



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000290228

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1024854-49.2021.8.26.0602/50000, da Comarca de Sorocaba, em que é embargante NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é embargado ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram parcialmente os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 61.461

Embargos de Declaração Cível nº 1024854-49.2021.8.26.0602/50000

Embargante: Nossa Senhora da Salette Negócios Imobiliários Ltda.

Embargado: Associação dos Titulares dos Lotes do Residencial Evidence

Comarca: Sorocaba

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Alegação de erro material e omissão. Acolhimento dos embargos quanto ao erro material apontado, excluindo-se um trecho de citação (indicada no corpo do voto). Omissões. Descabimento. Insurgência para rediscussão de matéria já apreciada na decisão embargada, à guisa de sanar alegados vícios. Inadmissibilidade, à vista do não preenchimento de quaisquer das hipóteses do art. 1.022 do CPC, e do nítido caráter infringente. **EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS, SEM ALTERAÇÃO DO RESULTADO do acórdão embargado.**

Trata-se de embargos de declaração opostos contra acórdão de fls. 833/855, com fulcro no art. 1022, e art. 994 do CPC, sob alegação de omissão e erro material, ainda, para formulação de prequestionamento expresse.

Sustenta o embargante, em síntese: a) há erro material no v. aresto, na medida em que cita trecho de sentença de outro processo; b) há omissão, tendo em vista que *“falta de manifestação com relação à presença (ou não) dos elementos definidos pelo Tema nº 492/STF – Questão de aplicação da norma no tempo – Ausência de Adesão Expressa, sendo vedada a consideração de hipóteses de “Anuência Tácita”*”; c) no RE nº 695.911/SP (Tema nº 492/STF), foram definidos os elementos necessários à viabilização da cobrança a por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano, fixando vigência da Lei nº 13.465/2017 como marco temporal, desde que estritamente observada a existência dos elementos

constitutivos; d) “*verificam-se DUAS OMISSÕES: (I) A primeira consistente na aplicação retroativa do TEMA nº 492/STF para atingir a relação jurídica da Embargante, proprietária do lote que gerou a cobrança nos autos muito antes da edição da referida Lei nº 13.465/2017 e da própria constituição da associação, que também remonta à data anterior à promulgação da mencionada Lei, aplicando-lhe os preceitos da novel legislação em comento de forma a configurar hipótese de “adesão compulsória”, apenas pela existência de previsão de pagamento das contribuições no Estatuto Social da Apelada; e (II) a segunda escorada no fato de inexistir registro dos atos constitutivos da associação na matrícula do loteamento*”; e) “*as alterações realizadas pela inclusão do art. 36-A na Lei nº 6.766/79 e 1.358-A no Código Civil valem daquele marco temporal para frente, vedada sua aplicação “...às relações jurídicas existentes antes de sua edição, em razão do princípio da irretroatividade das leis” (RE nº 695.911/SP), não alcançando, portanto, aquela tratada na espécie, ainda que esta Colenda Turma Julgadora entenda que houve alguma espécie de anuência (manifestamente TÁCITA) por parte da Embargante aos atos constitutivos da Embargada, pois estes não são posteriores à referida Lei*”; f) “*se o Tema nº 492/STF exige, como elementos necessários à validade/constitucionalidade das cobranças discutidas, a EXISTÊNCIA de ato constitutivo da associação APÓS o advento da Lei nº 13.465/2017 e que ele esteja registrado na matrícula imobiliária do loteamento, é certo que os requisitos previstos no artigo 36-A, parágrafo único, somente vincula os proprietários CASO OS REQUISITOS ANTERIORES SEJAM RESPEITADOS, o que não se verifica na espécie*”; g) não há registro de ato constitutivo da associação

na respectiva matrícula; h) *“inexistindo ato constitutivo da associação APÓS o advento da Lei nº 13.465/2017, assim como não estando ele registrado na matrícula imobiliária atinente ao loteamento, elementos constitutivos elencados pelo Tema nº 492/STF para validade da cobrança de taxas de manutenção e conservação em loteamentos de acesso controlado, não há meios de se validar as cobranças pretendidas”*; i) *“Há manifesta OMISSÃO também com relação à necessidade de se expressamente identificar qual o documento encartado aos autos que demonstra a inequívoca manifestação de vontade de a ora Embargante aderir à associação, sendo vedado considerar a hipótese, manifestamente TÁCITA, no sentido de que tal adesão teria ocorrido pela presença de um de seus sócios na assembleia de instituição da associação de moradores local; notadamente no caso em tela onde não há sequer o registro da Associação na matrícula atinente ao loteamento no Cartório de Registro de Imóveis”*

Pede o acolhimento dos embargos declaratórios sanando-se os vícios apontados.

