



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330223

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1512806-45.2021.8.26.0361/50000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é embargante FARWELL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é embargado MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES.

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), BEATRIZ BRAGA E HENRIQUE HARRIS JÚNIOR.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11156

Embargos de Declaração nº 1512806-45.2021.8.26.0361/50000

Comarca: Mogi das Cruzes

Embargante: Farwell Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Embargado: Município de Mogi das Cruzes

Ementa: Embargos de Declaração – Alegada a ocorrência de omissão – Vício inexistente – Questões suscitadas que foram objeto de expressa fundamentação no v. acórdão – Inconformismo em relação ao entendimento adotado pelo Colegiado – Requisitos do art. 1.022 do CPC não preenchidos – Caráter infringente pretendido – Ausência de violação às normas invocadas – Embargos conhecidos e rejeitados.

Trata-se de embargos de declaração apresentados por **Farwell Empreendimentos Imobiliários Ltda.** em relação ao acórdão de fls.118/125, o qual deu provimento ao recurso de apelação interposto pelo **Município de Mogi das Cruzes**, reformando a r. sentença de primeiro grau.

Alega a embargante, em síntese, a ocorrência de omissão, considerando que o v. aresto não se manifestou a respeito da “arrematação do lote e reserva do valor devido para a Prefeitura”, enfatizando “que tanto a arrematação do lote quanto a transferência de titularidade foram registradas em matrícula (R. 08 e R. 10)”. Requereu, ao final, o “acolhimento dos embargos de declaração a fim de sanar a omissão existente com a alteração do acórdão embargado no tocante à arrematação do lote e reserva do valor a favor da Prefeitura que ensejam a extinção do feito em razão da ilegitimidade passiva da Executada” (fls.1/3).

Embargos interpostos no prazo legal.

É o relatório.

Tempestivos, os embargos de declaração devem ser conhecidos, porém, rejeitados.

O que a embargante aponta como omissão configura, na verdade,

inconformismo em relação ao entendimento adotado por este Colegiado ao dar provimento ao recurso de apelação interposto pelo Município de Mogi das Cruzes, afastando a ilegitimidade passiva reconhecida em primeiro grau.

A suposta omissão aduzida pela embargante não merece guarida, considerando que o v. aresto foi expresso ao reconhecer a legitimidade da excipiente pelos débitos em cobro, vez que era a proprietária do imóvel no momento do ajuizamento da execução (25/11/2021).

Neste sentido constou expressamente do v. acórdão:

“Consequentemente, a propriedade somente poderá ser considerada transferida para fins tributários com a efetiva averbação do título de alienação no Cartório de Registro de Imóveis.

Ademais, vale lembrar que contratos com terceiros, compromissários compradores, não afastam o proprietário do polo passivo da execução fiscal, como é expresso o CTN:

Artigo 123 – 'Salvo disposição de lei em contrário, as convenções particulares relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes.'

Nesta esteira, em que pese a anterioridade da averbação do instrumento particular de compromisso de venda e compra (fls.62/65) ao ajuizamento da execução fiscal, a publicidade erga omnes não se efetivou, diante da ausência do registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Portanto, considerando a ausência de prova do registro da escritura definitiva até o ajuizamento da execução fiscal, não há como se acolher a ilegitimidade sustentada, na medida em que na data da propositura da ação executiva e para os exercícios dos lançamentos dos tributos não ficou comprovada a efetiva transferência do imóvel

ao adquirente.

Ademais, ressalte-se que o contrato da promessa de compra e venda, registrado ou não na matrícula do imóvel não transfere a sua propriedade, tratando-se de pré-contrato, tendo em vista que a efetiva transmissão da propriedade só ocorre com a outorga da escritura definitiva de compra e venda, nos termos do artigo 1.418 do C.C:

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

No mais, é prerrogativa do exequente credor do tributo, ao propor a execução fiscal, em razão da solidariedade tributária, escolher contra quem irá manejar a ação, ou seja, se contra o proprietário, o possuidor do domínio útil, o possuidor a qualquer título ou, até mesmo, contra todos eles, ao mesmo tempo.

