



Agravo de Instrumento nº 0006935-46.2026.8.19.0000

AGRAVANTE: BOTTINO NATALE NETO
AGRAVADA: JAQUELINE COSTA DE OLIVEIRA
JUIZ: MARCELO NOBRE DE ALMEIDA
RELATORA: DES^a. CLAUDIA TELLES

ACÓRDÃO

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença em ação de despejo c/c cobrança de aluguel e encargos. Decisão agravada que determinou a renovação dos cálculos para que se restrinja ao valor dos alugueis, excluindo-se os encargos locatícios porque não teriam sido incluídos na condenação. Reforma que se impõe. Sentença que julgou parcialmente procedente o pedido para rescindir o contrato de locação e condenar a parte ré ao pagamento dos aluguéis vencidos a partir de fevereiro de 2019. Julgado que deve ser interpretado de maneira sistemática. Dispositivo não pode ser analisado isoladamente, mas levando em consideração a fundamentação e os limites da lide. Sob essa perspectiva, tem-se que a adoção do termo “aluguel”, no dispositivo, não afasta a obrigatoriedade de a executada arcar com o pagamento dos encargos locatícios relativos ao pagamento do IPTU, cota condominial e taxa de incêndio, os quais constituem obrigação acessória, na forma do art. 23, inciso I da Lei 8.245/91. Encargos locatícios expressamente atribuídos à agravada no contrato de locação e incluídos no pedido da petição inicial. Reconhecimento expresso do inadimplemento da agravada na sentença, a qual não contém qualquer ressalva quanto aos encargos. Provimento do recurso.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quarta Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 0006935-46.2026.8.19.0000

Vistos, relatados e discutidos estes autos do agravo de instrumento nº **006935-46.2026.8.19.0000**, em que é agravante **BOTTINO NATALE NETO** e agravada **JAQUELINE COSTA DE OLIVEIRA**.

Acordam os Desembargadores que compõem a Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça, **em julgar o presente recurso nos termos da certidão de julgamento**.

**CLAUDIA TELLES
DESEMBARGADORA RELATORA**



Agravo de Instrumento nº 0006935-46.2026.8.19.0000

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida no cumprimento de sentença de ação de despejo c/c cobrança nos seguintes termos:

“Diante das impugnações apresentadas e considerando que os cálculos elaborados pela Contadoria incluíram encargos não previstos na sentença, determino o retorno dos autos à Contadoria Judicial para que refaça integralmente os cálculos, observando estritamente o comando sentencial, limitando a condenação aos aluguéis vencidos a partir de fevereiro/2019, com aplicação dos juros e correção monetária ali previstos, bem como procedendo ao abatimento correto do valor de R\$ 45.000,00(index 716), excluídos IPTU, condomínio e taxa de incêndio”.
(fls.745, index 745)

Aduz o agravante que promoveu ação de despejo c/c despejo em que, após a desocupação do imóvel, o processo seguiu quanto a cobrança e foi proferida sentença parcialmente procedente para condenar a agravada a pagar os aluguéis vencidos desde fevereiro/2019 até a desocupação.

Aponta que, iniciado o cumprimento de sentença, a agravada apresentou impugnação sustentando, principalmente, que a sentença não contemplou os encargos locatícios e que é devido apenas o valor da locação em si, o que foi acolhido por meio da decisão agravada.

Defende que os encargos locatícios integram a obrigação principal e são devidos independentemente de menção expressa na sentença apontando violação frontal à natureza jurídica dos encargos locatícios, ao conteúdo da petição inicial, ao contrato de locação, a legislação especial (Lei 8.245/91) e à jurisprudência atual do Superior Tribunal de Justiça.

Sustenta que a sentença, ao reconhecer o inadimplemento e condenar ao pagamento dos aluguéis vencidos, não excluiu os encargos,



Agravo de Instrumento nº 0006935-46.2026.8.19.0000

tampouco declarou sua inexigibilidade, não havendo, portanto, inovação na fase de cumprimento de sentença, mas mera quantificação de obrigação já contida no título executivo.

Requer, assim, a reforma da decisão agravada para reconhecer que os encargos da locação (IPTU, condomínio e taxa de incêndio) integram o título executivo, devendo ser incluídos no cumprimento de sentença.

Contrarrazões às fls. 18/22 (index 18) em que a agravada sustenta que o agravante desrespeita coisa julgada ao buscar reformar sentença já transitada em julgado.

É o relatório.

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, deve ser conhecido o recurso.

Os autos principais versam sobre ação de despejo c/c cobrança, em fase de cumprimento de sentença, e se insurge o agravante contra decisão que determinou a exclusão dos encargos locatícios da planilha de débito, sob o fundamento de que não foram contemplados na condenação.

O recurso merece provimento.

Como se extrai da petição inicial, o agravante havia formulado o seguinte pedido:

“Requer, ainda, a V. Ex^a. se digne de determinar a citação da ré, para responder aos termos da presente ação, sob pena de revelia, sendo, ao final, JULGADA PROCEDENTE, decretando o despejo do imóvel objeto da presente ação e condenando a ré ao pagamento dos aluguéis e demais encargos vencidos e vincendos no curso da lide,



Agravo de Instrumento nº 0006935-46.2026.8.19.0000

acrescendo-se ao total, correção monetária, juros legais, custas processuais e honorários”.

O pedido de despejo perdeu o objeto em razão da desocupação voluntária no curso do processo e o processo prosseguiu quanto à cobrança.

Como se extrai da sentença de fls. 507/510 (index 507), cujos trechos relevantes seguem transcritos abaixo, o juízo acolheu o pedido do autor reconhecendo o inadimplemento de maneira inequívoca e desproveu o pedido de indenização pelos danos causados ao imóvel. Confira-se:

“A relação locatícia entre as partes é fato incontroverso, assim como a falta de pagamento dos aluguéis pelo réu, conforme se depreende da contestação. Contudo, afirma o réu que a falta de pagamento dos aluguéis devidos se deve à falta de desconto dos valores pagos para consertar o imóvel, pretendendo a revisão do valor do aluguel.

Desde logo, cumpre destacar que o réu/reconvinte não comprovou qualquer pagamento, inclusive o que entende devido.

(...)

Desta forma, incontroversa a relação locatícia entre as partes e o inadimplemento do réu, os pedidos de despejo e cobrança dos aluguéis devidos devem ser acolhidos, artigos 9º inciso III e 62 inciso I da lei 8.245/91. Contudo, com a entrega das chaves, o mesmo perdeu objeto, conforme sentença já prolatada nos autos (fls. 282).

(...)

Quanto ao pedido de indenização por danos materiais no imóvel, em que pese o laudo demonstrando a degradação do imóvel, melhor sorte não assiste à parte autora”.

(...)

“Ante o inadimplemento da parte ré, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO para rescindir o contrato de locação celebrado entre as partes, decretando o despejo do imóvel objeto da presente e para condenar a parte ré ao pagamento dos aluguéis vencidos a partir de fevereiro de 2019, e cujo pagamento não esteja comprovado



Agravo de Instrumento nº 0006935-46.2026.8.19.0000

nos autos ou admitido pelo autor, até a efetiva desocupação do imóvel, corrigidos monetariamente desde a data em que eram devidos e acrescido de juros de mora desde o vencimento, bem como multa contratual (...).

Iniciado o cumprimento de sentença com relação ao aluguel e encargos da locação, a agravada apresentou impugnação afirmando inexistir título executivo quanto aos encargos de locação porque não foram contemplados no dispositivo da sentença, o que foi acolhido pela decisão ora agravada.

Ocorre que, conforme entendimento já sedimentado no Superior Tribunal de Justiça, o julgado deve ser interpretado de forma sistemática. Assim, o dispositivo não pode ser interpretado isoladamente, mas levando em consideração a fundamentação os limites da lide.

Sobre o tema, seguem precedentes do Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TÍTULO EXECUTIVO. DISPOSITIVO E FUNDAMENTAÇÃO. INTERPRETAÇÃO CONJUNTA. POSSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA.

1. De acordo com a orientação jurisprudencial do STJ, "a interpretação da parte dispositiva da sentença não pode ser feita de maneira isolada, mas sim em alinhamento ao contexto delineado em toda a fundamentação do julgado." (AgInt no AREsp n. 2.027.050/SP, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 7/12/2022, DJe de 12/12/2022.).

2. Em cumprimento de sentença, no qual se busca "definir o alcance da coisa julgada no que se refere à sucumbência da fase de conhecimento", a Corte Regional atestou que, apesar de ter constado do dispositivo sentencial a condenação da parte autora ao pagamento de honorários sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, havia na fundamentação da sentença "tópico específico das verbas sucumbenciais", o qual era "explícito em condenar os autores na sucumbência de R\$ 25.000,00 cada um e, nos casos de autores casados/união estável, que



Agravo de Instrumento nº 0006935-46.2026.8.19.0000

litiguem a respeito do mesmo imóvel, será devido o valor de R\$ 25.000,00 no total, dado cuidar-se de uma só pretensão."

3. Diante da "evidente contradição entre a fundamentação e a parte dispositiva da sentença", constatada no primeiro grau, o Tribunal Regional, com base na "interpretação integrada dos fundamentos com o dispositivo", chegou à conclusão "de que a condenação em 10% sobre o valor da causa deve restar limitada a R\$ 25.000,00 por autor."

4. Havendo, na fundamentação do título judicial, definição expressa acerca da condenação dos autores ao pagamento de honorários de sucumbência no valor de R\$ 25.000,00 para cada um deles, deve essa diretriz orientar a interpretação do dispositivo que menciona o pagamento de honorários sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

5. Conquanto não seja exigida a menção expressa a dispositivo de lei federal, a admissibilidade do recurso na instância excepcional pressupõe que a Corte de origem tenha se manifestado sobre a tese jurídica apontada pelo recorrente. Esse é o entendimento pretoriano consagrado na edição das Súmulas 282 do STF e 211 do STJ.

6. Esta Corte Superior tem entendido que o acolhimento do prequestionamento ficto de que trata o art. 1.025 do CPC, na via do especial, exige a indicação e o reconhecimento pelo STJ de ofensa ao art. 1.022 do CPC, especificamente quanto à questão que se pretende ver analisada, o que não se constata no caso presente.

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.547.909/RS, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 27/8/2025.)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO

ESPECIAL. INTERPRETAÇÃO DA PARTE DISPOSITIVA DA DECISÃO DE FORMA

INTEGRADA COM A FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ.

1. A conclusão alcançada pelo órgão julgador teve por base a leitura do inteiro teor da decisão exequenda, o que está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que tem posição firmada de que a interpretação do dispositivo deve



Agravo de Instrumento nº 0006935-46.2026.8.19.0000

ocorrer de forma integrada com a fundamentação, a qual lhe dá o sentido e o alcance. Precedentes.

2. A análise da suscitada violação dos arts. 467, 468, 471, 474 e 475-G do CPC/1973 esbarra na impossibilidade de reexame dos elementos de prova dos autos, o que atrai a aplicação da Súmula 7/STJ. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(Aglnt no REsp n. 1.464.814/PE, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 8/10/2019, DJe de 11/10/2019.)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DO CPC/73. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE OBRIGAÇÃO CAMBIÁRIA CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. CONDENAÇÃO. EXTENSÃO DA COISA JULGADA. INTERPRETAÇÃO CONJUNTA DO DISPOSITIVO COM A FUNDAMENTAÇÃO DA SENTENÇA CONDENATÓRIA. 1. Recurso especial interposto em 09/03/2016.

Autos conclusos a esta Relatora em 21/11/2016. Julgamento sob a égide do CPC/73.

2. Para interpretar uma sentença, não basta a leitura de seu dispositivo. O dispositivo deve ser interpretado de forma integrada com a fundamentação, que lhe dá o sentido e o alcance.

3. Sentença condenatória que expressamente reconhece a responsabilidade solidária entre a endossante/mandante e o endossatário/mandatário. Condenação solidária reconhecida.

4. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.653.151/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 6/6/2017, DJe de 12/6/2017.)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DO RÉU.

1. A jurisprudência deste STJ se firmou no sentido de que a interpretação do dispositivo do título executivo judicial deve ser feita de forma integrada como a fundamentação que lhe



Agravo de Instrumento nº 0006935-46.2026.8.19.0000

dá sentido e alcance, em harmonia com o pedido formulado, que conforma os limites da lide.

2. A questão apreciada na decisão agravada e não impugnada nas razões do recurso tem a sua análise impedida por força da preclusão consumativa. Precedentes.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AgRg no REsp n. 1.029.861/ES, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 1/3/2016, DJe de 10/3/2016.)

No mesmo sentido, há precedentes desta Corte Estadual:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM COBRANÇA. SERVIDOR PÚBLICO INATIVO DO MUNICÍPIO DE BARRA MANSA. PRETENSÃO DE REENQUADRAMENTO FUNCIONAL E PERCEPÇÃO DE VERBAS REMUNERATÓRIAS PRETÉRITAS. FASE DE EXECUÇÃO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO LASTREADA NA INEXEQUIBILIDADE DO TÍTULO JUDICIAL. INCONFORMISMO DO DEMANDANTE. A SUPOSTA FALTA DE EXEQUIBILIDADE DO TÍTULO JUDICIAL AFIRMADA PELO DOUTO JUÍZO SINGULAR DECORREU DA DIVERGÊNCIA DE CONTEÚDO ENTRE A PARTE DISPOSITIVA E A FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO QUE O AUTOR BUSCA EXECUTAR. CONSTATAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE ERRO MATERIAL NO DISPOSITIVO DO ACÓRDÃO EM VIRTUDE DE MENÇÃO A PEDIDO DE IMPLEMENTAÇÃO DE ADICIONAL DE QUALIFICAÇÃO, O QUE NÃO FOI DEDUZIDO NA EXORDIAL, QUANDO DEVERIA TER HAVIDO REFERÊNCIA À PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INAUGURAL DE REENQUADRAMENTO FUNCIONAL. A INTERPRETAÇÃO DA PARTE DISPOSITIVA DO ACÓRDÃO NÃO PODE SER FEITA DE FORMA ISOLADA, MAS SIM EM CONFORMIDADE COM TODO O CONTEXTO DELINEADO NA FUNDAMENTAÇÃO UTILIZADA NO JULGADO. DESSA FORMA, BUSCA-SE ASSEGURAR UMA INTERPRETAÇÃO JUSTA E ADEQUADA DO TÍTULO JUDICIAL EM CONSONÂNCIA COM A FUNDAMENTAÇÃO ADOTADA NO JULGADO E EM SINTONIA COM A TEORIA DA INSTRUMENTALIDADE



Agravo de Instrumento nº 0006935-46.2026.8.19.0000

DAS FORMAS E O PRINCÍPIO DA EFETIVIDADE DA JURISDIÇÃO. A INTERPRETAÇÃO DO TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL REALIZADA COM VISTAS AO MELHOR CUMPRIMENTO DO COMANDO JUDICIAL, NÃO VIOLA A COISA JULGADA. PRECEDENTES DO STJ. PROVIMENTO DO RECURSO. CASSAÇÃO DA SENTENÇA. (TJRJ. SEXTA CAMARA DE DIREITO PUBLICO APELAÇÃO 0010605-81.2020.8.19.0007. Des(a). ANDRE EMILIO RIBEIRO VON MELENTOVYTCH. Julgamento: 07/10/2025)

APELAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTES OS PEDIDOS, ESPECIFICANDO OS DANOS MATERIAL E MORAL. FASE DE CUMPRIMENTO. SENTENÇA DE EXTINÇÃO PELA QUITAÇÃO SEM PAGAMENTO DO SINISTRO. ELEMENTOS DA SENTENÇA E COISA JULGADA. Havendo dúvidas na interpretação do dispositivo da sentença, deve-se preferir a que seja mais conforme à fundamentação e aos limites da lide, em conformidade com o pedido formulado no processo. O acolhimento do pedido subsidiário pressupõe a procedência do pedido principal. PROVIMENTO DO RECURSO. (TJRJ. VIGESIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO APELAÇÃO 0035611-34.2018.8.19.0210. Des(a). CESAR FELIPE CURY - Julgamento: 13/06/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACOLHIMENTO PARCIAL DA IMPUGNAÇÃO. SATISFAÇÃO DA OBRIGAÇÃO PELO DEPÓSITO JUDICIAL. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO. TERMO FINAL DOS DANOS EMERGENTES. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. DISPOSITIVO DA SENTENÇA. MELHOR INTERPRETAÇÃO. HARMONIA COM A FUNDAMENTAÇÃO E NOS LIMITES DO PEDIDO FORMULADO NA INICIAL. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. ACOLHIMENTO PARCIAL DA IMPUGNAÇÃO. CONDENAÇÃO EM HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CABIMENTO. RECURSO REPETITIVO Nº 1.134.186/RS. BASE DE CÁLCULO. EXCESSO DECOTADO. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. 1.



