



Embargo de Declaração no Agravo de Instrumento n.º 0083273-95.2025.8.19.0000

Embargante: Vida Boa Condominio Clube I

Embargado: Vida Boa Condominio Clube II

Relatora: Desembargadora Maria Isabel Paes Gonçalves

Embargo de Declaração no Agravo de Instrumento n.º 0098601-65.2025.8.19.0000

Embargante: Vida Boa Condominio Clube I

Embargado: Vida Boa Condominio Clube II

Relatora: Desembargadora Maria Isabel Paes Gonçalves

Embargo de Declaração no Agravo de Instrumento n.º 0103621-37.2025.8.19.0000

Embargante: Vida Boa Condominio Clube I

Embargado: Vida Boa Condominio Clube II

Relatora: Desembargadora Maria Isabel Paes Gonçalves

ACÓRDÃO

Ementa: Direito civil. Embargos de declaração em agravos de instrumento. Condomínio. Área de lazer comum. Administração. Alteração de destinação de área comum. Obras realizadas sem deliberação conjunta. Multa coercitiva. Perda superveniente do objeto. Omissão. Erro material. Embargos parcialmente acolhidos.

I. Caso em exame

1. Embargos de declaração opostos contra acórdãos que, em julgamento conjunto de agravos de instrumento, negaram provimento ao recurso do condomínio embargante, deram provimento ao recurso do condomínio embargado e julgaram prejudicado outro agravo, todos relativos à administração e uso da área de lazer comum, alteração de destinação de área comum, realização de obras e aplicação de multa coercitiva.

2. O embargante alega omissões, contradições, obscuridades e erro material, especialmente quanto ao julgamento dos agravos internos, à indicação do número do processo, à existência de assembleia conjunta, à regularidade do mercadinho, à



inadimplência no rateio de despesas, à natureza da obra da piscina e ao alcance das decisões proferidas.

II. Questão em discussão

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se o acórdão embargado incorreu em omissão quanto ao julgamento dos agravos internos e em erro material na indicação do número do processo; e (ii) saber se estão presentes as hipóteses do art. 1.022 do CPC/2015 para integração do julgado quanto aos demais pontos suscitados.

III. Razões de decidir

4. O acórdão embargado incorreu em omissão quanto ao julgamento dos agravos internos interpostos nos autos dos agravos de instrumento, devendo ser esclarecido que restam prejudicados em razão do julgamento de mérito ou da perda superveniente do objeto dos respectivos recursos principais.

5. Constatou-se erro material na indicação do número do processo no dispositivo do acórdão, devendo ser corrigido para constar o número correto do agravo de instrumento.

6. Não se verificam omissões, contradições ou obscuridades quanto aos demais pontos, pois o acórdão embargado consignou expressamente a inexistência de direito de administração exclusiva da área comum, a necessidade de deliberação conjunta para alterações e obras, a apreciação em sede de cognição sumária e a competência do juízo de origem para o exame do mérito após instrução processual.

7. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão da matéria decidida, nem à atribuição de efeitos infringentes, salvo hipóteses excepcionais não configuradas no caso.



8. O prequestionamento da matéria federal resta suprido pela apreciação implícita das teses jurídicas deduzidas.

IV. Dispositivo e tese

9. Embargos de declaração parcialmente acolhidos para sanar omissão quanto ao julgamento dos agravos internos, declarando-os prejudicados, e para corrigir erro material na indicação do número do processo no dispositivo do acórdão, mantidos os demais fundamentos e conclusões.

Tese de julgamento: "1. A omissão quanto ao julgamento dos agravos internos deve ser sanada, declarando-os prejudicados em razão do julgamento dos recursos principais. 2. O erro material na indicação do número do processo deve ser corrigido. 3. Não se configuram omissões, contradições ou obscuridades quanto aos demais pontos suscitados, sendo incabível a rediscussão da matéria decidida em sede de embargos de declaração."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 1.025, 300, 502; CC, art. 1.351; CF/1988, art. 5º, XXXVI.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo nº 1.296; Súmula 410/STJ; AgRg no REsp 1522028/SC, Segunda Turma, DJe 28/05/2015.

Vistos, relatados e discutidos estes autos dos Embargos de Declaração nos Agravos de Instrumento nº 0083273-95.2025.8.19.0000, 0098601-65.2025.8.19.0000 e 0103621-37.2025.8.19.0000, entre as partes acima mencionadas.

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em dar parcial provimento aos recursos, nos termos do voto da Relatora.

Passo a relatar os Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento n.º 0083273-95.2025.8.19.0000:

Trata-se de Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento, de e-fls. 83/95, oposto por VIDA BOA CONDOMINIO CLUBE I contra acórdão de e-fls. 56/74,



que negou provimento ao recurso interposto pelo ora embargante, nos termos da seguinte ementa:

.....
“Ementa: direito civil. Agravos de instrumento. Condomínio. Área de lazer comum. Administração. Alteração de destinação de área comum. Obras realizadas sem deliberação conjunta. Descumprimento de ordem judicial. Multa coercitiva. Perda superveniente do objeto. Recursos parcialmente providos e prejudicado.

I. Caso em exame

1. Agravo de Instrumento nº 0083273-95.2025.8.19.0000. Condomínio pleiteia tutela de urgência para suspender decisões administrativas do condomínio vizinho sobre a área de lazer, cessar reservas e cobranças de espaços, entrega de agenda de reservas e repasse da administração integral dos espaços, alegando direito exclusivo de administração reconhecido em decisão judicial anterior.

2. Agravo de Instrumento nº 0098601-65.2025.8.19.0000. Condomínio requer tutela de urgência para determinar a retirada de bar/mercadinho instalado em área comum e restabelecimento do playground, alegando alteração de destinação da área comum sem deliberação conjunta e risco à segurança dos moradores, com autuação do poder público.

3. Agravo de Instrumento nº 0103621-37.2025.8.19.0000. Condomínio busca tutela para interditar obra de troca de piso e revitalização da piscina em área comum, alegando ausência de deliberação conjunta, execução unilateral e risco à segurança, com laudo técnico apontando irregularidades.

II. Questão em discussão

4. Há três questões em discussão: (i) saber se há direito de administração exclusiva da área de lazer por um dos condomínios; (ii) saber se a alteração da destinação da área comum e a realização de obras podem ocorrer sem deliberação conjunta dos condomínios; e (iii) saber se há descumprimento de ordem judicial e incidência de multa coercitiva.



III. Razões de decidir

5. Não há demonstração de direito de administração exclusiva da área de lazer por um dos condomínios, inexistindo coisa julgada sobre o tema.

6. A alteração da destinação da área comum e a realização de obras em área de lazer exigem deliberação conjunta dos condomínios, conforme convenção condominial e legislação aplicável.

7. A instalação de bar/mercadinho e a realização de obras na piscina ocorreram sem deliberação conjunta, caracterizando irregularidade.

8. A conclusão da obra da piscina após decisão judicial que determinou sua interdição caracteriza descumprimento da ordem, mas a ausência de intimação pessoal do devedor impede a incidência da multa coercitiva, nos termos do Tema Repetitivo nº 1.296 do STJ.

9. A conclusão da obra implica perda superveniente do objeto do agravo de instrumento referente à interdição da obra.

IV. Dispositivo e tese

10. Agravo de Instrumento nº 0083273-95.2025.8.19.0000 desprovido. Agravo de Instrumento nº 0098601-65.2025.8.19.0000 provido para determinar a retirada do bar/mercadinho da área de lazer e restabelecimento do playground, sob pena de multa diária. Agravo de Instrumento nº 0103621-37.2025.8.19.0000 julgado prejudicado pela perda superveniente do objeto, afastada a incidência da multa coercitiva.

Tese de julgamento: "1. Não há direito de administração exclusiva da área de lazer comum por um dos condomínios. 2. A alteração da destinação da área comum e a realização de obras exigem deliberação conjunta dos condomínios. 3. A ausência de deliberação conjunta torna irregulares as intervenções realizadas. 4. A incidência de multa coercitiva depende de prévia intimação pessoal do devedor. 5. A



conclusão da obra determina a perda superveniente do objeto do recurso referente à sua interdição."

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.351; CPC, arts. 300, 502, 932, III; CF/1988, art. 5º, XXXVI.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo nº 1.296; Súmula 410/STJ."

.....

Relata, inicialmente, que *"O acórdão embargado, embora respeitável, contém omissões, contradições, obscuridades e erro material sobre pontos decisivos da controvérsia, especialmente quanto aos limites cognitivos dos agravos de instrumento, à criação de suposta deliberação ou assembleia conjunta entre dois condomínios autônomos, à ausência de enfrentamento da inadimplência do Vida Boa Condomínio Clube II no rateio da área de lazer, à desconsideração da prova documental de regularidade do mercadinho, à determinação praticamente irreversível de retirada de estabelecimento regularizado e ao julgamento da obra da piscina como matéria de mérito, apesar da perda superveniente do objeto reconhecida pelo próprio acórdão"*.

Afirma que *"A primeira omissão do acórdão é estrutural. Os três agravos foram julgados em conjunto porque orbitam a mesma tensão institucional: a gestão da área de lazer. Essa conexão, entretanto, não transforma agravo de instrumento em sentença coletiva de mérito, nem autoriza o Tribunal a instituir, em cognição sumária, regime definitivo de governança, assembleia conjunta, validade ou invalidade de atos assembleares, regularidade ou irregularidade final do mercadinho e da obra da piscina"*.

Sustenta que *"Os processos originários sequer ingressaram em fase de instrução probatória. Neles ainda se discutem histórico de administração, interpretação das convenções, documentos de regularidade, atas assembleares, licenças, ARTs, laudos particulares, eventual necessidade de prova pericial, inadimplência do VB2 no rateio da área de lazer, extensão do direito de uso, regime de custeio, dever de prestação de contas e limites de atuação de cada condomínio. Nenhum desses pontos comporta julgamento exauriente pela via estreita de agravo de instrumento"*.

Aduz que *"O acórdão, contudo, foi além do controle da decisão interlocutória. Ao afirmar, em tese de julgamento, que não há direito de administração exclusiva, que a alteração da destinação da área comum e a realização de obras exigem deliberação conjunta, que a ausência dessa deliberação torna irregulares as intervenções realizadas e que a instalação do mercadinho e a obra da piscina ocorreram irregularmente, a decisão acabou fixando premissas de mérito que avançam sobre o objeto das ações originárias"*.



