



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000346564

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1000274-30.2017.8.26.0299/50000, da Comarca de Jandira, em que são embargantes NEUZA AREDES PIOZZI JUNQUEIRA, CLAUDIA MARIA PIOZZI JUNQUEIRA BELTRAME (INVENTARIANTE) e MARINEIDE AREDES PIOZZI, são embargados CONDOMÍNIO FOREST HILLS e ANDRÉ RAMOS JUNQUEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 7.308

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1000274-30.2017.8.26.0299/50000

EMBTES.: NEUZA AREDES PIOZZI JUNQUEIRA E OUTRAS

EMBDOS.: CONDOMÍNIO FOREST HILLS E OUTRO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Insurgência das rés, para rediscussão da matéria já apreciada na decisão embargada, à guisa de sanar eventuais obscuridade, contradição e omissão. Vícios inexistentes. Inconformismo em face do julgado. Inadmissibilidade, à vista do não preenchimento de quaisquer das hipóteses do artigo 1.022 do CPC. Prequestionamento expresso que não se mostra necessário, nos termos do artigo 1.025 do mesmo diploma legal. **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.**

Trata-se de embargos de declaração opostos por Neusa Aredes Piozzi Junqueira e outras contra o v. acórdão de fls. 583/598, cuja ementa é de seguinte teor:

“APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE MANUTENÇÃO. LOTEAMENTO. Sentença que julgou improcedente a ação em relação ao Espólio de Marineide Aredes Piozzi e parcialmente procedente em relação aos demais corréus. Insurgência recursal de ambas as partes. Controvérsia que merece análise à luz do Tema nº 882, do C. STJ, julgado no sistema dos recursos repetitivos (Resp.

nº 1.439.163/SP). Superveniência da Lei nº 13.465/17, que apenas permite a cobrança das taxas após a sua edição, se houver menção na matrícula ou adesão à associação. Tese sedimentada pelo E. STF (Tema nº 492), no RE nº 695.911/SP. Lote adquirido antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/17, através de escritura pública que previu, expressamente, a adesão dos réus à associação administradora do loteamento. Hipótese dos autos em que houve registro, perante o CRI, de contrato padrão que previu o pagamento das taxas. Inadimplemento comprovado. Intenção de desassociação, manifestada pela corrê Neusa, que não a desobriga do pagamento do rateio das despesas com a manutenção do loteamento. Precedentes. Responsabilidade do espólio pelo cumprimento das obrigações contraídas em vida, pelo de cujus, até a data da efetivação da partilha, o que inclui o pagamento de despesas ordinárias, tais como as taxas de manutenção de loteamento. Correto reconhecimento de ato atentatório à dignidade da justiça, com aplicação de multa. Recurso da autora provido em parte, tão-só para reconhecer a responsabilidade do corrêu Espólio de André Ramos Junqueira pelo pagamento das taxas em cobrança até a data da efetivação da partilha, desprovido o recurso dos corrêus. RECURSO DOS CORRÊUS DESPROVIDO, PROVIDO, EM PARTE, O RECURSO DA AUTORA.”

Apontam as embargantes a existência de obscuridade, contradição e omissão nesse aresto embargado, uma vez que (i) a formação do loteamento em questão se deu muitos anos antes da edição da Lei nº 13.465/17 e, portanto, deve ser respeitado o princípio da irretroatividade; (ii) não há fundamento para a aplicação da multa por litigância de má-fé, uma vez que não existe inventário específico do lote objeto da lide; e (iii) há manifesta contrariedade ao Tema nº 492 do C. STF e até mesmo ao Tema nº 882 do C. STJ, no que toca à condenação da corrê Neusa Junqueira, mesmo após ter manifestado sua desassociação, o que causa

espanto, haja vista que a sentença monocrática havia reconhecido tal direito de forma a assegurar os direitos constitucionais da recorrente.

Postula, assim, o acolhimento dos embargos, inclusive para fins de prequestionamento, para que haja análise dos pontos obscuros, contraditórios e omissos, com a reforma da decisão recorrida.

É O RELATÓRIO.

Conheço dos embargos, vez que tempestivos, mas lhes nego provimento, porque incorrentes as hipóteses legais que ensejam sua interposição.

Não se verificam os vícios suscitados pelas embargantes, porquanto a decisão embargada enfrentou os aspectos relevantes da lide, nos estritos termos daquilo que foi devolvido, para reanálise, por meio das razões recursais, com critério e coesão, havendo explicação clara e fundamentada dos motivos que determinaram a solução adotada.

A rigor, os embargos declaratórios opostos pelos apelados revelam apenas seu inconformismo em face do acórdão proferido, o qual, ainda que de forma contrária à sua pretensão, manifestou pronunciamento judicial suficiente para o deslinde da questão arguida, dispensando-se a declaração na forma em que pleiteada.

Não podem olvidar as embargantes, aliás, que no tocante à aplicabilidade da Lei nº 13.465/17 e dos Temas nºs 492 do C. STF e 882 do C. STJ, bem como à aplicação de multa por litigância de má-fé e à desassociação da corré Neusa Junqueira, o v. acórdão foi expresso ao apontar que:

“Primeiramente, cumpre esclarecer que, conforme já apontado no v. acórdão de fls. 561/566, não se cuida de cobrança de despesas de condomínio edilício, mas, sim, de cobrança movida por associação de moradores (p. 21/22), relativa à taxa de manutenção, conservação e segurança do “condomínio constituído de 283 lotes de terrenos residenciais (págs. 14/20)” (fl. 564).

Não prosperam, portanto, as alegações dos réus de que se trata de cobrança de taxas condominiais promovidas por um falso condomínio.

No mais, cinge-se a controvérsia a verificar a licitude da cobrança de taxa e contribuições a proprietários de lotes situados nos chamados “loteamentos fechados” ou “condomínios de fato”.

O Superior Tribunal de Justiça, em sede de recursos repetitivos (Tema nº 882), e agora, mais recentemente, o Supremo Tribunal Federal, em julgamento efetuado sob a sistemática da repercussão geral, no RE nº 695.911, datado de 18/12/20 (Tema nº 492), apreciaram devidamente a questão.

A partir desse último julgamento, fixou-se a seguinte tese:

“É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis”.

De referida tese, há que se destacar:

...

Com efeito, antes do advento de lei municipal ou da Lei Federal nº 13.465/17, o proprietário não está obrigado a contribuir com o pagamento das taxas de manutenção, se não se associou ou se desvinculou antes disso.

Não há como divergir desse entendimento, reafirma-se, com força vinculante, em respeito ao disposto nos artigos 926 e 927 do CPC, que visam dar efetividade ao princípio da segurança jurídica.

Em última análise, a decisão do STF, em sede de repercussão geral, alinha-se com aquela do Tema nº 882, do STJ, citando-se as seguintes considerações:

...

Pois bem.

Verifica-se que o lote de terreno em questão foi adquirido pelos réus anteriormente à entrada em vigor da Lei Federal nº 13.465/17.

E, como bem observou o douto Juízo a quo:

“O documento acostado aos autos em fls. 263/277 é a escritura pública do imóvel ao qual se refere a demanda, em que se lê especialmente à fl. 267: “[...] os compradores se comprometem e se obrigam, por si e seus sucessores, a aderir a Associação Administradora do Loteamento 'ALTOS DE SÃO FERNANDO', já constituída e que prestará aqueles serviços e à qual os compradores se filiarão como sócios, declarando, neste ato, que têm conhecimento de todos os termos de seus estatutos sociais, os quais aceitam, ratificam e se obrigam a cumprir em toda a sua plenitude [...]”. Portanto, compreende-se que, por meio da escritura pública, os réus se juntaram à associação. ...”(fls. 435/436) (g.n.).

Comprovada, portanto, a adesão dos réus ao quadro de associados da autora e sua concordância quanto à cobrança de taxas pela administração do loteamento, devendo eventual venda casada praticada pela imobiliária responsável pela venda do lote aos réus ser discutida em ação própria, com a participação da imobiliária.

Outrossim, tratando-se, na hipótese, de vínculo obrigacional decorrente de escritura pública e não de livre associação a intenção de se desassociar da autora, manifestada pela corré Neusa através de notificação judicial, não a exime do pagamento das taxas associativas, uma vez que a obrigação decorre do vínculo contratual que a estabelece, não havendo cogitar de afronta ao princípio da liberdade de associação (Constituição Federal, artigo 5º, inciso XX). Nesse sentido:

...

De rigor, portanto, o reconhecimento da responsabilidade da corré Neusa pelo pagamento de todas as taxas vencidas e não pagas mencionadas na inicial, e não apenas daquelas vencidas até 22/9/16” (fls. 587/595) (g.n.).

E ainda:

“Por fim, considera-se ato atentatório à dignidade da jurisdição toda e qualquer conduta, comissiva ou omissiva, que impeça ou dificulte o andamento do processo, configure litigância de má-fé, desobediência a ordens judiciais ou prática de fraude processual.

E, na hipótese dos autos, tal como observou o douto Juízo a quo, verifica-se às “fls. 256 e 279 que a ré foi intimada a esclarecer se houve a abertura de inventário de ANDRÉ RAMOS JUNQUEIRA. Entretanto, a corré afirmou categoricamente fls. 281 que “por questões financeiras [...] não pode realizar o inventário do bem” (sic). Todavia, às fls. 304/308 foi revelado que houve a abertura parcial do inventário do corréu, antes da manifestação de NEUSA. Consequentemente, conclui-se que além da resposta da ré às fls. 281 ter sido evasiva (posto que as decisões em nenhum momento inquiriram se houve o inventário do imóvel em especial, mas sim se houve a abertura de algum procedimento sucessório), ignorou completamente a realidade dos fatos; já que a corré tinha ciência de que algum bem já havia sido inventariado” (fl. 437) (g.n.).

