

5. A questão principal é busca pela satisfação do crédito exequendo (*consistente em contribuições de associado inadimplidas*), por meio de penhora de um imóvel que não mais pertence à pessoa jurídica executada, mas sim, às atuais ocupantes do prédio, *dominus* (usucapião declarada por sentença).

5.1. Aquisição originária: o bem é usucapido sem lastro relativamente às situações jurídicas preexistentes, razão pela qual não é responsável pelos débitos formados pelo antigo titular do domínio, tais como IPTU, cotas condominiais e contribuição de associado. Extintos os ônus e gravames incidentes sobre o bem anteriormente à aquisição originária. Precedente do STJ;

5.2. O efeito prescritivo da usucapião impede a subsistência de penhora vinculada ao direito de propriedade anteriormente existente, ainda que destinada à satisfação de obrigação *propter rem*.

6. Mero inconformismo da parte com as conclusões contidas no *decisum*, em verdadeira pretensão de reforma, que não dá ensejo à via estreita dos embargos declaratórios.

7. Prequestionamento. Ausência de violação a dispositivos legais.

IV. DISPOSITIVO

EMBARGOS A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Dispositivos relevantes citados: Art. 1022 do CPC.

Jurisprudência relevante citada: RE 159180 ED Órgão julgador: Tribunal Pleno Relator(a): Min. MARCO AURÉLIO Redator(a) do acórdão: Min. ALEXANDRE DE MORAES Julgamento: 03/08/2021 Publicação: 21/10/2021; REsp n. 2.051.106/SP,

(P)

Processo nº ED 0022528-18.2026.8.19.0000





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em
24/10/2023, DJe de 23/11/2023.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os embargos de declaração nº 0022528-18.2026.8.19.0000, opostos por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO BOSQUE DOS ESQUILOS -GLEBA C, figurando como embargada RSP- REPRESENTAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/A.

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Sexta Câmara de Direito Privado (antiga Quarta Câmara Cível) do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o presente recurso nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de Embargos de Declaração opostos por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO BOSQUE DOS ESQUILOS -GLEBA C, para autora e exequente nos autos da ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença.

Maneja o recurso contra o acórdão de evento 47, que negou provimento ao recurso de agravo de instrumento interposto pela parte exequente.

Requer o embargante (index63), o provimento dos embargos para ver reconhecido que há omissões e contradições no julgado. Alega negativa de prestação jurisdicional e realiza o prequestionamento dos artigos 489, §1º, IV e VI, 926, 927, §§2º e 4º, 1.022, 1.025, 141, 492 e 506 do CPC.

Alega que a medida de expedição de ofício à multinacional em que atuaria o executado/embargado não teria utilidade prática para a satisfação de crédito. O julgado seria omisso pois a execução visa a buscar bens penhoráveis e não informações.

(P)

Processo nº ED 0022528-18.2026.8.19.0000





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Aduz que há omissões quanto à incidência do tema 492 do STF, pois o Colegiado limitou-se a mencionar a existência da Lei nº 13.465/2017, mas não examinou o alcance jurídico da inovação legislativa nem respondeu aos argumentos desenvolvidos pela Embargante. Não houve qualquer manifestação acerca das seguintes questões jurídicas: se a alteração legislativa modificou o regime jurídico anteriormente existente; se o artigo 36-A da Lei nº 6.766/79 passou a conferir fundamento legal expresso às contribuições associativas; se a nova disciplina legislativa interfere na natureza da obrigação *propter rem* reconhecida na sentença transitada em julgado.

Assim, o acórdão afrontaria o artigo 489, §1º, inciso VI, do CPC. Além disso, incorreu em relevante omissão ao deixar de enfrentar a incidência da Lei nº 13.465/2017 sobre a controvérsia, pois o artigo 36-A na Lei nº 6.766/79, estabelecendo expressamente que as atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários e moradores vinculam-se à administração de imóveis, submetendo os titulares dos imóveis às normas constantes dos atos constitutivos.

