



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000314441**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1000698-45.2023.8.26.0337/50001, da Comarca de Mairinque, em que é embargante ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS AMIGOS DA PORTA DO SOL APAPS, é embargada THAIS FURIGO DOS SANTOS.

**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) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**JAMES SIANO**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº: 49294**

**EDEC.Nº: 1000698-45.2023.8.26.0337/50001**

**COMARCA: Mairinque**

**EBTE.: Associação de Proprietários Amigos da Porta do Sol APAPS**

**EBDO.: Thais Furigo dos Santos**

**DJL**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO NÃO VERIFICADA.

I. Caso em Exame

Embargos contra acórdão, alegando omissão. A embargante sustenta que a relação entre as partes foi anulada por ato criminoso de terceiro, agindo de boa-fé, e que as cobranças realizadas são legais, não devendo ser condenada a indenizar a parte contrária ou arcar com os ônus da sucumbência.

II. Questão em Discussão: verificar a existência de omissão no acórdão quanto à alegação de boa-fé da embargante e a legalidade das cobranças realizadas.

III. Razões de Decidir:

Não se vislumbra omissão no acórdão, que expressamente reconheceu a nulidade do negócio jurídico e determinou a devolução dos valores pagos pela autora, além de indenização por danos morais. Decisão em consonância com a legislação vigente, não havendo afronta aos dispositivos prequestionados (art. 489, §1º, inciso IV, do CPC; art. 489, II do CPC).

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: Não há omissão quando o acórdão aborda expressamente as questões levantadas.

**Embargos rejeitados.**

Cuida-se de embargos de declaração contra o acórdão de f. 593/600 e f. 16/18 (incidente 50000), apontando omissão.

Aduz que a relação entre as partes foi anulada em decorrência de ato criminoso de terceiro, tendo a embargante agido de boa-fé, de modo que as cobranças que realizou em relação à embargada são legais e devem subsistir; não deve ser condenada a indenizar a parte contrária, nem responder pelos ônus da sucumbência.

Prequestiona os seguintes dispositivos: art. 489, §1º, inciso IV, do CPC; art. 489, II do CPC.

**É o relatório.**

Não se vislumbra omissão, tendo os embargos tão-somente

fim infringente.

Constou expressamente do acórdão (f. 599/600):

*“(…) forçoso reconhecer que os efeitos do negócio jurídico, reconhecido nulo, de fato, deixam de existir. Assim, faz jus a demandante a reaver todo e qualquer valor pago à ré, a título de indenização por danos materiais, seja por ocasião do negócio jurídico, seja posterior a ele, não devendo a demandante valor alguma à associação.*

*Os valores pagos pela autora deverão ser devolvidos, com correção monetária do desembolso e juros de mora de 1% ao mês da citação.*

*Em relação aos danos morais, também é caso de acolher a pretensão da autora. E isto porque, conforme provado pela demandante, a associação teve ciência, por meio de comunicação emanada pela verdadeira proprietária do lote objeto da negociação fraudulenta, que o imóvel não havia sido por ela vendido à autora, fato que não poderia ocorrer, já que não pertencia ao “suposto vendedor”.*

*E, ainda assim, mesmo após a associação tomar conhecimento de tal fato, que também lhe foi informado pela autora, continuou emitindo boletos e procedendo às cobranças mensais das taxas associativas.*

*Não obstante, importa ter havido neste processo a concessão de tutela de urgência (f. 206/208), em março de 2023, determinando que a ré se abstivesse de cobrar e emitir taxas associativas em desfavor da autora, vencidas ou vincendas, sob pena de multa mensal de R\$ 500,00.*

*Mas, ainda assim, conforme se depreende dos documentos de f. 406/411, mesmo entre os meses de agosto de 2023 e março de 2024 a associação continuou emitindo boletos e enviando e-mails de cobrança à autora, o que afronta decisão judicial, além da boa-*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*fé objetiva, ensejando a indenização por danos morais”.*

Logo, incabível os argumentos de ter agido de boa-fé e de que descabidas as restituições e indenizações às quais foi condenada, mantida a sucumbência, conforme deliberado a f. 600, em razão da causalidade.

Ausência de afronta à matéria objeto de prequestionamento, estando a decisão em consonância com a legislação vigente (art. 489, §1º, inciso IV, do CPC; art. 489, II do CPC).

Por fim, anote-se que se trata do segundo recurso de embargos de declaração opostos pela mesma parte contra a mesma decisão, ambos rejeitados, de modo que nova oposição fora das hipóteses legais poderá ensejar aplicação da sanção cabível.

Ante o exposto, **rejeitam-se** os embargos de declaração.

**JAMES SIANO**  
Relator