



**Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo de Instrumento
nº 0107244-12.2025.8.19.0000**

RELATOR: DES. MARCELO LIMA BUHATEM

Embargante: GAFISA S.A

Embargado: CONDOMINIO AMERICAS AVENUE BUSINESS SQUARE

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. ALIENAÇÃO ANTERIOR A TERCEIRO. MATÉRIA EXPRESSAMENTE ENFRENTADA. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO. FRAUDE À EXECUÇÃO. FUNDAMENTO ESTRANHO À *RATIO DECIDENDI*. MENOR ONEROSIDADE E ORDEM PREFERENCIAL DA PENHORA. ARTS. 805 E 835 DO CPC EXAMINADOS. ALEGADO EXCESSO DA CONSTRIÇÃO. AUSÊNCIA DE AVALIAÇÃO INDIVIDUALIZADA E DE DEMONSTRAÇÃO CONCRETA DOS PRESSUPOSTOS DO ART. 874, I, DO CPC. PREQUESTIONAMENTO. ART. 1.025 DO CPC. EMBARGOS DESPROVIDOS.

I. CASO EM EXAME

Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento a agravo interno e manteve a penhora do imóvel gerador de dívida condominial, rejeitando as teses de que a alienação anterior a terceiro e a ordem preferencial do art. 835 do CPC impediriam a constrição.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há três questões em discussão: (i) definir se o acórdão foi omissivo quanto à proteção do terceiro adquirente de boa-fé e aos arts. 506 e 792 do CPC; (ii) estabelecer se há contradição na dispensa do exame da fraude à execução; e (iii) verificar se foram omitidas as teses fundadas nos arts. 805, 835 e 874, I, do CPC.



Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo de Instrumento
nº 0107244-12.2025.8.19.0000

III. RAZÕES DE DECIDIR

O acórdão enfrentou expressamente a alienação anterior, a boa-fé alegada, a ausência de ciência formal do condomínio, a Súmula nº 84 do STJ e a subsistência da vinculação do imóvel à obrigação condominial.

Os arts. 506 e 792 do CPC e a Súmula nº 375 do STJ não infirmam a conclusão porque o julgado não atribuiu responsabilidade pessoal à adquirente nem declarou fraude à execução, mantendo a penhora com fundamento na natureza propter rem da dívida.

A inexistência de análise da fraude à execução não encerra contradição interna, pois a ineficácia do negócio por fraude não integra a premissa jurídica adotada pelo acórdão.

Os arts. 805 e 835 do CPC foram expressamente examinados, tendo o acórdão assentado o caráter preferencial da ordem de penhora e a ausência de indicação de meio menos gravoso e igualmente eficaz.

A redução prevista no art. 874, I, do CPC exige demonstração concreta, a partir da avaliação dos bens, de que o valor da constrição excede consideravelmente o crédito, não bastando alegação genérica que, nas razões recursais, não individualize os valores nem os bens passíveis de liberação.

O esclarecimento sobre o art. 874, I, do CPC apenas explicita o alcance de fundamento material já adotado no acórdão, que reconheceu a adequação, a proporcionalidade e a inexistência de excesso da penhora, sem alterar o resultado do julgamento.

Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito, e o prequestionamento observa o regime do art. 1.025 do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Embargos de declaração desprovidos.

Tese de julgamento:

1. Não há omissão quando o acórdão enfrenta a questão jurídica essencial, ainda que não reproduza todos os dispositivos e argumentos indicados pela parte.



**Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo de Instrumento
nº 0107244-12.2025.8.19.0000**

2. A contradição sanável por embargos de declaração é a incompatibilidade interna entre premissas, fundamentos ou dispositivo, não a divergência entre o entendimento adotado e a tese da parte.

3. A redução da penhora fundada no art. 874, I, do CPC pressupõe demonstração concreta, nas razões recursais, mediante avaliação individualizada, de que o valor dos bens constritos excede consideravelmente o crédito.

