



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003007

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1002367-89.2022.8.26.0654/50000, da Comarca de Vargem Grande Paulista, em que é embargante ASSOCIAÇÃO AMIGOS DAS VIVENDAS DO PARQUE SANTO AFONSO I, é embargado JOSE MARIA DE OLIVEIRA ARRUDA.

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: 1002367-89.2022.8.26.0654/50000
Parte Embargante: Associação Amigos das Vivendas do Parque Santo Afonso I
Parte Embargada: José Maria de Oliveira Arruda
Comarca: Vargem Grande Paulista
Voto nº 00478

***EMBARGOS DE DECLARAÇÃO –
OMISSÃO – INOCORRÊNCIA – NÃO
CONFIGURAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS
DO ART. 1.022 DO CPC – TEMA 492 DO
STF – AUSÊNCIA DE LEI MUNICIPAL E
REGISTRO EM CRI – CONTRATO DE
CONCESSÃO DE USO REGISTRADO EM
CARTÓRIO DE TÍTULOS E
DOCUMENTOS – RECURSO
DESPROVIDO.***

Embargos de declaração opostos com fundamento em omissão do v. acórdão. Alegação de existência de lei municipal e de elementos que atenderiam aos requisitos do Tema 492 do STF. Documento apontado como comprobatório da alegação trata-se de contrato de concessão de uso e não de lei municipal, além de constar registro apenas em Cartório de Títulos e Documentos, não em Cartório de Registro de Imóveis (CRI). Ausência de vícios no acórdão embargado, que analisou devidamente as questões necessárias à fundamentação do julgamento. Descontentamento com o resultado da decisão não configura omissão, obscuridade, contradição ou erro material.

***EMBARGOS DE DECLARAÇÃO
REJEITADOS.***

Vistos.

Trata-se de EMBARGOS DE DECLARAÇÃO opostos pela parte embargante contra o v. Acórdão proferido às fls. 342/357, o qual, por maioria de votos, negou provimento ao recurso.

Aduz a parte embargante, em síntese, que o v. Acórdão foi omissivo, pois há nos autos documento que comprova a existência de lei municipal anterior à aquisição do imóvel, às fls. 54/58, que autorizou o fechamento do residencial Santo Afonso. Acrescenta que tal lei municipal outorgou a administração do residencial à associação requerente, inclusive com instalação de portaria com segurança privada. Aduz que um dos requisitos exigidos pelo STF para validar as cobranças é a existência de lei municipal. Alega que já havia no local uma Associação devidamente constituída e registrada perante os órgãos públicos (fls. 40/47), antes da aquisição, sendo crível que o comprador sabia que estava adquirindo um imóvel em loteamento fechado dotado de serviços que não eram custeados pelo Poder Público. Assim, pede que tal omissão seja sanada.

Observado o prazo estabelecido na Resolução 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição à realização do julgamento virtual.

É o relatório.

Conhece-se dos embargos de declaração, porque tempestivos.

A parte embarga de declaração contra supostos vícios contidos no v. Acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO POR ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO TEMA 492 DO STF – INOCORRÊNCIA – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE QUE O TITULAR DO LOTE TENHA ADERIDO AO ATO CONSTITUTIVO DA ENTIDADE AUTORA, BEM COMO DE QUE O ATO CONSTITUTIVO DA OBRIGAÇÃO ESTIVESSE REGISTRADO NO CRI DA COMARCA. Não comprovada a obrigação do réu de contribuir para a manutenção da associação autora, correta a decisão que conclui pela improcedência do pedido. SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO

A propósito da omissão apontada, a decisão registrou:

"A apelante não indica precisamente qual seria a folha dos autos em que poderia ser encontrada a prova da sua alegação de que o aludido Decreto Municipal foi registrado no CRI de Cotia."

Nos presentes embargos declaratórios, ela alega que tal documentos seria o de fls. 54/58.

O documento juntado em tais folhas *não é* uma lei municipal, mas um *contrato de concessão de uso* firmado entre o Município de Vargem Grande Paulista e a Sociedade de Amigos

embargante.

Não há também nenhuma indicação nesse contrato de que tenha sido registrado no CRI da Comarca. Nele há somente indicação de que foi registrado no Cartório de Títulos e Documentos.

O Tema n.º 492 do STF é bem claro ao mencionar "*lei municipal*", que não se confunde com um contrato de concessão de uso. O registro perante o Cartório de Títulos e Documentos também não se confunde com o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Como já constou da sentença e foi reafirmado no v. acórdão, o réu realizou a compra em 07/12/1982 (fls. 23/30), muito tempo antes da constituição da associação. O documento de fls. 40/47 somente foi registrado em 2005.

Assim, não há no presente caso qualquer omissão a ser solucionada no julgado impugnado, vez que o fato de não ser a solução favorável à tese da parte embargante não implica dizer que seja ele omissor.

O aresto embargado enfocou as matérias necessárias à motivação do julgamento, tornando claras as razões pelas quais chegou ao resultado.

A leitura do acórdão permite ver cristalina o porquê do decisor, sendo, pois, o que basta para o respeito às normas de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

garantia do Estado de Direito, dentre elas a do dever de motivação (CF, art. 93, IX).

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.

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

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator