



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381348

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1005377-67.2021.8.26.0108/50000, da Comarca de Cajamar, em que é embargante SOCIEDADE AMIGOS DA URBANIZAÇÃO SERRA DOS CRISTAIS, é embargada HELENA MARIA DE ANDRADE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E THEODURETO CAMARGO.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de
Declaração nº: 1005377-67.2021.8.26.0108/50000
Embargante(s): Sociedade Amigos da Urbanização Serra dos
Cristais
Embargado(s): Helena Maria de Andrade
Comarca: Foro de Cajamar - 2ª Vara Judicial
1ª Instância: 1005377-67.2021.8.26.0108
Juiz: Marcelo Henrique Mariano
Voto nº: 43309

Ementa. Embargos de declaração. Apelação cível. Cobrança de taxas associativas. Loteamento urbano. Sentença de procedência do pedido da autora para declarar a inexigibilidade das taxas associativas e de improcedência da reconvenção. Irresignação da associação de moradores. Alegação de contradição. Inexistência. Matrícula do imóvel sem registro específico do encargo de pagamento de taxas associativas. Referência a "registro anterior" e matrícula mãe insuficientes para configurar anuência expressa. Aplicação dos temas 492/STF e 882/STJ. Respeito à garantia constitucional de liberdade associativa. Irretroatividade da Lei nº 13.465/2017. Aquisição do imóvel anterior à vigência da nova legislação. Inaplicabilidade do art. 29 da Lei nº 6.766/79 para afastar a exigência de anuência expressa. Loteamento não regularizado como "fechado" nos termos da Lei Municipal nº 1.572/2014. Ausência de comprovação do decreto regulamentador. Prequestionamento considerado realizado. Embargos rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração opostos por SOCIEDADE AMIGOS DA URBANIZAÇÃO SERRA DOS CRISTAIS contra acórdão de fls. 728/732 que negou provimento ao seu recurso de apelação, mantendo a sentença que declarou inexigíveis as taxas associativas cobradas da embargada, proprietária de imóvel localizado no loteamento "Serra dos Cristais", e julgou improcedente a reconvenção apresentada.

A embargante alega contradição no acórdão quanto

à afirmação de inexistência de registro do encargo na matrícula do imóvel. Argumenta que existe registro, pois logo no início da matrícula do imóvel adquirido pela embargada consta o item "REGISTRO ANTERIOR", no qual há indicação de que os adquirentes estariam sujeitos às condições restritivas e cobranças implementadas pelos loteadores à época desse registro. Sustenta que o loteamento está registrado no R.03 da Matrícula Mãe nº 67.947, que estabelece os parâmetros, condições, forma de administração e parâmetros construtivos do empreendimento. Afirma ainda que no AV-11 (SUBSTITUIÇÃO DO CONTRATO PADRÃO) da Matrícula Mãe consta o registro da minuta do contrato padrão, estatuto social da Associação e atas das Assembleias Gerais. Invoca o art. 29 da Lei nº 6.766/79, argumentando que, como o contrato padrão registrado previu o rateio das taxas entre todos os adquirentes, a embargada não poderia alegar desconhecimento, sob pena de ofensa ao princípio da publicidade registral. Requer, com efeitos infringentes, a correção da alegada contradição para dar provimento ao seu recurso de apelação. Subsidiariamente, pede o prequestionamento dos artigos 1.358-A, §2º, incisos I e II, e 1.336 do Código Civil, bem como dos artigos 29 e 36-A, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979 (fls. 01/04).

Em contraminuta, a embargada sustenta o não cabimento dos embargos por inexistência de contradição, obscuridade ou omissão no acórdão. Alega que a embargante pretende rediscutir matéria já decidida, o que é inadmissível pela via eleita. No mérito, afirma que adquiriu o imóvel em 02/06/2017, com registro em 10/07/2017, antes da vigência da Lei nº 13.465/2017, e que o contrato de compra e venda não faz qualquer menção à obrigatoriedade de

pagamento de taxas associativas. Nega que tenha adquirido o imóvel diretamente da loteadora (Nova Bandeirantes), razão pela qual não se aplicariam o "Contrato Padrão" e o "Estatuto Social" mencionados na AV-11 da matrícula mãe. Destaca que o loteamento não foi registrado como "loteamento fechado", mas apenas como "loteamento", e que a embargante não comprovou a existência do decreto de regularização exigido pelo art. 4º da Lei Municipal nº 1.572/2014. Requer a rejeição dos embargos (fls. 30/35).

Recurso tempestivo.

É o relatório em sede recursal.

Os embargos não comportam acolhimento.

I. Da natureza e finalidade dos embargos de declaração

Os embargos de declaração, previstos no artigo 1.022 do Código de Processo Civil, constituem recurso de fundamentação vinculada, cabível exclusivamente nas hipóteses de obscuridade, contradição, omissão ou erro material. Sua finalidade essencial é o aperfeiçoamento da decisão judicial, mediante saneamento de vícios que comprometam sua compreensão ou completude.

No caso em análise, a embargante alega contradição no acórdão que, ao negar provimento ao seu recurso de apelação, afirmou inexistir registro na matrícula do imóvel referente ao encargo de pagamento das taxas associativas. Contudo, conforme será demonstrado, não se verifica a contradição apontada, mas sim mera insatisfação com a conclusão do julgado.

II. Da inexistência de contradição no acórdão embargado

A contradição que autoriza a oposição de embargos de declaração é aquela interna ao julgado, caracterizada pela incompatibilidade lógica entre suas proposições ou entre sua fundamentação e conclusão. Não se configura contradição a mera divergência entre a interpretação conferida pelo órgão julgador aos elementos probatórios e aquela pretendida pela parte.

No caso concreto, o acórdão embargado analisou adequadamente a questão relativa ao registro do encargo na matrícula do imóvel, concluindo pela sua inexistência para fins de vinculação da embargada ao pagamento das taxas associativas. A embargante, ao apontar o "REGISTRO ANTERIOR" e o registro do loteamento no R.03 da Matrícula Mãe nº 67.947, não demonstra contradição interna no julgado, mas sim sua discordância quanto à valoração jurídica desses elementos probatórios.

Examinando detidamente os documentos anexados aos autos, verifica-se que a matrícula do imóvel adquirido pela embargada (nº 101.965) não contém registro específico sobre a obrigatoriedade de pagamento das taxas associativas. A mera referência ao "REGISTRO ANTERIOR" e à matrícula mãe do loteamento não constitui, por si só, o registro específico do encargo exigido pelos precedentes vinculantes para legitimar a cobrança.

III. Da correta interpretação dos registros imobiliários frente aos precedentes vinculantes

O acórdão embargado aplicou corretamente os precedentes vinculantes do STF (Tema 492) e do STJ (Tema 882) ao caso concreto, reconhecendo que:

A mera existência de referência ao "REGISTRO ANTERIOR" na matrícula do imóvel não constitui registro específico do encargo de pagamento das taxas associativas, não configurando a anuência expressa exigida pelos precedentes;

O registro do loteamento no R.03 da Matrícula Mãe apenas estabelece os parâmetros urbanísticos do empreendimento, sem mencionar expressamente a obrigatoriedade de pagamento das taxas associativas;

A averbação AV-11 na Matrícula Mãe, que substitui o contrato padrão e menciona o estatuto social da associação, indica expressamente que seus efeitos atingem "apenas os negócios jurídicos futuros", não vinculando a embargada, que adquiriu o imóvel de terceiro, não da loteadora.

Portanto, o acórdão interpretou corretamente os registros imobiliários, não se verificando contradição em sua fundamentação.

Vale ressaltar que a própria embargada destacou em sua contraminuta que não adquiriu o imóvel diretamente da loteadora (Nova Bandeirantes Construções Ltda.), como evidenciado pela análise dos documentos dos autos. Assim, não se aplicam a ela os termos do "Contrato Padrão" e do "Estatuto Social da Sociedade Amigos da Urbanização Serra dos Cristais" mencionados na AV-11 da

matrícula mãe.

Ademais, conforme corretamente apontado pela embargada, o R.03 da matrícula mãe apenas registra a aprovação do loteamento, sem qualquer menção a "loteamento fechado", descrevendo apenas "LOTEAMENTO – Nos termos do requerimento, firmado nesta cidade, aos 08 de março de 1995, acompanhado de plantas, memorias, licenças e demais documentos elencados no art. 18 e seguintes da L. nº 6.766/79, a proprietária já qualificada, loteou o imóvel desta matrícula sob a denominação de 'SERRA DOS CRISTAIS'".

IV. Da irretroatividade da Lei nº 13.465/2017

O acórdão embargado aplicou corretamente o entendimento de que a Lei nº 13.465/2017, que incluiu o art. 36-A na Lei nº 6.766/1979 e o art. 1.358-A no Código Civil, não retroage para alcançar situações jurídicas consolidadas anteriormente à sua vigência.

A embargada adquiriu o imóvel em 02/06/2017, com registro em 10/07/2017, antes da vigência da referida lei, que foi publicada em 12/07/2017. Portanto, é inaplicável o regramento superveniente para legitimar a cobrança das taxas associativas, conforme corretamente reconhecido pelo acórdão.

O Tema 492 do STF estabelece claramente: "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".

No caso concreto, nenhuma dessas hipóteses se verificou, pois a embargada adquiriu o imóvel antes da vigência da Lei nº 13.465/2017 e não aderiu expressamente ao ato constitutivo da associação.

V. Da improcedência da invocação do art. 29 da Lei nº 6.766/1979

A embargante invoca o art. 29 da Lei nº 6.766/1979 para sustentar que a embargada, ao adquirir o imóvel, teria sucedido o transmitente em todos os seus direitos e obrigações. Contudo, tal dispositivo não tem o condão de afastar a garantia constitucional de liberdade associativa (CF, art. 5º, XX) nem a exigência de anuência expressa estabelecida pelos precedentes vinculantes.

O acórdão embargado não incorreu em contradição ao não acolher tal argumento, tendo aplicado corretamente o entendimento consolidado pelos tribunais superiores de que a cobrança de taxas associativas de não associados somente é possível mediante anuência expressa ou previsão legal específica.

O art. 29 da Lei nº 6.766/1979 dispõe que "aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por

sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas". Tal dispositivo, entretanto, não tem o alcance pretendido pela embargante, pois não pode prevalecer sobre a garantia constitucional de liberdade associativa reconhecida pelos tribunais superiores no contexto específico da cobrança de taxas associativas.

VI. Da inexistência de ofensa ao princípio da publicidade registral

Não há que se falar em ofensa ao princípio da publicidade registral como sustenta a embargante. O acórdão embargado não negou conhecimento ao conteúdo dos registros existentes, mas concluiu, após sua análise, que eles não configuram o registro específico do encargo de pagamento das taxas associativas na matrícula do imóvel da embargada.

A garantia constitucional de liberdade associativa (CF, art. 5º, XX) e os precedentes vinculantes do STF e do STJ exigem mais do que a mera publicidade registral para legitimar a cobrança de taxas associativas de não associados, sendo necessária a anuência expressa ou previsão legal específica, o que não se verificou no caso concreto.

O Tema 882 do STJ é claro ao estabelecer que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". Portanto, mesmo que os registros imobiliários mencionados pela embargante

fossem considerados de conhecimento obrigatório pela embargada por força do princípio da publicidade registral, tal conhecimento presumido não supriria a exigência de anuência expressa estabelecida pelos precedentes vinculantes.

VII. Da inexistência de regularização do loteamento como "fechado"

O acórdão embargado também não incorreu em contradição ao concluir pela inexistência de regularização do loteamento como "fechado" nos termos da Lei Municipal nº 1.572/2014. A embargante não comprovou nos autos a existência do decreto de regularização exigido pelo art. 4º da referida lei, sendo improcedente sua alegação de que o loteamento estaria regularizado como "fechado".

A Lei Municipal nº 1.572/2014 dispõe, em seu art. 4º, que "a outorga de permissão de uso será feita por Decreto, após a regularização dos Loteamentos que trata esta Lei". Conforme destacado pela embargada em sua contraminuta, a embargante não anexou aos autos o decreto que regulamentaria o loteamento como fechado nos termos da legislação municipal, sendo inviável invocar tal legislação para legitimar a cobrança das taxas associativas.

Além disso, é relevante observar que a matrícula do loteamento trazida aos autos pela própria embargante descreve apenas "LOTEAMENTO", sem qualquer menção a "loteamento fechado" ou "condomínio atípico", o que corrobora a conclusão do acórdão embargado sobre a inexistência de regularização do loteamento como "fechado".

VIII. Do prequestionamento

Quanto ao pedido subsidiário de prequestionamento dos artigos 1.358-A, §2º, incisos I e II, e 1.336 do Código Civil, bem como dos artigos 29 e 36-A, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979, considera-se que tais dispositivos legais foram devidamente apreciados no julgamento do recurso de apelação e no presente acórdão.

O art. 1.358-A do Código Civil, que trata do condomínio de lotes, foi implicitamente considerado na análise da inaplicabilidade da Lei nº 13.465/2017 ao caso concreto, tendo em vista que tal dispositivo foi incluído no Código Civil pela referida lei e não retroage para alcançar situações jurídicas consolidadas anteriormente à sua vigência.

O art. 1.336 do Código Civil, que trata dos deveres dos condôminos, foi igualmente considerado na análise da inaplicabilidade do regime de condomínio edilício ao loteamento em questão, que não foi regularizado como condomínio de lotes nos termos da Lei nº 13.465/2017.

O art. 29 da Lei nº 6.766/1979 foi expressamente analisado na presente decisão, tendo sido reconhecida sua inaplicabilidade para afastar a garantia constitucional de liberdade associativa no contexto específico da cobrança de taxas associativas.

O art. 36-A da Lei nº 6.766/1979 foi igualmente considerado na análise da inaplicabilidade da Lei nº 13.465/2017 ao caso concreto, tendo sido reconhecido que tal dispositivo, incluído pela

referida lei, não retroage para alcançar situações jurídicas consolidadas anteriormente à sua vigência.

Portanto, consideram-se prequestionados os dispositivos legais invocados pela embargante, ainda que o resultado do julgamento lhe seja desfavorável.

Ante o exposto, por votação unânime, REJEITAM-SE os embargos de declaração, mantendo-se integralmente o acórdão embargado.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator