

Registro: 2025.0000317442

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1016828-62.2021.8.26.0602/50003, 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 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: 68953

Embargos de Declaração Cível Nº: 1016828-62.2021.8.26.0602/50003

COMARCA: Sorocaba

Embargante: Nossa Senhora da Salette Negócios 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:1016828-62.2021.8.26.0602/50003	Voto nº 68953	2/6
--	---------------	-----



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

por Nossa Senhora da Salette Negócios Imobiliários Ltda contra o V. Acórdão da Câmara Especial de Presidenteem 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. 1ª Câmara de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível nº:1016828-62.2021.8.26.0602/50003	Voto nº 68953	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*: “Contudo, existe contrato padrão de compromisso de compra e venda devidamente registrado na matrícula mãe do loteamento (fls. 63/92 averbações '10', '20' e '21' fls. 70 e 73). Os contratos contêm cláusula expressa a respeito da possibilidade de cobrança do rateio de despesas de manutenção do loteamento (...) Os outros dois contratos possuem redação praticamente idêntica e a previsão contratual também está disposta na 13ª cláusula contratual (cf. fls. 699 e 715). Não bastasse, o contrato padrão correspondente à averbação '10' da matrícula-mãe corresponde à venda da gleba de terras à requerida (cf. fls. 675/688). Nesse ponto, não seduz a alegação de que não seria associada eis que mera loteadora. Implementado o loteamento, a requerida se tornou titular da unidade correspondente ao 'Lote 07, bloco F'. Inadmissível que a requerida, proprietária de lote situado em loteamento por si própria constituído, alegue que não aderiu à associação cuja criação ela própria determinou, como forma de rateio das despesas de conservação do empreendimento. Aliás, não se trata de reconhecimento de adesão tácita, como sugere a demandada, mas sim de adesão expressa, seja em razão do conteúdo do contrato de fls. 675/688, seja porque a associação foi criada pela expressa vontade da própria ré. Seja como for, as despesas objeto da cobrança se referem aos anos de 2.020 a 2.021 (fls. 24/25), ou seja, todas posteriores à vigência da Lei 13.465/2017 a que se refere o Tema 492, julgado em sede de Repercussão Geral pelo Supremo Tribunal Federal. Portanto, não há falar em retroatividade da lei. Essa a razão pela qual se mantém a procedência da ação. Embora não formalmente associada, a

Embargos de Declaração Cível nº:1016828-62.2021.8.26.0602/50003	Voto nº 68953	4/6
--	---------------	-----



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

obrigação de pagamento do rateio das despesas se mantém em razão das seguintes circunstâncias: a) existência de contrato padrão, elaborado pela própria ré, prevendo tal prestação registrado no Registro de Imóveis; b) as despesas serem relativas aos anos de 2.020 em diante, posteriores, portanto, à L. 13.465/17; c) Tema 492 julgado em sede de Repercussão Geral pelo STF". Confira-se a fls. 744/746.

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:1016828-62.2021.8.26.0602/50003	Voto nº 68953	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:1016828-62.2021.8.26.0602/50003	Voto nº 68953	6/6
--	---------------	-----