Compreende que *“Esse ponto deve ser integrado. A Câmara precisa esclarecer se tais afirmações têm natureza estritamente provisória, limitada à cognição sumária recursal, sem força preclusiva sobre o mérito das ações originárias, ou se pretendeu efetivamente decidir, desde logo, o regime jurídico da área de lazer. A segunda hipótese afrontaria a competência funcional do juízo originário, a necessidade de instrução, o devido processo legal, contraditório substancial e a vedação à supressão de instância.”*

Frisa que *“A doutrina processual é firme ao distinguir cognição sumária e cognição exauriente. Humberto Theodoro Júnior, ao tratar da tutela provisória e dos recursos contra decisões interlocutórias, ressalta que a tutela de urgência se apoia em juízo de probabilidade, não em acerto definitivo da relação jurídica material. A via do agravo de instrumento controla a legalidade e a adequação da interlocutória recorrida; não substitui a instrução probatória nem converte o Tribunal em primeiro julgador do mérito ainda não amadurecido. Também por isso, os arts. 141 e 492 do CPC devem ser enfrentados. O acórdão não poderia, a partir de pedidos liminares específicos, proferir comandos e teses com alcance de reorganização estrutural da área de lazer e de invalidação prática de atos administrativos do VB1, sobretudo sem que o juízo de origem tenha colhido prova, saneado os feitos, delimitado pontos controvertidos, decidido sobre perícia ou ouvido as partes em cognição plena”*.

Argumenta, ainda, que *“A omissão possui relevo constitucional. O art. 5º, LIII, LIV e LV, da Constituição Federal protege o juiz natural, o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa. O art. 93, IX, exige fundamentação adequada. O STF, no Tema 339 da repercussão geral, assentou a exigência constitucional de decisão fundamentada. Não há fundamentação adequada quando o acórdão transforma premissas interlocutórias em tese definitiva sem enfrentar os argumentos capazes de impedir esse resultado”*.

Segue mencionando que *“o julgado não indica qual dispositivo legal ou convencional institui tal assembleia conjunta entre dois condomínios juridicamente autônomos. A omissão é grave. O Código Civil disciplina a assembleia do condomínio edilício, a convenção, o síndico, os quóruns internos para obras e alteração de destinação, mas não cria, como regra geral, assembleia conjunta obrigatória entre dois condomínios distintos, com CNPJs próprios, síndicos próprios, condôminos próprios convenções próprias e massas patrimoniais autônomas. A assembleia prevista nos arts. 1.333, 1.334, 1.335, 1.341, 1.342 e 1.351 do Código Civil é assembleia do respectivo condomínio, não órgão híbrido, supraconvencional e paritário entre pessoas jurídicas condominiais diversas”*.

Aduz que *“A própria Convenção do Vida Boa Condomínio Clube I não institui assembleia conjunta dos condôminos do VB1 e do VB2. O que ela prevê, em seu Capítulo XVII, é regime específico para a área comum integrada, com Conselho Geral de Administração, composição pelos síndicos e conselheiros efetivos de cada condomínio, deliberação por membros do conselho com quorum mínimo de três quartos*



e administração operacional por Gerente Geral, nos termos das cláusulas 17.3, 17.3.2 e 17.4. Não há, portanto, autorização convencional para substituir esse arranjo por assembleia conjunta geral de todos os condôminos dos dois empreendimentos”.

Pontua que “A cláusula 4.2 assegura direito de uso da área de lazer aos legítimos usuários dos condomínios. A cláusula 4.4 trata do rateio das despesas das áreas de lazer objeto de co-utilização. A cláusula 4.5 prevê que os regulamentos das áreas de lazer sejam estabelecidos de comum acordo, na forma da convenção. Nenhuma dessas cláusulas cria assembleia conjunta com condôminos de ambos os empreendimentos, tampouco define forma de convocação, presidência, quórum, peso de votos, critério de desempate, legitimação, representação, impedimentos ou modo de apuração. A obscuridade é ainda maior porque o acórdão não esclarece se essa deliberação conjunta seria assembleia única dos 911 moradores, assembleias separadas em cada condomínio, Conselho Geral de Administração, deliberação dos síndicos, aprovação por maioria simples, por dois terços, por três quartos, por unanimidade ou por rateio proporcional de 53% e 47%. Sem essa definição, o comando é inexequível, cria insegurança jurídica e abre campo para novos conflitos.”.

Menciona a súmula 260 do STJ.

Assevera que “O acórdão também não enfrentou a alegação de que o Vida Boa Condomínio Clube II está inadimplente em relação à sua cota-parte no rateio das despesas da área de lazer, em valor superior a R\$ 500.000,00, matéria objeto de ação própria de cobrança. Essa omissão é decisiva porque o próprio julgado condiciona atos de gestão, obras e destinação da área comum a uma suposta deliberação conjunta entre os condomínios. O argumento não se dirige aos condôminos individualmente considerados. O ponto é outro: se o acórdão criou ou reconheceu arena deliberativa conjunta entre duas entidades condominiais, deveria enfrentar se o condomínio participante que não paga sua cota-parte do rateio pode exercer poder deliberativo, poder de veto ou ingerência administrativa sobre a mesma área comum que deixa de custear. O art. 1.335, III, do Código Civil condiciona o direito de votar nas deliberações da assembleia e delas participar à quitação. A Convenção do VB1 reproduz a mesma lógica nas cláusulas 13.16 e 13.17, ao prever que somente poderão votar e ser votados os condôminos quites e que os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem não poderão tomar parte nas deliberações, sendo nulos os votos eventualmente proferidos em desconformidade”.

Destaca que “O capítulo referente ao mercadinho contém omissão relevante e contradição probatória. O acórdão acolheu a narrativa do VB2 de que haveria alteração irregular de área comum, risco à segurança e autuação do poder público, mas não enfrentou a contraprova documental apresentada pelo VB1, consistente em documentos oficiais de regularidade administrativa, sanitária, fiscal, técnica e de segurança. O VB1 demonstrou nos autos que o mercadinho é explorado por pessoa jurídica regularmente constituída, Autonomix Comércio Ltda., CNPJ nº 60.697.996/0001-68, com inscrição estadual nº 15.491.06-0, possuindo Alvará de



Autorização Especial nº 04/836.503/2025, concedido pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro em 12/05/2025, com atividades de mercearia, minimercado, lanchonete, comércio varejista de produtos alimentícios e bebidas. Também foram juntados Certificado de Aprovação Simplificado do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, CAS-06207/25, autorização sanitária provisória, licença sanitária, documentação fiscal e Anotação de Responsabilidade Técnica nº 2020250360607, emitida pelo CREA-RJ, vinculada a engenheiro civil responsável pela instalação física do quiosque. Esses documentos atacam diretamente a premissa de clandestinidade, risco e irregularidade utilizada pelo agravante.”.

Relata que “foi juntada ata da Assembleia Geral Extraordinária do Vida Boa Condomínio Clube I, realizada em 21/03/2025, em que o quiosque/mercadinho foi aprovado por 25 votos favoráveis e 3 contrários, ficando autorizado o condomínio a celebrar contrato com a empresa para exploração do espaço. O acórdão, contudo, afirmou irregularidade pela ausência de deliberação conjunta sem enfrentar a existência dessa deliberação interna e sem indicar por que ela seria juridicamente insuficiente diante da inexistência de previsão legal ou convencional de assembleia conjunta.”.

Argumenta que “A decisão monocrática proferida no AI nº 0098601-65.2025.8.19.0000 havia reconhecido expressamente o perigo de irreversibilidade de eventual autorização de demolição do bar/mercadinho, motivo pelo qual limitou a tutela recursal à interdição das atividades até julgamento do recurso. O acórdão, entretanto, avançou para determinar a retirada do bar/mercadinho e o restabelecimento do playground, sob multa diária, sem explicar por que o óbice da irreversibilidade deixou de existir. Há contradição interna relevante. Se a demolição ou retirada era irreversível no exame monocrático, continuava sendo medida gravosa e de difícil reversão no julgamento colegiado, especialmente porque o processo originário ainda não passou por instrução e porque o VB1 apresentou documentos oficiais de regularidade. O acórdão não poderia saltar da interdição provisória para a retirada definitiva sem enfrentar o art. 300, § 3º, do CPC”.

Pontua que “A ordem de retirada do mercadinho e restabelecimento do playground produz dano inverso evidente. Ela esvazia o objeto da ação originária, compromete atividade aprovada em assembleia do VB1, atinge terceiro explorador regularmente constituído, neutraliza documentos administrativos oficiais, antecipa o resultado útil pretendido pelo VB2 e altera materialmente a realidade antes de sentença. Trata-se de tutela satisfativa com potencial irreversível”.

Informa que “O acórdão contém erro material no dispositivo e na fundamentação final ao afirmar: “determino que o VBII retire o BAR/Mercadinho da área de lazer e restabeleça o Playground”. Ocorre que o VBII é o agravante do AI nº 0098601- 65.2025.8.19.0000 e autor da pretensão de retirada; não é o sujeito a quem, pela lógica do acórdão, se dirigiria a obrigação. A redação compromete a exequibilidade do comando, a incidência de multa e a identificação do destinatário da ordem.”.



Afirma que *“Há, ainda, impropriedade formal quando o voto se refere à decisão de e-fls. 23/27 do “AI nº 0986257-24.2025.8.19.0001”, número que corresponde ao processo originário, e não ao agravo de instrumento. A correção é necessária para evitar dúvida sobre o capítulo decisório, a extensão da determinação e o processo em que eventual cumprimento será perseguido”.*

Comenta que *“No AI nº 0083273-95.2025.8.19.0000, o VB1 não postulou a supressão do direito de uso dos moradores do VB2. O objetivo era impedir atos paralelos de gestão e preservar minimamente a organização funcional da área de lazer, com suspensão de decisões administrativas unilaterais do VB2, cessação de reservas e cobranças próprias relativas ao Salão Gourmet e às Churrasqueiras nº 3 e nº 4, entrega da agenda de reservas já efetuadas e centralização operacional desses espaços no VB1 até instrução da ação originária. O acórdão, todavia, enfrentou o recurso como se o único pedido fosse uma proclamação definitiva de administração exclusiva. Não analisou os pedidos subsidiários ou menos gravosos de preservação do status quo, nem explicou como a área de lazer funcionará enquanto as ações tramitam, se não houver centralidade administrativa, agenda única, política única de reservas, controle único de arrecadação e gestão operacional minimamente coerente.”.*

Continua afirmando que *“No AI nº 0103621-37.2025.8.19.0000, o acórdão julgou prejudicado o recurso por perda superveniente do objeto, em razão da conclusão da obra da piscina. Apesar disso, simultaneamente afirmou que a obra teria sido irregular pela ausência de deliberação conjunta e que o VB1 teria descumprido ordem judicial ao concluir a intervenção. Há contradição lógica e processual. Se o agravo perdeu o objeto, o exame deveria limitar-se à perda superveniente e, quando muito, à incidência ou não das astreintes. Ao declarar irregularidade da obra e descumprimento da ordem, o acórdão produziu afirmações de mérito potencialmente lesivas ao VB1, embora a própria utilidade do recurso tenha sido reputada prejudicada. Isso antecipa juízo sobre matéria que deverá ser averiguada nos autos originários. O próprio voto reconhece, ao tratar da piscina, que a conclusão da obra não convalida sua irregularidade e que o fato deverá ser averiguado nos autos principais. Esse registro reforça a necessidade de esclarecimento: se a regularidade deverá ser averiguada nos autos principais, não pode a tese de julgamento afirmar, desde logo, que a ausência de deliberação conjunta torna irregular a intervenção realizada”.*

Assevera que *“Também há omissão sobre a natureza da obra. O VB1 sustentou que a intervenção tinha caráter necessário, de conservação e segurança, voltada à recuperação do piso, impermeabilização, correção de risco de queda e eliminação de pontos perigosos. O Código Civil, em seu art. 96, § 3º, qualifica como necessárias as benfeitorias que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore; e o art. 1.341 disciplina regime próprio para obras necessárias, inclusive urgentes. O acórdão não enfrentou essa distinção e tratou a intervenção como obra dependente de deliberação conjunta não prevista em lei ou convenção. Há, ainda, obscuridade quanto ao suposto reconhecimento de descumprimento pelo VB1. A comunicação de fato superveniente, informando a conclusão da obra, a inexistência de frente ativa e o*



retorno regular da piscina, não equivale a confissão de descumprimento culpável. O acórdão deve esclarecer que tal comunicação não importa reconhecimento de ilícito, nem confissão apta a produzir efeitos sancionatórios ou probatórios em outras esferas.”.

Comenta que “o acórdão deve esclarecer os efeitos práticos da perda do objeto: se a piscina permanece liberada para uso regular; se a tutela de interdição da obra está prejudicada; se inexistente obrigação atual de paralisar obra já encerrada; e se qualquer discussão sobre regularidade final, responsabilidade, natureza da intervenção ou necessidade de deliberação deve permanecer reservada ao juízo originário.”.

Sustenta omissão quanto aos agravos internos e aos fundamentos autônomos já deduzidos pelo VB1.

Requer efeito suspensivo aos EDs.

Menciona necessidade de prequestionamento.

Ao final, requer: “(...) o conhecimento e acolhimento dos presentes embargos de declaração para sanar as omissões, contradições, obscuridades e erro material apontados, integrando-se o acórdão embargado.

Requer-se, liminarmente, com fundamento no art. 1.026, § 1º, do CPC, a atribuição de efeito suspensivo aos embargos, especialmente para suspender a exigibilidade do capítulo que determinou a retirada do bar/mercadinho da área de lazer, o restabelecimento do playground e a multa diária, até o julgamento definitivo dos aclaratórios.

Requer-se que o acórdão esclareça, de forma expressa, que as afirmações relativas à administração da área de lazer, à deliberação conjunta, à regularidade do mercadinho, à natureza da obra da piscina e à validade de assembleias possuem, quando muito, natureza provisória e não vinculam o juízo originário, não substituem instrução probatória e não fazem coisa julgada material sobre o mérito das ações originárias.

Requer-se o saneamento da omissão quanto à inexistência de base legal ou convencional para assembleia conjunta entre VB1 e VB2, esclarecendo-se qual dispositivo legal, convencional ou contratual autorizaria tal exigência, qual seria o órgão competente, qual quórum seria aplicável, quem convocaria, quem presidiria, como se apurariam os votos e como se compatibilizaria a solução com o Conselho Geral de Administração previsto na Convenção.

Requer-se o saneamento da omissão quanto à inadimplência do VB2 no rateio da área de lazer, superior a R\$ 500.000,00, esclarecendo-se se o condomínio inadimplente poderia exercer poder deliberativo, poder de veto ou ingerência



administrativa sobre a área comum cujo custeio não vem suportando, à luz do art. 1.335, III, do Código Civil e das cláusulas 13.16 e 13.17 da Convenção.

Requer-se o saneamento da omissão quanto aos documentos de regularidade do mercadinho, inclusive CNPJ, inscrição estadual, Alvará de Autorização Especial nº 04/836.503/2025, Certificado de Aprovação Simplificado do CBMERJ CAS-06207/25, autorização sanitária provisória, licença sanitária, ART nº 2020250360607 e ata assemblear de 21/03/2025, declarando-se que tais documentos devem ser enfrentados antes de qualquer conclusão sobre irregularidade, risco ou retirada do estabelecimento.

Requer-se a correção do erro material constante do acórdão, que determinou que o VBII retire o bar/mercadinho, esclarecendo-se o destinatário da obrigação, bem como a correção da referência equivocada ao número do agravo relativo ao processo originário nº 0986257-24.2025.8.19.0001.

Requer-se que seja sanada a contradição relativa ao AI nº 0103621-37.2025.8.19.0000, esclarecendo-se que, reconhecida a perda superveniente do objeto, as afirmações sobre irregularidade da obra, descumprimento de ordem judicial e natureza da intervenção não têm caráter definitivo, não equivalem a confissão do VB1 e devem ser apreciadas pelo juízo originário após instrução probatória.

Requer-se o enfrentamento expresso dos agravos internos e de seus fundamentos autônomos, esclarecendo-se se foram julgados, absorvidos ou considerados prejudicados pelo julgamento conjunto, com integração da fundamentação para fins de prequestionamento.

Subsidiariamente, caso Vossas Excelências entendam pela manutenção do resultado, requer-se que o acórdão seja integrado para fins de prequestionamento explícito de todos os dispositivos constitucionais, processuais, civis e convencionais indicados, nos termos do art. 1.025 do CPC.

Por fim, diante da excepcional gravidade dos vícios apontados e do potencial de dano irreversível, requer-se que os presentes embargos sejam acolhidos com efeitos infringentes para afastar a ordem de retirada do mercadinho, preservar a gestão operacional ordinária exercida pelo VB1 até a instrução originária e limitar o capítulo da piscina à perda superveniente do objeto, sem afirmações de mérito prejudiciais ao embargante”.

Certidão de tempestividade às e-fls. 96.

Sem contrarrazões, consoante certificado às e-fls. 103.



Passo a relatar os Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento n.º 0098601-65.2025.8.19.0000:

Trata-se de Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento, de e-fls. 431/443, opostos por VIDA BOA CONDOMINIO CLUBE I contra acórdão de e-fls. 404/422, que deu provimento ao recurso interposto pelo ora embargado, nos termos da seguinte ementa:

.....
“Ementa: direito civil. Agravos de instrumento. Condomínio. Área de lazer comum. Administração. Alteração de destinação de área comum. Obras realizadas sem deliberação conjunta. Descumprimento de ordem judicial. Multa coercitiva. Perda superveniente do objeto. Recursos parcialmente providos e prejudicado.

I. Caso em exame

1. Agravo de Instrumento nº 0083273-95.2025.8.19.0000. Condomínio pleiteia tutela de urgência para suspender decisões administrativas do condomínio vizinho sobre a área de lazer, cessar reservas e cobranças de espaços, entrega de agenda de reservas e repasse da administração integral dos espaços, alegando direito exclusivo de administração reconhecido em decisão judicial anterior.

2. Agravo de Instrumento nº 0098601-65.2025.8.19.0000. Condomínio requer tutela de urgência para determinar a retirada de bar/mercadinho instalado em área comum e restabelecimento do playground, alegando alteração de destinação da área comum sem deliberação conjunta e risco à segurança dos moradores, com autuação do poder público.

3. Agravo de Instrumento nº 0103621-37.2025.8.19.0000. Condomínio busca tutela para interditar obra de troca de piso e revitalização da piscina em área comum, alegando ausência de deliberação conjunta, execução unilateral e risco à segurança, com laudo técnico apontando irregularidades.

II. Questão em discussão

4. Há três questões em discussão: (i) saber se há direito de administração exclusiva da área de lazer por um dos



condomínios; (ii) saber se a alteração da destinação da área comum e a realização de obras podem ocorrer sem deliberação conjunta dos condomínios; e (iii) saber se há descumprimento de ordem judicial e incidência de multa coercitiva.

III. Razões de decidir

5. Não há demonstração de direito de administração exclusiva da área de lazer por um dos condomínios, inexistindo coisa julgada sobre o tema.

6. A alteração da destinação da área comum e a realização de obras em área de lazer exigem deliberação conjunta dos condomínios, conforme convenção condominial e legislação aplicável.

7. A instalação de bar/mercadinho e a realização de obras na piscina ocorreram sem deliberação conjunta, caracterizando irregularidade.

8. A conclusão da obra da piscina após decisão judicial que determinou sua interdição caracteriza descumprimento da ordem, mas a ausência de intimação pessoal do devedor impede a incidência da multa coercitiva, nos termos do Tema Repetitivo nº 1.296 do STJ.

9. A conclusão da obra implica perda superveniente do objeto do agravo de instrumento referente à interdição da obra.

IV. Dispositivo e tese

10. Agravo de Instrumento nº 0083273-95.2025.8.19.0000 desprovido. Agravo de Instrumento nº 0098601-65.2025.8.19.0000 provido para determinar a retirada do bar/mercadinho da área de lazer e restabelecimento do playground, sob pena de multa diária. Agravo de Instrumento nº 0103621-37.2025.8.19.0000 julgado prejudicado pela perda superveniente do objeto, afastada a incidência da multa coercitiva.

Tese de julgamento: "1. Não há direito de administração exclusiva da área de lazer comum por um dos condomínios. 2. A alteração da destinação da área comum e a realização



de obras exigem deliberação conjunta dos condomínios. 3. A ausência de deliberação conjunta torna irregulares as intervenções realizadas. 4. A incidência de multa coercitiva depende de prévia intimação pessoal do devedor. 5. A conclusão da obra determina a perda superveniente do objeto do recurso referente à sua interdição."

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.351; CPC, arts. 300, 502, 932, III; CF/1988, art. 5º, XXXVI.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo nº 1.296; Súmula 410/STJ."

.....

