



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381349

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1024757-49.2021.8.26.0602/50000, da Comarca de Sorocaba, em que é embargante NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é embargado ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE.

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 CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Embargos de
Declaração nº: 1024757-49.2021.8.26.0602/50000
Embargante(s): Nossa Senhora da Salette Negocios
Imobiliários Ltda.
Embargado(s): Associação dos Titulares dos Lotes do
Residencial Evidence
Comarca: Foro de Sorocaba - 1ª Vara Cível
1ª Instância: 1024757-49.2021.8.26.0602
Juiz: Adriana Faccini Rodrigues
Voto nº: 43310

Ementa. Embargos de declaração. Ação de cobrança de taxas associativas. Sentença de procedência mantida em acórdão que negou provimento à apelação da ré. Alegações de omissão e contradição. Inexistência de vícios no acórdão embargado. Participação ativa da ré na fundação da associação. Adesão expressa comprovada. Irrelevância do registro do ato constitutivo na matrícula do imóvel no caso concreto. Aplicação do Tema 492 do STF e do Tema 882 do STJ segundo as especificidades fáticas. Observância à Lei nº 13.465/2017. Impossibilidade de rediscussão da matéria pela via dos embargos declaratórios. Prequestionamento implícito configurado. Embargos rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração opostos por NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em face do acórdão de fls. 921/926, que negou provimento ao recurso de apelação interposto pela ora embargante, mantendo a sentença de procedência da ação de cobrança ajuizada pela ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DE LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE.

O acórdão embargado fundamentou-se na regularidade da cobrança das taxas associativas, entendendo que a participação ativa da ré na constituição da associação, atuando como presidente, assinando a ata e promovendo o registro do estatuto social

caracteriza anuência expressa aos encargos associativos, o que legitima a cobrança das taxas em questão, referentes ao período de maio de 2020 a julho de 2021, totalizando o montante de R\$10.614,44.

Nos embargos de declaração de fls. 01/10, a embargante alega a existência de contradições e omissão no acórdão. Sustenta que há contradição no fato de o acórdão ter expressamente reconhecido a ausência de registro do ato constitutivo da associação na matrícula do loteamento, requisito exigido pelo Tema 492 do STF, mas ainda assim ter considerado legítima a cobrança. Argumenta que, segundo a interpretação do Ministro Dias Toffoli no RE nº 695.911/SP, são necessários dois requisitos concomitantes para legitimar a cobrança: ato constitutivo registrado na matrícula do loteamento e anuência dos proprietários.

Alega, ainda, contradição ao considerar como anuência expressa a participação de seu representante legal em assembleia da associação, o que configuraria, na verdade, anuência tácita, insuficiente segundo o Tema 882 do STJ. Aponta que o STJ, no julgamento do REsp nº 2.031.867/SP, expressamente afastou tal interpretação.

Por fim, para fins de prequestionamento, requer manifestação sobre a alegada violação ao art. 5º, incisos II, XVII e XX, da Constituição Federal, argumentando que a previsão estatutária de vinculação compulsória dos proprietários violaria o direito constitucional de não associação.

Em contraminuta de fls. 39/42, a embargada

sustenta o caráter infringente dos embargos, argumentando que a embargante busca apenas a rediscussão do mérito da causa. Afirma que o acórdão foi claro ao estabelecer que houve adesão expressa da embargante à associação, não se tratando de anuência tácita. Destaca três fatos que demonstrariam inequivocamente a existência de adesão expressa: (1) o representante legal da embargante presidiu a assembleia que criou a associação e aprovou seu estatuto social; (2) a própria embargante levou a registro os contratos-padrão que mencionam expressamente a adesão à associação; e (3) a embargante realizou o pagamento de taxas associativas em período anterior ao cobrado na demanda principal. Informa, ainda, que o estatuto social da associação foi devidamente registrado em agosto de 2018.

É o relatório em sede recursal.

Os embargos de declaração não comportam acolhimento.

A análise detida dos embargos de declaração apresentados revela seu caráter manifestamente infringente. Sob o pretexto de apontar contradições e omissões, a embargante busca, na realidade, a reforma do julgado e a rediscussão do mérito da causa, o que é vedado pela via estreita dos embargos declaratórios. Não obstante, examinarei os pontos suscitados para demonstrar a inexistência dos vícios alegados.

O acórdão embargado reconheceu corretamente a legitimidade da cobrança das taxas associativas no caso concreto, sem incorrer em qualquer contradição.

A tese fixada no Tema 492 do STF deve ser interpretada à luz das circunstâncias fáticas do caso em julgamento, e não de forma estritamente literal ou mecanicista. O elemento central da tese é a proteção do direito constitucional de não associação (art. 5º, XX, da CF), impedindo que alguém seja compelido ao pagamento de contribuições associativas sem sua anuência.

No caso em análise, a embargante não foi meramente compelida a associar-se contra sua vontade. Ao contrário, participou ativamente da constituição da associação, presidindo a assembleia de fundação, assinando a ata e promovendo o registro do estatuto social. Tais condutas transcendem a simples participação passiva e configuram verdadeiro ato de fundação associativa, que é a manifestação mais clara e inequívoca possível de adesão à entidade.

O requisito do registro do ato constitutivo na matrícula do imóvel visa garantir a publicidade da obrigação aos futuros adquirentes. No caso da embargante, que participou da própria fundação da associação, tal requisito torna-se dispensável, pois sua ciência e adesão à obrigação são inequívocas e precedem o próprio registro. Interpretação diversa privilegiaria o formalismo em detrimento da realidade substancial dos fatos, contrariando o princípio da primazia do mérito previsto no art. 4º do Código de Processo Civil.

