



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329065

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1005089-76.2023.8.26.0229/50000, da Comarca de Hortolândia, em que é embargante REP – REAL ESTATE PARTNERS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., são embargados SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA e MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público 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 WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), RICARDO CHIMENTI E MARCELO L THEODÓSIO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 30082/2025

18ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 1005089-76.2023.8.26.0229/50000

EMBARGANTE: REP – REAL ESTATE PARTNERS PARTICIPAÇÕES
LTDA

EMBARGADO: MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Alegação de omissão – Inocorrência – Ausência das hipóteses do artigo 1.022 do CPC – Caráter infringente descabido – Inadmissibilidade do recurso – EMBARGOS REJEITADOS.

Trata-se de embargos de declaração opostos pelo REP – REAL ESTATE PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA contra o v. acórdão de fls. 348/355 que por votação unânime decidiu-se pelo desprovimento do recurso, conforme ementa a seguir:

APELAÇÃO – Mandado de segurança – ITBI – Base de cálculo – Impetrante que pretende adoção do valor venal de referência como base de cálculo do tributo – Impossibilidade – REsp repetitivo 1.937.821 do STJ – Fixação das seguintes teses jurídicas: “a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN); c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.” – Ausência de direito líquido e certo da impetrante em ver utilizado valor venal de referência do

IPTU para fins de cálculo de ITBI – Impossibilidade de aplicação da tese firmada em REsp repetitivo, sob pena de agravar situação da impetrante e recorrente – Segurança denegada – RECURSO DESPROVIDO

O embargante pretende a reforma do v. Acórdão. Insiste que deve prevalecer o valor venal do imóvel em 2018 (data da incorporação societária) como base de cálculo do ITBI.

É o relatório.

Não merece reparo o v. Acórdão prolatado.

Com efeito, os embargos de declaração têm por finalidade a eliminação de dúvida, obscuridade, contradição ou omissão, não sendo possível o acolhimento de pretensão que objetiva a modificação do julgado, submetendo-o a nova apreciação de questões já decididas.

Na hipótese, as razões apresentadas pelo embargante revelam que o presente recurso veicula inconformismo que não coaduna com a via eleita.

O v. Acórdão em suas razões expôs expressamente a interpretação dada aos dispositivos legais.

Seja como for, destaco que inexistente fundamentação legal que autorize a utilização de valor venal como base de cálculo do ITBI como pretende a embargante. A base de cálculo é o valor da transação e pode a Municipalidade afastar esta presunção na hipótese em que procedimento administrativo demonstre que o valor da transação não corresponde ao valor de mercado. No caso dos autos, a embargante pretende que seja utilizado valor venal utilizado para fins de IPTU. O ponto foi extensamente analisado no v. Acórdão.

Ainda que assim não fosse, como bem destacado pelo juízo de primeiro grau *“A exigência do ITBI ocorre com a transferência efetiva da propriedade, que se dá com o registro do ato perante o registro extrajudicial, não se operando na data da incorporação, como pretendido pelo impetrante”*. Ou seja, ainda que fosse acolhida a pretensão de

aplicação do valor venal, este seria o correspondente à data do registro, ou seja, 2023, o que tampouco favorece a impetrante.

Em qualquer cenário que se analise o presente *mandamus*, é certo que não há direito líquido e certo a amparar e pretensão do impetrante.

Não obstante, o fundamento dos embargos de declaração, mesmo naqueles com o fim de prequestionamento, está no esclarecimento, se existentes, de omissões, contradições ou obscuridades no julgado, e não para se adequar ao entendimento da embargante.

Nesse contexto, o E. Superior Tribunal de Justiça já decidiu:

Os Embargos de Declaração não constituem instrumento adequado para a rediscussão da matéria de mérito consubstanciada na decisão recorrida, quando não configurados os vícios de omissão, obscuridade ou contradição. O prequestionamento, por meio de Embargos de Declaração, com vistas à interposição de Recurso Extraordinário, somente é cabível quando configuradas omissão, obscuridade ou contradição na decisão embargada. Embargos de Declaração rejeitados. (STJ, EDcl nos EDcl no Resp 587540 / PR 2003/0168676-1. Ministro HERMAN BENJAMIN. SEGUNDA TURMA. 17/10/2006).

Mesmo nos embargos de declaração com fim de prequestionamento, devem-se observar os lindes traçados no art. 535 do CPC (obscuridade, dúvida, contradição, omissão e, por construção pretoriana integrativa, a hipótese de erro material). Esse recurso não é meio hábil ao reexame da causa. (STJ, 1ª Turma, Rec. Esp. Nº 13.843-0-SP, Rel. Min. Demócrito Reinaldo).

Por fim, impende destacar que art. 1.025 do Código de Processo Civil expressamente assim prevê: *"Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existente erro, omissão, contradição ou obscuridade."*

No mais, há de se observar que não se faz necessária a menção explícita de todos os dispositivos legais invocados, consoante entendimento consagrado no Eg. Superior Tribunal de Justiça, nem o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Tribunal é órgão de consulta, que deva elaborar parecer sobre todas as teses suscitadas pelas partes, uma vez encontrada a fundamentação necessária.

Ante o exposto, **REJEITAM-SE os embargos declaratórios.**

HENRIQUE HARRIS JÚNIOR
Relator