

Registro: 2025.0000317407

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1016824-25.2021.8.26.0602/50003, 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: 68954

Embargos de Declaração Cível Nº: 1016824-25.2021.8.26.0602/50003

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:1016824-25.2021.8.26.0602/50003	Voto nº 68954	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 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. 3ª Câmara de Direito Privado

Embargos de Declaração Cível nº:1016824-25.2021.8.26.0602/50003	Voto nº 68954	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*: “*É incontroverso ser a Ré proprietária do lote descrito na inicial e, como instituidora do loteamento, lhe interessava a constituição do local como 'loteamento fechado', com serviços próprios, prestados pela Associação Autora, como diferencial para a venda dos lotes e incremento nos respectivos valores, de forma que, também sob esse aspecto, não pode agora pretender se eximir de contribuir para associação que implementou no local, para a consecução do negócio que ali implementou ('Residencial Evidence'). Não existe no estatuto social da Autora, responsável pelos serviços realizados no Residencial Evidence, qualquer estipulação a isentar a Apelante, como instituidora do loteamento, de sua contribuição mensal, uma vez que, conforme acima enunciado, é proprietária do lote descrito na inicial. Importante ressaltar que o fato da Ré ser proprietária da gleba sobre o qual instituído o loteamento, anteriormente à edição da Lei nº 13.465/17, não afasta seu dever de pagar as contribuições pretendidas nesta ação, uma vez que o que aqui se analisa é o fato de ter a Ré efetiva ciência da existência da Autora e da prestação de serviços por esta. Como já assinalado, essa ciência não pode ser refutada, pois um dos representantes da Ré atuou como Presidente da Autora, que, como já assinalado, certamente foi instituída para cumprir a propaganda de venda dos lotes, de que se tratava de um 'loteamento fechado', com diferencial que certamente possibilitou a aplicação de um valor maior aos lotes, em sua comercialização (...) É realmente importante essa indicação, que se verifica não só do decidido em sede de repetitivo, como também daquele em sede de repercussão geral, e*

Embargos de Declaração Cível nº:1016824-25.2021.8.26.0602/50003	Voto nº 68954	4/6
--	---------------	-----



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

que aqui devem ser consideradas como efetivadas, pois, no caso concreto, não se pode dizer que não há obrigação associativa assumida pela Ré, como própria instituidora do 'loteamento fechado', administrado pela Autora, que já foi presidida por pessoa física integrante do quadro social da Ré. Também deve ser ressaltado que o registro dos atos constitutivos da Autora, perante o 2º Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Sorocaba, já se mostra suficiente a atribuir o caráter de publicidade reclamado, inerente aos registros públicos". Confira-se a fls. 761/763.

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.

Embargos de Declaração Cível nº:1016824-25.2021.8.26.0602/50003	Voto nº 68954	5/6
--	---------------	-----



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara Especial de Presidentes

Ademais, a decisão proferida na Reclamação 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:1016824-25.2021.8.26.0602/50003	Voto nº 68954	6/6
--	---------------	-----