

**Registro: 2025.0000324118**

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1038191-08.2021.8.26.0602/50003, da Comarca de Sorocaba, em que é embargante NF EMPREENDIMENTOS 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, 1º de abril 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: 68955**

**Embargos de Declaração Cível Nº: 1038191-08.2021.8.26.0602/50003**

**COMARCA: Sorocaba**

**Embargante: NF Empreendimentos 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<br>nº:1038191-08.2021.8.26.0602/50003 | Voto nº 68955 | 2/6 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-----|



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Câmara Especial de Presidentes**

por NF Empreendimentos 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. 1ª Câmara de Direito Privado

|                                                                    |               |     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-----|
| Embargos de Declaração Cível<br>nº:1038191-08.2021.8.26.0602/50003 | Voto nº 68955 | 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*: “(...) a hipótese sub examen deve ser apreciada cum grano salis, uma vez que, quando da aquisição do lote, a requerida estava representada pelo seu sócio administrador, Sr. Mauro Cezar de Camargo (vide fls. 536 e fls. 538) que, em junho de 2013, na condição de representante da loteadora (Nossa Senhora da Salete Negócios Imobiliários Ltda), participou da instituição da associação-autora, consoante se extrai do documento de fls. 131 e seguintes. Há nos autos, também, documento que demonstra que, em 2015, o Sr. Mauro Cezar de Camargo inclusive chegou a presidir a associação-autora (fls. 161 e seguintes). Nesse cenário, não é razoável convir que o sócio administrador da pessoa jurídica requerida, Sr. Mauro Cezar de Camargo, desconhecesse não apenas a existência da associação-autora, mas também seu regimento, parecendo razoável presumir, ao revés, que ao adquirir o lote objeto da lide, em 2016, tinha conhecimento de que a pessoa jurídica por ele administrada (a aqui requerida) se aproveitaria de todos os benefícios, diretos e indiretos, que a atuação da requerente presumivelmente enseja (inclusive valorizando o lote por ela, ré, adquirido), motivo pelo qual deve suportar o pagamento das taxas associativas, em pé de igualdade com os demais moradores. A questão, frise-se, não é totalmente nova nesta Comarca, e, ao menos em relação à loteadora do 'Residencial Evidence' (Nossa Senhora da Salete Negócios Imobiliários Ltda), o E. TJSP já decidiu que, justamente por ser ela representada pelo Sr. Mauro Cezar de Camargo, deve arcar com as taxas associativas em prol da aqui requerente (Apelação Cível nº 1018473-25.2021.8.26.0602, 7ª Câmara de

|                                                                    |               |     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-----|
| Embargos de Declaração Cível<br>nº:1038191-08.2021.8.26.0602/50003 | Voto nº 68955 | 4/6 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-----|



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Câmara Especial de Presidentes**

*Direito Privado, Rel. Des. LUIZ ANTONIO COSTA, j. 04.05.2022)'. (...) Houve inequívoca adesão da ré ao sistema de rateio das despesas comuns quando seu administrador participou da constituição da própria associação credora, tratando-se, assim, de hipótese diversa da do 'proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17', a que se refere o Tema 492 pelo STF. Destaque-se que ata trasladada a fls. 131/137 não se refere a Mauro Cezar de Camargo apenas como a pessoa física presente, mas expressamente como 'representante legal da empresa loteadora Nossa Senhora da Salette de Negócios Imobiliários Ltda.', que também gira sob a denominação 'NF Empreendimento Ltda' (fls. 530/535). Envolvendo hipótese análoga, esta Câmara assentou que 'resta claro que ao adquirir o lote a pessoa jurídica ré tinha plena ciência de que a autora era responsável pela manutenção do loteamento e realizava a cobrança de taxas''. Confira-se a fls. 830/831.*

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

|                                                                    |               |     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-----|
| Embargos de Declaração Cível<br>nº:1038191-08.2021.8.26.0602/50003 | Voto nº 68955 | 5/6 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-----|



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

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 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<br>nº:1038191-08.2021.8.26.0602/50003 | Voto nº 68955 | 6/6 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|-----|