Relata, inicialmente, que "O acórdão embargado, embora respeitável, contém omissões, contradições, obscuridades e erro material sobre pontos decisivos da controvérsia, especialmente quanto aos limites cognitivos dos agravos de instrumento, à criação de suposta deliberação ou assembleia conjunta entre dois condomínios autônomos, à ausência de enfrentamento da inadimplência do Vida Boa Condomínio Clube II no rateio da área de lazer, à desconsideração da prova documental de regularidade do mercadinho, à determinação praticamente irreversível de retirada de estabelecimento regularizado e ao julgamento da obra da piscina como matéria de mérito, apesar da perda superveniente do objeto reconhecida pelo próprio acórdão".

Afirma que "A primeira omissão do acórdão é estrutural. Os três agravos foram julgados em conjunto porque orbitam a mesma tensão institucional: a gestão da área de lazer. Essa conexão, entretanto, não transforma agravo de instrumento em sentença coletiva de mérito, nem autoriza o Tribunal a instituir, em cognição sumária, regime definitivo de governança, assembleia conjunta, validade ou invalidade de atos assembleares, regularidade ou irregularidade final do mercadinho e da obra da piscina".

Sustenta que "Os processos originários sequer ingressaram em fase de instrução probatória. Neles ainda se discutem histórico de administração, interpretação das convenções, documentos de regularidade, atas assembleares, licenças, ARTs, laudos particulares, eventual necessidade de prova pericial, inadimplência do VB2 no rateio da área de lazer, extensão do direito de uso, regime de custeio, dever de prestação de contas e limites de atuação de cada condomínio. Nenhum desses pontos comporta julgamento exauriente pela via estreita de agravo de instrumento".

Aduz que "O acórdão, contudo, foi além do controle da decisão interlocutória. Ao afirmar, em tese de julgamento, que não há direito de administração exclusiva, que a alteração da destinação da área comum e a realização de obras exigem deliberação conjunta, que a ausência dessa deliberação torna irregulares as



intervenções realizadas e que a instalação do mercadinho e a obra da piscina ocorreram irregularmente, a decisão acabou fixando premissas de mérito que avançam sobre o objeto das ações originárias”.

Compreende que “Esse ponto deve ser integrado. A Câmara precisa esclarecer se tais afirmações têm natureza estritamente provisória, limitada à cognição sumária recursal, sem força preclusiva sobre o mérito das ações originárias, ou se pretendeu efetivamente decidir, desde logo, o regime jurídico da área de lazer. A segunda hipótese afrontaria a competência funcional do juízo originário, a necessidade de instrução, o devido processo legal, contraditório substancial e a vedação à supressão de instância.”.

Frisa que “A doutrina processual é firme ao distinguir cognição sumária e cognição exauriente. Humberto Theodoro Júnior, ao tratar da tutela provisória e dos recursos contra decisões interlocutórias, ressalta que a tutela de urgência se apoia em juízo de probabilidade, não em acerto definitivo da relação jurídica material. A via do agravo de instrumento controla a legalidade e a adequação da interlocutória recorrida; não substitui a instrução probatória nem converte o Tribunal em primeiro julgador do mérito ainda não amadurecido. Também por isso, os arts. 141 e 492 do CPC devem ser enfrentados. O acórdão não poderia, a partir de pedidos liminares específicos, proferir comandos e teses com alcance de reorganização estrutural da área de lazer e de invalidação prática de atos administrativos do VB1, sobretudo sem que o juízo de origem tenha colhido prova, saneado os feitos, delimitado pontos controvertidos, decidido sobre perícia ou ouvido as partes em cognição plena”.

Argumenta, ainda, que “A omissão possui relevo constitucional. O art. 5º, LIII, LIV e LV, da Constituição Federal protege o juiz natural, o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa. O art. 93, IX, exige fundamentação adequada. O STF, no Tema 339 da repercussão geral, assentou a exigência constitucional de decisão fundamentada. Não há fundamentação adequada quando o acórdão transforma premissas interlocutórias em tese definitiva sem enfrentar os argumentos capazes de impedir esse resultado”.

Segue mencionando que “o julgado não indica qual dispositivo legal ou convencional institui tal assembleia conjunta entre dois condomínios juridicamente autônomos. A omissão é grave. O Código Civil disciplina a assembleia do condomínio edilício, a convenção, o síndico, os quóruns internos para obras e alteração de destinação, mas não cria, como regra geral, assembleia conjunta obrigatória entre dois condomínios distintos, com CNPJs próprios, síndicos próprios, condôminos próprios convenções próprias e massas patrimoniais autônomas. A assembleia prevista nos arts. 1.333, 1.334, 1.335, 1.341, 1.342 e 1.351 do Código Civil é assembleia do respectivo condomínio, não órgão híbrido, supraconvencional e paritário entre pessoas jurídicas condominiais diversas”.



Aduz que “A própria Convenção do Vida Boa Condomínio Clube I não institui assembleia conjunta dos condôminos do VB1 e do VB2. O que ela prevê, em seu Capítulo XVII, é regime específico para a área comum integrada, com Conselho Geral de Administração, composição pelos síndicos e conselheiros efetivos de cada condomínio, deliberação por membros do conselho com quorum mínimo de três quartos e administração operacional por Gerente Geral, nos termos das cláusulas 17.3, 17.3.2 e 17.4. Não há, portanto, autorização convencional para substituir esse arranjo por assembleia conjunta geral de todos os condôminos dos dois empreendimentos”.

Pontua que “A cláusula 4.2 assegura direito de uso da área de lazer aos legítimos usuários dos condomínios. A cláusula 4.4 trata do rateio das despesas das áreas de lazer objeto de co-utilização. A cláusula 4.5 prevê que os regulamentos das áreas de lazer sejam estabelecidos de comum acordo, na forma da convenção. Nenhuma dessas cláusulas cria assembleia conjunta com condôminos de ambos os empreendimentos, tampouco define forma de convocação, presidência, quórum, peso de votos, critério de desempate, legitimação, representação, impedimentos ou modo de apuração. A obscuridade é ainda maior porque o acórdão não esclarece se essa deliberação conjunta seria assembleia única dos 911 moradores, assembleias separadas em cada condomínio, Conselho Geral de Administração, deliberação dos síndicos, aprovação por maioria simples, por dois terços, por três quartos, por unanimidade ou por rateio proporcional de 53% e 47%. Sem essa definição, o comando é inexecutável, cria insegurança jurídica e abre campo para novos conflitos.”.

Menciona a súmula 260 do STJ.

Assevera que “O acórdão também não enfrentou a alegação de que o Vida Boa Condomínio Clube II está inadimplente em relação à sua cota-parte no rateio das despesas da área de lazer, em valor superior a R\$ 500.000,00, matéria objeto de ação própria de cobrança. Essa omissão é decisiva porque o próprio julgado condiciona atos de gestão, obras e destinação da área comum a uma suposta deliberação conjunta entre os condomínios. O argumento não se dirige aos condôminos individualmente considerados. O ponto é outro: se o acórdão criou ou reconheceu arena deliberativa conjunta entre duas entidades condominiais, deveria enfrentar se o condomínio participante que não paga sua cota-parte do rateio pode exercer poder deliberativo, poder de veto ou ingerência administrativa sobre a mesma área comum que deixa de custear. O art. 1.335, III, do Código Civil condiciona o direito de votar nas deliberações da assembleia e delas participar à quitação. A Convenção do VB1 reproduz a mesma lógica nas cláusulas 13.16 e 13.17, ao prever que somente poderão votar e ser votados os condôminos quites e que os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem não poderão tomar parte nas deliberações, sendo nulos os votos eventualmente proferidos em desconformidade”.

Destaca que “O capítulo referente ao mercadinho contém omissão relevante e contradição probatória. O acórdão acolheu a narrativa do VB2 de que haveria alteração irregular de área comum, risco à segurança e autuação do poder



público, mas não enfrentou a contraprova documental apresentada pelo VB1, consistente em documentos oficiais de regularidade administrativa, sanitária, fiscal, técnica e de segurança. O VB1 demonstrou nos autos que o mercadinho é explorado por pessoa jurídica regularmente constituída, Autonomix Comércio Ltda., CNPJ nº 60.697.996/0001-68, com inscrição estadual nº 15.491.06-0, possuindo Alvará de Autorização Especial nº 04/836.503/2025, concedido pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro em 12/05/2025, com atividades de mercearia, minimercado, lanchonete, comércio varejista de produtos alimentícios e bebidas. Também foram juntados Certificado de Aprovação Simplificado do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, CAS-06207/25, autorização sanitária provisória, licença sanitária, documentação fiscal e Anotação de Responsabilidade Técnica nº 2020250360607, emitida pelo CREA-RJ, vinculada a engenheiro civil responsável pela instalação física do quiosque. Esses documentos atacam diretamente a premissa de clandestinidade, risco e irregularidade utilizada pelo agravante.”.

Relata que “foi juntada ata da Assembleia Geral Extraordinária do Vida Boa Condomínio Clube I, realizada em 21/03/2025, em que o quiosque/mercadinho foi aprovado por 25 votos favoráveis e 3 contrários, ficando autorizado o condomínio a celebrar contrato com a empresa para exploração do espaço. O acórdão, contudo, afirmou irregularidade pela ausência de deliberação conjunta sem enfrentar a existência dessa deliberação interna e sem indicar por que ela seria juridicamente insuficiente diante da inexistência de previsão legal ou convencional de assembleia conjunta.”.

Argumenta que “A decisão monocrática proferida no AI nº 0098601-65.2025.8.19.0000 havia reconhecido expressamente o perigo de irreversibilidade de eventual autorização de demolição do bar/mercadinho, motivo pelo qual limitou a tutela recursal à interdição das atividades até julgamento do recurso. O acórdão, entretanto, avançou para determinar a retirada do bar/mercadinho e o restabelecimento do playground, sob multa diária, sem explicar por que o óbice da irreversibilidade deixou de existir. Há contradição interna relevante. Se a demolição ou retirada era irreversível no exame monocrático, continuava sendo medida gravosa e de difícil reversão no julgamento colegiado, especialmente porque o processo originário ainda não passou por instrução e porque o VB1 apresentou documentos oficiais de regularidade. O acórdão não poderia saltar da interdição provisória para a retirada definitiva sem enfrentar o art. 300, § 3º, do CPC”.