Ainda haveria omissão ao artigo 1.358-A do Código Civil. Não teria enfrentado a argumentação. Também não enfrentou: os artigos 8º e 12 da Lei nº 4.591/64; o artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67; o artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 8 nem explicou por que o precedente continuaria plenamente aplicável após a edição da Lei nº 13.465/2017. A.009/90; todos expressamente invocados pela Embargante, sequer o tema 1183 do STJ

A parte embargada não se manifestou em contrarrazões (index 81), a despeito de intimada.

É o relatório. Passo ao voto.

Observo, inicialmente, que se encontram presentes os requisitos formais de admissibilidade dos embargos de declaração, tempestivamente interposta a petição.

Sabe-se que o art. 1.022, do NCPC, possibilita o acolhimento dos embargos de declaração somente quando restar caracterizado no acórdão, obscuridade, contradição, quando for omitido ponto sobre o qual deveria, necessariamente, se pronunciar ou corrigir erro material.

Não vícios no julgado

(P)

Processo nº ED 0022528-18.2026.8.19.0000



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

O recurso de embargos de declaração hostilizou o acórdão que negou provimento ao recurso interposto pelo exequente nos autos do processo nº 0037605-31.2012.8.19.0203) ajuizada por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO BOSQUE DOS ESQUILOS - GLEBA C em face de RSP-REPRESENTAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/A, figurando como interessado o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO.

Tratou-se de decisão proferida na fase de cumprimento de sentença nos autos da ação de cobrança de cotas comuns de contribuição social, relativamente à unidade imóvel localizado na rua Aroeira nº 236, antigo lote 25 da quadra XIV do PA 34.255O da associação dos proprietários e moradores do BOSQUE DOS ESQUILOS - GLEBA C. A ação foi proposta à égide do CPC de 1973 e buscava a satisfação do crédito histórico de R\$26.963,30 (vinte e seis mil e novecentos e sessenta e três reais e trinta centavos). A ré foi condenada e o início de cumprimento de sentença no index 848, conforme o importe disposto na planilha (index 849), valor de R\$ 181.646,82. Deferida a penhora sobre o imóvel.

Determinado o registro da penhora (indexes 883 e 917), o 9º Ofício do Registro de Imóveis informou que a penhora não pode ser registrada eis que consta “*prenotado com o nº 2293261 mandado de registro extraído da ação de usucapião por determinação da 7ª vara Cível de Jacarepaguá, processo nº 0002897-18.2013.8.19.0203 em favor de Rose Mary Ferreira da Silva.*” Isso porque o 9º RGI levantou dúvida quanto ao registro da penhora

A autora instruiu a sua peça de index 924 com cópias extraídas da Ação de Usucapião nº 0002897-18.2013.8.19.0203. Apresentada exigência pelo Cartório do 9º Ofício do Registro de Imóveis, veio a informação de que a ação foi ajuizada por Rose Mary Ferreira da Silva e Ingrid Ferreira de Paiva contra a Ré, RSP REPRESENTAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/A alegando que possuem a posse mansa e pacífica do imóvel há mais de 19 anos quando compraram o imóvel Rua Aroeira nº 236 antigo lote 25 da quadra XIV do PAL 34.255, ela e seu companheiro Antônio. O domínio foi declarado.

Proferida a decisão de index 954 dos autos originários da ação de cobrança¹ a ora embargante agravou e se mostra inconformada.

¹ Indefiro a expedição de ofício para a finalidade requerida às fls. 934, considerando a existência de prenotação de mandado de registro referente à ação de usucapião em favor de pessoa estranha à lide, (P)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

A fundamentação do julgado contém exame do requerimento da parte, de acordo com a documentação colacionada, não havendo que se falar em negativa de vigência ao artigo 489 do CPC.

A questão principal é busca pela satisfação do crédito exequendo (*consistente em contribuições de associado inadimplidas*), por meio de penhora de um imóvel que não mais pertence à pessoa jurídica executada, mas sim, às atuais ocupantes do prédio, *dominus* (usucapião declarada por sentença).

