



EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 0003475-09.2019.8.19.0061

EMBARGANTE 1: ERIC SILVESTRIN

EMBARGANTE 1: TATIANA CALANDRINO MARANHÃO

EMBARGANTE 2: CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV

EMBARGADOS: OS MESMOS

RELATOR: DES. LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, OPOSTOS POR
AMBAS AS PARTES, CONTRA ACÓRDÃO QUE
DEU PROVIMENTO À APELAÇÃO DOS RÉUS.**

**EMBARGOS DOS AUTORES: ERRO MATERIAL.
SUCUMBÊNCIA INTEGRAL DO AUTOR.
ACOLHIMENTO DOS EMBARGOS.**

**EMBARGOS DO RÉU: MERA REPRISE DOS
ARGUMENTOS ANTERIORES.
INCONFORMISMO QUE NÃO ESTÁ DE ACORDO
COM A FINALIDADE INTEGRATIVO-
RETIFICADORA DOS EMBARGOS DE
DECLARAÇÃO. INOCORRÊNCIA DAS
HIPÓTESES PREVISTAS NO ART. 1.022 DO CPC.**

**EMBARGOS DOS AUTORES A QUE SE DÁ
PROVIMENTO, SEM EFEITOS INFRINGENTES.**

EMBARGOS DO RÉU REJEITADOS.





ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** nos autos do **APELAÇÃO CÍVEL Nº 0003475-09.2019.8.19.0061**, em que são embargantes 1 **ERIC SILVESTRIN** e **TATIANA CALANDRINO MARANHÃO**, embargante 2 **CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV**, sendo embargados **OS MESMOS**,

ACORDAM os Desembargadores que integram a Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **UNANIMIDADE** de votos, em **CONHECER E ACOLHER OS EMBARGOS OPOSTOS PELOS AUTORES, SEM EFEITOS INFRINGENTES, E REJEITAR OS EMBARGOS OPOSTOS PELO RÉU**, nos termos do voto do Relator.

Rio de Janeiro, na data do lançamento da assinatura digital.

DESEMBARGADOR LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO
RELATOR



RELATÓRIO

Trata-se de embargos declaratórios opostos por HELIANA RIBEIRO SALOCA e TATIANA CALANDRINO MARANHÃO (indexador 524) e CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV (indexador 536) contra acórdão (indexador 499) assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS.

TAXA DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO URBANO. PROPRIETÁRIOS NÃO ASSOCIADOS. DIREITO À LIVRE ASSOCIAÇÃO. REPERCUSSÃO GERAL DA MATÉRIA. TEMAS 492 DO STF E 882 DO STJ. INEXISTÊNCIA DE COPROPRIEDADE SOBRE ÁREAS COMUNS E REGISTRO CARTORÁRIO DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO, BEM COMO DE QUALQUER DOCUMENTO QUE COMPROVE A ANUÊNCIA DOS APELANTES EM SE ASSOCIAR. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. PRECEDENTES DO STJ E DO TJRJ.

RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO.

Os apelantes opõem seus embargos apontando a existência de erro material no acórdão, ao condenar o réu nos ônus da sucumbência e aduzindo que “O equívoco se mostra notório, visto que o pedido autoral foi julgado improcedente através do provimento do Recurso de Apelação interposto pelos Réus.”

Pretendem, pois, “a correção deste trecho do v. Acórdão, a ser devidamente cumprido pelas partes do processo.”

O apelado também opôs embargos de declaração, afirmando que “não foram analisadas as provas documentais produzidas pelo condomínio em fls. 19 (CERTIDÃO DE RGI DO IMÓVEL DOS DEMANDADOS), fls. 27 (CERTIDÃO DE APROVAÇÃO DO PROJETO DO CONDOMÍNIO), fls. 33 (CERTIDÃO COM A RELAÇÃO DE FRAÇÕES IDEAIS DO CONDOMÍNIO), que comprovam a instituição e existência do condomínio, documentos estes emitidos pelo Cartório do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Teresópolis.”

Aduz que “O acórdão foi omissivo ao não enfrentar de forma expressa a questão de direito suscitada no sentido da natureza pro indivisa do imóvel dos embargados restar comprovada na certidão de Registro da unidade condominial juntada às fls. 19/21 onde se verifica que os mesmos adquiriram uma fração ideal de 1.235/464705 avos de uma área de terras próprias, designada por Gleba 15, desmembrada de maior porção da Granja Comary, nesta cidade.”

Assevera que “o cancelamento do CNPJ do condomínio não tem o condão de cancelar o registro da instituição do condomínio sobre o imóvel (art. 167 I ‘17’ da Lei 6.015/73) e de nenhuma forma retirou a validade da existência do condomínio, porque junto à matrícula do imóvel o ‘fracionamento’ está mantido.”

Requer, ao final, “sejam conhecidos e providos os presentes EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, dando efeitos infringentes aos mesmos, para o fim de que seja anulado de ofício o acórdão proferido diante do error in iudicando, sendo analisadas todas as matérias omissas no acórdão, apontadas no presente recurso também para fins de prequestionamento como requisito para interposição de eventual Recurso Especial e Extraordinário.”

Contrarrazões dos apelantes (indexador 554) pelo desprovimento do recurso.

O apelado não apresentou contrarrazões (indexador 582).

O CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV, apelado, junta petição e documentos no indexador 567, sobre os quais se manifestaram os apelantes, no indexador 578.

É o relatório. Passa-se ao voto.

Conheço dos recursos, porquanto preenchidos os requisitos de admissibilidade.

Como cediço, os embargos de declaração constituem recurso de estritos limites processuais, cujo cabimento se submete aos pressupostos legais estabelecidos no art. 1.022 do Código de Processo Civil.

Destarte, o recurso integrativo é cabível somente nas hipóteses de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, sendo inadmissível quando, a pretexto da necessidade de esclarecimento, aprimoramento ou complemento da decisão embargada, objetive novo julgamento do caso.

Apenas em casos excepcionais, quando constatada a necessidade de mudança no resultado do julgamento em decorrência da existência de algum desses vícios, é que se torna possível emprestar efeitos infringentes aos embargos de declaração, o que não ocorre no caso *sub examine*.



In casu, o apelado pretende obter novo pronunciamento, rediscutindo matéria já apreciada e decidida, a fim de modificar o julgamento, cada qual a seu favor, insistindo na existência de um condomínio instituído e na natureza pro indivisa do imóvel dos apelantes, arguindo ainda a nulidade do acórdão por ausência de fundamentação.

No que toca à preliminar arguida pelo apelado, cumpre salientar que o órgão julgador não está obrigado a responder a todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem se restringe aos fundamentos indicados por aquelas, tampouco a responder um a um a todos os seus argumentos.

Destarte, não há necessidade de que o Colegiado se manifeste expressamente sobre os tópicos, desde que na fundamentação do acórdão resem afastados, ainda que implicitamente, os argumentos debatidos no processo, de modo que, na espécie, não se denota a nulidade assinalada.

Como de elementar conhecimento, a omissão apontada no art. 1.022, II, do CPC corresponde à ausência de apreciação de ponto ou questão relevante sobre a qual o órgão jurisdicional deveria ter se manifestado, não estando o Tribunal obrigado a apreciar cada um dos múltiplos argumentos deduzidos pela parte, mas somente aqueles capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador (art. 489, IV, CPC). Veja-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. VÍCIOS NÃO CONFIGURADOS. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. COTEJO ANALÍTICO NÃO EFETUADO. 3. TESE SOBRE AUSÊNCIA DE DOCUMENTO IDÔNEO A SUBSIDIAR O RITO MONITÓRIO. PREMISSAS FÁTICAS, PROBATÓRIAS E CONTRATUAIS. REEXAME INVIÁVEL. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. 4. TESE SOBRE TERMO INICIAL DOS JUROS E DA CORREÇÃO MONETÁRIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. De início, cabe rememorar que os embargos de declaração se revestem de índole particular e fundamentação vinculada, cujo objetivo é o esclarecimento do verdadeiro sentido de uma decisão eivada de obscuridade, contradição, omissão ou erro material (art. 1.022 do CPC/2015), não possuindo natureza de efeito modificativo. Outrossim, a jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

2. No que tange à suposta negativa de prestação jurisdicional, é preciso deixar claro que o acórdão recorrido resolveu satisfatoriamente as questões



deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição ou omissão com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional.

3. Tendo o Tribunal de origem motivado adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, não há afirmar que a Corte estadual não se pronunciou sobre o pleito do ora recorrente, apenas pelo fato de ter o julgado recorrido decidido contrariamente à pretensão da parte.

4. Não se revela cognoscível a irresignação deduzida por meio da alínea c do permissivo constitucional, porquanto o recorrente não demonstrou a divergência nos moldes exigidos pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

5. A conclusão esposada no acórdão recorrido está calcada em premissas fáticas e probatórias, bem como na interpretação de cláusulas contratuais, de forma que, rever tal entendimento, demandaria reexame de fatos, provas e cláusula contratual, o que esbarra nos enunciados de Súmulas n. 5 e 7/STJ.

6. No tocante à irresignação quanto ao termo inicial dos juros de mora e da correção monetária, vê-se que, apesar de ter o tema sido consignado no acórdão recorrido de modo original - em virtude da reforma da sentença -, não fora manejada, em embargos de declaração, a respectiva tese, o que configura a ausência do indispensável prequestionamento da matéria e atrai a incidência das Súmulas n. 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AgInt no AREsp 1952461/MS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2022, DJe 07/04/2022)

Esclareça-se, portanto, que não se traduz em omissão a motivação contrária ao interesse da parte ou que deixe de se pronunciar acerca de pontos considerados irrelevantes.

Consigne-se, ademais, não ter o órgão julgador deixado de se manifestar acerca de tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em incidente de assunção de competência aplicável ao caso em julgamento ou, ainda, qualquer das condutas descritas no art. 489, § 1º, do Código de Processo Civil.

De outro lado, a contradição prevista no art. 1022, I, do CPC somente é verificada quando existem, no próprio julgado, proposições inconciliáveis entre si e não entre o que foi decidido e o entendimento que o embargante pretendia ver adotado.

Assim sendo, a contradição remediável por embargos de declaração é a interna ao julgado embargado, devida à desarmonia entre a fundamentação e

as conclusões da própria decisão, e não a externa entre o julgado impugnado e o entendimento da parte, ou entre este e decisões do mesmo ou outro Tribunal.

A respeito, veja-se o seguinte precedente do STJ:

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DANO MORAL. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA CONTRA A FAZENDA PÚBLICA. ARTS. 489 E 1022 DO CPC. CONTRADIÇÃO NÃO CONFIGURADA. ACÓRDÃO AMPARADO EM FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAL E INFRACONSTITUCIONAL. NÃO INTERPOSIÇÃO DE RECURSO EXTRAORDINÁRIO. SÚMULA 126/STJ. REQUISITOS PARA A ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. AFERIÇÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. No tocante ao tema da antecipação da tutela deferida nos autos, não cabe falar em ofensa ao art. 1022 do CPC. Isso porque, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a contradição sanável por meio dos embargos de declaração é aquela interna ao julgado embargado por exemplo, a incompatibilidade entre a fundamentação e o dispositivo da própria decisão. Em outras palavras, o parâmetro da contrariedade não pode ser externo, como outro acórdão, ato normativo ou prova.(...)

(AgInt no REsp 1942955/AP, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 29/11/2021, DJe 02/12/2021)

Por sua vez, a obscuridade decorre da falta de clareza e precisão da decisão, suficiente a não permitir o entendimento jurídico a respeito das questões resolvidas (art. 1022, I CPC).

No caso concreto, o aresto dirimiu clara e fundamentadamente a controvérsia, de acordo com os fatos apresentados, com a interpretação dos regramentos legais aplicáveis e colacionando os precedentes que corroboram o entendimento ali adunado.

Conquanto sustentem os embargantes a existência de omissão, não se constata o mencionado vício no acórdão, que procedeu à devida análise de toda a questão jurídica posta em debate, conforme se verifica dos seguintes excertos do julgado:

“Com efeito, o art. 5º, XX, da Constituição da República, consagrou o direito à livre associação ao dispor que ninguém poderá ser compelido a se associar ou se manter associado.