Ademais, conforme destacado pela embargada, o estatuto social da associação foi devidamente registrado em agosto de 2018, portanto, já na vigência da Lei nº 13.465/2017, que passou a regular os loteamentos de acesso controlado e as contribuições associativas respectivas. Este registro, ainda que não tenha sido

realizado na matrícula do imóvel, atende à finalidade de publicidade que o requisito do Tema 492 do STF visa resguardar, especialmente considerando a participação ativa da embargante na constituição da associação.

Não procede a alegação de que o acórdão teria considerado a "anuência tácita" como suficiente para a cobrança das taxas associativas.

A embargante, conforme reconhecido no acórdão, não apenas participou da assembleia que instituiu a associação, mas atuou como presidente, assinou a ata e promoveu o registro do estatuto social. Esses atos configuram manifestação expressa de vontade, externada por meio de comportamento concludente que não deixa dúvidas quanto à intenção de associar-se.

A distinção entre manifestação expressa e tácita não reside na forma escrita ou verbal, mas na inequivocidade da exteriorização da vontade. Nos termos do art. 107 do Código Civil, a manifestação de vontade não depende de forma especial, salvo quando a lei expressamente exigir. O Tema 882 do STJ, ao vedar a "anuência tácita", refere-se à impossibilidade de presumir a adesão pela simples aquisição do imóvel ou pela fruição dos serviços oferecidos, situações completamente distintas da verificada nos autos.

Ademais, a conduta da embargante de pagar regularmente as taxas associativas em período anterior ao cobrado na demanda principal constitui inequívoca ratificação de sua adesão à associação. Permitir que agora se exima do pagamento configuraria

comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), vedado pelo princípio da boa-fé objetiva, consagrado no art. 422 do Código Civil.

Os precedentes invocados pela embargante tratam de situações distintas, em que houve mera participação passiva em assembleias, sem as ações decisivas de presidir a assembleia de fundação, assinar a ata e promover o registro do estatuto social. Estas ações não são meros indícios de adesão, mas constituem a própria adesão expressa e formal à associação.

Por fim, não há omissão a ser sanada quanto à alegada violação ao art. 5º, incisos II, XVII e XX, da Constituição Federal, pois tal questão foi implicitamente analisada quando o acórdão reconheceu a legitimidade da cobrança com base na participação ativa da embargante na constituição da associação.

A garantia constitucional de não ser compelido a associar-se pressupõe ausência de manifestação de vontade. No caso, a embargante manifestou inequivocamente sua vontade de associar-se ao participar ativamente da fundação da entidade. Não há, portanto, compulsão, mas vinculação decorrente de ato próprio, em plena consonância com o princípio da autonomia privada.

O estatuto social que prevê a contribuição dos associados não configura "associação compulsória", mas mera regulamentação das obrigações assumidas voluntariamente. Uma vez manifestada a vontade de associar-se, as obrigações decorrentes desse ato são plenamente exigíveis, não caracterizando violação à liberdade

associativa.

O acórdão embargado aplicou corretamente a Lei nº 13.465/2017, que passou a regular os loteamentos de acesso controlado e as contribuições associativas respectivas. Conforme consta dos autos, o estatuto social da associação foi devidamente registrado em agosto de 2018, portanto, já na vigência da referida lei.

A vedação à retroatividade da lei, invocada pela embargante, não se aplica ao caso, pois a cobrança refere-se a período posterior à vigência da Lei nº 13.465/2017 (maio de 2020 a julho de 2021). O fato de a propriedade do imóvel ser anterior à lei não impede sua aplicação às relações jurídicas continuadas, como é o caso das contribuições associativas, que se renovam mensalmente.

A Lei nº 13.465/2017 trouxe novas disposições sobre os loteamentos de acesso controlado, regulamentando a possibilidade de cobrança de despesas de manutenção. Com a entrada em vigor dessa lei, tornou-se legítima a imposição de contribuições associativas a proprietários de imóveis localizados em loteamentos dessa natureza, desde que esteja configurada sua adesão ou que o ato constitutivo da associação seja registrado.

No caso dos autos, além da adesão inequívoca da embargante, o estatuto social foi registrado em agosto de 2018, já na vigência da referida lei, o que reforça a legitimidade da cobrança.

Os embargos de declaração possuem finalidade integrativa, destinando-se exclusivamente a corrigir obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material,

conforme preceitua o art. 1.022 do Código de Processo Civil.

No caso em tela, não se verifica qualquer vício que justifique a oposição de embargos. O acórdão analisou de forma completa e coerente todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, aplicando corretamente os precedentes vinculantes e a legislação pertinente.

Os argumentos trazidos pela embargante revelam mero inconformismo com o resultado do julgamento e tentativa de rediscussão da matéria, o que é incabível pela via dos embargos declaratórios.

No tocante ao prequestionamento suscitado pela embargante, considera-se que todas as matérias foram devidamente analisadas e fundamentadas, estando prequestionados todos os dispositivos legais e constitucionais pertinentes ao caso, notadamente o art. 5º, incisos II, XVII e XX, da Constituição Federal, os artigos 489, §1º, incisos IV, V e VI, 927, inciso III, e 1.022, incisos I e II, do Código de Processo Civil, bem como os artigos 49-A, 884 e 1.358-A, §2º, do Código Civil e artigos 2º e 2º-A da Lei nº 6.766/79.

Ante o exposto, REJEITAM-SE os embargos de declaração, mantendo-se inalterado o acórdão embargado.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator