



DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000

EMBARGANTE: MARISTELA DA SILVA ATRAVÉS DA CURADORIA ESPECIAL

EMBARGADO: CONDOMÍNIO VIVENDA DE NEVES

RELATORA: DESEMBARGADORA MARIA REGINA NOVA

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. VALIDADE DA INTIMAÇÃO POR EDITAL SOB A ÉGIDE DO CPC/1973. EXCESSO DE EXECUÇÃO. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. INCLUSÃO DE COTAS VINCENDAS. PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA DOS VÍCIOS DO ART. 1.022 DO CPC. **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.**

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de Declaração opostos contra acórdão que negou provimento a Agravo de Instrumento, interposto em fase de cumprimento de sentença de ação de cobrança de cotas condominiais, mantendo decisão que rejeitou a



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE
INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000**

impugnação ao cumprimento de sentença e homologou os cálculos da contadoria judicial. A embargante sustenta omissão quanto à validade da intimação por edital e ao alegado excesso de execução, requerendo efeitos infringentes e o prequestionamento de dispositivos constitucionais e legais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o acórdão incorreu em omissão ou contradição ao apreciar a validade da intimação por edital e o alegado excesso de execução; e (ii) estabelecer se estão presentes os pressupostos para atribuição de efeitos infringentes aos embargos de declaração, e para o prequestionamento das matérias suscitadas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os embargos de declaração destinam-se exclusivamente à correção de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, não constituindo meio adequado para rediscussão do mérito da decisão anteriormente proferida.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE
INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000**

4. O acórdão enfrentou expressamente a controvérsia relativa à validade da intimação por edital, reconhecendo a incidência da teoria do isolamento dos atos processuais e a aplicação do CPC/1973, bem como observando precedente consolidado do Superior Tribunal de Justiça acerca da desnecessidade de intimação pessoal do réu revel sem advogado constituído para incidência do art. 475-J do CPC/1973.
5. O Julgador não está obrigado a examinar individualmente todos os argumentos ou documentos apresentados pelas partes, sendo suficiente que exponha fundamentação apta a justificar a conclusão adotada. A ausência de referência expressa ao contrato de locação não caracteriza omissão.
6. O acórdão apreciou de forma fundamentada a alegação de excesso de execução, assentando que a condenação abrange as cotas vencidas e vincendas, cuja inclusão na fase executiva decorre da natureza sucessiva da obrigação e do disposto no art. 323 do CPC.
7. A obrigação de pagamento das cotas condominiais possui natureza *propter rem*, recaindo sobre o proprietário do imóvel perante o condomínio, de modo que eventual pagamento ou inadimplemento pelo locatário não afasta a



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000

responsabilidade do condômino nem evidencia, por si só, cobrança em duplicidade.

8. A alegação de excesso de execução exige demonstração específica e prova idônea da incorreção dos cálculos homologados, não sendo suficiente insurgência genérica desacompanhada de elementos concretos.
9. O pedido de prequestionamento não autoriza o acolhimento dos embargos quando inexistentes os vícios previstos no art. 1.022 do CPC, incidindo, ademais, a regra do prequestionamento ficto prevista no art. 1.025 do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Embargos de declaração conhecidos e rejeitados.

Tese de julgamento:

1. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito da decisão anteriormente proferida, ausentes os vícios previstos no art. 1.022 do CPC.
2. A ausência de manifestação expressa sobre argumento ou documento específico não configura omissão, quando a controvérsia é suficientemente enfrentada mediante fundamentação adequada.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000

3. A validade de ato processual praticado sob a vigência do CPC/1973 deve ser aferida conforme a legislação então vigente, em observância à teoria do isolamento dos atos processuais.
4. A inclusão de cotas condominiais vincendas no cumprimento de sentença, não extrapola os limites da coisa julgada, quando expressamente abrangidas pelo título executivo e autorizadas pelo art. 323 do CPC.
5. A natureza *propter rem* da obrigação condominial mantém a responsabilidade do proprietário perante o condomínio, independentemente da distribuição do encargo entre locador e locatário.
6. A alegação de excesso de execução demanda prova específica e inequívoca, não se satisfazendo com impugnação genérica aos cálculos homologados.
7. O prequestionamento não dispensa a demonstração dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC, aplicando-se, quando cabível, o art. 1.025 do CPC.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 1.025, 323 e 523; CPC/1973, art. 475-J; Constituição Federal, art. 5º, LIV e LV; Código Civil, art. 884.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE
INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000**

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1.189.608/SP;
TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0059367-
76.2025.8.19.0000, Rel. Des. Antonio Marreiros da Silva
Melo Neto, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 24.02.2026.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as
acima epigrafadas,

A C O R D A M, os Desembargadores da Décima Oitava
Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de
Janeiro em julgar o recurso, nos termos do que consta da certidão de
julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de Embargos de Declaração opostos pela
Curadoria Especial, em nome de **MARISTELA DA SILVA**, em face
do v. acórdão de indexador 000030 que, por unanimidade, negou



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000

provimento ao Agravo de Instrumento por ela interposto, e que tem como agravado/embargado **CONDOMÍNIO VIVENDA DE NEVES**.

