Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
150
Carimbado Eletronicamente

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 0042730-21.2023.8.19.0000

GABINETE DES. MARCOS ALCINO DE A. TORRES

EMBARGANTE: MARCELO DA SILVA CANTO

EMBARGADO: CONDOMINIO SUPREME CAXIAS HOTESL E BUSINESS

Embargos de declaração em agravo de instrumento. Execução de cotas condominiais extraordinárias. Art. 46, VI da Lei n° 4.591/64. Dever de pagamento pelo condômino ainda que ausente a imissão na posse. Omissões não verificadas. Desprovimento.

1. A irresignação do embargante reside sobre a discussão de mérito do agravo, porquanto alega que a decisão foi omissa quanto à impossibilidade de se lhe atribuir responsabilidade pelo pagamento das contribuições condominiais extraordinárias, uma vez que não havia ingressado na posse do imóvel. Aduz que o acórdão se furtou de manifestar sobre a tese fixada pelo STJ no julgamento repetitivo do REsp. 1.345.331/RS (Tema n.º 886).

2. O acórdão enfrentou devidamente a questão suscitada, esclarecendo que no caso específico dos autos a ausência de imissão na posse pelo agravante não o exime do pagamento da contribuição cujos valores são executados, porquanto a situação dos autos não é de cobrança comum de cotas condominiais, mas sim de cenário em que os próprios condôminos optaram por dar continuidade à obra nos termos do art. 46, VI da Lei n°4.591/64, responsabilizando-se pelo pagamento de suas cotas.

3. A caracterização do crédito como cota condominial extraordinária (elencada no art. 784, X do CPC) em nada impede sua execução nesses autos, porquanto a falta de imissão na posse não impede a cobrança pelos mesmos motivos acima expostos, e não por qualquer distinção formal estabelecida pela legislação processual.

4. Os embargos declaratórios não se prestam ao reexame da matéria já enfrentada e decidida, mas sim a provocar o magistrado à emissão de pronunciamento integrativo-retificador, a teor do disposto no art. 1.022 do Código de Processo Civil. Daí que as hipóteses de embargabilidade não abranjam o mero inconformismo com suposto *error in iudicando*, sob pena de transmutarem-se os declaratórios em embargos infringentes, ao arrepio da Lei Processual.

5. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos dos embargos de declaração no agravo de instrumento n° 0042730-21.2023.8.19.0000, em que figura como embargante MARCELO DA SILVA CANTO e como embargado CONDOMINIO SUPREME CAXIAS HOTESL E BUSINESS:

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso. Decisão unânime.

Trata-se de embargos declaratórios em agravo de instrumento, opostos contra a decisão de fls. 122, na qual, após julgamento ampliado, prevaleceu o voto do signatário para negar provimento ao recurso do agravante, nos seguintes termos:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES:9673 Assinado em 02/10/2025 19:12:09
Local: GAB. DES MARCOS ALCINO DE AZEVEDO TORRES

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
151
Carimbado Eletronicamente

*"**DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS. EMPREENDIMENTO PARALISADO. DESTITUIÇÃO DA INCORPORADORA. ART. 43, VI, DA LEI Nº 4.591/64. LEGITIMIDADE DA COBRANÇA. AUSÊNCIA DE POSSE DAS UNIDADES. IRRELEVÂNCIA. DEVER DE CONTRIBUIÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES**. Trata-se de execução de título extrajudicial referente a débitos de contribuições condominiais extraordinárias instituídas para viabilizar a retomada das obras do empreendimento Supreme Caxias Hotels & Business, após a destituição da incorporadora original, nos termos do art. 43, VI, da Lei nº 4.591/64. As contribuições foram aprovadas em assembleias regularmente convocadas, com a participação dos condôminos. O agravante, promitente comprador de duas unidades, não apresentou defesa na execução, limitando-se a pleitear a devolução das unidades e dos valores pagos à antiga incorporadora. A ausência de imissão na posse não afasta o dever de contribuir, pois, diante da paralisação da obra e da reorganização pelos condôminos, todos os adquirentes permanecem obrigados a colaborar proporcionalmente para a conclusão do empreendimento. Divergência quanto à aplicação do art. 43, VI, da Lei nº 4.591/64. **Recurso desprovido**."*

O agravante apresentou embargos às fls. 133. Alega, em síntese, haver omissão no acórdão, uma vez que não se enfrentou a questão suscitada no acórdão anterior que deu provimento ao recurso interposto pelo agravante (fls. 42), qual seja, a aplicação da tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, no REsp. 1.345.331/RS (Tema n.º 886), julgado sob o rito dos recursos repetitivos, que dispõe sobre a da assunção da responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais. Aduz que se mostra relevante que haja no v. Acórdão lavrado no novo julgamento fundamentação acerca da inaplicabilidade de tese adotada no REsp. 1.345.331/RS (Tema n.º 886), julgado sob o rito dos recursos repetitivos, uma vez que o posicionamento possui fundamento em idêntica questão de direito. Ainda, alega que o acórdão também é omisso na seguinte questão: se despesas para construção também são cotas condominiais, submetem-se aos mesmos requisitos das ordinárias e não poderiam ser cobradas do promitente-adquirente que não foi imitido na posse da unidade.

Contrarrazões do condomínio embargado às fls. 143, sustentando o descabimento dos embargos e pleiteando aplicação da multa do art. 1.026, §2° do CPC.

É O RELATÓRIO. VOTO:

O recurso não merece provimento.

A irresignação do embargante reside sobre a discussão de mérito do agravo, porquanto alega que a decisão foi omissa quanto à impossibilidade de se lhe atribuir responsabilidade pelo pagamento das contribuições condominiais extraordinárias, uma vez que não havia ingressado na posse do imóvel. Aduz que o acórdão se furtou de manifestar sobre a tese fixada pelo STJ no julgamento repetitivo do REsp. 1.345.331/RS (Tema n.º 886).

Segundo a tese fixada pelo STJ no Tema n° 886, "O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação".

Assim, alega o embargante que houve omissão quanto à aplicação da tese.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
152
Carimbado Eletronicamente

Não obstante, o acórdão enfrentou devidamente a questão suscitada, esclarecendo que no caso específico dos autos a ausência de imissão na posse pelo agravante não o exime do pagamento da contribuição cujos valores são executados. Isso porque, conforme expus, e conforme voto que prevaleceu no julgamento ampliado do recurso (fls. 122), a situação dos autos não é de cobrança comum de cotas condominiais, mas sim de cenário em que os próprios condôminos optaram por dar continuidade à obra nos termos do art. 46, VI da Lei n°4.591/64 - inexistindo omissão também quanto a este aspecto.

Nesse sentido, expressamente consignei:

"Considerou o voto condutor que a situação em exame se tratava de uma situação comum de cobrança de cotas de condomínio já instalado. ***Se fosse uma situação de cobrança de cotas ordinárias de um condomínio aí seria possível aplicar a tese de que não tendo sido imitido na posse o promitente comprador não faria sentido cobra dele cotas ordinárias de condomínio****.*

O agravante adquiriu duas unidades no empreendimento a título de investimento.

Como de ordinário acontece tendo sido paralisada a execução da obra de levantamento do empreendimento por fato imputável à construtora/incorporadora nos termos da Lei 4.591/64 na parte não revogada pelo Código Civil, ***os condôminos reunidos em assembleia destituíram a incorporadora para eles, condôminos darem continuidade a obra e nessa circunstância todos os promitentes adquirentes têm o dever-obrigação de contribuir na proporção de suas cotas para o sucesso do empreendimento****."*

Assim, não se vislumbra omissão no acórdão embargado, no qual se evidenciou o *distinguishing* quanto à tese suscitada pelo agravante/embargante.

Ressalte-se, ainda, que a caracterização do crédito como cota condominial extraordinária (elencada no art. 784, X do CPC) em nada impede sua execução nesses autos, porquanto a falta de imissão na posse não impede a cobrança pelos mesmos motivos acima expostos, e não por qualquer distinção formal estabelecida pela legislação processual.

Nota-se, portanto, a mera pretensão de rediscussão do mérito mediante o recurso apresentado, o qual não se presta a esta finalidade, mas sim a provocar o magistrado à emissão de pronunciamento integrativo-retificador, a teor do disposto no art. 1.022 do Código de Processo Civil. Daí que as hipóteses de embargabilidade não abranjam o mero inconformismo com suposto *error in iudicando*, sob pena de transmutarem-se os declaratórios em embargos infringentes, ao arrepio da Lei Processual.

Diante do exposto, encaminho meu voto para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso.

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica.

Marcos Alcino de Azevedo Torres

Desembargador

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