Consignei que, por se tratar de forma de aquisição originária, o bem é usucapido sem lastro relativamente às situações jurídicas preexistentes, razão pela qual o adquirente por meio de usucapião não é responsável pelos débitos formados pelo antigo titular do domínio, tais como IPTU, cotas condominiais e contribuição de associado. Extintos os ônus e gravames incidentes sobre o bem anteriormente à aquisição originária. Colhi julgado do STJ (*REsp n. 2.051.106/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 24/10/2023, DJe de 23/11/2023*).

Nesse entendimento, ressaltei que (fls. 58):

Ressalto que a invocação do Tema 492 do STF (*Tema 492 - Cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado*) não é cabível no exame do recurso, pois ao par de a Lei 13465/2017 alterar o texto da Lei 6766/79, inserindo o art. 36-A¹, a adesão à pessoa jurídica não é mais controvertida.

No que se refere à tese de que ostentaria a posição de devedora a proprietária, pois em sendo a aquisição originária lhe caberia o pagamento das cotas retroativamente, o argumento não prospera diante da constatação de que a *dominus* não foi parte no feito originário, a atrair a aplicabilidade do art. 506 do CPC ao caso concreto:

Art. 506. A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros.

A decisão devesa, portanto, ser mantida.

conforme documento de fls. 936. Registre-se que a usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade, sendo certo que, de acordo com a sentença juntada às fls. 947/949, restou incontroversa a posse direta das requerentes sobre o imóvel desde o ano de 1993. Assim, diga o exequente como pretende prosseguir no feito.”

(P)

Processo nº ED 0022528-18.2026.8.19.0000



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Quanto à invocação do tema 1183 do STJ ², embora não tenha sido mencionado na petição recursal, diz respeito à natureza da dívida. No presente caso concreto, não se discute a natureza da dívida, mas sim a efetividade da constrição. O efeito prescritivo da usucapião impede a subsistência de penhora vinculada ao direito de propriedade anteriormente existente, ainda que destinada à satisfação de obrigação *propter rem*.

Constato das razões do recurso que a parte, em verdade, pretende rediscutir o mérito, visando a reforma do julgado, o que é inviável em embargos declaratórios.

Assim, ausentes os vícios alegados.

O caminho aberto pela interposição dos embargos declaratórios não pode conduzir, sob pena de grave disfunção aos preceitos processuais, à reabertura do julgamento que se efetivou de maneira regular, compatível com as normas constitucionais, analisado dentro dos ditames do nosso ordenamento jurídico e adequado à jurisprudência desta Corte.

Vejamos o julgado da Suprema Corte Judicial:

“Vejamos o julgado da Suprema Corte Judicial:

“RE 159180 ED

Órgão julgador: Tribunal Pleno

Relator(a): Min. MARCO AURÉLIO

Redator(a) do acórdão: Min. ALEXANDRE DE MORAES

Julgamento: 03/08/2021

Publicação: 21/10/2021

Ementa

Ementa: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. **INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS DE FUNDAMENTAÇÃO NO ACÓRDÃO EMBARGADO.** EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E DESPROVIDOS.

Decisão

O Tribunal, por unanimidade, conheceu dos embargos de declaração e negou-lhes provimento, nos termos do voto do Relator. Redigirá o acórdão o Ministro Alexandre de Moraes (art. 38, IV, b, do RI/STF). Plenário, Sessão Virtual de 25.6.2021 a 2.8.2021.” (grifo nosso)

2

https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=1183&cod_tema_final=1183

(P)

Processo nº ED 0022528-18.2026.8.19.0000



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

No que se refere ao prequestionamento explícito, não há obrigatoriedade de enfrentamento de todos os dispositivos legais e constitucionais expostos pelas partes, desde que o órgão julgador se convença acerca dos fundamentos necessários para o julgado.

Saliento que, para alcançar o entendimento de uma decisão, por sua solitária circunspeção, o magistrado não se obriga a externar, em minudencias, o encadeamento lógico e exaustivo de suas ideias.

Dessa forma, conduzo meu voto no sentido de conhecer e **negar provimento aos embargos de declaração.**

Rio de Janeiro, **na data do julgamento.**

Desembargadora **MARIA CELESTE P.C. JATAHY**
Relatora

(P)

Processo nº ED 0022528-18.2026.8.19.0000