Agravo de Instrumento nº 0006935-46.2026.8.19.0000

Sentença que acolheu parcialmente a impugnação ao cumprimento de sentença e julgou extinta a execução, diante da satisfação da obrigação, em virtude do depósito judicial realizado pela devedora. 2. No caso concreto, a melhor interpretação do comando sentencial contido na expressão "até a data da presente rescisão" e que melhor se harmoniza com a fundamentação e com os limites do pedido formulado na inicial, é o que mantém como marco final dos valores a título de danos emergentes, consubstanciados no pagamento de aluguéis, a data do trânsito em julgado da sentença, não se verificando violação à coisa julgada. 3. O Superior Tribunal de Justiça já decidiu que "(...) para interpretar uma sentença, não basta a leitura de seu dispositivo. O dispositivo deve ser integrado com a fundamentação, que lhe dá o sentido e o alcance. Havendo dúvidas na interpretação do dispositivo da sentença, deve-se preferir a que seja mais conforme à fundamentação, que lhe dá o sentido e o alcance", conforme REsp 818.614/MA, sob a relatoria da Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/10/2006. 4. No mesmo sentido, decidiu que "Nos termos da jurisprudência desta Corte, 'A melhor interpretação do título executivo judicial se extrai da fundamentação que dá sentido e alcance ao dispositivo do julgado, observados os limites da lide, em conformidade com o pedido formulado no processo. Não viola a coisa julgada a interpretação razoável e possível de ser extraída do título judicial' (...), conforme precedentes destacados no AgInt no AREsp 1770178/DF, tendo como relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/11/2021. 5. Uma vez que os cálculos acolhidos na sentença aplicaram a incidência de correção monetária sobre os valores a serem restituídos a contar do inadimplemento ocorrido em 01/12/2015, como anuído pela apelada, inexistente interesse recursal neste ponto. 6. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no caso de acolhimento da impugnação ao cumprimento de sentença, ainda que parcial, é cabível o arbitramento de honorários advocatícios em benefício do executado, conforme entendimento sedimentado pela Corte Especial no julgamento do Recurso Especial Repetitivo 1.134.186/RS. 7. A verba honorária advocatícia deve ter como base de cálculo o excesso decotado dos cálculos de execução inicialmente



Agravo de Instrumento nº 0006935-46.2026.8.19.0000

apresentados, como espelhado no AgInt no AREsp 1724132/SC, tendo como relator o Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/04/2021. 8. Provimento parcial do recurso. (TJRJ. OITAVA CAMARA DE DIREITO PRIVADO. APELAÇÃO 0008664-20.2016.8.19.0207. Des(a). ELTON MARTINEZ CARVALHO LEME. Julgamento: 05/04/2022).

Sob essa perspectiva, tem-se que a adoção do termo “aluguel” no dispositivo não afasta a obrigatoriedade de a agravada arcar com o pagamento dos encargos locatícios relativos ao pagamento do IPTU, cota condominial e taxa de incêndio, os quais constituem obrigação acessória, na forma do art. 23, inciso I, da lei 8245/91.

Vale frisar que, no caso concreto, os encargos foram expressamente atribuídos à agravada no contrato de locação (cláusula quinta), indicados no pedido da petição inicial e que, como já mencionado, houve reconhecimento expresso do inadimplemento na sentença, a qual não contém qualquer ressalva quanto aos encargos.

Desse modo, considerando a interpretação integrada da sentença, forçoso reconhecer que a condenação incluiu o valor devido a título de alugueis e também os encargos locatícios.

Ante o exposto, voto no sentido de dar provimento ao recurso para reconhecer que os encargos da locação (IPTU, condomínio e taxa de incêndio) integram o título executivo e devem ser incluídos no cumprimento de sentença.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

**CLAUDIA TELLES
DESEMBARGADORA RELATORA**