



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0081849-18.2025.8.19.0000

(05)166.

Embargante: Condomínio Residencial Sublime Max Condominium.

Embargado: CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Relator: Desembargador Camilo Ribeiro Rulière.

ACÓRDÃO

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITO CONDOMINIAL. IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA DE IMÓVEL EM NOME DE TERCEIRO. EMBARGOS DESPROVIDOS.

I. CASO EM EXAME

Embargos de Declaração opostos contra Acórdão que negou provimento a Agravo de Instrumento, mantendo decisão que indeferiu pedido de penhora de imóvel em execução de título extrajudicial referente a cotas condominiais vencidas e não pagas.

O embargante sustenta omissão, contradição e adoção de premissa fática equivocada, alegando violação ao princípio da congruência e à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre a possibilidade de penhora de imóvel, ainda que o proprietário registral não integre o polo passivo da demanda.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0081849-18.2025.8.19.0000

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão consiste em saber se o Acórdão embargado incorreu em omissão, contradição ou erro material ao indeferir a penhora de imóvel registrado em nome de terceiro, por dívida condominial anterior à distribuição, e se cabe atribuir efeitos infringentes aos embargos de declaração.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Não há omissão, contradição ou erro material (premissa fática equivocada) a sanar, pois o Acórdão apreciou fundamentadamente todas as matérias relevantes.

O imóvel cuja penhora se pretende está registrado em nome de terceiro desde data anterior ao ajuizamento da execução, não sendo possível a constrição do bem por dívida condominial pretérita, da Construtora, cuja responsabilidade é exclusiva da executada.

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

Para fins de prequestionamento, o embargante pode se valer do artigo 1.025 do Código de Processo Civil.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Embargos de declaração desprovidos.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0081849-18.2025.8.19.0000

Tese de julgamento: "1. Não há omissão, contradição ou erro material quando o Acórdão aprecia fundamentadamente todas as matérias relevantes.

2. Não cabe penhora de imóvel registrado em nome de terceiro por dívida condominial anterior, de responsabilidade da executada.

3. Embargos de declaração não se prestam à rediscussão de matéria já decidida, nem à atribuição de efeitos infringentes, salvo hipóteses excepcionais."

Dispositivos relevantes citados: Código de Processo Civil, artigos 789, 790, 845, 1.022 e 1.025.

Relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração em Agravo de Instrumento, em que é embargante Condomínio Residencial Sublime Max Condominium e é embargado CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Acordam os Desembargadores que compõem a Décima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça, por unanimidade de seus votos, em negar provimento aos Embargos de Declaração, nos termos do Acórdão.

Embargos de Declaração opostos por Condomínio Residencial Sublime Max Condominium (indexador 38 destes autos), alvejando o Acórdão de indexador 31, que negou provimento ao Agravo de Instrumento interposto pelo embargante, mantendo a Decisão que indeferiu pedido de penhora de imóvel nos autos de execução de título extrajudicial referente a cotas condominiais vencidas e não pagas.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0081849-18.2025.8.19.0000

Em suas razões, afirma que o Acórdão embargado entendeu pela impossibilidade de penhorar o imóvel que já se encontra vendido e em nome de terceiro que não integrou a lide originária. No entanto, o Agravo de Instrumento interposto versava sobre a possibilidade de penhora de bem para satisfação de débito módico, portanto, houve evidente violação ao princípio constitucional da congruência e adoção de premissa fática equivocada, além de omissão quanto à matéria questionada.

Salienta que a jurisprudência consolidada no Superior Tribunal de Justiça reconhece a possibilidade de penhora de imóvel ainda que o proprietário registral não tenha figurado no polo passivo da demanda.

Sustenta que o Aresto é contraditório, pois reconhece a natureza *propter rem* do débito condominial, mas não permite a penhora do imóvel.

Pontua que tem ciência inequívoca de que a posse do bem é exercida pela adquirente – tanto que esclareceu tal questão na petição inicial do processo originário. Afirma que todos os débitos cobrados são anteriores a imissão na posse da atual adquirente, portanto, a responsabilidade é nitidamente da construtora.

Destaca que, nos termos do Tema nº 886 da Corte Superior, a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é definida pelo registro do compromisso de compra e venda, mas, sim, pela relação jurídica material com o imóvel.

Alega que, nos termos dos artigos 789, 790 e 845 do Código de Processo Civil, é possível a execução de bens do devedor, ainda que em poder de terceiros.

Pugna pelo acolhimento dos Aclaratórios, com efeitos infringentes, para que seja dado provimento ao Agravo de Instrumento e, subsidiariamente, pelo reconhecimento da possibilidade de penhora do imóvel vendido à terceiro após a intimação da adquirente.

Contrarrazões no indexador 53.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0081849-18.2025.8.19.0000

Relatados, decido.

Nos precisos termos do artigo 1.022 do Código de Processo Civil, cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial, para esclarecer obscuridade ou eliminar contradição; suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento; ou, ainda, para corrigir erro material.

Na realidade, não existe omissão, contradição ou erro material (premissa fática equivocada) a sanar, posto que o Acórdão, no indexador 31, apreciou, coerente e fundamentadamente, todas as matérias relevantes ao deslinde da causa.

Como consignado no Acórdão embargado, o imóvel cuja penhora se pretende encontra-se registrado em favor de outrem desde 14 de novembro de 2017, sete meses antes do ajuizamento da execução de origem.

Portanto, não cabe a penhora de imóvel em nome de terceiro, por dívida condominial anterior, de 2016, de inteira responsabilidade da construtora executada, que não era proprietária e não mantinha qualquer vínculo com o imóvel, no momento da distribuição, conforme reconhecido pelo próprio embargante que, ao invés de tentar localizar bens da executada, pretende tergiversar sobre dívida que não tem relação com a adquirente.

O Condomínio escolheu a forma equivocada de obter a constrição de bem.

Com efeito, o embargante, na verdade, tenta promover a rediscussão dos pontos já decididos pelo Aresto alvejado, o que não se admite em sede de Embargos de Declaração, que é recurso de fundamentação vinculada.

Ademais, o recurso não se presta à finalidade infringente, sendo certo que, para fins de prequestionamento, o embargante pode se valer do artigo 1.025 do Código de Processo Civil.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0081849-18.2025.8.19.0000

A propósito:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SEGURO. COBERTURA DE DANOS CORPORAIS/PESSOAIS. ABRANGÊNCIA DOS DANOS MORAIS. VERIFICAÇÃO DE CLÁUSULA EXPRESSA DE EXCLUSÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 1. Não configura negativa de prestação jurisdicional a mera rejeição dos embargos declaratórios, pois o Superior Tribunal de Justiça não exige o prequestionamento explícito dos dispositivos legais tidos como violados para o conhecimento do recurso especial. (...) 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 829.891/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 14/11/2016).”

Portanto, verifica-se que não existe omissão, contradição ou erro material a suprir, posto que o Aresto enfrentou, coerentemente, todas as matérias relevantes ao deslinde da causa, mas desrespeito às decisões judiciais e flagrante tentativa de obter o reexame de questões já apreciadas e decididas.

Assim, nega-se provimento aos Embargos de Declaração, nos termos do Acórdão.

Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2026.

Desembargador **CAMILO RIBEIRO RULIÈRE**

Relator