4. O esclarecimento que apenas explicita fundamento material já adotado, sem suprir omissão nem modificar o resultado, não conduz ao acolhimento dos embargos de declaração.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, arts. 5º, XXXVI e LV, e 93, IX; CC, art. 1.345; CPC, arts. 489, § 1º, IV, 506, 792, 805, parágrafo único, 835, 874, I, 1.022 e 1.025.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas nº 84, 375 e 417.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** no Agravo Interno no Agravo de Instrumento nº **0107244-12.2025.8.19.0000**, em que figura como **Embargante** GAFISA S.A. e como **Embargado** CONDOMÍNIO AMERICAS AVENUE BUSINESS SQUARE,

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** aos embargos de declaração, nos termos do voto do Relator.





**Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo de Instrumento
nº 0107244-12.2025.8.19.0000**

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração opostos por GAFISA S.A. contra o acórdão que, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno e manteve a decisão monocrática que negara provimento ao agravo de instrumento.

O acórdão embargado recebeu a seguinte ementa principal:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. FLEXIBILIZAÇÃO DA ORDEM LEGAL DE PENHORA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO ACERCA DA ALIENAÇÃO DO BEM. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. RECURSO DESPROVIDO.

A embargante sustenta omissão quanto à impossibilidade de manutenção da penhora sobre imóvel que teria sido alienado e entregue a terceira adquirente de boa-fé antes da constrição, bem como quanto à incidência dos arts. 506 e 792 do CPC e da Súmula nº 84 do STJ.

Alega, ainda, omissão e contradição na afirmação de que seria irrelevante perquirir acerca da fraude à execução, por entender que a manutenção da penhora importaria reconhecimento implícito da ineficácia da alienação, atraindo o art. 792 do CPC e a Súmula nº 375 do STJ.



**Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo de Instrumento
nº 0107244-12.2025.8.19.0000**

Afirma, por fim, que o acórdão não examinou suficientemente os arts. 805, 835 e 874, I, do CPC, sobretudo diante da alegada desproporção entre o crédito de R\$ 285.295,61 e o valor do bem constrito, além dos reflexos da medida sobre o estoque operacional da sociedade empresária.

Requer o provimento dos embargos, inclusive para fins de prequestionamento dos arts. 5º, XXXVI e LV, e 93, IX, da Constituição Federal.

Passo ao **VOTO**.

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

No mérito, os embargos não merecem acolhimento.

Consoante dispõe o art. 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão sobre ponto ou questão que deveria ter sido apreciado e corrigir erro material. Não constituem via adequada à renovação do julgamento nem autorizam a substituição das premissas adotadas no acórdão pelo enquadramento jurídico pretendido pela parte vencida.

A omissão relevante não decorre da ausência de menção nominal a todo dispositivo invocado, mas da falta de exame de questão capaz, em tese, de infirmar a conclusão adotada, na forma do art. 489, § 1º, IV, do CPC. De igual modo, a contradição sanável é a que se estabelece no interior do próprio



Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo de Instrumento
nº 0107244-12.2025.8.19.0000

julgado, entre suas premissas, seus fundamentos ou seu dispositivo, e não a divergência entre a solução judicial e a interpretação defendida pelo litigante.

Na hipótese vertente, o acórdão enfrentou expressamente a alienação anterior da unidade, a alegada boa-fé da adquirente, a ausência de comprovação inequívoca de ciência formal do condomínio e o alcance da Súmula nº 84 do Superior Tribunal de Justiça. Ficou assentado que o enunciado sumular admite embargos de terceiro fundados em posse oriunda de compromisso de compra e venda sem registro, mas não exonera, por si só, o alienante perante o condomínio nem descaracteriza a vinculação do próprio imóvel à dívida condominial constituída anteriormente à transferência alegada.

Também foi explicitado que a constrição não se apoiou na declaração de ineficácia da alienação por fraude à execução, mas na natureza propter rem da obrigação prevista no art. 1.345 do Código Civil. Não há, portanto, omissão quanto à tese central nem contradição lógica em considerar dispensável o exame da fraude, pois o resultado decorre de fundamento jurídico autônomo: a aderência do débito condominial ao imóvel que lhe deu origem.