O referido Agravo de Instrumento foi manejado contra decisão do juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de São Gonçalo que, em fase de cumprimento de sentença de ação de cobrança de cotas condominiais, rejeitou a impugnação apresentada e homologou os cálculos da contadoria judicial.

A embargante sustenta, em síntese, a existência de vícios no acórdão, consistentes em suposta omissão, sob o argumento de que o julgado não teria enfrentado adequadamente a alegação de nulidade da intimação por edital, notadamente por não analisar a prova documental (contrato de locação) que, segundo a defesa, indicaria o endereço atualizado da executada e viabilizaria sua intimação pessoal.

Alega, ainda, omissão e contradição quanto ao excesso de execução, alegando que o acórdão deixou de se manifestar especificamente sobre a necessidade de exclusão de valores que teriam sido pagos por locatários, o que configuraria enriquecimento sem causa do condomínio.

Ao final, requer o provimento dos embargos para sanar os vícios apontados, com a atribuição de efeitos infringentes para



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE
INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000**

reformular o julgado, e prequestiona expressamente a violação aos artigos 5º, LIV e LV, da Constituição Federal; 475-J do CPC/1973; 323 e 523 do CPC/2015; e 884 do Código Civil.

O condomínio embargado, em contrarrazões (indexador 72), pugnou pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

As hipóteses de cabimento dos embargos de declaração são obscuridade, contradição, omissão ou erro material, nos termos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, não se prestando tal recurso ao reexame da matéria já decidida ou à manifestação de mero inconformismo da parte com o resultado do julgamento.

No caso em tela, a embargante, a pretexto de sanar supostas omissões, busca, na verdade, o reexame do mérito do Agravo de Instrumento, o que é inviável por esta via recursal.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE
INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000**

Não há qualquer omissão no acórdão embargado quanto à validade da intimação por edital. A questão foi expressa e exaustivamente enfrentada, conforme se extrai do seguinte trecho do voto condutor:

Index. 000030 – fls. 38/39

"No caso concreto, a determinação da intimação para pagar, sob pena do cumprimento do artigo 475-J do CPC/1973, ocorreu ainda sob a vigência do diploma anterior, de modo que a regularidade do ato deve ser aferida à luz da legislação então vigente. (...) Não havia, sob a sistemática do CPC/1973, exigência de prévia intimação pessoal do réu revel, para dar início à fase executiva com fundamento no artigo 475-J, especialmente quando inexistente advogado constituído nos autos, como no caso em exame, onde foi, inclusive, decretada a revelia com a nomeação de Curador Especial."

O acórdão fundamentou-se na teoria do isolamento dos atos processuais e em precedente consolidado do Superior Tribunal de



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000

Justiça (REsp 1.189.608/SP), concluindo pela validade do ato processual praticado sob a égide da lei anterior.

O fato de o julgado não ter mencionado especificamente o contrato de locação invocado pela embargante não configura omissão, pois o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos ou documentos trazidos pelas partes, bastando que exponha de forma clara e coerente as razões de seu convencimento.

A tese central da defesa foi analisada e rechaçada com fundamentação jurídica robusta. O que se revela é o mero inconformismo da parte com a conclusão adotada, o que não dá ensejo a embargos de declaração.

Da mesma forma, não há omissão no que tange ao suposto excesso de execução, decorrente da não exclusão de valores pagos pelos locatários.

O acórdão foi claro ao dispor que a obrigação condominial possui natureza *propter rem*, recaindo sobre o proprietário do imóvel, e que a alegação de excesso de execução exige prova específica e inequívoca, não sendo suficiente a insurgência genérica contra o cálculo homologado.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE
INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000

Consta do julgado:

“No que concerne às demais alegações relativas ao excesso de execução, verifica-se, também, que não assiste razão à agravante.

O título executivo judicial é expresso ao condenar a devedora ao pagamento das prestações condominiais relativas aos períodos de maio de 2000 a dezembro de 2000, de maio de 2001 a agosto de 2001, e de janeiro de 2002 a abril de 2004, acrescidas das vencidas e vincendas (index 000240 – fls. 162/163) (...)

O cumprimento definitivo da sentença que reconhece a exigibilidade de obrigação de pagar quantia certa deve, evidentemente, observar os limites do título executivo judicial transitado em julgado. No caso em tela, a própria sentença determinou o pagamento das parcelas vencidas, bem como das vincendas, estas compreendidas como aquelas que se vencerem no curso do processo até o efetivo pagamento.

Ademais, tal possibilidade decorre da própria natureza das obrigações de trato sucessivo pois se repetem



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000

periodicamente enquanto perdurar a relação jurídica, sendo possível a inclusão no curso da fase executiva de cotas vincendas, por força do artigo 323 do CPC/15. In verbis (...)

Art. 323. Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las.

Sobre o tema, há precedente neste sentido, in verbis:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. COTAS VINCENDAS. INCLUSÃO. ARTIGO 323 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. I - Caso em exame: Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais proposta em 2018, em fase de cumprimento de sentença. Homologação de acordo em que os devedores se comprometeram a pagar pontualmente as cotas vincendas. Recurso que



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000

ataka decisão que indeferiu pedido de desarquivamento para prosseguimento da execução diante da superveniência de novas cotas inadimplidas, dos anos de 2024 e 2025.

II - Questão em discussão: Discute-se se cotas condominiais vincendas que venham a ser inadimplidas podem ser acrescidas no curso da execução.

III - Razões de decidir: 1 - Segundo o artigo 323 do Código de Processo Civil "na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las". 2 - Não tendo o acordo homologado por sentença limitado as cotas condominiais àquelas vencidas, não há óbice a que cotas vincendas sejam incluídas no curso da execução. 3 - A ausência de termo final da obrigação em questão, no entanto, limita as novas cotas inadimplidas àquelas vencidas até o encerramento da execução, já que do



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE
INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000**

contrário o feito estaria fadado à eternização. 4 - Caso concreto em que, de todo modo, o credor já havia obtido pronunciamento em segundo grau de jurisdição no sentido da possibilidade do prosseguimento da execução.

IV – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO (0059367-76.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Des(a). ANTONIO MARREIROS DA SILVA MELO NETO - Julgamento: 24/02/2026 - SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 12ª CÂMARA CÍVEL)) –

Dessa forma, a inclusão de cotas condominiais posteriores à prolação da sentença não configura extrapolação dos limites da coisa julgada, mas reflexo dos efeitos da condenação que expressamente abrangeu as parcelas vincendas, e da natureza jurídica da obrigação reconhecida.

Também não procede a alegação de cobrança em duplicidade, pelo fato de o exequente considerar no cálculo valores que teriam sido pagos por locatários do imóvel. Isto porque a relação entre locador e locatário não se confunde com aquela existente entre o proprietário e o condomínio.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000

As cotas condominiais têm natureza propter rem, de forma que o proprietário do imóvel é o responsável pelo pagamento das cotas condominiais perante o condomínio, ainda que o contrato de locação atribua tal encargo ao inquilino. Eventual inadimplemento do locatário autoriza direito de regresso do proprietário, mas não afasta sua responsabilidade perante o condomínio.

Sendo assim, não tendo sido demonstrado de forma inequívoca que houve a cobrança de valores já quitados pela executada e não abatidos, inexistente bis in idem ou irregularidade no valor executado (...)

Cabe ao executado que alega excesso de execução, a apresentação de prova idônea apta a demonstrar de forma clara o alegado excesso. A simples insurgência genérica contra os valores apurados, não se mostra suficiente para infirmar o cálculo elaborado pela Contadoria Judicial.

No caso concreto, não houve demonstração específica capaz de evidenciar que os valores homologados extrapolam os limites do título executivo, ou que desconsideram pagamentos efetivamente realizados,



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000

razão pela qual não se verifica o alegado excesso de execução(...)"

Por fim, o pleito de prequestionamento não prospera. Mesmo para essa finalidade, os embargos de declaração exigem a demonstração de um dos vícios do art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu. A simples menção a dispositivos legais, desacompanhada da efetiva demonstração de omissão, contradição ou obscuridade, não justifica o acolhimento do recurso.

Ademais, o art. 1.025 do CPC consagra o prequestionamento ficto, estabelecendo que se consideram incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, ainda que os embargos sejam rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes os vícios.

Diante da ausência dos vícios elencados no artigo 1.022 do CPC e do nítido propósito de rediscussão do mérito, a rejeição dos presentes embargos é medida que se impõe.

Pelo exposto, voto no sentido de **CONHECER E REJEITAR OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.**

Rio de janeiro, na data da sessão de julgamento.

Desembargadora MARIA REGINA NOVA





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE
INSTRUMENTO Nº 0099531-83.2025.8.19.0000**

Relatora