Pontua que “A ordem de retirada do mercadinho e restabelecimento do playground produz dano inverso evidente. Ela esvazia o objeto da ação originária, compromete atividade aprovada em assembleia do VB1, atinge terceiro explorador regularmente constituído, neutraliza documentos administrativos oficiais, antecipa o resultado útil pretendido pelo VB2 e altera materialmente a realidade antes de sentença. Trata-se de tutela satisfativa com potencial irreversível”.

Informa que “O acórdão contém erro material no dispositivo e na fundamentação final ao afirmar: “determino que o VBII retire o BAR/Mercadinho da área



de lazer e restabeleça o Playground”. Ocorre que o VBII é o agravante do AI nº 0098601- 65.2025.8.19.0000 e autor da pretensão de retirada; não é o sujeito a quem, pela lógica do acórdão, se dirigiria a obrigação. A redação compromete a exequibilidade do comando, a incidência de multa e a identificação do destinatário da ordem.”.

Afirma que “Há, ainda, impropriedade formal quando o voto se refere à decisão de e-fls. 23/27 do “AI nº 0986257-24.2025.8.19.0001”, número que corresponde ao processo originário, e não ao agravo de instrumento. A correção é necessária para evitar dúvida sobre o capítulo decisório, a extensão da determinação e o processo em que eventual cumprimento será perseguido”.

Comenta que “No AI nº 0083273-95.2025.8.19.0000, o VB1 não postulou a supressão do direito de uso dos moradores do VB2. O objetivo era impedir atos paralelos de gestão e preservar minimamente a organização funcional da área de lazer, com suspensão de decisões administrativas unilaterais do VB2, cessação de reservas e cobranças próprias relativas ao Salão Gourmet e às Churrasqueiras nº 3 e nº 4, entrega da agenda de reservas já efetuadas e centralização operacional desses espaços no VB1 até instrução da ação originária. O acórdão, todavia, enfrentou o recurso como se o único pedido fosse uma proclamação definitiva de administração exclusiva. Não analisou os pedidos subsidiários ou menos gravosos de preservação do status quo, nem explicou como a área de lazer funcionará enquanto as ações tramitam, se não houver centralidade administrativa, agenda única, política única de reservas, controle único de arrecadação e gestão operacional minimamente coerente.”.

Continua afirmando que “No AI nº 0103621-37.2025.8.19.0000, o acórdão julgou prejudicado o recurso por perda superveniente do objeto, em razão da conclusão da obra da piscina. Apesar disso, simultaneamente afirmou que a obra teria sido irregular pela ausência de deliberação conjunta e que o VB1 teria descumprido ordem judicial ao concluir a intervenção. Há contradição lógica e processual. Se o agravo perdeu o objeto, o exame deveria limitar-se à perda superveniente e, quando muito, à incidência ou não das astreintes. Ao declarar irregularidade da obra e descumprimento da ordem, o acórdão produziu afirmações de mérito potencialmente lesivas ao VB1, embora a própria utilidade do recurso tenha sido reputada prejudicada. Isso antecipa juízo sobre matéria que deverá ser averiguada nos autos originários. O próprio voto reconhece, ao tratar da piscina, que a conclusão da obra não convalida sua irregularidade e que o fato deverá ser averiguado nos autos principais. Esse registro reforça a necessidade de aclaramento: se a regularidade deverá ser averiguada nos autos principais, não pode a tese de julgamento afirmar, desde logo, que a ausência de deliberação conjunta torna irregular a intervenção realizada”.

Assevera que “Também há omissão sobre a natureza da obra. O VB1 sustentou que a intervenção tinha caráter necessário, de conservação e segurança, voltada à recuperação do piso, impermeabilização, correção de risco de queda e eliminação de pontos perigosos. O Código Civil, em seu art. 96, § 3º, qualifica como necessárias as benfeitorias que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore;



e o art. 1.341 disciplina regime próprio para obras necessárias, inclusive urgentes. O acórdão não enfrentou essa distinção e tratou a intervenção como obra dependente de deliberação conjunta não prevista em lei ou convenção. Há, ainda, obscuridade quanto ao suposto reconhecimento de descumprimento pelo VB1. A comunicação de fato superveniente, informando a conclusão da obra, a inexistência de frente ativa e o retorno regular da piscina, não equivale a confissão de descumprimento culpável. O acórdão deve esclarecer que tal comunicação não importa reconhecimento de ilícito, nem confissão apta a produzir efeitos sancionatórios ou probatórios em outras esferas.”.

Comenta que “o acórdão deve esclarecer os efeitos práticos da perda do objeto: se a piscina permanece liberada para uso regular; se a tutela de interdição da obra está prejudicada; se inexistente obrigação atual de paralisar obra já encerrada; e se qualquer discussão sobre regularidade final, responsabilidade, natureza da intervenção ou necessidade de deliberação deve permanecer reservada ao juízo originário.”.

Sustenta omissão quanto aos agravos internos e aos fundamentos autônomos já deduzidos pelo VB1.

Requer efeito suspensivo aos EDs.

Menciona necessidade de prequestionamento.

Ao final, requer: “(...) o conhecimento e acolhimento dos presentes embargos de declaração para sanar as omissões, contradições, obscuridades e erro material apontados, integrando-se o acórdão embargado.

Requer-se, liminarmente, com fundamento no art. 1.026, § 1º, do CPC, a atribuição de efeito suspensivo aos embargos, especialmente para suspender a exigibilidade do capítulo que determinou a retirada do bar/mercadinho da área de lazer, o restabelecimento do playground e a multa diária, até o julgamento definitivo dos aclaratórios.

Requer-se que o acórdão esclareça, de forma expressa, que as afirmações relativas à administração da área de lazer, à deliberação conjunta, à regularidade do mercadinho, à natureza da obra da piscina e à validade de assembleias possuem, quando muito, natureza provisória e não vinculam o juízo originário, não substituem instrução probatória e não fazem coisa julgada material sobre o mérito das ações originárias.

Requer-se o saneamento da omissão quanto à inexistência de base legal ou convencional para assembleia conjunta entre VB1 e VB2, esclarecendo-se qual dispositivo legal, convencional ou contratual autorizaria tal exigência, qual seria o órgão competente, qual quórum seria aplicável, quem convocaria, quem presidiria, como se



apurariam os votos e como se compatibilizaria a solução com o Conselho Geral de Administração previsto na Convenção.

Requer-se o saneamento da omissão quanto à inadimplência do VB2 no rateio da área de lazer, superior a R\$ 500.000,00, esclarecendo-se se o condomínio inadimplente poderia exercer poder deliberativo, poder de veto ou ingerência administrativa sobre a área comum cujo custeio não vem suportando, à luz do art. 1.335, III, do Código Civil e das cláusulas 13.16 e 13.17 da Convenção.

Requer-se o saneamento da omissão quanto aos documentos de regularidade do mercadinho, inclusive CNPJ, inscrição estadual, Alvará de Autorização Especial nº 04/836.503/2025, Certificado de Aprovação Simplificado do CBMERJ CAS-06207/25, autorização sanitária provisória, licença sanitária, ART nº 2020250360607 e ata assemblear de 21/03/2025, declarando-se que tais documentos devem ser enfrentados antes de qualquer conclusão sobre irregularidade, risco ou retirada do estabelecimento.

Requer-se a correção do erro material constante do acórdão, que determinou que o VBII retire o bar/mercadinho, esclarecendo-se o destinatário da obrigação, bem como a correção da referência equivocada ao número do agravo relativo ao processo originário nº 0986257-24.2025.8.19.0001.

Requer-se que seja sanada a contradição relativa ao AI nº 0103621-37.2025.8.19.0000, esclarecendo-se que, reconhecida a perda superveniente do objeto, as afirmações sobre irregularidade da obra, descumprimento de ordem judicial e natureza da intervenção não têm caráter definitivo, não equivalem a confissão do VB1 e devem ser apreciadas pelo juízo originário após instrução probatória.

Requer-se o enfrentamento expresso dos agravos internos e de seus fundamentos autônomos, esclarecendo-se se foram julgados, absorvidos ou considerados prejudicados pelo julgamento conjunto, com integração da fundamentação para fins de prequestionamento.

Subsidiariamente, caso Vossas Excelências entendam pela manutenção do resultado, requer-se que o acórdão seja integrado para fins de prequestionamento explícito de todos os dispositivos constitucionais, processuais, civis e convencionais indicados, nos termos do art. 1.025 do CPC.

Por fim, diante da excepcional gravidade dos vícios apontados e do potencial de dano irreversível, requer-se que os presentes embargos sejam acolhidos com efeitos infringentes para afastar a ordem de retirada do mercadinho, preservar a gestão operacional ordinária exercida pelo VB1 até a instrução originária e limitar o capítulo da piscina à perda superveniente do objeto, sem afirmações de mérito prejudiciais ao embargante”.



Certidão de tempestividade às e-fls. 444.

Sem contrarrazões, consoante certificado às e-fls. 448.

Passo a relatar os Embargo de Declaração no Agravo de Instrumento n.º 0103621-37.2025.8.19.0000:

Trata-se de Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento, de e-fls. 658/670, opostos por VIDA BOA CONDOMINIO CLUBE I contra acórdão de e-fls. 631/649, que julgou prejudicado o recurso interposto pelo ora embargado, nos termos da seguinte ementa:

.....
“Ementa: direito civil. Agravos de instrumento. Condomínio. Área de lazer comum. Administração. Alteração de destinação de área comum. Obras realizadas sem deliberação conjunta. Descumprimento de ordem judicial. Multa coercitiva. Perda superveniente do objeto. Recursos parcialmente providos e prejudicado.

I. Caso em exame

1. Agravo de Instrumento n.º 0083273-95.2025.8.19.0000. Condomínio pleiteia tutela de urgência para suspender decisões administrativas do condomínio vizinho sobre a área de lazer, cessar reservas e cobranças de espaços, entrega de agenda de reservas e repasse da administração integral dos espaços, alegando direito exclusivo de administração reconhecido em decisão judicial anterior.

2. Agravo de Instrumento n.º 0098601-65.2025.8.19.0000. Condomínio requer tutela de urgência para determinar a retirada de bar/mercadinho instalado em área comum e restabelecimento do playground, alegando alteração de destinação da área comum sem deliberação conjunta e risco à segurança dos moradores, com autuação do poder público.

3. Agravo de Instrumento n.º 0103621-37.2025.8.19.0000. Condomínio busca tutela para interditar obra de troca de piso e revitalização da piscina em área comum, alegando ausência de deliberação conjunta, execução unilateral e risco à segurança, com laudo técnico apontando irregularidades.