Estes entendimentos do C. STJ consolidaram-se, rumando na edição da Súmula 399 – 'Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU (Imposto predial e territorial urbano).'

Aliás, a matéria em questão encontra-se consolidada junto ao E. STJ, no julgamento do REsp. nº 1.111.202/SP, processado à luz do rito dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/73), no qual restou decidido que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pela obrigação tributária.”

O artigo 1.022 do CPC dispõe que cabem embargos de declaração quando houver, na decisão judicial, obscuridade ou contradição, ou quando for omitido ponto sobre o qual devia pronunciar-se o juiz ou tribunal. Os embargos de

declaração são admitidos, ainda, no caso de erro material.

O erro material abrange inexatidões materiais e erros de cálculo e está previsto no artigo 494, I do Novo CPC. São erros reconhecíveis à primeira vista, que apesar de ser necessária a correção, não alteram o resultado do julgamento. Não é o caso dos autos.

Há obscuridade quando a decisão recorrida não elucida de forma clara determinado ponto da controvérsia, impossibilitando seu perfeito entendimento pela parte.

Omisso é o julgado que não aprecia questão pertinente ao litígio e que deveria ser apreciada.

A contradição se dá quando o julgado apresenta teses inconciliáveis entre si, ou seja, incoerência entre as proposições apresentadas ou entre a fundamentação e a parte dispositiva.

Logo, os embargos de declaração possuem fundamentação vinculada, de forma que, nas palavras de Humberto Theodoro Júnior, “*o que [...] se impõe ao julgamento dos embargos de declaração é que não se proceda a um novo julgamento da causa, pois a tanto não se destina esse remédio recursal*” (Curso de Direito Processual Civil Teoria geral do direito processual civil, processo de conhecimento e procedimento comum vol. III, 47. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 1061).

O natural inconformismo da parte não pode fundamentar o pedido de declaração do julgado, com nítido caráter infringente.

Neste sentido:

Embargos de declaração. Ausência de qualquer vício autorizador do manejo do recurso. Mero inconformismo com o resultado do julgado. Art. 1.022 do CPC. Rejeitam-se-os. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 0006719-02.2002.8.26.0366; Relator (a): Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Mongaguá - SEF - Setor de Execuções Fiscais; Data do Julgamento: 26/11/2021; Data de Registro: 26/11/2021)

Portanto, os argumentos aduzidos pela embargante deixam clara a

tentativa de reapreciação da matéria já julgada pelo Colegiado, o que não se mostra admissível, visto não haver a previsão no artigo 1.022 e seus incisos, do Código de Processo Civil.

Desta forma, eventual apreciação do pedido formulado nos presentes embargos acarretaria reapreciação do mérito, o que não se mostra admissível na presente via, devendo a parte valer-se dos recursos cabíveis para tanto.

Nesse sentido, o entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça:

“O julgador, desde que fundamente suficientemente sua decisão, não está obrigado a responder todas as alegações das partes, a ater-se aos fundamentos por elas apresentados nem a rebater um a um todos os argumentos levantados, de tal sorte que a insatisfação quanto ao deslinde da causa não oportuniza a oposição de embargos de declaração, sem que presente alguma das hipóteses do art. 535 do CPC.” (STJ, Edc. no Ag.Instr. 1.335.372 CE, j. 14.04.2011, 1ª Turma, Rel. o Min. BENEDITO GONÇALVES).

A embargante discorda do resultado do julgamento, todavia, divergência em relação à motivação não caracteriza omissão, contradição, obscuridade ou erro, a autorizar a interposição de embargos de declaração.

Deste modo, ausentes os requisitos legais previstos pelo art. 1.022 do CPC, os presentes embargos de declaração, com nítido caráter infringente, não merecem acolhimento.

Para fins de prequestionamento, consigne-se inexistir ofensa às normas legais invocadas nos embargos declaratórios.

Ante o exposto, **rejeitam-se os embargos declaratórios.**

FERNANDO FIGUEIREDO BARTOLETTI

Relator