



Embargante: CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV
Embargados: ERIC SILVESTRIN E TATIANA CALANDRINO MARANHÃO
Relator: Des. MALDONADO DE CARVALHO

ACÓRDÃO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS CONTRA ACÓRDÃO QUE NEGOU PROVIMENTO A AGRAVO INTERNO, POR FORÇA DA APLICAÇÃO DA SISTEMÁTICA DOS RECURSOS REPETITIVOS. Ausência de vícios no acórdão embargado. Desprovimento do agravo interno em razão de conformidade entre o acórdão recorrido e a tese vinculada ao Tema nº 882 do Superior Tribunal de Justiça, em que foi submetida a julgamento a “*Questão referente à validade da cobrança de taxas de manutenção ou contribuição de qualquer natureza por associação de moradores ou administradora de loteamento de proprietário de imóvel que não seja associado nem tenha aderido ao ato que instituiu o encargo*”, não merecendo reparo a decisão proferida pela Terceira Vice-Presidência. Manutenção do acórdão embargado. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Vistos, relatados e discutidos estes **embargos de declaração** no agravo interno no recurso especial nº 0003475-09.2019.8.19.0061, sendo embargante **CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV** e embargados, **ERIC SILVESTRIN E TATIANA CALANDRINO MARANHÃO**.

ACORDAM os Desembargadores que integram o Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade**, em NEGAR PROVIMENTO ao recurso, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração opostos contra acórdão às fls. 741/749, que negou provimento ao agravo interno, mantendo a decisão da Terceira Vice-Presidência que negou seguimento ao recurso especial, por entender pela consonância entre o acórdão proferido pela Câmara de origem e a tese vinculada ao **Tema nº 882 do STJ**.

Na origem, cuida-se de demanda ajuizada pelo ora embargante, Condomínio Comary Gleba XV, objetivando a condenação dos réus, ora agravados, ao pagamento de montante a título de cotas vencidas, englobando valores referentes a despesas comuns e cotas condominiais, assim como cotas vincendas.

Sentença prolatada pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Teresópolis, fls. 370/371, julga procedentes os pedidos autorais, para condenar os demandados, solidariamente, ao pagamento das prestações vencidas e vincendas.

Recurso de apelação interposto pelos réus às fls. 390/395, aditado às fls. 406/413.

Contrarrazões à apelação às fls. 467/473.

Acórdão proferido pela Nona Câmara de Direito Privado, fls. 499/508, dando provimento ao recurso de apelação dos demandados, para julgar improcedentes os pedidos formulados pelo demandante.

Opostos embargos de declaração pelo autor/agravante às fls. 527/535, rejeitados na forma do acórdão às fls. 587/599.

Recurso Especial interposto às fls. 618/630, em que alega ofensa ao artigo 8º do CPC; aos artigos 167, I, 17, 172, 176, §1º e 195 da Lei 6015/73; e aos artigos 1.315, 1.331 e 1.358-A do Código Civil. Sustenta que o acórdão impugnado não atendeu aos fins sociais e às exigências do bem comum, tampouco aplicou o ordenamento jurídico aos fatos, em conjunto com os documentos constantes dos autos. Argumenta que o Tema 492 do STF e o Tema 882 do STJ, que embasaram a

reforma da sentença de 1º grau, não são aplicáveis à hipótese dos autos, eis que não é uma associação, mas sim um condomínio.

Aduz que, para que reste caracterizada a existência de um condomínio, revela-se desnecessária inscrição no CNPJ ou convenção registrada no Registro de Imóveis, bastando que haja copropriedade. Afirma, outrossim, que a documentação registral adunada aos autos comprova a existência de copropriedade. Acrescenta que consta no registro do imóvel dos demandados que a propriedade é constituída por fração ideal, e não por lote autônomo. Por fim, ressalta que não há qualquer prova de que as ruas internas do condomínio sejam logradouros públicos, eis que integram a fração ideal da unidade dos agravados, como atestam os documentos registraes anexados ao processo.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 651/658.

Decisão da Terceira Vice-Presidência, fls. 692/695, negando seguimento ao recurso especial, por concluir pelo alinhamento entre o acórdão proferido pela Câmara de origem, que entendeu que o autor é uma associação, e o decidido pela Corte Superior por ocasião do julgamento dos recursos paradigmas do **Tema nº 882** de seu repertório.

Agravo Interno em recurso especial interposto às fls. 703/711.

Contrarrazões ao agravo interno às fls. 708/726.

Acórdão deste Órgão Especial, fls. 741/749, negando provimento ao Agravo Interno em Recurso Especial.

Embargos de Declaração opostos às fls. 757/760, em que a parte embargante sustenta que houve omissão do acórdão deste Órgão Especial no que se refere “aos fundamentos arguidos e provas produzidas pelo recorrente que demonstram a inaplicabilidade das teses dos Tribunais Superiores”. Afirma que a decisão colegiada foi “omissa quanto a apreciação do que consta nos documentos de fls. 19, 27, 33 e 678, e as arguições fundamentadas nos referidos documentos que comprovam a existência do condomínio recorrente”.

Contrarrazões aos embargos de declaração às fls. 765/766.

É a síntese do essencial.

Os embargos de declaração ostentam caráter integrativo da decisão a que se refere, assumindo feição infringente em situações excepcionais determinantes de modificação do julgado por força de conserto de existentes omissões, contradições ou obscuridades.

Na hipótese em exame, verifica-se que o embargante pretende tão somente a prevalência de sua tese de não possui natureza jurídica de associação, mas sim, de condomínio, de modo que não se aplica o Tema nº 882 do STJ.

Não obstante as razões apresentadas, não assiste qualquer razão à parte embargante, haja vista que o acórdão embargado expôs, de forma fundamentada, a razão pela qual não merece qualquer reparo a decisão proferida pela Terceira Vice-Presidência, que negou seguimento ao recurso especial com fulcro no **Tema nº 882 do STJ**.

A fim de que não haja dúvidas quanto à ausência de omissão, colhem-se trechos do acórdão recorrido:

(...) Ab initio, impende destacar que o Superior Tribunal de Justiça, em seu Tema nº 882, submeteu a seguinte questão a julgamento:

“Questão referente à validade da cobrança de taxas de manutenção e contribuição de qualquer natureza por associação de moradores ou administradora de loteamento de proprietário de imóvel que não seja associado nem tenha aderido ao ato que instituiu o encargo.”

Por oportunidade do julgamento dos recursos repetitivos REsp 1280871/SP e REsp 1439163/SP, paradigmas do aludido tema, foi firmada a tese abaixo transcrita:

“As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.”

Oportuno, ainda, salientar que o Supremo Tribunal Federal, ao julgar o Tema 492 de seu repertório (“Cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado.”), também tratando da temática discutida, fixou a seguinte tese:

“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 loteamento 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.”

Considerando os fundamentos da tese defensiva, oportuna a citação de trechos dos acórdãos impugnados que evidenciam a harmonia entre o decidido pelo Órgão Colegiado e a tese vinculante fixada pelo STJ acerca da temática, bem como com o decidido pela Suprema Corte no Tema 492 de seu repertório.

Inicialmente, citam-se trechos do acórdão às fls. 499/508, tratando dos temas aplicados e das teses firmadas quando do julgamento de seus recursos paradigmas:

“(…) 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):

…

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:

...

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. (...)"

No tocante à natureza jurídica do autor/apelante, manifestou-se nos seguintes termos:

"(...) 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.

...

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. (...)"

Ainda sobre a mesma temática, o Colegiado ratificou seu entendimento quanto à natureza jurídica do demandante quando da rejeição dos aclaratórios, consoante trecho do acórdão às fls. 587/599, que ora se transcreve:

(...)

*Diante dos motivos elencados no acórdão, o Colegiado, a partir da incidência do decidido **Temas 882 do STJ e 492 do STF** à hipótese dos autos, assim concluiu:*

“(...) 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. (...)”

(...)

*Portanto, não merece qualquer reparo a decisão agravada ao negar seguimento ao recurso especial com fulcro no **Tema nº 882 do STJ.**”*

Registre-se que a Terceira Vice-Presidência, ao negar seguimento ao recurso excepcional, limitou-se a constatar a aplicação da sistemática dos recursos repetitivos pela Câmara julgadora, bem como a adoção orientação vinculante assentada por oportunidade do julgamento dos paradigmas do **Tema nº 882 da Corte Superior.**

Sendo assim, este Órgão Especial, ao analisar o agravo interno interposto, negou provimento ao recurso, fundamentadamente, por concluir pela correção da decisão monocrática proferida às fls. 692/695.

Ademais, não cabe à Terceira Vice-Presidência ou a este Órgão Especial o exame de documentos acostados pelas partes, a fim de concluir se eles foram ou não bem interpretados, eis que se trata de análise fática-probatória, afeta soberanamente às instâncias ordinárias.

Deve-se destacar, ainda, que os embargos de declaração não são o instrumento hábil para demonstração da irrisignação da parte quanto aos termos do julgado e configuram, neste caso, a via inadequada para a reforma do decidido.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
ÓRGÃO ESPECIAL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA
EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO
RECURSO ESPECIAL nº 0003475-09.2019.8.19.0061



Em consequência, logo se vê que não houve omissão alguma no acórdão ou contradição e obscuridade a sanar através destes embargos declaratórios, por isso que o recurso deve ser conhecido, mas desprovido.

À vista do exposto, voto no sentido de conhecer e negar provimento ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2025.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Relator