Pela mesma razão, os arts. 506 e 792 do CPC e a Súmula nº 375 do STJ não alteram a conclusão. O acórdão não atribuiu responsabilidade pessoal à adquirente, não estendeu contra ela os limites subjetivos da coisa julgada e tampouco reconheceu fraude à execução. Manteve, apenas, a constrição do bem vinculado à obrigação, sem decidir definitivamente direitos pessoais, possessórios ou dominiais da terceira adquirente, que conserva a possibilidade de deduzi-los pelos instrumentos processuais próprios. A



Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo de Instrumento
nº 0107244-12.2025.8.19.0000

preservação dessa esfera jurídica autônoma é compatível com a manutenção da penhora e afasta a alegada violação do art. 506 do CPC.

A pretensão de obter novo juízo acerca da eficácia da alienação, da boa-fé da adquirente e da aplicabilidade do regime da fraude à execução revela inconformismo com a solução de mérito, já suficientemente fundamentada, e não vício do art. 1.022 do CPC.

Também não há omissão quanto aos arts. 805 e 835 do CPC. O acórdão registrou, de forma expressa, que a ordem legal de preferência da penhora possui caráter preferencial e admite flexibilização conforme a efetividade da execução, em consonância com a Súmula nº 417 do STJ. Consignou, ainda, que a menor onerosidade não confere ao executado o direito de eleger a constrição que lhe seja mais conveniente e que a agravante não indicou meio menos gravoso e igualmente eficaz, como lhe impõe o parágrafo único do art. 805 do CPC.

No tocante ao art. 874, I, do CPC, o acórdão afirmou que a penhora se mostrava adequada e proporcional à satisfação do crédito e concluiu expressamente pela inexistência de ilegalidade ou excesso. A questão jurídica foi, portanto, materialmente examinada, ainda que o dispositivo legal não tenha sido reproduzido nominalmente. Cumpre apenas explicitar que a redução da penhora pressupõe demonstração concreta, a partir da avaliação dos bens, de que o valor total da constrição excede consideravelmente o crédito, com a individualização dos bens cuja liberação não comprometeria a satisfação da execução.



Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo de Instrumento
nº 0107244-12.2025.8.19.0000

Nas razões recursais submetidas ao colegiado, a recorrente afirmou que o valor dos bens seria superior ao débito de R\$ 285.295,61, mas não individualizou os valores de avaliação das unidades, não estabeleceu comparação objetiva entre eles e não demonstrou qual bem, isoladamente, garantiria o principal e seus acessórios. Assim delimitada a alegação devolvida ao Tribunal, a afirmação genérica de desproporção não impõe a redução prevista no art. 874, I, do CPC e não torna ilícita a penhora do imóvel gerador da dívida.

Esses esclarecimentos não acrescentam fundamento decisório autônomo nem suprem omissão do acórdão embargado. Apenas tornam explícito o alcance da conclusão já adotada quanto à adequação, à proporcionalidade e à inexistência de excesso da constrição, razão pela qual não produzem efeitos infringentes nem exigem o acolhimento, ainda que parcial, dos embargos de declaração.

Não se verifica, por fim, afronta ao dever de fundamentação inscrito no art. 93, IX, da Constituição Federal, pois o pronunciamento colegiado expôs, de maneira clara e encadeada, as premissas fáticas e jurídicas que conduziram ao desprovimento do agravo interno. O contraditório e a ampla defesa asseguram o direito de participação e de influência, mas não garantem à parte a adoção da interpretação jurídica por ela proposta.

Para fins de prequestionamento, aplica-se o art. 1.025 do CPC, segundo o qual se consideram incluídos no acórdão os elementos suscitados pelo embargante, ainda que os aclaratórios sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior reconheça a existência de erro, omissão, contradição ou obscuridade.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
1ª Câmara Direito Privado



**Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo de Instrumento
nº 0107244-12.2025.8.19.0000**

Diante de todo o exposto, **voto por CONHECER e NEGAR PROVIMENTO aos embargos de declaração**, por ausência dos vícios elencados no art. 1.022 do CPC.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

Desembargador **MARCELO LIMA BUHATEM**

Relator

