



**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA
APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0038350-17.2017.8.19.0209
EMBARGANTE: CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E
CONSTRUÇÕES
EMBARGANTE: BEATRIZ AGATHOS TRIVELAS
EMBARGADOS: OS MESMOS
ORIGEM: 5ª VARA CÍVEL DA BARRA DA TIJUCA
RELATOR: DESEMBARGADOR PAULO WUNDER**

ACÓRDÃO

EMENTA. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DESPESAS *PROPTER REM* E *PROPTER PERSONAM*. TERMO INICIAL DE JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que reformou sentença para condenar a parte devedora ao pagamento das despesas *propter rem* e taxa de ocupação, com questionamentos sobre encargos financeiros, honorários advocatícios e a natureza das despesas incluídas.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão:
(i) definição do termo inicial para juros moratórios e correção monetária;
(ii) majoração dos honorários advocatícios;
(iii) natureza jurídica das despesas de água, luz e gás — se *propter rem* ou *propter personam*.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Integração do acórdão quanto ao termo inicial dos consectários da condenação: juros moratórios a partir da citação; correção monetária a partir do vencimento de cada obrigação.

4. Reconhecimento da omissão sobre honorários, mas afastada a majoração pelo Tema 1.059 do STJ. Ausência de efeitos infringentes.





5. **Reparo do acórdão para a exclusão das despesas de água, luz e gás, por serem obrigações *propter personam*, vinculadas ao contrato com as concessionárias de serviço público, que possuem a legitimidade para a sua cobrança.**

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. **Recursos parcialmente providos.**

Tese de julgamento:

1. **Juros moratórios sobre despesas *propter rem* incidem desde a citação; correção monetária, desde o vencimento.**
2. **Honorários advocatícios que não são majorados quando o recurso é provido. Tema 1.059 do STJ.**
3. **Despesas de água, luz e gás são obrigações *propter personam* e não integram a condenação ao devedor fiduciante.**

Dispositivos relevantes citados:

CPC, arts. 240, 322, 1.022; Lei nº 9.514/97, arts. 27, §8º, e 37-A.

Vistos, relatados e discutidos os autos dos Embargos de Declaração na Apelação Cível nº 0038350-17.2017.8.19.0209, em são mutuamente embargantes e embargados CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES e BEATRIZ AGATHOS TRIVELAS.

ACORDAM os Desembargadores da Décima Oitava Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em acolher parcialmente os recursos embargos de declaração, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração opostos por CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES e BEATRIZ AGATHOS TRIVELAS (indexadores 608 e 611) contra acórdão que deu provimento ao recurso de apelação, para reformar a sentença e condenar a segunda embargante ao pagamento das





despesas *propter rem* (IPTU, condomínio, água, luz e gás), além da taxa de ocupação já fixada, desde a notificação judicial até a desocupação do imóvel, com a seguinte ementa:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLENTO CONTRATUAL. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. DESPESAS *PROPTER REM*. IPTU, CONDOMÍNIO, ÁGUA, LUZ E GÁS. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ART. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/97. RECURSO PROVIDO.

1. Apelação interposta contra sentença que julgou procedente o pedido de reintegração de posse, mas deixou de condenar a ré ao pagamento de despesas *propter rem* (IPTU, condomínio, água, luz e gás), incidentes sobre o imóvel durante o período de ocupação.
2. A responsabilidade do devedor fiduciante pelo pagamento dos encargos condominiais, fiscais e demais despesas sobre o imóvel decorre expressamente do art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97, até a data em que o credor fiduciário é imitido na posse.
3. Configurada a posse injusta da ré após a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, é devida a condenação ao pagamento de todas as despesas *propter rem*, além da taxa de ocupação, prevista no art. 37-A da Lei nº 9.514/97.
4. Reformada a sentença, para incluir a condenação ao pagamento das despesas *propter rem* (IPTU, condomínio, água, luz e gás), desde a data da notificação judicial até a desocupação definitiva do imóvel.
5. Jurisprudência do STJ e desta Corte. REsp nº 1731735/SP, Ministra Nancy Andrighi - Julgamento: 13/11/2018 - Terceira Turma do STJ. Apelação nº 0816736-52.2023.8.19.0001, Des(a). Murilo André Kieling Cardona Pereira - Julgamento: 03/09/2024 - Vigésima Segunda Câmara de Direito Privado.
6. Recurso provido.

Nas razões recursais, o primeiro embargante, CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, sustenta que o julgado incorreu em duas omissões, porque não fixou expressamente o termo inicial da incidência de juros de mora e correção monetária sobre as despesas *propter rem*, o que prejudica a liquidação da condenação; e porque deixou de aplicar a majoração dos honorários



advocatícios sucumbenciais em razão do provimento do recurso, conforme determina o artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Requer o acolhimento dos embargos para sanar as omissões, determinando expressamente o termo inicial dos encargos financeiros incidentes sobre as despesas *propter rem*; e a majoração dos honorários advocatícios.

Em sua manifestação ao primeiro recurso de embargos de declaração, a embargada (indexador 624) alega que o acórdão não apresenta obscuridade, omissão ou contradição, e que o mero inconformismo com a decisão não autoriza a interposição de embargos.

Requer o não conhecimento ou o desprovimento dos embargos de declaração.

Nas razões recursais, a segunda embargante, Beatriz Agathos Trivelas, alega que acórdão incorreu em omissão, por deixar de reconhecer que despesas como água, luz e gás não possuem natureza *propter rem*, mas sim *propter personam*, conforme entendimento do STJ;

Afirma que houve nulidade por julgamento *extra petita*, pois não haveria pedido específico para cada uma das rubricas na petição inicial, em afronta ao artigo 322 do Código de Processo Civil;

Sustenta que o acórdão ignorou fato relevante, consistente na alegação de que a embargante não residia nem usufruía do imóvel desde 2016, de modo que não poderia ser responsabilizada por encargos vinculados ao uso direto do bem.

Requer, assim, o provimento dos embargos para o esclarecimento das omissões e eventual modificação do julgado.

Em contrarrazões ao segundo recurso de embargos de declaração, a parte embargada sustenta (indexador 619) que o acórdão foi claro ao reconhecer a existência de pedido específico na inicial (item b2), não havendo nulidade.



Defende que as despesas discutidas são devidas pelo fiduciário até a data da imissão do credor na posse, por força do artigo 27, § 8º, da Lei 9.514/97, sem que se exija fruição efetiva do bem.

Afirma que os embargos configuram mero inconformismo, não havendo obscuridade, omissão, contradição ou erro material.

Requer o desprovimento do recurso.

VOTO

Presentes os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, passo à análise do mérito.

O ponto central da análise consiste em verificar se há vício no acórdão embargado capaz de justificar o acolhimento dos embargos de declaração, nos termos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, que exige a presença de obscuridade, contradição, omissão ou erro material para que o recurso seja provido.

Em relação ao primeiro recurso, de fato, o acórdão embargado, embora tenha determinado a atualização monetária e a incidência de juros moratórios sobre os encargos que recaíram sobre o imóvel, não especificou o marco inicial desses consectários.

Sendo assim, nesse ponto, o recurso merece provimento para integrar o acórdão e determinar que, considerando que o dano resultou de inadimplemento de obrigação contratual, os juros moratórios devem incidir a partir da citação, ato processual que, na espécie, constituiu em mora o devedor (CPC, art. 240, *caput*).¹

¹ Art. 240. A citação válida, ainda quando ordenada por juízo incompetente, induz litispendência, torna litigiosa a coisa e constitui em mora o devedor, ressalvado o disposto nos arts. 397 e 398 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).





Por outro lado, a correção monetária incide desde o dia seguinte à data do vencimento de cada uma das obrigações a que a ré foi condenada, nos termos da Súmula 43 do STJ.²

No tocante à majoração dos honorários recursais, assiste razão à embargante quanto à existência de omissão formal, mas sem efeitos modificativos.

Isso porque, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consolidada no Tema 1.059, firmou a seguinte tese:

"A majoração dos honorários de sucumbência prevista no artigo 85, §11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o artigo 85, §11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação."

Assim, embora se reconheça a omissão quanto ao enfrentamento da matéria, a tese firmada impede a majoração pretendida.

Quanto ao segundo recurso, verifica-se que assiste razão ao embargante quanto ao fato de as despesas de água, luz e gás serem de natureza pessoal, não se caracterizando como obrigação *propter rem*, nos termos da pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.³

Nesse contexto, de fato, o devedor fiduciante só deve responder perante o credor fiduciário pelas despesas que recaiam sobre o imóvel, nos termos do artigo 27, § 8º, da Lei 9.514/97, ou seja, as obrigações *propter rem*.

Isso porque, a propriedade do imóvel e a titularidade da obrigação pelo pagamento do serviço de fornecimento de água, luz e gás são situações diversas.

² Incide correção monetária sobre dívida por ato ilícito a partir da data do efetivo prejuízo.

³ AgRg no AREsp 79.746/MG, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 10/06/2014, DJe 25/06/2014





A responsabilidade por esses serviços advém de relação contratual entre o usuário e as concessionárias de serviço público, que são as partes legítimas para a cobrança dos valores inadimplidos e que não fazem parte da presente relação processual.

Dessa forma, trata-se de erro material que merece reparo, com a atribuição de efeitos modificativos ao resultado do julgamento, decotando-se da condenação as despesas *propter personam*.

De outro bordo, não houve julgamento *extra petita*, já que o acórdão enfrentou expressamente o tema, destacando que o pedido de condenação às despesas em questão consta do item b 2 da petição inicial, em termos que permitem sua perfeita individualização.

Tampouco houve ausência de fundamentação, uma vez que o fundamento adotado no acórdão é que a posse do imóvel permaneceu formalmente com a embargante, até a efetiva reintegração do fiduciário.

Ressalte-se que eventual não uso material do bem não foi comprovado nos autos, e, de todo modo, não descaracteriza a posse injusta reconhecida judicialmente.

Isso posto, voto no sentido de acolher parcialmente os recursos de embargos de declaração para,

(a) quanto ao primeiro recurso, integrar o acórdão, e determinar que o termo inicial dos juros moratórios é a data da citação e da correção monetária é o dia seguinte ao vencimento de cada obrigação e, sem efeitos modificativos, esclarecer que não há majoração dos honorários advocatícios, nos termos do Tema 1.059 do STJ;





(b) quanto ao segundo recurso, reparar o acórdão, para excluir da condenação as despesas *propter personam* (água, luz e gás), mantendo-se as despesas *propter rem* (IPTU e condomínio).

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador PAULO WUNDER
Relator

