

Registro: 2025.0000317222

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1018192-69.2021.8.26.0602/50003, da Comarca de Sorocaba, em que é embargante NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é embargado ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Câmara Especial de Presidentes 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 FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE) E TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO).

São Paulo, 31 de março de 2025.

HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO)

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

VOTO Nº: 68943

Embargos de Declaração Cível Nº: 1018192-69.2021.8.26.0602/50003

COMARCA: Sorocaba

Embargante: Nossa Senhora da Salette Negocios Imobiliários Ltda

Embargado: Associação dos Titulares dos Lotes do Residencial Evidence

Ementa: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL E EM AGRAVO INTERNO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO URBANO DE PROPRIETÁRIO ASSOCIADO. TEMA 492 DO E. STF. AUSÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS PREVISTOS NO ART. 1.022 DO CPC. PRETENSÃO MERAMENTE INFRINGENTE. EMBARGOS REJEITADOS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de Declaração opostos em face de Acórdão que negou provimento a Agravos Internos, mantendo as decisões que negaram seguimento a Recurso Especial e a Recurso Extraordinário, com fundamento no tema 492 do E. STF.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se há omissão acerca da inaplicabilidade do regime de repercussão geral ao caso concreto.

III. RAZÃO DE DECIDIR

3. Instrumento processual que tem incidência, tão só, quanto às inconsistências internas do julgamento, para o fim de completá-las, harmonizá-las, esclarecê-las ou afastar erro material, o que não se verifica no caso concreto.

4. Manifestação clara de inconformismo com o Acórdão que não se resolve por meio de Embargos de Declaração.

IV. DISPOSITIVO

5. Embargos de Declaração rejeitados.

Trata-se de **Embargos de Declaração Cível** opostos

Embargos de Declaração Cível nº:1018192-69.2021.8.26.0602/50003	Voto nº 68943	2/6
--	---------------	-----



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

por Nossa Senhora da Salette Negocios Imobiliários Ltda contra o V. Acórdão da Câmara Especial de Presidentes que, em ação de cobrança, **NEGOU PROVIMENTO a Agravos Internos**. Alega que a decisão padece de omissão a respeito da ausência de similitude entre o precedente invocado e o caso em comento, ao ser considerada a validade da cobrança das taxas associativas em hipótese de anuência tácita. Argumenta, nessa linha, a inexistência de jurisprudência reconhecendo a mera participação em assembleia como condição de adesão formal e expressa à associação, o que demonstra o *distinguishing*. Assinala o descumprimento dos requisitos estabelecidos nos precedentes invocados, acerca do ato de constituição da associação firmado após o advento da Lei nº 13645/2017, que deve estar registrado na matrícula do loteamento, o que não ocorre na espécie. Aponta, por fim, decisão proferida pelo E. STF na Reclamação nº 53.593, em ação semelhante à presente, em que foi determinada a cassação do Acórdão para novo julgamento, com observância na sistemática da repercussão geral do tema 492.

É O RELATÓRIO.

Rejeito os Embargos de Declaração.

É que só são cabíveis caso o Acórdão contenha omissão, obscuridade, contradição ou erro material, do que não se cogita na espécie.

Com efeito, a C. 7ª Câmara de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível nº:1018192-69.2021.8.26.0602/50003	Voto nº 68943	3/6
--	---------------	-----



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

concluiu pela exigibilidade da cobrança de taxas de associação e de manutenção feitas por associação de moradores à proprietária possuidora de imóvel, em razão do devido reconhecimento do vínculo associativo entre as partes, *in verbis*: “E ainda que assim não fosse, aplicando-se a tese defendida pela apelante de que é proprietária do lote em data anterior a 11 de julho de 2017, o desfecho seria o mesmo. Não se constata erro no fundamento da sentença no que pertine à filiação da apelante por autorização do sócio Mauro Cezar de Carmargo. Com efeito, a cláusula VII do contrato social da apelante dispõe que o sócio Mauro Cezar de Carmargo exerce a administração da empresa com poderes para praticar atos isoladamente (p. 488). Vislumbra-se na ata da assembleia geral de instituição da associação de moradores, do 'Loteamento Residencial Evidence', que o sócio Mauro Cezar de Carmargo presidiu a mesa na qualidade de representante legal da loteadora ora apelante e presidente da assembleia (vide p. 600), e não como mera pessoa física. Ademais, constou no art. 5º do estatuto social que 'são membros da Associação todos os proprietários, compromissários compradores, cessionários ou compromissários cessionários de direitos sobre lotes exclusivamente residenciais localizados no '**RESIDENCIAL EVIDENCE**' (p. 601). Por seu turno, o art. 7º prevê contribuições periódicas entre os deveres dos associados (p. 601), enquanto o art. 29 expressamente dispõe sobre a obrigação dos associados ao pagamento das despesas de manutenção (p. 604) (...) O ato de instituição da associação de moradores foi aprovado por unanimidade dos presentes e contou com a assinatura de Mauro Cezar de Camargo, sócio da ora apelante, que participou na qualidade de presidente da assembleia e expressamente como representante da loteadora Nossa Senhora da Salette Negocios Imobiliários Ltda. (p. 606). Ainda, consta sua assinatura na

Embargos de Declaração Cível nº:1018192-69.2021.8.26.0602/50003	Voto nº 68943	4/6
--	---------------	-----



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Câmara Especial de Presidentes

lista de presença da assembleia realizada em 22 de junho de 2013, a segunda com indicação da quadra A e lote 03, enquanto na primeira assinatura sem especificar lote em específico, mas sim com única referência ao nome da empresa loteadora ora apelante, que ainda hoje é proprietária de inúmeros lotes no empreendimento. Portanto, a sentença recorrida está em conformidade com a tese fixada pela Suprema Corte no Tema 492, sob a sistemática de repercussão geral” (grifo original). Confira-se a fls. 1159/1160.

Neste aspecto, há plena consonância entre a tese exarada no Recurso Extraordinário nº 695.911/SP (tema 492) e o V. Acórdão proferido, porque ambos bem delimitaram a questão da cobrança das taxas de manutenção do loteamento à adesão dos adquirentes às associações mantenedoras, conforme provas constituídas nos autos.

Conforme constou da decisão embargada, o E. Superior Tribunal de Justiça passou a adotar a tese firmada sob a sistemática da repercussão geral no E. Supremo Tribunal Federal (tema 492) no julgamento de recursos especiais ante a modificação parcial do entendimento estabelecido no julgamento do tema repetitivo 882.

Ressalto que a Câmara Especial de Presidentes não pode reanalisar as condições fático-probatórias do processo examinado, sob pena de afronta às Súmulas 5 e 7 do E. STJ e 279 do E. STF.

Ademais, a decisão proferida na Reclamação

Embargos de Declaração Cível nº:1018192-69.2021.8.26.0602/50003	Voto nº 68943	5/6
--	---------------	-----



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

apontada não tem repercussão nestes autos, tendo ocorrido à luz de contexto processual próprio daqueles autos.

Os presentes Embargos têm nítida feição infringente. O interessado quer transformar os declaratórios não em meio cabível de integração de possíveis eivas da decisão, mas em recurso que tem por escopo a modificação do entendimento externado pela D. Turma Julgadora a respeito do tema em discussão. Só que os declaratórios não se prestam a essa finalidade.

Ante o exposto, **REJEITAM-SE** os embargos de declaração.

HERALDO DE OLIVEIRA SILVA
Presidente da Seção de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível nº:1018192-69.2021.8.26.0602/50003	Voto nº 68943	6/6
--	---------------	-----