II. Questão em discussão

4. Há três questões em discussão: (i) saber se há direito de administração exclusiva da área de lazer por um dos condomínios; (ii) saber se a alteração da destinação da área comum e a realização de obras podem ocorrer sem deliberação conjunta dos condomínios; e (iii) saber se há descumprimento de ordem judicial e incidência de multa coercitiva.

III. Razões de decidir

5. Não há demonstração de direito de administração exclusiva da área de lazer por um dos condomínios, inexistindo coisa julgada sobre o tema.

6. A alteração da destinação da área comum e a realização de obras em área de lazer exigem deliberação conjunta dos condomínios, conforme convenção condominial e legislação aplicável.

7. A instalação de bar/mercadinho e a realização de obras na piscina ocorreram sem deliberação conjunta, caracterizando irregularidade.

8. A conclusão da obra da piscina após decisão judicial que determinou sua interdição caracteriza descumprimento da ordem, mas a ausência de intimação pessoal do devedor impede a incidência da multa coercitiva, nos termos do Tema Repetitivo nº 1.296 do STJ.

9. A conclusão da obra implica perda superveniente do objeto do agravo de instrumento referente à interdição da obra.

IV. Dispositivo e tese

10. Agravo de Instrumento nº 0083273-95.2025.8.19.0000 desprovido. Agravo de Instrumento nº 0098601-65.2025.8.19.0000 provido para determinar a retirada do bar/mercadinho da área de lazer e restabelecimento do playground, sob pena de multa diária. Agravo de Instrumento nº 0103621-37.2025.8.19.0000 julgado prejudicado pela



perda superveniente do objeto, afastada a incidência da multa coercitiva.

Tese de julgamento: "1. Não há direito de administração exclusiva da área de lazer comum por um dos condomínios. 2. A alteração da destinação da área comum e a realização de obras exigem deliberação conjunta dos condomínios. 3. A ausência de deliberação conjunta torna irregulares as intervenções realizadas. 4. A incidência de multa coercitiva depende de prévia intimação pessoal do devedor. 5. A conclusão da obra determina a perda superveniente do objeto do recurso referente à sua interdição."

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.351; CPC, arts. 300, 502, 932, III; CF/1988, art. 5º, XXXVI.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo nº 1.296; Súmula 410/STJ."

.....

Relata, inicialmente, que "O acórdão embargado, embora respeitável, contém omissões, contradições, obscuridades e erro material sobre pontos decisivos da controvérsia, especialmente quanto aos limites cognitivos dos agravos de instrumento, à criação de suposta deliberação ou assembleia conjunta entre dois condomínios autônomos, à ausência de enfrentamento da inadimplência do Vida Boa Condomínio Clube II no rateio da área de lazer, à desconsideração da prova documental de regularidade do mercadinho, à determinação praticamente irreversível de retirada de estabelecimento regularizado e ao julgamento da obra da piscina como matéria de mérito, apesar da perda superveniente do objeto reconhecida pelo próprio acórdão".

Afirma que "A primeira omissão do acórdão é estrutural. Os três agravos foram julgados em conjunto porque orbitam a mesma tensão institucional: a gestão da área de lazer. Essa conexão, entretanto, não transforma agravo de instrumento em sentença coletiva de mérito, nem autoriza o Tribunal a instituir, em cognição sumária, regime definitivo de governança, assembleia conjunta, validade ou invalidade de atos assembleares, regularidade ou irregularidade final do mercadinho e da obra da piscina".

Sustenta que "Os processos originários sequer ingressaram em fase de instrução probatória. Neles ainda se discutem histórico de administração, interpretação das convenções, documentos de regularidade, atas assembleares, licenças, ARTs, laudos particulares, eventual necessidade de prova pericial, inadimplência do VB2 no rateio da área de lazer, extensão do direito de uso, regime de custeio, dever de



prestação de contas e limites de atuação de cada condomínio. Nenhum desses pontos comporta julgamento exauriente pela via estreita de agravo de instrumento”.

Aduz que “O acórdão, contudo, foi além do controle da decisão interlocutória. Ao afirmar, em tese de julgamento, que não há direito de administração exclusiva, que a alteração da destinação da área comum e a realização de obras exigem deliberação conjunta, que a ausência dessa deliberação torna irregulares as intervenções realizadas e que a instalação do mercadinho e a obra da piscina ocorreram irregularmente, a decisão acabou fixando premissas de mérito que avançam sobre o objeto das ações originárias”.

Compreende que “Esse ponto deve ser integrado. A Câmara precisa esclarecer se tais afirmações têm natureza estritamente provisória, limitada à cognição sumária recursal, sem força preclusiva sobre o mérito das ações originárias, ou se pretendeu efetivamente decidir, desde logo, o regime jurídico da área de lazer. A segunda hipótese afrontaria a competência funcional do juízo originário, a necessidade de instrução, o devido processo legal, contraditório substancial e a vedação à supressão de instância.”.

Frisa que “A doutrina processual é firme ao distinguir cognição sumária e cognição exauriente. Humberto Theodoro Júnior, ao tratar da tutela provisória e dos recursos contra decisões interlocutórias, ressalta que a tutela de urgência se apoia em juízo de probabilidade, não em acerto definitivo da relação jurídica material. A via do agravo de instrumento controla a legalidade e a adequação da interlocutória recorrida; não substitui a instrução probatória nem converte o Tribunal em primeiro julgador do mérito ainda não amadurecido. Também por isso, os arts. 141 e 492 do CPC devem ser enfrentados. O acórdão não poderia, a partir de pedidos liminares específicos, proferir comandos e teses com alcance de reorganização estrutural da área de lazer e de invalidação prática de atos administrativos do VB1, sobretudo sem que o juízo de origem tenha colhido prova, saneado os feitos, delimitado pontos controvertidos, decidido sobre perícia ou ouvido as partes em cognição plena”.

Argumenta, ainda, que “A omissão possui relevo constitucional. O art. 5º, LIII, LIV e LV, da Constituição Federal protege o juiz natural, o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa. O art. 93, IX, exige fundamentação adequada. O STF, no Tema 339 da repercussão geral, assentou a exigência constitucional de decisão fundamentada. Não há fundamentação adequada quando o acórdão transforma premissas interlocutórias em tese definitiva sem enfrentar os argumentos capazes de impedir esse resultado”.

Segue mencionando que “o julgado não indica qual dispositivo legal ou convencional institui tal assembleia conjunta entre dois condomínios juridicamente autônomos. A omissão é grave. O Código Civil disciplina a assembleia do condomínio edilício, a convenção, o síndico, os quóruns internos para obras e alteração de destinação, mas não cria, como regra geral, assembleia conjunta obrigatória entre dois



condomínios distintos, com CNPJs próprios, síndicos próprios, condôminos próprios convenções próprias e massas patrimoniais autônomas. A assembleia prevista nos arts. 1.333, 1.334, 1.335, 1.341, 1.342 e 1.351 do Código Civil é assembleia do respectivo condomínio, não órgão híbrido, supraconvencional e paritário entre pessoas jurídicas condominiais diversas”.

Aduz que “A própria Convenção do Vida Boa Condomínio Clube I não institui assembleia conjunta dos condôminos do VB1 e do VB2. O que ela prevê, em seu Capítulo XVII, é regime específico para a área comum integrada, com Conselho Geral de Administração, composição pelos síndicos e conselheiros efetivos de cada condomínio, deliberação por membros do conselho com quorum mínimo de três quartos e administração operacional por Gerente Geral, nos termos das cláusulas 17.3, 17.3.2 e 17.4. Não há, portanto, autorização convencional para substituir esse arranjo por assembleia conjunta geral de todos os condôminos dos dois empreendimentos”.

Pontua que “A cláusula 4.2 assegura direito de uso da área de lazer aos legítimos usuários dos condomínios. A cláusula 4.4 trata do rateio das despesas das áreas de lazer objeto de co-utilização. A cláusula 4.5 prevê que os regulamentos das áreas de lazer sejam estabelecidos de comum acordo, na forma da convenção. Nenhuma dessas cláusulas cria assembleia conjunta com condôminos de ambos os empreendimentos, tampouco define forma de convocação, presidência, quórum, peso de votos, critério de desempate, legitimação, representação, impedimentos ou modo de apuração. A obscuridade é ainda maior porque o acórdão não esclarece se essa deliberação conjunta seria assembleia única dos 911 moradores, assembleias separadas em cada condomínio, Conselho Geral de Administração, deliberação dos síndicos, aprovação por maioria simples, por dois terços, por três quartos, por unanimidade ou por rateio proporcional de 53% e 47%. Sem essa definição, o comando é inexecutável, cria insegurança jurídica e abre campo para novos conflitos.”.

Menciona a súmula 260 do STJ.

Assevera que “O acórdão também não enfrentou a alegação de que o Vida Boa Condomínio Clube II está inadimplente em relação à sua cota-parte no rateio das despesas da área de lazer, em valor superior a R\$ 500.000,00, matéria objeto de ação própria de cobrança. Essa omissão é decisiva porque o próprio julgado condiciona atos de gestão, obras e destinação da área comum a uma suposta deliberação conjunta entre os condomínios. O argumento não se dirige aos condôminos individualmente considerados. O ponto é outro: se o acórdão criou ou reconheceu arena deliberativa conjunta entre duas entidades condominiais, deveria enfrentar se o condomínio participante que não paga sua cota-parte do rateio pode exercer poder deliberativo, poder de veto ou ingerência administrativa sobre a mesma área comum que deixa de custear. O art. 1.335, III, do Código Civil condiciona o direito de votar nas deliberações da assembleia e delas participar à quitação. A Convenção do VB1 reproduz a mesma lógica nas cláusulas 13.16 e 13.17, ao prever que somente poderão votar e ser votados os condôminos quites e que os condôminos em atraso no pagamento das quotas que



lhes couberem não poderão tomar parte nas deliberações, sendo nulos os votos eventualmente proferidos em desconformidade”.

Destaca que “O capítulo referente ao mercadinho contém omissão relevante e contradição probatória. O acórdão acolheu a narrativa do VB2 de que haveria alteração irregular de área comum, risco à segurança e autuação do poder público, mas não enfrentou a contraprova documental apresentada pelo VB1, consistente em documentos oficiais de regularidade administrativa, sanitária, fiscal, técnica e de segurança. O VB1 demonstrou nos autos que o mercadinho é explorado por pessoa jurídica regularmente constituída, Autonomix Comércio Ltda., CNPJ nº 60.697.996/0001-68, com inscrição estadual nº 15.491.06-0, possuindo Alvará de Autorização Especial nº 04/836.503/2025, concedido pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro em 12/05/2025, com atividades de mercearia, minimercado, lanchonete, comércio varejista de produtos alimentícios e bebidas. Também foram juntados Certificado de Aprovação Simplificado do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, CAS-06207/25, autorização sanitária provisória, licença sanitária, documentação fiscal e Anotação de Responsabilidade Técnica nº 2020250360607, emitida pelo CREA-RJ, vinculada a engenheiro civil responsável pela instalação física do quiosque. Esses documentos atacam diretamente a premissa de clandestinidade, risco e irregularidade utilizada pelo agravante.”.