É o relatório.

Pois bem.

No que toca ao erro material, com razão o embargante.

Assim, altera-se o aresto embargado **excluindo-se o seguinte trecho:**

“(...) Com efeito, a relação jurídica havida entre as partes, bem como os seus termos, pode ser aferida por meio da matrícula do imóvel (matrícula n.º 045.852 - fls. 153/161 e 162/170) que delineia que os requeridos são proprietários e adquirentes do Lote n.º

05 da Quadra n.º 13 (fl. 161) e do Lote n.º 15 da Quadra n.º 20, localizados no Residencial Reserva Santa Rosa, em Itatiba/SP. Ainda, o documento permite depreender que os imóveis pertencem ao loteamento. De igual forma, o Estatuto Social (fls. 133/152) delineia o dever dos proprietários de contribuírem com o rateio das despesas (art. 8º, alínea “c” do Estatuto Social fl. 136). Cumpre consignar que a legitimidade da requerente para a pretensão é inequívoca diante do que dispõe o art. 36-A da Lei n.º 6.766/1979.

Na sequência, não haveria que se falar em ausência de associação, porquanto o Estatuto Social prevê em seu art. 6º que os proprietários são associados. Veja-se: "São ASSOCIADOS todos aqueles que forem legítimos proprietários ou titulares dos direitos, compromissários compradores, cessionários ou promissários cessionários de direitos de domínio útil ou de posse de imóveis localizados no empreendimento denominado RESIDENCIAL RESERVA SANTA ROSA, observadas as seguintes disposições: (...)" (fl. 135). Ainda, é possível inferir que houve a averbação do contrato padrão ao qual estão submetidos todos os adquirentes, seus herdeiros ou sucessores.

No contrato padrão (fls. 106/132), mais precisamente na cláusula n.º 11 consta que (fl. 122):

"a) Encontra-se constituída a "ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESERVA SANTA ROSA", doravante denominada simplesmente ASSOCIAÇÃO, cujo estatuto social acha-se devidamente registrado no Cartório de Registro Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, cujo quadro associativo é composto pelos titulares de direitos sobre os lotes do "Loteamento Reserva Santa Rosa",

e dos futuros titulares de direitos sobre os lotes do loteamento, todos considerados associados beneficiários de acordo com o referido estatuto, cujo teor é do inteiro conhecimento do(s) COMPRADOR(ES);

b) A ASSOCIAÇÃO tem por objetivo social a prestação de serviços em prol de seus associados, tais como a manutenção das obras do loteamento, execução de obras de infraestrutura, caso o Poder Público não as faça, a execução de melhoramentos complementares de interesse de seus associados, a implantação e manutenção do sistema de segurança, a manutenção das áreas verdes públicas e o serviço de coleta de lixo dentro dos módulos residenciais.

c) O(s) COMPRADOR(ES) declara(m) estar ciente(s) de que a filiação à referida ASSOCIAÇÃO é automática a todo adquirente de imóvel no referido loteamento, pelo que manifesta(m) expressamente, neste ato, sua imediata adesão à mesma, como condição essencial que é do presente contrato, comprometendo-se a contribuir com a taxa mensal especificada no referido estatuto, com valor a ser definido pela ASSOCIAÇÃO em Assembleia convocada para este fim, para que possa, por si ou por terceiros contratados, executar os seus objetivos sociais." - destaques no original (fl. 122).

Registre-se, por oportuno, que o art. 24 da Lei n.º 6.766/79 bem esclarece que os contratos-padrão ficam disponíveis e, portanto, acessíveis a qualquer interessado, independentemente do pagamento de custas e emolumentos ("Art. 24. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.").

Nesse esteio, cumpre ressaltar que o Colendo Superior Tribunal de Justiça vem entendendo que a existência de vínculo estabelecido pelo loteador em contrato-padrão levado a registro no respectivo cartório ao qual aderiu o adquirente é suficiente para legitimar a cobrança. (g. n.)

(...)

Assim, tendo havido contrato padrão com remissão na matrícula, consubstanciando a associação e a obrigação de contribuir, há lastro para a procedência da pretensão condenatória. No mais, é certo que os requeridos adimpliram por anos os rateios demonstrando a inequívoca anuência. (g. n.)

Mantem-se o seguinte trecho atinente à citação da sentença apelada:

(...)

diversamente do afirmado pela parte ré, logrou êxito a parte autora em demonstrar a anuência da ré com a associação, na medida em que a própria pessoa jurídica ré, através de seu administrador, não somente participou, mas também presidiu, como representante legal da loteadora, ora ré, a assembleia de instituição da associação, cuja ata assina na qualidade de presidente da própria associação constituída na referida assembleia (fls. 167/175), tendo, inclusive, promovido o registro do Estatuto Social da associação (fls. 181/183) da qual alega não ser associado, de sorte que resta amplamente rechaçada a tese sustentada pela parte ré e caracterizada sua expressa adesão à associação/autora.

Importante salientar que, sendo proprietária da área inserida no loteamento administrado pela associação autora (fls.

60/89), a ré é responsável pelo pagamento das despesas, sendo irrelevante que seja ou não moradora ou adquirente, ou mesmo que o lote não possua matrícula individualizada, tendo em vista que há possibilidade de cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, conforme entendimento com efeito vinculante firmado pelo Colendo Supremo Tribunal Federal no Tema nº 492 supracitado.

Nessas circunstâncias, são devidas pela parte ré, proprietária da área referente ao Lote 04, do bloco T, do Residencial Evidence, as taxas associativas objeto da demanda.

(...)”

No mais, não se verifica a presença dos vícios suscitados pela parte embargante, porquanto a decisão embargada enfrentou os aspectos relevantes da lide, com critério e coesão, havendo explicação clara e fundamentada dos motivos que determinaram a solução adotada.

As arguições formuladas foram satisfatoriamente ventiladas nas razões apresentadas no acórdão, e a decisão foi fundamentada, de acordo com o caso concreto em análise, com base nos princípios gerais de direito, e na jurisprudência de E. Corte.

Veja-se, por exemplo, a citação do voto proferido pelo Des. Luiz Antônio Costa, no julgamento da apelação nº 1018473-25.2021.8.26.0602, ocorrido em 4/5/2022; citação no voto de julgamento dos autos nº 1038122-73.2021.8.26.0602. Ainda, a citação do voto de minha Relatoria, nos autos nº 1024956-71.2021.8.26.0602.

Com efeito, o desfecho do acórdão embargado não afronta o precedente vinculante indicado pela embargante, pois a

questão em análise, diga-se “*sui generis*”, configura caso de distinguish, onde deve predominar o peso de princípios, tais como: vedação do enriquecimento ilícito; da ética; vedação ao “*venire contra factum proprium*”, e da boa fé objetiva.

A pretensão em tela, portanto, tem mero caráter infringente, não permitindo apreciação em sede de embargos de declaração, que só tem trânsito para declarar a omissão e solucionar a contradição que impedem a compreensão do decidido em afronta à cláusula sobre direito constitucional que impõe a amplitude da defesa.

A maior elasticidade que lhe reconhece, excepcionalmente, em casos de erro material evidente ou de manifesta nulidade da sentença, não justifica, sob pena de grave disfunção jurídico-processual dessa modalidade de recurso, a sua inadequada utilização com o propósito único de questionar a correção do julgado e obter, em consequência, a desconstituição do ato decisório.

Nesse sentido, veja-se os precedentes do STJ:

A oposição de embargos de declaração, com fundamento na omissão acima, demonstra, tão somente, o objetivo de rediscutir a matéria sob a ótica do recorrente, sem que tal desiderato objetive o suprimento de quaisquer das baldas descritas no dispositivo legal mencionado, mas sim, unicamente, a renovação da análise da controvérsia. Destaca-se: AgInt no REsp nº 1.498.690/RS, Rel. Ministro Luís Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/3/2017, DJe 20/3/2017." (AgInt no REsp nº 1.828.964/RS, Relator Min. Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 30.9.2020). (g. n.)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. EFEITOS INFRINGENTES. NÃO CABIMENTO.

INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO. EMBARGOS REJEITADOS. 1. Depreende-se do art. 535, I e II, do CPC que os embargos de declaração apenas são cabíveis quando constar, na decisão recorrida, obscuridade, contradição ou omissão em ponto sobre o qual deveria ter se pronunciado o julgador. Eles não se prestam ao simples reexame de questões já analisadas, com o intuito de dar efeito infringente ao recurso. 2. No caso, o julgado embargado não apresenta a omissão apontada pela parte, inexistindo o vício alegado, uma vez que a alteração legislativa instituída na Lei n.º 12.409/2001 pela Lei n.º 13.000/2014 foi amplamente debatida no acórdão. 3. "Os embargos de declaração não constituem veículo próprio para o exame das razões atinentes ao inconformismo da parte, tampouco meio de revisão, rediscussão e reforma de matéria já decidida. Segundo o entendimento deste Tribunal, o prequestionamento da matéria, para fins de interposição de recurso extraordinário, não se mostra cabível em embargos de declaração, se não ocorrerem os pressupostos de obscuridade, contradição ou omissão no acórdão embargado" (EDcl no RMS n.º 20.718/SP, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEXTA TURMA, julgado em 16/4/2013, DJe 14/5/2013). 4. Embargos de declaração rejeitados" (EDcl no REsp. n.º 1.219.522/MG, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, 4ª Turma, j. 15/12/15). (g. n.)

Ainda, em julgado do STF, temos:

CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS. REQUISITOS DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NÃO DEMONSTRADOS. INEXISTÊNCIA DE ERRO MATERIAL, OMISSÃO, CONTRADIÇÃO

OU OBSCURIDADE. ART. 1.022 DO CPC. LITIGÂNCIA PROTELATÓRIA. MULTA. 1. Os embargos de declaração não constituem meio hábil para reforma do julgado, sendo cabíveis somente quando houver no acórdão omissão, contradição, obscuridade ou erro material. 2. Embargos de declaração rejeitados. Fixação de multa em 2% do valor atualizado da causa, constatado o manifesto intuito protelatório, conforme art. 1.026, § 2º, do CPC. (MS nº 31.336/DF, Rel. Min. Edson Fachin, 2ª Turma, j. 15/9/21). (g. n.)

Outrossim, o julgador não está obrigado a responder a cada um dos argumentos da parte, podendo limitar-se a explicitar as razões de seu convencimento, como ocorreu. Isto porque, como se denota da leitura do preceptivo legal, aplicável (art. 489, inciso IV, do CPC/15), o julgador está somente obrigado a enfrentar os argumentos capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada.

Impende ressaltar que a fundamentação sucinta, objetiva, não se confunde com a ausência de fundamentação, despida de qualquer motivação, não sendo este o caso dos autos. Desta forma, não se configurou, na hipótese em tela, violação ao art. 489 § 1º, inciso IV, do CPC, ou do art. 93, IX, da Constituição Federal.

Destarte, a reapreciação postulada não está compreendida entre as hipóteses autorizadoras do oferecimento de embargos de declaração, nos termos do art. 1.022 do CPC, nada havendo, pois a integrar na decisão embargada, devendo a embargante exercer seu inconformismo contra seus termos, pelas vias adequadas e perante quem de direito.

No mais, vale destacar que diante da inovação trazida pelo art. 1.025 do CPC, ao dispor que “*consideram-se incluídos*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

no acórdão os elementos que o embargante suscitou para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados”, inexistente prejuízo à embargante para acesso às instâncias superiores.

Ante o exposto, ACOLHO em parte os presentes embargos de declaração, nos termos da fundamentação, sem efeito infringente.

SALLES ROSSI

Relator