Evidente, portanto, o intuito emulativo da corré Neusa, cuja conduta acabou por prolongar, desnecessariamente, o andamento do processo.

Correta, portanto, a condenação da corré Neusa ao pagamento de multa no percentual 5% de valor da causa, nos termos do artigo 77, §2º, do CPC” (fls. 597/598) (g.n.).

Cabe acrescentar, ainda, que o recurso de embargos de declaração apenas merece trânsito para declarar omissão, ou solucionar contradição e obscuridade que impeçam a compreensão do decidido, sendo a maior possibilidade de se admitir elasticidade, excepcionalmente, em casos de erro material evidente ou de manifesta nulidade.

Nessa conformidade, não se justifica, sob pena de grave

disfunção jurídico-processual dessa modalidade de recurso, a sua inadequada utilização com o propósito único de questionar a correção do julgado e obter, em consequência, sua desconstituição.

Assim, verifica-se que o presente recurso guarda, na realidade, intuito evidentemente infringente, não podendo, portanto, prosperar. Nesse sentido:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. EFEITOS INFRINGENTES. NÃO CABIMENTO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO. EMBARGOS REJEITADOS. 1. Depreende-se do art. 535, I e II, do CPC que os embargos de declaração apenas são cabíveis quando constar, na decisão recorrida, obscuridade, contradição ou omissão em ponto sobre o qual deveria ter se pronunciado o julgador. Eles não se prestam ao simples reexame de questões já analisadas, com o intuito de dar efeito infringente ao recurso. 2. No caso, o julgado embargado não apresenta a omissão apontada pela parte, inexistindo o vício alegado, uma vez que a alteração legislativa instituída na Lei n. 12.409/2001 pela Lei n. 13.000/2014 foi amplamente debatida no acórdão. 3. “Os embargos de declaração não constituem veículo próprio para o exame das razões atinentes ao inconformismo da parte, tampouco meio de revisão, rediscussão e reforma de matéria já decidida. Segundo o entendimento deste Tribunal, o prequestionamento da matéria, para fins de interposição de recurso extraordinário, não se mostra cabível em embargos de declaração, se não ocorrerem os pressupostos de obscuridade, contradição ou omissão no acórdão embargado” (EDcl no RMS 20.718/SP, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEXTA TURMA, julgado em 16/04/2013, DJe 14/05/2013). 4. Embargos de declaração rejeitados” (STJ, EDcl no REsp. nº 1.219.522/MG, 4ª

Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 15/12/15).

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA RECLAMAÇÃO. ESCLARECIMENTOS PRESTADOS NA DECISÃO RECORRIDA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NÃO CONHECIDOS. 1. O julgador não está obrigado a responder a todos os questionamentos formulados pelas partes, competindo-lhe, apenas, indicar a fundamentação adequada ao deslinde da controvérsia, observadas as peculiaridades de cada caso concreto. 2. Embargos de declaração não conhecidos” (Rcl. nº 5.783 ED-ED/CE, Rel. Min. Luiz Fux, 1ª Turma, j. 30/9/14). “(...) Aplicável a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, diante do julgamento unânime do agravo regimental pela Segunda Turma desta Corte que, reconhecendo a sua manifesta improcedência, negou-lhe provimento. 2. Os embargos de declaração não constituem meio hábil para reforma do julgado, sendo cabíveis somente quando houver no acórdão omissão, contradição, obscuridade ou erro material. 3. O julgador não é obrigado a responder a todos os pontos suscitados no recurso, caso encontre motivos suficientes para fundamentar a decisão. Precedentes. 4. Embargos de declaração rejeitados, com a manutenção da multa aplicada no julgamento do agravo regimental” (STF, ARE nº 1.185.632-ED-AgRED/CE, 2ª Turma, Rel. Min. Edson Fachin, j. 8/3/21).

Quanto ao prequestionamento, diante da inovação trazida pelo artigo 1.025 do CPC, ao dispor que “*consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou para fins de prequestionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados*”, inexistente prejuízo às embargantes para acesso às instâncias superiores.

Destarte, a reapreciação da matéria pretendida não está



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

compreendida entre as hipóteses autorizadoras do oferecimento de embargos de declaração, nos termos do artigo 1.022 do CPC, nada havendo, pois, para aclarar na decisão embargada, devendo as embargantes exercer seu inconformismo contra seus termos pelas vias adequadas e perante quem de direito.

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

MÁRCIO BOSCARO
Relator