Relata que “foi juntada ata da Assembleia Geral Extraordinária do Vida Boa Condomínio Clube I, realizada em 21/03/2025, em que o quiosque/mercadinho foi aprovado por 25 votos favoráveis e 3 contrários, ficando autorizado o condomínio a celebrar contrato com a empresa para exploração do espaço. O acórdão, contudo, afirmou irregularidade pela ausência de deliberação conjunta sem enfrentar a existência dessa deliberação interna e sem indicar por que ela seria juridicamente insuficiente diante da inexistência de previsão legal ou convencional de assembleia conjunta.”.

Argumenta que “A decisão monocrática proferida no AI nº 0098601-65.2025.8.19.0000 havia reconhecido expressamente o perigo de irreversibilidade de eventual autorização de demolição do bar/mercadinho, motivo pelo qual limitou a tutela recursal à interdição das atividades até julgamento do recurso. O acórdão, entretanto, avançou para determinar a retirada do bar/mercadinho e o restabelecimento do playground, sob multa diária, sem explicar por que o óbice da irreversibilidade deixou de existir. Há contradição interna relevante. Se a demolição ou retirada era irreversível no exame monocrático, continuava sendo medida gravosa e de difícil reversão no julgamento colegiado, especialmente porque o processo originário ainda não passou por instrução e porque o VB1 apresentou documentos oficiais de regularidade. O acórdão não poderia saltar da interdição provisória para a retirada definitiva sem enfrentar o art. 300, § 3º, do CPC”.

Pontua que “A ordem de retirada do mercadinho e restabelecimento do playground produz dano inverso evidente. Ela esvazia o objeto da ação originária, compromete atividade aprovada em assembleia do VB1, atinge terceiro explorador



regularmente constituído, neutraliza documentos administrativos oficiais, antecipa o resultado útil pretendido pelo VB2 e altera materialmente a realidade antes de sentença. Trata-se de tutela satisfativa com potencial irreversível”.

Informa que “O acórdão contém erro material no dispositivo e na fundamentação final ao afirmar: “determino que o VBII retire o BAR/Mercadinho da área de lazer e restabeleça o Playground”. Ocorre que o VBII é o agravante do AI nº 0098601- 65.2025.8.19.0000 e autor da pretensão de retirada; não é o sujeito a quem, pela lógica do acórdão, se dirigiria a obrigação. A redação compromete a exequibilidade do comando, a incidência de multa e a identificação do destinatário da ordem.”.

Afirma que “Há, ainda, impropriedade formal quando o voto se refere à decisão de e-fls. 23/27 do “AI nº 0986257-24.2025.8.19.0001”, número que corresponde ao processo originário, e não ao agravo de instrumento. A correção é necessária para evitar dúvida sobre o capítulo decisório, a extensão da determinação e o processo em que eventual cumprimento será perseguido”.

Comenta que “No AI nº 0083273-95.2025.8.19.0000, o VB1 não postulou a supressão do direito de uso dos moradores do VB2. O objetivo era impedir atos paralelos de gestão e preservar minimamente a organização funcional da área de lazer, com suspensão de decisões administrativas unilaterais do VB2, cessação de reservas e cobranças próprias relativas ao Salão Gourmet e às Churrasqueiras nº 3 e nº 4, entrega da agenda de reservas já efetuadas e centralização operacional desses espaços no VB1 até instrução da ação originária. O acórdão, todavia, enfrentou o recurso como se o único pedido fosse uma proclamação definitiva de administração exclusiva. Não analisou os pedidos subsidiários ou menos gravosos de preservação do status quo, nem explicou como a área de lazer funcionará enquanto as ações tramitam, se não houver centralidade administrativa, agenda única, política única de reservas, controle único de arrecadação e gestão operacional minimamente coerente.”.

Continua afirmando que “No AI nº 0103621-37.2025.8.19.0000, o acórdão julgou prejudicado o recurso por perda superveniente do objeto, em razão da conclusão da obra da piscina. Apesar disso, simultaneamente afirmou que a obra teria sido irregular pela ausência de deliberação conjunta e que o VB1 teria descumprido ordem judicial ao concluir a intervenção. Há contradição lógica e processual. Se o agravo perdeu o objeto, o exame deveria limitar-se à perda superveniente e, quando muito, à incidência ou não das astreintes. Ao declarar irregularidade da obra e descumprimento da ordem, o acórdão produziu afirmações de mérito potencialmente lesivas ao VB1, embora a própria utilidade do recurso tenha sido reputada prejudicada. Isso antecipa juízo sobre matéria que deverá ser averiguada nos autos originários. O próprio voto reconhece, ao tratar da piscina, que a conclusão da obra não convalida sua irregularidade e que o fato deverá ser averiguado nos autos principais. Esse registro reforça a necessidade de esclarecimento: se a regularidade deverá ser averiguada nos autos principais, não pode a tese de julgamento afirmar, desde logo, que a ausência de deliberação conjunta torna irregular a intervenção realizada”.



Assevera que *“Também há omissão sobre a natureza da obra. O VB1 sustentou que a intervenção tinha caráter necessário, de conservação e segurança, voltada à recuperação do piso, impermeabilização, correção de risco de queda e eliminação de pontos perigosos. O Código Civil, em seu art. 96, § 3º, qualifica como necessárias as benfeitorias que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore; e o art. 1.341 disciplina regime próprio para obras necessárias, inclusive urgentes. O acórdão não enfrentou essa distinção e tratou a intervenção como obra dependente de deliberação conjunta não prevista em lei ou convenção. Há, ainda, obscuridade quanto ao suposto reconhecimento de descumprimento pelo VB1. A comunicação de fato superveniente, informando a conclusão da obra, a inexistência de frente ativa e o retorno regular da piscina, não equivale a confissão de descumprimento culpável. O acórdão deve esclarecer que tal comunicação não importa reconhecimento de ilícito, nem confissão apta a produzir efeitos sancionatórios ou probatórios em outras esferas.”*.

Comenta que *“o acórdão deve esclarecer os efeitos práticos da perda do objeto: se a piscina permanece liberada para uso regular; se a tutela de interdição da obra está prejudicada; se inexistente obrigação atual de paralisar obra já encerrada; e se qualquer discussão sobre regularidade final, responsabilidade, natureza da intervenção ou necessidade de deliberação deve permanecer reservada ao juízo originário.”*.

Sustenta omissão quanto aos agravos internos e aos fundamentos autônomos já deduzidos pelo VB1.

Requer efeito suspensivo aos EDs.

Menciona necessidade de prequestionamento.

Ao final, requer: *“(…) o conhecimento e acolhimento dos presentes embargos de declaração para sanar as omissões, contradições, obscuridades e erro material apontados, integrando-se o acórdão embargado.*

Requer-se, liminarmente, com fundamento no art. 1.026, § 1º, do CPC, a atribuição de efeito suspensivo aos embargos, especialmente para suspender a exigibilidade do capítulo que determinou a retirada do bar/mercadinho da área de lazer, o restabelecimento do playground e a multa diária, até o julgamento definitivo dos aclaratórios.

Requer-se que o acórdão esclareça, de forma expressa, que as afirmações relativas à administração da área de lazer, à deliberação conjunta, à regularidade do mercadinho, à natureza da obra da piscina e à validade de assembleias possuem, quando muito, natureza provisória e não vinculam o juízo originário, não substituem instrução probatória e não fazem coisa julgada material sobre o mérito das ações originárias.



Requer-se o saneamento da omissão quanto à inexistência de base legal ou convencional para assembleia conjunta entre VB1 e VB2, esclarecendo-se qual dispositivo legal, convencional ou contratual autorizaria tal exigência, qual seria o órgão competente, qual quórum seria aplicável, quem convocaria, quem presidiria, como se apurariam os votos e como se compatibilizaria a solução com o Conselho Geral de Administração previsto na Convenção.

Requer-se o saneamento da omissão quanto à inadimplência do VB2 no rateio da área de lazer, superior a R\$ 500.000,00, esclarecendo-se se o condomínio inadimplente poderia exercer poder deliberativo, poder de veto ou ingerência administrativa sobre a área comum cujo custeio não vem suportando, à luz do art. 1.335, III, do Código Civil e das cláusulas 13.16 e 13.17 da Convenção.

Requer-se o saneamento da omissão quanto aos documentos de regularidade do mercadinho, inclusive CNPJ, inscrição estadual, Alvará de Autorização Especial nº 04/836.503/2025, Certificado de Aprovação Simplificado do CBMERJ CAS-06207/25, autorização sanitária provisória, licença sanitária, ART nº 2020250360607 e ata assemblear de 21/03/2025, declarando-se que tais documentos devem ser enfrentados antes de qualquer conclusão sobre irregularidade, risco ou retirada do estabelecimento.

Requer-se a correção do erro material constante do acórdão, que determinou que o VBII retire o bar/mercadinho, esclarecendo-se o destinatário da obrigação, bem como a correção da referência equivocada ao número do agravo relativo ao processo originário nº 0986257-24.2025.8.19.0001.

Requer-se que seja sanada a contradição relativa ao AI nº 0103621-37.2025.8.19.0000, esclarecendo-se que, reconhecida a perda superveniente do objeto, as afirmações sobre irregularidade da obra, descumprimento de ordem judicial e natureza da intervenção não têm caráter definitivo, não equivalem a confissão do VB1 e devem ser apreciadas pelo juízo originário após instrução probatória.

Requer-se o enfrentamento expresso dos agravos internos e de seus fundamentos autônomos, esclarecendo-se se foram julgados, absorvidos ou considerados prejudicados pelo julgamento conjunto, com integração da fundamentação para fins de prequestionamento.

Subsidiariamente, caso Vossas Excelências entendam pela manutenção do resultado, requer-se que o acórdão seja integrado para fins de prequestionamento explícito de todos os dispositivos constitucionais, processuais, civis e convencionais indicados, nos termos do art. 1.025 do CPC.

