



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002971

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1007404-68.2018.8.26.0127/50000, da Comarca de Carapicuíba, em que é embargante ASSOCIAÇÃO CONDOMÍNIO PARQUE PRIMAVERA, são embargados WAGNER TRINDADE FILHO, RICARDO TRINDADE, FERNANDA TRINDADE, TAUAN ZANNI TRINDADE e VANESSA ZANNI BESERRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos nº: 1007404-68.2018.8.26.0127/50000
Parte Embargante: Associação Condomínio Parque Primavera
Parte Embargada: Espólio de Wagner Trindade
Comarca: Carapicuíba
Voto nº 00442

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS – AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO ACÓRDÃO – ALEGAÇÕES DE OMISSÃO, OBSCURIDADE E CONTRADIÇÃO – INEXISTÊNCIA.
Embargos opostos contra acórdão que negou provimento ao recurso de apelação e manteve a improcedência de ação de cobrança de contribuições associativas. Alegações de omissões quanto à ciência prévia do adquirente, eficácia de decreto municipal e aplicação de precedente do STF. Acórdão fundamentado em jurisprudência consolidada, vedando imposição de obrigações associativas sem adesão expressa (art. 5º, XX, CF; Temas 492/STF e 882/STJ). – EMBARGOS REJEITADOS

Vistos.

Trata-se de **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** opostos pela Associação Condomínio Parque Primavera contra o v. Acórdão proferido às fls. 711/721, o qual, mediante deliberação colegiada por maioria de votos, negou provimento ao recurso apelatório, mantendo incólume a improcedência da ação de cobrança de

contribuições associativas intentada em desfavor do Espólio de Wagner Trindade e sucessores.

Aduz a parte embargante, em síntese, que o *decisum* incorreu em omissões e obscuridades juridicamente relevantes, cuja análise se impõe. Nesse contexto, sublinha a existência de três pontos nevrálgicos: a não apreciação da alegação atinente à ciência prévia do adquirente quanto à existência associativa e à exigência de certidão negativa de débitos condominiais inserta na cláusula 5ª do instrumento de transferência dominial; a ausência de análise pormenorizada do impacto jurídico decorrente do Decreto Municipal de 1998, regularmente registrado na serventia imobiliária competente, o qual, em tese, conferiria publicidade e eficácia *erga omnes* às obrigações associativas; e a omissão quanto à jurisprudência do Supremo Tribunal Federal (Paradigma 695.911/SP), que supostamente reconheceria a possibilidade de exigência de taxas de manutenção em loteamentos fechados, mediante o preenchimento de condicionantes específicas.

Assim, requer o acolhimento dos embargos para o fim de sanar os vícios suscitados e, em última análise, reformular o julgamento, reconhecendo a exigibilidade das contribuições associativas *sub judice*.

Destaca-se a regularidade formal do recurso, o qual fora interposto tempestivamente, preenchendo os pressupostos recursais intrínsecos e extrínsecos.

É o relatório.

Conhecem-se dos embargos de declaração, porquanto tempestivos e em conformidade com os requisitos previstos no artigo 1.022 do Código de Processo Civil.

Passa-se, pois, à análise das omissões e contradições levantadas pela parte embargante.

I – Das alegadas omissões

1. Quanto à ciência prévia do adquirente

Sustenta a embargante que os embargados tinham conhecimento prévio da existência associativa e de suas correlatas obrigações antes da aquisição do imóvel, fundamentando seu argumento na exigência de certidão negativa de débitos condominiais no instrumento contratual. Tal assertiva, contudo, não possui a robustez jurídica necessária para infirmar a decisão combatida.

A exigência de certidão negativa configura mera diligência negocial entre alienante e adquirente, sem configurar, *per se*, manifestação de adesão associativa expressa. O artigo 5º, inciso XX, da Constituição Federal, com meridiana clareza, veda a imposição de vinculações associativas sem consentimento individualizado. A jurisprudência cristalizada do Supremo Tribunal Federal, consubstanciada no Tema 492, reafirma peremptoriamente a necessidade

de anuência formal, inexistente na espécie.

Destarte, ainda que se considerasse a alegada ciência prévia, tal circunstância não possui densidade jurídica suficiente para modificar a conclusão jurisdicional.

2. Quanto à publicidade do decreto municipal de 1998

Argumenta a embargante que o Decreto Municipal de 1998 foi devidamente registrado em serventia imobiliária, gerando presunção de publicidade e eficácia *erga omnes*. Contudo, o registro de diploma municipal no Cartório de Registro de Imóveis, isoladamente, não possui o condão de conferir caráter cogente às obrigações associativas.

A Constituição Federal (art. 5º, XX) e a Lei nº 13.465/2017 são cristalinas ao estabelecer que a adesão expressa ao ato constitutivo representa *conditio sine qua non* para a exigibilidade de contribuições associativas. A publicidade do decreto não supre a necessidade de consentimento individualizado, tampouco transforma obrigações de natureza pessoal em obrigações *propter rem*.

Ademais, consoante sedimentado pelo Tema 882 do Superior Tribunal de Justiça, a ausência de registro do ato constitutivo associativo inviabiliza qualquer pretensão de eficácia *erga omnes*, porquanto a Lei nº 13.465/2017 não possui aplicação retroativa.

Destarte, o diploma municipal revela-se juridicamente irrelevante para sustentar a compulsoriedade das contribuições associativas no caso concreto.

3. Quanto à aplicação de precedente específico do STF (695.911/SP)

Os fundamentos do acórdão em nenhum momento divergem da tese fixada pelo Pretório Excelso no julgamento do Tema 492. No precedente invocado pela embargante, o Supremo Tribunal Federal reconheceu a possibilidade de cobrança associativa unicamente quando configurada adesão ao ato constitutivo ou registro formal do instrumento em serventia especializada.

Na hipótese *sub examine*, inexistente comprovação de adesão expressa, circunstância que afasta, como dito anteriormente, de modo irremediável, a aplicabilidade do precedente colacionado.

Portanto, não se identifica qualquer omissão no acórdão atacado, mas mero inconformismo da parte com a conclusão jurisdicional.

II – Da inexistência de contradições ou obscuridades

As contradições suscitadas, em verdade, configuram meras discordâncias quanto à interpretação fático-jurídica. O v. acórdão

enfrentou analiticamente todos os argumentos deduzidos pelas partes, examinando-os detidamente.

A distinção entre obrigações associativas e condominiais foi devidamente explicitada, com fulcro nos Temas 492 do STF e 882 do STJ, que pacificaram definitivamente a matéria.

III – Conclusão

Emerge cristalino o propósito da parte embargante em promover a rediscussão da matéria apreciada neste recurso, com o fim de alterar o resultado do julgamento, o que é inadmissível.

Destarte, se discorda do que restou decidido no v. Acórdão, deve formular seus pedidos, ou seja, demonstrar seus inconformismos, através das vias recursais cabíveis, não se prestando o presente recurso para tal discussão.

De tudo resulta, pois, inexistir qualquer vício a tistar o acórdão embargado, nada havendo que se acrescentar ou esclarecer no recurso hostilizado.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica

dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (AgRg nos EDcl no REsp 966229/RS, Rel. Min. OG Fernandes, 6ª Turma, DJe. 18/02/2013).

Deixa-se consignado, por derradeiro, que eventuais recursos que sejam apresentados em decorrência deste julgado estarão sujeitos a julgamento virtual. No caso de discordância, deverá ela ser manifestada no momento de apresentação do novo recurso.

Ante o exposto, **REJEITAM-SE OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.**

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator