



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000664345

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1127778-97.2018.8.26.0100/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO NINHO VERDE II - APRONIN, é embargada MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LUIZ ANTONIO COSTA (Presidente sem voto), LUIS MARIO GALBETTI E MARY GRÜN.

São Paulo, 17 de agosto de 2021.

MIGUEL BRANDI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 2021/36995

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO N°: 1127778-
97.2018.8.26.0100/50000

COMARCA: São Paulo

EMBARGANTE: Associação dos Proprietários do Loteamento
Ninho Verde II - APRONIN

EMBARGADA: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Alegação de obscuridade quanto ao alcance dos efeitos da decisão - Desnecessidade de esclarecimento do acórdão – Decisão colegiada que, clara e motivadamente, resolveu a questão posta – EMBARGOS REJEITADOS.

Trata-se de embargos de declaração opostos ao acórdão de fls. 2.757/2.761.

Sustenta a embargante, em síntese, que a decisão colegiada é obscura quanto ao alcance subjetivo dos efeitos da decisão. Acrescenta que é necessário esclarecimento se a decisão alcança apenas os associados à época da propositura da ação ou aqueles que se associaram em data posterior. Requer, então, que o vício apontado seja sanado.

A embargada ofereceu resposta (fls. 10/20).

Os autos vieram-me conclusos em 28.6.2021 (fls. 21). Estudo e voto finalizados em 28.7.2021.

É o relatório.

Conheço do recurso.

Assentou o acórdão vergastado:

“No mérito, alega a autora, em síntese, que a ré, na qualidade de administradora do loteamento fechado em questão, alterou unilateralmente seu regulamento interno, aplicando penalidades aos associados que a ela não anuíram. Afirma, ainda, que algumas dessas alterações estão eivadas de

abusividades.

Em sua contestação, a ré afirma a necessidade de adaptação das regras do loteamento, que conta com trinta e sete anos de criação. Diz que as modificações estão lastreadas no regulamento original, servindo para garantir a estrutura do bairro e o convívio dos moradores. Acrescenta que a associação autora é composta por menos de um por cento dos proprietários (fls.345/420).

Sem razão, porém, à defesa.

Com efeito, dispõe o artigo 28 da Lei n. 6.766/1979:

“Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação”.

De ver-se que as alterações ao regulamento do loteamento registrado em Cartório de Registro de Imóveis reclamam a anuência dos adquirentes dos lotes por elas atingidos, bem como a aprovação da Municipalidade.

E, acaso o regulamento tenha ficado obsoleto, incumbe ao loteador buscar sua ineficácia junto à Municipalidade.

Ainda que assim não fosse, com a venda dos lotes, ao loteador é dado apenas a promoção da ação destinada a impedir a construção em desacordo com restrições legais ou contratuais, nos termos do artigo 45 da Lei n. 6.766/1979.

Nem se cogite tenha havido modificação do pedido inicial, vez que, tanto na exordial quanto nas razões recursais, a autora objetiva a declaração de nulidade de todos os regulamentos impostos unilateralmente pela ré (fls. 20 e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2.689), sendo irrelevante a menção a fundamentos jurídicos diversos.

A ação, portanto, é procedente” (fls. 2.760/2.761).

Como se vê, a decisão colegiada, clara e motivadamente, resolveu a questão das alterações ao regulamento do loteamento, tendo reconhecido sua nulidade, ante a inexistência de anuência dos adquirentes dos lotes por elas atingidos e a aprovação da Municipalidade, o que remete o loteamento ao *status quo ante*.

Nada, portanto, a integrar ao julgado.

Diante dessas considerações, **REJEITO** os embargos de declaração.

MIGUEL BRANDI
Relator