Por fim, diante da excepcional gravidade dos vícios apontados e do potencial de dano irreversível, requer-se que os presentes embargos sejam acolhidos com efeitos infringentes para afastar a ordem de retirada do mercadinho, preservar a



gestão operacional ordinária exercida pelo VB1 até a instrução originária e limitar o capítulo da piscina à perda superveniente do objeto, sem afirmações de mérito prejudiciais ao embargante”.

Certidão de tempestividade às e-fls. 671.

Sem contrarrazões, consoante certificado às e-fls. 675.

São os relatórios.

Os Embargos de Declaração são recurso de integração do julgado e não de substituição, mostrando-se excepcional a concessão de efeitos infringentes aos mesmos, eis que vinculado às hipóteses previstas no artigo 535 do CPC/1973 e no artigo 1.022 do CPC/2015, objetivando a correção de obscuridades, contradições ou omissões, bem como eventual erro material no julgado

Na questão em exame não foram demonstradas nenhuma das hipóteses previstas no artigo 1.022, do CPC/2015, pretendendo a embargante a rediscussão da matéria decidida, objetivando conferir ao recurso excepcional efeito modificativo, o que não se mostra possível na via recursal escolhida.

De início, cumpre consignar que:

A) Trata-se de agravos de instrumento interpostos nos autos nº 0083273-95.2025.8.19.0000, 0098601-65.2025.8.19.0000 e 0103621-37.2025.8.19.0000, em que figuram como partes o Vida Boa Condomínio Clube I (VBI) e o Vida Boa Condomínio Clube II (VBII), envolvendo a discussão acerca do direito de administração da área de lazer comum e, por consequência, da possibilidade de realização de obras relativas ao bar/mercadinho e à piscina pelo VBI.

B) Por unanimidade, a 9ª Câmara de Direito Privado negou provimento ao AI nº 0083273-95.2025.8.19.0000, deu provimento ao AI nº 0098601-65.2025.8.19.0000 e julgou prejudicado o AI nº 0103621-37.2025.8.19.0000.

C) No julgamento, registrou-se que, nos autos do AI nº 0083273-95.2025.8.19.0000, o VBI sustentou deter a administração exclusiva da área de lazer do grupamento residencial, cabendo ao VBII apenas o direito de uso e passagem. Tal alegação foi fundamentada no acórdão proferido na Apelação nº 0825110-27.2023.8.19.0205, pela 6ª Câmara de Direito Privado do TJRJ.

D) Contudo, destacou-se que o magistrado de origem consignou que, ao compulsar os documentos da inicial, especialmente o acórdão proferido



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
9ª Câmara de Direito Privado

nos autos da ação movida pelo VBII, verificou-se que a controvérsia ali tratada restringia-se à troca unilateral da empresa prestadora de serviços da academia comum existente no local.

E) No referido apelo, o relator Des. Guaraci de Campos Vianna registrou que a convenção condominial dispõe que todas as despesas relativas à área de lazer correriam por conta dos condôminos do VBI até a efetiva implantação do VBII. Após a instalação deste, as despesas passaram a ser rateadas proporcionalmente (53% para o VBI e 47% para o VBII), com emissão mensal de boletos para ambos.

F) Assim, ressaltou-se que o acórdão citado não tratava de eventual direito de administração exclusiva da área de lazer pelo VBI, inexistindo, naquele momento processual, comprovação de que este fosse titular de tal prerrogativa.

G) Ademais, nos autos nº 0098601-65.2025.8.19.0000 e 0103621-37.2025.8.19.0000, o VBII informou que o VBI havia promovido alterações na área comum de forma unilateral. A análise dos processos originários (nº 0986257-24.2025.8.19.0001 e nº 0981951-12.2025.8.19.0001) confirmou que o VBI modificou a destinação da área comum sem deliberação em assembleia conjunta.

H) Constatou-se ainda que o próprio VBI reconheceu o descumprimento da decisão judicial, ao requerer a readequação da tutela recursal e das *astreintes*, afirmando que a obra já havia sido concluída e entregue, com a piscina em funcionamento regular.

I) Diante disso, reconheceu-se o descumprimento da ordem judicial e, em razão da conclusão da obra, a perda superveniente do interesse recursal no AI nº 0103621-37.2025.8.19.0000, cujo objeto era a interdição imediata da obra de revitalização da piscina e da área de lazer.

J) Todavia, consignou-se que, ausente intimação pessoal acerca da multa, não seria possível a incidência da penalidade coercitiva, conforme entendimento do Tema Repetitivo nº 1.296 do STJ.

K) Ressaltou-se também que a conclusão da obra não convalida sua irregularidade, diante da ausência de deliberação em assembleia geral extraordinária, questão a ser apurada nos autos principais.

L) Por fim, registrou-se que houve alteração da destinação do parquinho infantil para a instalação de um bar/mercado, sem deliberação em AGE e sem participação do VBII, configurando evidente irregularidade. Assim, confirmou-se a decisão que determinou ao VBII a retirada do



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
9ª Câmara de Direito Privado

bar/mercadinho e o restabelecimento do playground original, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00.

Com efeito, como defendido pelo embargante, verificou-se omissão no acórdão embargado quanto à existência de agravos internos interpostos nos autos nº 0098601-65.2025.8.19.0000 e nº 0103621-37.2025.8.19.0000.

Considerando que houve julgamento de mérito no AI nº 0098601-65.2025.8.19.0000 e que o AI nº 0103621-37.2025.8.19.0000 foi declarado prejudicado, conclui-se, por consequência, que restam igualmente prejudicados os respectivos agravos internos manejados em tais autos.

Assim, impõe-se o parcial acolhimento dos embargos, exclusivamente para esclarecer que restam prejudicados os agravos internos interpostos em ambos os recursos.

Além disso, reconhece-se a existência de erro material no seguinte parágrafo:

.....
“Assim, confirmo a decisão de e-fls. 23/27 do AI nº 0986257-24.2025.8.19.0001, determinando que o VBII retire o BAR/Mercadinho da área de lazer e restabeleça o Playground que existia quando da implantação do condomínio, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais)”.
.....

Com efeito, houve indicação equivocada do número do recurso, devendo-se retificar o parágrafo final para:

.....
“Assim, confirmo a decisão de e-fls. 23/27 do AI nº 0098601-65.2025.8.19.0000, determinando que o VBII retire o BAR/Mercadinho da área de lazer e restabeleça o Playground que existia quando da implantação do condomínio, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais)”.
.....

Já, em relação as outras teses do embargante, na questão em exame não foram demonstradas nenhuma das hipóteses previstas no artigo 1.022, do CPC/2015, pretendendo o embargante a rediscussão da matéria decidida, objetivando conferir ao



recurso excepcional efeito modificativo, o que não se mostra possível na via recursal escolhida.

Assim, constata-se que não há omissões, contradições ou obscuridades, uma vez que o acórdão embargado consignou expressamente que a convenção condominial estabelece o rateio proporcional das despesas da área de lazer após a efetiva implantação do VBII (53% para o VBI e 47% para o VBII), com emissão mensal de boletos para ambos, inexistindo qualquer demonstração de administração exclusiva da área comum por apenas uma das partes. Por conseguinte, eventuais alterações devem ser aprovadas em assembleia conjunta.

Ademais, ficou claro que a apreciação da questão ocorreu em sede de cognição sumária, cabendo ao juízo de origem a apuração do mérito após regular instrução processual. Destarte, o que pretende o embargante é, em verdade, a rediscussão da matéria já examinada.

Quanto à determinação de retirada do BAR/Mercadinho, a decisão de e-fls. 23/27 do AI nº 0098601-65.2025.8.19.0000 foi proferida em sede de tutela recursal, ocasião em que se registrou o risco de irreversibilidade dos efeitos de eventual decisão caso fosse autorizada a demolição da obra. Não obstante, no julgamento de mérito do Agravo de Instrumento, consignou-se que restou comprovada a alteração da destinação do parquinho infantil sem deliberação em AGE realizada pelo VBI, sem participação do VBII, circunstância que caracteriza evidente irregularidade e justificou a concessão da tutela de urgência requerida.

Por fim, cumpre registrar que, se pretende o embargante o prequestionamento explícito dos dispositivos legais, objetivando acesso às vias excepcionais, bem como a revisão do julgado, deve-se consignar que o Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que basta a implícita discussão da matéria federal examinada na origem para suprir o necessário requisito.

À propósito:

.....
"ADMINISTRATIVO. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO
REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL.
DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. INDEFERIMENTO.
CARACTERIZAÇÃO. LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA.
IMPOSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO. DIVERGÊNCIA
JURISPRUDENCIAL INTERNA. SÚMULA 13/STJ.
VIOLAÇÃO. NORMATIVOS FEDERAIS. CARÊNCIA.
PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ.
FUNDAMENTAÇÃO LEGAL INATACADA. SÚMULA
283/STF. LEGISLAÇÃO LOCAL. SÚMULA 280/STF. 1. A teor
da Súmula 13/STJ, a divergência entre julgados do mesmo



tribunal não enseja recurso especial. 2. Não cumpre o requisito do prequestionamento o recurso especial para salvaguardar a higidez de norma de direito federal não examinada pela origem, que tampouco, a título de prequestionamento implícito, confrontou as respectivas teses jurídicas. Óbice da Súmula 211/STJ. 3. É inadmissível o recurso especial quando a decisão recorrida assenta-se em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles. Inteligência da Súmula 283/STF. 4. É insindicável pela via do recurso especial o capítulo decisório do acórdão cuja sustentação baseia-se em legislação local. Inteligência da Súmula 280/STF. 5. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1522028/SC, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/05/2015, DJe 28/05/2015)”

.....

Destarte, a matéria prequestionada restou devidamente enfrentada, sendo desnecessário que se pontuem os artigos em que o embargante constrói sua tese

À conta de tais fundamentos, voto no sentido de **dar parcial provimento aos recursos, apenas para sanar a omissão e corrigir o erro material constante no acórdão. Assim complemento o acórdão embargado para registrar que restaram prejudicados os agravos internos interpostos nos AI nº 0098601-65.2025.8.19.0000 e nº 0103621-37.2025.8.19.0000, bem como corrigir o parágrafo final constante na fundamentação para o que se segue:**

“Assim, confirmo a decisão de e-fls. 23/27 do AI nº 0098601-65.2025.8.19.0000, determinando que o VBII retire o BAR/Mercadinho da área de lazer e restabeleça o Playground que existia quando da implantação do condomínio, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais)”.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargadora **MARIA ISABEL PAES GONÇALVES**
Relatora