Sob esse enfoque, o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE n. 965.911 RG/SP, fixou a seguinte tese (Tema 492 STF): “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". Confira-se a respectiva ementa:

Recurso extraordinário. Repercussão geral reconhecida. Liberdade associativa. Cobrança de taxas de manutenção e conservação de áreas de loteamento. Ausência de lei ou vontade das partes. Inconstitucionalidade. Lei nº 13.467/17. Marco temporal. Recurso extraordinário provido. Fatos e provas. Remessa dos autos ao tribunal de origem para a continuidade do julgamento, com observância da tese.

1. Considerando-se os princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da liberdade de associação, não cabe a associação, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que não tenha a ela se associado (RE nº 432.106/RJ, Primeira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio, DJe de 3/11/11).

2. Na ausência de lei, as associações de moradores de loteamentos surgiam apenas da vontade de titulares de direitos sobre lotes e, nesse passo, obrigações decorrentes do vínculo associativo só podiam ser impostas àqueles que fossem associados e enquanto perdurasse tal vínculo.

3. A edição da Lei nº 13.465/17 representa um marco temporal para o tratamento da controvérsia em questão por dentre outras modificações a que submeteu a Lei nº 6.766/79, ter alterado a redação do art. 36-A, parágrafo único, desse diploma legal, o qual passou a prever que os atos constitutivos da associação de imóveis em loteamentos e as obrigações deles decorrentes vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis se a tais atos e obrigações for conferida publicidade por meio de averbação no competente registro do imóvel.

4. É admitido ao município editar lei que disponha sobre forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, bem como que trate da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados (RE nº 607.940/DF, Tribunal Pleno, Rel. Min. Teori Zavascki, DJe de 26/2/16).

5. Recurso extraordinário provido, permitindo-se o prosseguimento do julgamento pelo tribunal de origem, observada a tese fixada nos autos: "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".

(RE 695911, Relator(a): DIAS TOFFOLI, Tribunal Pleno, julgado em 15/12/2020, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-073 DIVULG 16-04-2021 PUBLIC 19-04-2021)

Veja-se que, na ausência de lei municipal que discipline a matéria, em se tratando de relação jurídica constituída antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, é ilegítima a cobrança de taxa de manutenção de proprietários de lote ou imóvel não associados ou que à associação não anuíram expressamente e, após o advento daquela norma, a cobrança de taxa de manutenção dos não associados depende de adesão do proprietário do imóvel, titular do direito ou morador.

No mesmo sentido, é o entendimento firmado no Tema 882 do STJ: RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança.

(REsp n. 1.280.871/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015.)

Nessa linha de entendimento, revela-se descabida a cobrança de cota condominial por parte do autor.

Na espécie, o imóvel objeto da lide foi adquirido pelos réus, ora apelantes, em 27/01/2014 (indexador 19), portanto, antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017.

Outrossim, embora se intitule condomínio, o autor na verdade se constitui em associação, notadamente por conta da inexistência de copropriedade sobre áreas comuns e da ausência de registro cartorário da instituição do condomínio, como bem destacado na sentença proferida pela 1ª Vara Federal de Teresópolis, no bojo do proc. 00000245-14.2011.4.02.5115, que versava pretensão anulatória da decisão administrativa que cancelou o CNPJ do autor. Confira-se:

No caso, a coletividade que cada autora representa, além de não ser o condomínio de que trata o inciso IX do art. 12 do CPC, também não é uma pessoa jurídica. A coletividade que cada autora representa não possui ato constitutivo inscrito no registro das pessoas jurídicas de direito privado. **Aliás, não possui sequer ato constitutivo.** A convenção de fls. 214/222, realizada em 17/01/2004 (Processo n 00000245-14.2011.4.02.5115) e a convenção de fls. 275/303 (Processo n. 0000247-81.2011.4.02.5115) registradas no Cartório de Títulos e documentos desta cidade **não são atos constitutivos.** São convenções. E uma convenção não é instrumento de instituição e especificação de um condomínio. O instrumento constitutivo de um condomínio em edifícios é e deve ser **anterior** à elaboração da convenção de condomínio. **Em outras palavras, somente se pode fazer uma convenção de condomínio de um condomínio que já esteja previamente instituído.**

Note-se que o autor teve sua inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas (CNPJ) anulada pela Receita Federal, porque não preenchidos os requisitos da Lei 4.591/65, a impedir seu reconhecimento formal. Veja-se (indexador 202): (...)

Da mesma forma, o autor não apresentou qualquer documento que comprove a anuência dos apelantes em se associar.

Nesse contexto, conforme teses jurídicas estabelecidas no julgamento dos Temas 492 do STF e 882 do STJ, os apelantes não podem ser considerados associados do condomínio apelado, ainda que tenham satisfeito algumas cotas de rateio da associação.”

Como se vê, estão bem delimitadas, no acórdão recorrido, as premissas fáticas sobre as quais apoiada a convicção jurídica formada, de modo fundamentado, havendo o Colegiado se manifestado de forma clara sobre as questões e os pontos a respeito dos quais lhe cabia emitir pronunciamento. Nenhum aspecto relevante para a solução da controvérsia deixou de ser examinado.

A prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, de vez que o voto condutor do acórdão recorrido apreciou fundamentadamente, de modo coerente e completo, as questões necessárias à solução da controvérsia.

Diversamente do sustentado pelo apelado, o denominado CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV não tem natureza jurídica de condomínio *pro indiviso*, na medida em que não se trata de um único imóvel em que todos os coproprietários usufruem da totalidade do imóvel, mas de diversos imóveis individualizados de propriedade de inúmeros e diferentes titulares, com uso exclusivo do proprietário de cada fração ideal da propriedade original, que foi desmembrada, como se verifica da matrícula do imóvel objeto da lide (indexador 19):

1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial: Maria da Concelção Rodrigues Jannotti Substituto: Maria José Cabral Sá de Ferrone

MATRÍCULA N.º	9.034	1.º	2-AD	FLS.	238
---------------	-------	-----	------	------	-----

Fração ideal de 1.235/464705 avos de uma área de terras próprias, desmembrada de maior porção da denominada Granja Comary, no Alto, desta cidade, designada pela área 32 da Gleba 15, medindo 16,00m. de frente pela Estrada "D"; lado direito 60,00m. com a área nº 31; lado esquerdo 60,00m. com a área 33; fundos 20,50m. com a reserva florestal, com a área de 1.046,00m². PROPRIETÁRIOS: JORGE EDUARDO GUINLE, brasileiro, desquitado, do comércio, CI do IPP nº 324.954, de 9/11/62 e CPF nº 001.256.957-72; CARLOS EDUARDO DA CUNHA BUENO GUINLE, brasileiro, do comércio, separado consensualmente, CI do IPP nº 2.520.165, de 3/4/73 e CPF nº 090.841.187-17; LUIZ ROBERTO DA CUNHA BUENO GUINLE, brasileiro, desquitado, corretor de investimentos, CI de SSP/São Paulo nº 2.427.152, de 27/6/68 e CPF nº 001.374.138-15 e MARIA THERESA MARTINS GUINLE, norte-americana, desquitada, do lar, CI do SRE/RJ nº 2.666.100, de 21/5/75 e CPF nº 111.369.447-53, residentes na cidade do Rio de Janeiro. REGISTROS ANTE RIODES: 18.096/18.099, fls. 141/144, Livro 3-AN, deste cartório. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 30 de dezembro de 1.981.

Releva notar, quanto à referida localidade que, embora suas ruas internas, na prática, se destinem ao uso exclusivo dos proprietários, ante a instalação de guaritas e chancelas, não se configura como área de natureza particular, tendo em conta sua inserção no Plano Viário Municipal por meio da Lei Municipal nº 814/1974 e inclusão no guia de ruas municipais pelo Decreto Municipal nº 335/1975, bem como, ante a instituição da “Servidão Alecrim” pela Lei Municipal. nº 2.424/2005, tratando-se, pois, de espaços comuns de domínio público, cabendo ao Município de Teresópolis o dever de zelar por sua manutenção e arcar com as despesas respectivas.

No que toca ao documento acostado ao indexador 27, apontado pelo autor/embarcante como não analisado pelo Colegiado, a aludida certidão apenas comprova o que foi exaustivamente demonstrado no acórdão embargado, no sentido de que não subsiste qualquer registro cartorário da instituição do condomínio, na medida em que o registro da mencionada convenção foi cancelado por determinação judicial. Veja-se (indexador 27):

4) A Convenção do Condomínio Comary foi apresentada e registrada neste Registro de Imóveis no livro auxiliar 3C, registro nº 755. **O referido registro foi cancelado em 11/09/1996, através do processo nº 1684/1994 da 1ª Vara Cível desta Comarca.*******

Nesse contexto, inteiramente aplicáveis as teses jurídicas firmadas pelo STF quando do julgamento do Tema 492 da repercussão geral: “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". A propósito, confira-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. NECESSIDADE DE VÍNCULO ASSOCIATIVO.

1. Ação de cobrança de taxa de manutenção de condomínio.

2. De acordo com o entendimento do STF (Tema 492) e do STJ (Tema 882), às relações jurídicas constituídas antes da entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a questão, é inválida a cobrança de taxa de manutenção de loteamento fechado, por administradora constituída sob a forma de associação, de proprietários de lote não associados ou que a ela não anuíram expressamente. Após a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017 ou de anterior lei municipal disciplinando a matéria, é possível a cobrança, por associação de moradores, de taxa de manutenção de titulares de direito sobre lotes localizados em loteamento de acesso controlado desde que, já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo da associação ou sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.026.945/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 19/4/2023.)

Vale lembrar que não se pode confundir julgamento desfavorável aos interesses das partes com negativa de prestação jurisdicional, ou com ausência de fundamentação. No caso, a controvérsia foi suficientemente esclarecida, de forma a se afastar a alegada existência dos vícios elencados no art. 1.022, do CPC.

No que diz respeito ao prequestionamento como requisito de admissibilidade para a abertura da instância especial, esse é admitido também de forma implícita, desde que haja o debate acerca da matéria controvertida, o que, no caso, ocorreu. Nesse aspecto, confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. A ausência de enfrentamento da matéria pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do STJ. 2.1. In casu, deixou a

parte recorrente de apontar, nas razões do apelo extremo, a violação do artigo 1.022 do CPC/15, a fim de que esta Corte pudesse averiguar a existência de possível omissão no julgado quanto ao tema. 2.2. Esta Corte admite o questionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que as teses debatidas no apelo nobre sejam expressamente discutidas no Tribunal de origem, o que também não ocorreu na hipótese.

2. Rever o entendimento do Tribunal de origem, na forma como posta nas razões do apelo extremo, ensejaria em rediscussão de matéria fática e interpretação das cláusulas contratuais, providências vedadas nessa instância especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1987469/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 25/04/2022, DJe 29/04/2022)

Impõe-se, pois, a rejeição dos embargos, opostos pelo CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV.

De outro giro, no que toca aos embargos opostos pelos réus ERIC SILVESTRE e TATIANA CALANDRINO MARANHÃO, de fato, constata-se a existência de erro material no acórdão quanto à sua condenação nos ônus da sucumbência.

Assim, é de ser acolhida a insurgência dos apelantes para sanar o erro material apontado e aclarar o julgado, que, no dispositivo, passa a conter a seguinte redação: *“Posto isso, vota-se pelo provimento do recurso para julgar improcedente o pedido, condenando-se o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários de advogado, estes fixados no percentual de 15% sobre o valor atualizado da causa.”*

Ante o exposto, vota-se por negar provimento ao recurso do apelado e dar provimento ao recurso dos apelantes, sem efeitos infringentes, a fim de sanar o erro material apontado e determinar que o dispositivo do acórdão (indexador 499) passe a conter a seguinte redação: *“Posto isso, vota-se pelo provimento do recurso para julgar improcedente o pedido, condenando-se o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários de advogado, estes fixados no percentual de 15% sobre o valor atualizado da causa.”*

Rio de Janeiro, na data do lançamento da assinatura digital.

**DESEMBARGADOR LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO
RELATOR**