



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000440469

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2364607-75.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de Itu, em que é embargante ROGERIO CALAMANTE, é embargada MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

Processo n.º: 2364607-75.2024.8.26.0000/50000

Comarca: Itu (1ª Vara Cível)

Embargante: Rogerio Calamante

Embargada: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Juiza: Andrea Leme Luchin

Voto n.º 37.802

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. TUTELA PROVISÓRIA DE EVIDÊNCIA. EMBARGOS REJEITADOS.

I. Caso em Exame

Embargos de declaração interpostos contra acórdão que negou tutela provisória de evidência, alegando contradição e premissas equivocadas. O embargante sustenta que a tutela de evidência não exige comprovação de perigo de dano e que a cobrança de taxas de conservação é inválida, pois não houve anuência ao regulamento do loteamento.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a existência de omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado, bem como a validade da cobrança de taxas de conservação em loteamento de acesso controlado.

III. Razões de Decidir

3. Não há omissão, contradição ou obscuridade a serem sanadas no acórdão embargado.

4. A tutela de evidência foi corretamente negada, pois não estão presentes os requisitos legais para sua concessão. A responsabilidade pelo pagamento das taxas está prevista no regulamento do loteamento e no contrato firmado entre as partes.

IV. Dispositivo e Tese

5. Embargos de declaração rejeitados.

Tese de julgamento: 1. Embargos de declaração não se prestam à reforma de decisão, mas à correção de omissão, contradição ou obscuridade. 2. Na concessão da tutela provisória, seja de urgência ou de evidência, o juiz deve se convencer da viabilidade da pretensão, o que está relacionado ao mérito, ainda que em análise perfunctória, sem que isto importe em antecipação do julgamento ou prejulgamento.

Legislação Citada: CPC, art. 489, § 1º; Lei 6.766/79, art. 36-A; Lei 13.465/2017. Jurisprudência Citada: STJ, EDARMC 7648/SE, Rel. Min. Castro Filho, Terceira Turma, j. 05.08.2004; STJ, RESP 582009/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 03.08.2004.

Trata-se de embargos de declaração ao Acórdão de fls. 19/23, alegando contradição e adoção de premissas equivocadas, afirmando o embargante que se trata de tutela provisória de evidência, que não exige comprovação do perigo de dano e demonstrou que sofrerá danos no caso de êxito na ação declaratória e precisará ingressar com ação própria para obter a devolução dos valores cobrados indevidamente nos últimos cinco anos. Afirma que apresentou tese firmada em julgamento de casos repetitivos e que o caso está sujeito às restrições do Tema 492/STF, ante a equiparação à administradora de imóveis, nos termos do art. 36-A da Lei 6766/79, instituído pela Lei nº 13.465/2017, mas que não consta nenhuma averbação em relação à transformação do loteamento comum em loteamento de acesso controlado e do respectivo ato constitutivo, e muito menos do ato do Poder Público Municipal, requisitos imprescindíveis para a constituição de loteamento de acesso controlado, sendo inválida a cobrança de taxas de conservação ou manutenção por nunca ter o embargante aderido ao ato constituído das entidades, nem assinou contrato padrão ou regulamento do loteamento, ou seja, nunca anuiu às taxas de manutenção. Aponta que o objeto do agravo de instrumento é a obtenção da tutela de evidência para que a agravada se abstenha de continuar cobrando as taxas de conservação e administração até o julgamento da ação, e que o Acórdão adentrou no mérito da ação principal. Requer sejam recebidos e acolhidos os embargos de declaração com efeitos modificativos, com a declaração de nulidade do acórdão proferido.

É o Relatório.

Conforme consolidado no Superior Tribunal de Justiça a infringência pode ocorrer apenas quando a alteração da decisão

decorra da própria complementação do julgado, afastando-se a omissão, a contradição ou a obscuridade (EDARMC 7648/SE, EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NA MEDIDA CAUTELAR 2003/0236915-0, Rel. Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, data do julgamento: 05/08/2004, DJ 23.08.2004 p.00226; RESP 582009/SP, RECURSO ESPECIAL 2003/0129539-7, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, data do julgamento: 03/08/2004, DJ 23.08.2004 p.00234).

