



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423827

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1010036-89.2023.8.26.0451/50000, da Comarca de Piracicaba, em que é embargante ASSOCIAÇÃO PROPRIETÁRIOS DOS LOTES "L A Q " DO LOT. PARK CAMPESTRE, são embargados ANDERSON LOVADINE e KAREN PRISCILA WINTER LOVADINE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E COSTA NETTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

Processo nº 1010036-89.2023.8.26.0451.50000

Comarca: Piracicaba (1ª Vara Cível)

**Embargante: Associação Proprietários dos Lotes "I A Q " do Lot. Park
Campestre**

Embargados: Anderson Lovadine e Karen Priscila Winter Lovadine

Voto nº 23.927

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Caráter infringente – Embargante que pretende a alteração das conclusões do V. Acórdão – Decisão fundamentada, que examinou as questões suscitadas nos limites das provas produzidas – Inexistência de vícios sanáveis por meio de embargos – Embargos rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração contra o V. Acórdão de fls. 662/667, que desproveu o recurso de apelação da embargante. Alega a embargante que há omissão quanto à análise da lei municipal anterior que aprovou a criação do Loteamento Park Campestre e impôs aos proprietários e moradores a responsabilidade pelas despesas de conservação e manutenção das áreas públicas do loteamento, conforme expressamente alegado. Aduz que destacou que o referido decreto municipal, anterior à aquisição do imóvel pelos Embargados (ocorrida em 23 de fevereiro de 2012), regulamentou a obrigação de todos os adquirentes de contribuírem com as taxas de conservação, configurando uma base legal para a cobrança, independentemente de associação formal ou anuência expressa. Alega que o v. Acórdão silenciou sobre esse ponto, limitando-se a analisar a ausência de comprovação de associação dos embargados à embargante e a inexistência de obrigação contratual registrada no Oficial de Registro de Imóveis. Afirmar ainda que além da omissão, o v. Acórdão, com o incorreu em contradição ao aplicar o Tema 492 do STF sem considerar a existência da lei municipal anterior que disciplinou a cobrança das taxas de conservação, conforme expressamente previsto na tese firmada pelo Supremo Tribunal Federal. No mais, prequestiona a matéria.

É o relatório.

O art. 1.022 do Código de Processo Civil estabelece as hipóteses de cabimento dos embargos de declaração. São elas a existência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material na decisão embargada. Nenhuma dessas hipóteses está presente.

Inexistem os vícios alegados no V. Acórdão.

A despeito dos argumentos da embargante, restou claro e expresso o v. acórdão:

“Tampouco se pode acolher a pretensão à declaração de obrigação dos réus de arcarem com as taxas de associação, enquanto não associados.

A cláusula 08 de fls. 100 está em anexo subscrito por anterior compromissário comprador, e não foi subscrita pelos réus. Tampouco há provas de que o contrato de adesão, contendo obrigação contratual de arcar com as despesas, tenha sido registrado no Registro de Imóveis, adquirindo eficácia “erga omnes”. (g.n.)

Ainda, de acordo com o tema 492 alegado pela embargante, este estabelece que:

*“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 do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que: (i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou: (ii) **no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis**”. (g.n.)*

Assim, não estando devidamente registrado no registro de imóveis e sendo os embargados novos adquirentes, não era mesmo o caso de se prover o pleito, sendo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

irrelevante a mencionada lei municipal.

O V. Acórdão está devidamente fundamentado na prova constante dos autos, e os embargos limitam-se a manifestar a irresignação da embargante, com pedido de reforma do julgado, finalidade para a qual não se presta o recurso interposto.

Nos termos do art. 1.025, “caput”, do CPC, o prequestionamento já está feito, pela simples suscitação nos embargos de declaração.

Isto posto, pelo meu voto, **REJEITAM-SE** os embargos de declaração de ambas as partes, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator