



**Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0076783-57.2025.8.19.0000**

**Relator: DES. MARCELO LIMA BUHATEM**

**Embargante: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SANTA EULÁLIA**

**Embargados: ESPÓLIO DE JUAN JOSE BECERRA URTIGA (REPRESENTADO POR SUA INVENTARIANTE MARLENE BECERRA URTIGA), MARLENE BECERRA URTIGA e JOSÉ CARLOS CURITYBA DE CARVALHO**

## **EMENTA**

**DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESFAZIMENTO DA ARREMATAÇÃO. COTAS CONDOMINIAIS. DEVOLUÇÃO IMEDIATA DO DEPÓSITO. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. PRETENSÃO DE REEXAME DO JULGADO. INOVAÇÃO RECURSAL. PREQUESTIONAMENTO FICTO QUANTO A MATÉRIAS INOVADAS. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.**

### **I. CASO EM EXAME**

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que, ao examinar os efeitos patrimoniais do desfazimento da arrematação, reconheceu o retorno da situação jurídica do imóvel ao *status quo ante*, atribuiu aos executados a responsabilidade pelas cotas condominiais vencidas durante o período de vigência da arrematação e determinou a devolução imediata dos valores depositados pelo arrematante, nos termos do art. 903, § 5º, do Código de Processo Civil. A parte embargante alegou omissões quanto à retenção de valores, aos prejuízos decorrentes da indisponibilidade do imóvel, ao agravamento da dívida, à vedação ao enriquecimento sem causa e à



**Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0076783-57.2025.8.19.0000**

responsabilidade civil do arrematante.

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Há três questões em discussão: (i) definir se o acórdão incorreu em omissão ao apreciar a responsabilidade pelas cotas condominiais e os efeitos patrimoniais do desfazimento da arrematação; (ii) estabelecer se as teses relativas à responsabilidade civil, ao abuso de direito, ao enriquecimento sem causa e aos prejuízos decorrentes da indisponibilidade do imóvel podem ser suscitadas originariamente em embargos de declaração; e (iii) determinar se matérias apresentadas apenas nos aclaratórios podem ser consideradas prequestionadas para os fins do art. 1.025 do Código de Processo Civil.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. A intimação da parte embargada somente se justifica quando o eventual acolhimento dos embargos de declaração implicar modificação substancial da decisão recorrida.

4. A omissão apta a justificar o acolhimento dos embargos de declaração se caracteriza pela ausência de manifestação expressa sobre fundamento de fato ou de direito oportunamente submetido ao órgão julgador.

5. O mero inconformismo com o resultado do julgamento, a divergência quanto à valoração das provas e a discordância em relação às conclusões do acórdão não configuram omissão, contradição ou obscuridade sanáveis por embargos de declaração.

6. O acórdão recorrido apreciou, de forma expressa, os temas efetivamente devolvidos no agravo de instrumento e necessários ao julgamento da controvérsia.

7. Os embargos de declaração não constituem meio adequado para obter a reconsideração do julgamento, a reapreciação de provas e fundamentos ou a modificação do mérito da decisão recorrida.



**Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0076783-57.2025.8.19.0000**

8. O efeito devolutivo do recurso limita-se às matérias suscitadas nas razões e nas contrarrazões recursais, em observância ao contraditório e à delimitação objetiva da controvérsia submetida ao órgão julgador.

9. As alegações relativas aos prejuízos decorrentes da retirada do imóvel do mercado, à impossibilidade de realização de nova hasta pública, ao agravamento progressivo do débito, à distinção entre retorno jurídico e patrimonial ao *status quo ante*, ao enriquecimento sem causa, à responsabilidade civil e ao abuso de direito configuram inovação recursal, pois não foram desenvolvidas nas razões do agravo de instrumento.

10. As matérias não alegadas no momento processual oportuno ficam sujeitas à preclusão e não são devolvidas ao conhecimento do órgão julgador, ainda que sejam qualificadas como matérias de ordem pública.

11. O prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do Código de Processo Civil exige que a matéria tenha sido efetivamente impugnada nas razões ou nas contrarrazões recursais, não bastando sua apresentação originária em embargos de declaração.