Pelos embargos de declaração “não se procura a reparação de erro ou injustiça da sentença”¹, da decisão monocrática ou do Acórdão, mas a exatidão ou a complementação da decisão pelo órgão judicial que a proferiu e desta forma são inadequados para obter-se a reforma do que foi decidido.

Era explícito o CPC/1939, quando no parágrafo 4º do art. 862 dispunha: “se os embargos (declaratórios) forem providos, a nova decisão se limitará a corrigir a obscuridade, omissão ou contradição”.

Em comentário a este artigo, leciona PONTES DE MIRANDA²: “A sentença nos embargos de declaração não substitui a outra, porque diz que a outra disse. Nem pode dizer algo menos, nem diferente, nem mais. Se o diz, foi a outra sentença que o disse. É a antinomia - que nos vem do fundo das ciências - entre a proposição existencial e o existente”.

Não há omissão, contradição ou obscuridade a serem sanadas.

¹ Lopes da Costa, Alfredo de Araújo. Direito Processual Civil Brasileiro. Vol. III. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1959, p.320.

² MIRANDA, Pontes. Comentários ao Código de Processo Civil. vol. V. Rio de Janeiro: Forense, 1949, p.345.

Na concessão da tutela provisória, seja de urgência ou de evidência, o juiz deve se convencer da viabilidade da pretensão, o que está relacionado ao mérito, ainda que em análise perfunctória, sem que isto importe em antecipação do julgamento ou prejulgamento.

Como restou expresso no Acórdão, não estão presentes os requisitos para o deferimento da tutela de evidência pleiteada, uma vez que pode ser concedida quando: "I - ficar caracterizado o abuso do direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório da parte; II - as alegações de fato puderem ser comprovadas apenas documental e houver tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em súmula vinculante; III - se tratar de pedido reipersecutório fundado em prova documental adequada do contrato de depósito, caso em que será decretada a ordem de entrega do objeto custodiado, sob cominação de multa; IV - a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável".

A agravada não é uma Associação, de maneira que em princípio não se aplicam as restrições do Tema 492/STF e do Tema 882 do STJ, e o empreendimento tem acesso controlado, cujos custo de infraestrutura, manutenção, portarias, sistema de segurança e viário, e outros, são de responsabilidade dos proprietários e possuidores, e não assumidos pelo Poder Público como nos loteamentos abertos.

A responsabilidade pelo pagamento está prevista no Regulamento do Loteamento, bem como a responsabilidade da agravada pela administração e melhorias do empreendimento.

Consta expressamente, ainda, da cláusula quarta do "Contrato de Doação" firmado entre as partes (fls. 55 dos autos

principais), que: “4. Pelos serviços de conservação do loteamento (manutenção de portarias, ruas, avenidas, praças, vegetação, sistema de abastecimento de água; coleta de lixo; vigilância; etc), o DONATÁRIO autoriza o débito automático mensal do valor de R\$ 63,64, referente à Taxa de Conservação do Loteamento, conforme a opção e na data selecionadas no documento 'Autorização para Débito Automático – Anexo I”, razão pela qual, em exame perfunctório, não exime o agravante da responsabilidade de pagamento a alegação de desconhecimento, sendo inequívoca a ciência, sendo legítima a agravada para realizar a cobrança e praticar atos inerentes ao direito do credor em receber o que lhe for devido.

Como se colhe da lição de Arlete Inês Aurelli³: “os embargos de declaração têm por finalidade precípua integrar a decisão omissa, esclarecer contradições ou obscuridades. Não visam à reforma da decisão injusta ou errada”, aduzindo que “a infringência do julgado deve se dar apenas como um efeito reflexo, que, para integrar o pronunciamento judicial, forçosamente tenha de ocorrer modificação do julgado”.

Inexistiu violação aos arts. 489, § 1º, do CPC, 2º, § 8º e 36-A da Lei 6.766/79 e à Lei 13.465/2015.

Pelo exposto, **REJEITAM-SE** os embargos de declaração.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)

³ AURELLI, Arlete Inês. Comentários ao Código de Processo Civil: arts. 926 a 1.072 – Parte Especial. Coord. Cássio Scarpinella Bueno. Vol. 4. São Paulo: Saraiva Jur, 2017, p. 478.