**IV. DISPOSITIVO E TESE**

**12. Recurso desprovido.**

**Tese de julgamento:** 1. Os embargos de declaração não comportam o reexame de provas, fundamentos e conclusões do acórdão quando ausentes omissão, contradição ou obscuridade. 2. As teses não suscitadas nas razões ou nas contrarrazões recursais configuram inovação recursal e não podem ser conhecidas em embargos de declaração. 3. O prequestionamento ficto do art. 1.025 do Código de Processo Civil não alcança matérias apresentadas originariamente nos embargos de declaração.

**Dispositivos relevantes citados:** CPC, arts. 903, § 5º,



**Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0076783-57.2025.8.19.0000**

1.022, II, 1.023, § 2º, e 1.025.

**Jurisprudência relevante citada:** STJ, EDcl no AgRg na PET no REsp nº 1.359.666/RJ, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 27.06.2017, DJe 04.08.2017; STJ, REsp nº 2.245.096/PB, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 11.05.2026, DJEN 15.05.2026; STJ, EDcl no AgRg no AREsp nº 2.611.801/MS, Rel. Min. Messod Azulay Neto, Quinta Turma, j. 07.04.2026, DJEN 14.04.2026; STJ, EDcl no AgRg no REsp nº 2.101.894/SC, Rel. Min. Maria Marluce Caldas, Quinta Turma, j. 03.02.2026, DJEN 10.02.2026; STJ, EDcl no AgInt nos EDcl no REsp nº 1.941.919/MS, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 08.08.2022, DJe 10.08.2022; STJ, EDcl no REsp nº 1.776.418/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 09.02.2021, DJe 11.02.2021; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp nº 2.706.100/DF, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 23.06.2025, DJEN 01.07.2025.

## **ACÓRDÃO**

**VISTOS**, relatados e discutidos estes Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0076783-57.2025.8.19.0000, no qual figuram CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SANTA EULÁLIA, como embargante, e ESPÓLIO DE JUAN JOSE BECERRA URTIGA (REPRESENTADO POR SUA INVENTARIANTE MARLENE BECERRA URTIGA), MARLENE BECERRA URTIGA e JOSÉ CARLOS CURITYBA DE CARVALHO, como embargados.

**ACORDAM** os Desembargadores que compõem a Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **CONHECER** e **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto do relator.



**Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0076783-57.2025.8.19.0000**

### **RELATÓRIO**

Trata-se de embargos de declaração interpostos por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SANTA EULÁLIA contra decisão proferida por esta Câmara de Direito Privado que negou provimento ao recurso de agravo de instrumento por ele interposto. O acórdão recorrido foi assim ementado (folhas 58 a 71):

*"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARREMATAÇÃO. HOMOLOGAÇÃO DA DESISTÊNCIA PELO ARREMATANTE. PRECLUSÃO TEMPORAL E PRO JUDICATO. IMPOSSIBILIDADE DE REAPRECIÇÃO. DEVOLUÇÃO IMEDIATA DO VALOR DEPOSITADO. RETENÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. DESCABIMENTO. RECURSO DESPROVIDO.*

#### **I. CASO EM EXAME**

*1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que manteve o indeferimento do pedido de retenção, em favor do agravante, de valores correspondentes a cotas condominiais incidentes sobre imóvel cuja arrematação havia sido anteriormente revogada em razão da homologação da desistência formulada pelo arrematante. O agravante sustentou que a desistência da arrematação não poderia ter sido homologada por alteração da condição financeira do arrematante, por violação ao art. 903 do CPC e à jurisprudência dos Tribunais Superiores, e requereu o reconhecimento da irretratabilidade da arrematação ou, subsidiariamente, a retenção prévia das despesas condominiais sobre o valor a ser restituído ao arrematante.*

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

*2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o órgão colegiado pode reapreciar a decisão que homologou a*



**Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0076783-57.2025.8.19.0000**

*desistência da arrematação após a ocorrência de preclusão temporal, sem impugnação oportuna pelo agravante; (ii) estabelecer se, revogada a arrematação, é cabível reter, do valor a ser devolvido ao arrematante, quantia correspondente às cotas condominiais vencidas durante o período em que a arrematação esteve vigente.*

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

*3. A ausência de impugnação oportuna contra a decisão que homologou a desistência da arrematação impede a reapreciação da matéria, pois a decisão foi proferida em 5 de setembro de 2024 e alcançou a preclusão temporal antes da manifestação protocolada em 7 de novembro de 2024.*

*4. A preclusão pro judicato torna imutável e indiscutível a questão já decidida sem impugnação tempestiva, nos termos do art. 505, caput, do CPC, em observância ao princípio da segurança jurídica.*

*5. A possibilidade de apreciação de matérias de ordem pública a qualquer tempo e grau de jurisdição cessa quando há decisão judicial específica sobre o tema acobertada pela preclusão ou pela coisa julgada.*

*6. A preclusão da decisão homologatória da desistência da arrematação impede a análise do pedido de reconhecimento da irretratabilidade da arrematação e prejudica o pedido destinado a impedir o levantamento de valores pelo arrematante, por se tratar de consequência lógica da revogação do auto de arrematação.*

*7. A decisão recorrida apreciou pela primeira vez apenas a questão relativa à retenção das despesas condominiais, pois as referências posteriores à revogação da arrematação não tinham conteúdo decisório efetivo sobre matéria já preclusa.*

*8. A revogação da arrematação restabelece a situação jurídica do imóvel ao status quo ante, de modo que as cotas condominiais vencidas durante o período em que a*



**Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0076783-57.2025.8.19.0000**

*arrematação esteve vigente devem ser cobradas do executado, podendo ser satisfeitas com o produto de futura arrematação do bem em hasta pública.*

*9. O art. 903, § 5º, do CPC determina que, homologada a desistência da arrematação, o valor depositado deve ser imediatamente devolvido ao arrematante, o que afasta a retenção prévia pretendida pelo agravante.*

*10. A responsabilidade do arrematante por despesas condominiais vencidas após a lavratura do auto de arrematação pressupõe a manutenção da arrematação, razão pela qual não subsiste quando o próprio auto é revogado.*

*11. A alegação de incoerência interna da decisão homologatória não autoriza o controle de seus efeitos no agravo de instrumento, pois a revogação da arrematação não foi decidida no ato jurisdicional recorrido e já se encontrava definitivamente preclusa naquele momento processual.*

*12. A fixação de honorários recursais é incabível quando não há prévia condenação em honorários sucumbenciais na origem, especialmente em agravo de instrumento contra decisão que não põe fim à demanda.*

**IV. DISPOSITIVO E TESE**

**13. Recurso desprovido.**

*Tese de julgamento:*

*1. A decisão que homologa a desistência da arrematação e não é impugnada tempestivamente fica acobertada pela preclusão temporal e pro judicato, o que impede sua reapreciação em agravo de instrumento posterior.*

*2. A preclusão impede a rediscussão de matéria já decidida, ainda que se alegue tratar-se de matéria de ordem pública.*

*3. A revogação da arrematação restabelece o status quo ante da situação do imóvel e afasta a responsabilidade do arrematante por cotas condominiais vencidas durante a vigência do auto revogado.*



**Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0076783-57.2025.8.19.0000**

*4. Homologada a desistência da arrematação, o valor depositado deve ser imediatamente devolvido ao arrematante, sem retenção prévia de cotas condominiais.*

*5. Não são cabíveis honorários recursais em agravo de instrumento contra decisão que não põe fim à demanda quando inexistente prévia fixação de honorários sucumbenciais na origem.*

*Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 505, caput, e 903, § 5º; CC, art. 1.336, I.*

*Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp n. 3.071.809/RJ, rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 09.03.2026, DJEN 16.03.2026; STJ, REsp n. 2.008.590/CE, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 09.02.2026, DJEN 12.02.2026; STJ, EREsp n. 1.946.826/SP, rel. Min. Raul Araújo, Corte Especial, j. 04.02.2026, DJEN 13.02.2026; STJ, AgInt nos EAREsp n. 1.671.431/MT, rel. Min. João Otávio de Noronha, Corte Especial, j. 23.08.2022, DJe 12.09.2022.”*

**Razões recursais de CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SANTA EULÁLIA** nas folhas 74 a 78, nas quais sustenta que o acórdão incorreu em omissão por não examinar as consequências práticas e jurídicas do período durante o qual o imóvel permaneceu vinculado à arrematação posteriormente revogada. Afirma que essa vinculação teria impedido a realização de nova alienação judicial, retardado a satisfação do crédito condominial e permitido o crescimento sucessivo das cotas vencidas, de maneira que a situação patrimonial do condomínio teria se tornado mais gravosa.

Aduz que o acórdão não teria definido quem deveria suportar os prejuízos decorrentes do período em que o imóvel permaneceu indisponível para nova hasta pública. Aduz, ainda, que a simples determinação de que as cotas



**Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0076783-57.2025.8.19.0000**

condominiais sejam cobradas dos executados e eventualmente satisfeitas com o produto de futura alienação não solucionaria o prejuízo sofrido pelo condomínio durante a paralisação dos atos expropriatórios.

Questiona a afirmação de que a revogação da arrematação restabeleceu o *status quo ante* relativo ao imóvel, argumentando que, embora a situação jurídica formal do imóvel possa ter retornado ao estágio anterior, a situação econômica do credor não teria sido recomposta, porque o débito condominial aumentou durante o tempo em que o bem permaneceu vinculado à arrematação.

Aponta omissão quanto à tese de vedação ao enriquecimento sem causa, afirmando que o arrematante permaneceu vinculado ao negócio processual por período prolongado, impediu a realização de nova hasta pública e, posteriormente, obteve a restituição integral dos valores depositados, sem que o acórdão definisse a responsabilidade pelos prejuízos alegadamente causados ao condomínio.

Por fim, requer o pronunciamento expresso sobre os artigos 186, 187, 884 e 927 do Código Civil e sobre os artigos 489, § 1º, 903, 1.022 e 1.025 do Código de Processo Civil, para fins de prequestionamento.

É o caso. Passo ao **VOTO**.

Conheço do recurso, por tempestivo e por estarem presentes os demais requisitos de admissibilidade.



**Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0076783-57.2025.8.19.0000**

Inicialmente, saliento a desnecessidade de intimação da parte embargada, porquanto a providência contida no artigo 1.023, § 2º, do Código de Processo Civil somente deve ser efetivada caso o eventual acolhimento do recurso de embargos de declaração venha a implicar **modificação substancial** da decisão recorrida.

Na esteira da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a **omissão** prevista no artigo 1.022, II, do Código de Processo Civil, que enseja o acolhimento de embargos de declaração, consiste na falta de manifestação expressa sobre algum fundamento de fato ou de direito ventilado nas razões recursais (EDcl no AgRg na PET no REsp 1359666/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/06/2017, DJe 04/08/2017). Por outro lado, o mero inconformismo da parte com o resultado do julgamento não caracteriza omissão passível de correção pela via dos embargos de declaração (REsp n. 2.245.096/PB, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 11/5/2026, DJEN de 15/5/2026).

Ademais, a divergência da parte quanto à valoração das provas e às conclusões do acórdão recorrido não configura omissão, contradição ou obscuridade, não podendo ser veiculada por meio de embargos de declaração (EDcl no AgRg no AREsp n. 2.611.801/MS, relator Ministro Messod Azulay Neto, Quinta Turma, julgado em 7/4/2026, DJEN de 14/4/2026; EDcl no AgRg no REsp n. 2.101.894/SC, relatora Ministra Maria Marluce Caldas, Quinta Turma, julgado em 3/2/2026, DJEN de 10/2/2026).



**Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0076783-57.2025.8.19.0000**

No caso dos autos, não é preciso qualquer esforço interpretativo para perceber que o intuito da parte embargante é o de transformar o recurso de embargos de declaração em um pedido de reconsideração - ou, quem sabe, um pedido de reapreciação de provas e fundamentos - a ser julgado por este juízo.

Na decisão embargada, esta Câmara de Direito Privado apreciou, de forma expressa, os temas efetivamente devolvidos no agravo de instrumento e necessários ao julgamento da controvérsia.

Conforme se verifica nas folhas 58 a 71, o acórdão examinou expressamente a responsabilidade pelas cotas condominiais vencidas durante o período de vigência da arrematação, tendo este Órgão Colegiado concluído que, uma vez revogado o ato, a situação jurídica do imóvel retornou ao *status quo ante*, devendo as cotas serem cobradas dos executados e podendo ser satisfeitas com o produto de futura arrematação.

A decisão recorrida também enfrentou diretamente a pretensão de retenção dos valores depositados pelo arrematante, expondo de maneira clara que o artigo 903, § 5º, do Código de Processo Civil impõe a devolução imediata do depósito quando homologada a desistência da arrematação, bem como afirmando que a responsabilidade do arrematante pelas cotas posteriores à lavratura do auto pressuporia a manutenção da arrematação, não subsistindo após sua revogação.



**Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0076783-57.2025.8.19.0000**

Vê-se, portanto, que as questões relativas aos efeitos patrimoniais do desfazimento da arrematação foram devidamente apreciadas nesta instância, ainda que em sentido contrário ao pretendido pelo embargante.

No mais, a análise das razões recursais demonstra, sem maiores esforços, que o embargante busca, através de recurso de fundamentação vinculada, fazer com que este juízo se manifeste acerca de **matérias que não foram devolvidas a julgamento**, porquanto **não fizeram parte das razões ou das contrarrazões do recurso**.

Como é de pleno conhecimento dos operadores do direito, os limites do efeito devolutivo dos recursos são extraídos a partir das manifestações do recorrente em suas razões recursais, possibilitando que a parte contrária se manifeste, com exatidão, sobre os pontos de irresignação apresentados, exercendo seu direito ao contraditório. Dito de outro modo, os momentos adequados para que as partes sustentem seus fundamentos para a manutenção ou reforma da sentença são, sem nenhuma dúvida, os atos processuais de apresentação das razões e das contrarrazões recursais.

A simples comparação entre os fundamentos apresentados pelo embargante em suas razões recursais e os fundamentos apresentados no recurso de embargos de declaração, deixa clara a série de **inovações recursais trazidas à tona somente nos presentes aclaratórios**, a pretexto de se tratar de omissões no julgado.



**Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0076783-57.2025.8.19.0000**

Nas razões do agravo de instrumento, o recorrente fundamentou sua pretensão recursal na tese de que a arrematação se tornou perfeita, acabada e irretratável com a assinatura do auto, nos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil. Em complemento, afirmou que a alteração da condição financeira do arrematante não constitui hipótese legal de desistência, que a devolução integral dos valores depositados contrariaria o regime jurídico da arrematação e, subsidiariamente, que deveriam ser retidos os valores correspondentes às cotas condominiais, juros, multa, correção monetária e custas, porque o imóvel teria permanecido sob responsabilidade do arrematante e gerado obrigações *propter rem* não adimplidas.

Já em sede de embargos de declaração, foram acrescentadas teses não desenvolvidas nas razões recursais, consistentes na responsabilização pelos prejuízos decorrentes do período em que o imóvel teria permanecido fora do mercado, na alegação de que essa indisponibilidade impediu nova hasta pública e agravou progressivamente o débito, na distinção entre retorno jurídico e retorno patrimonial ao *status quo ante*, na invocação da vedação ao enriquecimento sem causa e na introdução de fundamentos de responsabilidade civil e abuso de direito com base nos artigos 186, 187, 884 e 927 do Código Civil. Como se percebe, **a parte não invocou, em momento algum das razões recursais, as teses aqui apresentadas**, o que faz com que estas devam ser rejeitadas, de plano, por constituírem **inovação recursal** vedada em nosso ordenamento jurídico.

Registro, por oportuno, que o entendimento do Superior Tribunal de Justiça segue no sentido de que as matérias não alegadas em





**Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0076783-57.2025.8.19.0000**

momento oportuno devem ser consideradas **preclusas e não devolvidas** ao conhecimento do órgão julgador, ainda que digam respeito a matérias de ordem pública (EDcl no AgInt nos EDcl no REsp n. 1.941.919/MS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 10/8/2022; EDcl no REsp n. 1.776.418/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/2/2021, DJe de 11/2/2021).

Em suma, a parte demonstra clara intenção de insistir em suas alegações infundadas e de introduzir inovação recursal neste momento processual, em uma evidente tentativa de modificar o mérito da decisão por via absolutamente inadequada. Por isso, os aclaratórios interpostos devem ser desprovidos em sua integralidade.

Por derradeiro, deve ser registrada a impossibilidade de acolhimento do pleito de prequestionamento de matérias ventiladas apenas em sede de embargos de declaração, na medida em que configurada indevida inovação recursal na hipótese. Nesse sentido, destaco a jurisprudência do Tribunal da Cidadania, segundo a qual a aplicação do art. 1.025 do Código de Processo Civil, referente ao prequestionamento ficto, exige a efetiva impugnação da matéria em razões ou contrarrazões recursais, não sendo suficiente apresentá-la apenas em embargos de declaração (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.706.100/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 1/7/2025).

Diante de todo o exposto, **VOTO** no sentido de **CONHECER e NEGAR PROVIMENTO** ao recurso.





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**1ª Câmara de Direito Privado / Antiga Oitava Câmara Cível**



**Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº 0076783-57.2025.8.19.0000**

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **MARCELO LIMA BUHATEM**

Relator

