



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388238

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2343900-86.2024.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que é embargante ROCHA E BARCELLOS ADVOGADOS, são embargados AVRAHAM KADOCH, SIEMENS ELETROELETRÔNICA LTDA. e BRAZILIAN EXPRESS TRANSPORTES AÉREOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente) E JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

ANA CATARINA STRAUCH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº 2343900-86.2024.8.26.0000/50000

Embargante: ROCHA E BARCELLOS ADVOGADOS

Embargado: AVRAHAM KADOCH

VOTO Nº 28993

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Omissão – Inocorrência - Inconformismo do embargante – Rediscussão da matéria - Caráter Infringente - Inadmissibilidade - O órgão julgador não está obrigado a manifestar-se sobre todas as alegações e teses aventadas pelas partes ou dispositivos constitucionais e legais invocados, bastando que explicita os elementos utilizados na solução da controvérsia - Prequestionamento - Segundo firme orientação jurisprudencial, os embargos de declaração não se prestam ao reexame da matéria decidida ou ao mero questionamento de teses, dispositivos constitucionais e legais, visando à interposição dos recursos excepcionais - EMBARGOS REJEITADOS

Vistos,

Trata-se de embargos de declaração, opostos por ROCHA E BARCELLOS ADVOGADOS S/A (fls. 01/03), diante do v. acórdão de fls. 35/44 que, por votação unânime, negou provimento ao recurso de agravo de instrumento, que interpôs, em face de AVRAHAM KADOCH, ora embargado.

Alega, o embargante, que, o v. acórdão é omissivo, pois no edital de leilão e intimação constou, expressamente, que o arrematante é responsável pelos débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários. Defende a inaplicabilidade do CDC. Concluiu que “(...) o Embargado tinha ciência de se tratar de imóvel da União conforme

descrição clara do bem no edital, de modo que, como consequência, incide o pagamento do laudêmio (...)". Pugna pelo acolhimento do presente recurso, para que o embargado seja responsabilizado pelo pagamento do laudêmio. Por fim, prequestiona a matéria.

Contraminuta, às fls. 08/09.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

De início, cumpre pontuar que os embargos de declaração somente tem cabimento em casos de omissão, contradição, obscuridade ou para correção de erro material, vícios estes que não estão presentes no v. julgado, ora combatido.

"In casu", a pretensão do embargante é, exclusivamente, revisitar a matéria e, através desta via imprópria, buscar novo julgamento, pois não se conformam com o quanto decidido.

Nelson Nery Junior leciona *in* Teoria Geral do Recurso, RT, 7ª edição, 2014, pág. 414, que: *"O efeito devolutivo nos embargos de declaração tem por consequência devolver ao órgão a quo a oportunidade de se manifestar no sentido de aclarar a decisão obscura, completar a decisão omissa ou afastar a contradição de que padece a decisão."*

Para ensejar acolhimento de embargos declaratórios, o vício há que incidir, sobre aspecto relevante do litígio, que não tenha ficado superado, pelo enfrentamento expresso dos demais pontos de controvérsia, o que não se verifica no caso dos autos.

Apenas para findar a discussão, reporto-me aos fundamentos adotados no v. acórdão, e, assim, dirimir a questão:

“Trago à lume a r. decisão agravada (fls. 1963/1964, dos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, nestes termos:

“Fls. 1880/1887: o arrematante afirma que sobre o imóvel arrematado há despesas de laudêmio para transferência do domínio último, no valor de R\$ 332.732,12. Aduz que tais despesas não constavam do edital e devem ser sub-rogadas no valor da arrematação.

Como se sabe, o laudêmio é uma taxa paga ao proprietário do domínio direto de um imóvel quando este é transferido ou vendido, e sua natureza jurídica é a de uma prestação pecuniária.

O laudêmio é pago em transações onerosas, ou seja, quando o imóvel é vendido ou transferido, e o valor cobrado varia entre 2,5% e 5% do total da operação. O responsável pelo pagamento é o vendedor do imóvel, também conhecido como foreiro, ou seja, o executado.

A natureza jurídica do laudêmio é a de uma prestação pecuniária, ou seja, dinheiro. Para ser considerado um tributo, o laudêmio deveria apresentar as características dos tributos elencadas no artigo 3.º da Lei 5.172/1966 (CTN).

O edital fixou o que segue (fls. 1960/1961, item III):

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes

de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, que serão sub rogados no valor da arrematação. Eventuais' penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Não obstante a natureza do laudêmio não seja tributária, entendo que seu pagamento não é de responsabilidade do arrematante. Isso porque trata-se de compra e venda, o pagamento deveria ser realizado pelo vendedor.

Outrossim, dentre as despesas elencadas como de responsabilidade do arrematante, não está declarado o laudêmio, nem seu valor, bastante expressivo.

Dessa forma, acolho o pedido do arrematante, declarando que o valor do laudêmio sub-roga-se no valor da arrematação.

Após tal pagamento, será feito o pagamento referente as penhoras realizadas no rosto dos autos e, em seguida, ao credor da presente demanda.”.

Pois bem.

Quanto ao quanto ao ressarcimento do laudêmio, sabe-se que embora a responsabilidade do pagamento da taxa seja do alienante (cf. art. 2º, do decreto nº 95.760/88), é possível a transferência da obrigação ao adquirente, desde que haja expressa e prévia previsão contratual para tanto.

Nesse sentido:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ENFITEUSE. OBRIGAÇÃO DE FAZER. OUTORGA DE ESCRITURA

PÚBLICA. INOCORRÊNCIA. TERRENO DE MARINHA. PAGAMENTO DE LAUDÊMIO À UNIÃO. OBRIGAÇÃO DO ENFITEUTA. CLÁUSULA CONTRATUAL EXPRESSA TRANSFERINDO O ENCARGO PARA O PROMITENTE-COMPRADOR. POSSIBILIDADE. 1. O laudêmio "é a compensação assegurada ao senhorio direto por este não exigir a volta do domínio útil do terreno de marinha às suas mãos ou de direitos sobre benfeitorias nele construídas. Tal vantagem tem por fato gerador a alienação desse domínio ou desses direitos e uma base de cálculo previamente fixada pelo art. 3º do Decreto n. 2.398/87" (REsp 1.257.565/CE, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 23/08/2011, DJe 30/08/2011). 2. Em havendo transferência do aforamento (venda, doação, permuta, sucessão universal, entre outras formas), a obrigação pelo recolhimento do laudêmio deve ser daquele que transfere o domínio útil, o enfiteuta, e não do adquirente. 3. No entanto, "o fato de, na relação jurídica de direito público, a lei impor o pagamento do laudêmio a determinada parte envolvida na relação contratual de alienação onerosa de imóvel situado em terreno de marinha, para validade do negócio perante a União, não impede que os particulares, entre si, na relação de direito privado, ajustem contratualmente a transferência do encargo de cumprir a referida obrigação legal" (REsp 888.666/SE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 01/02/2016).(...) (REsp n. 1.399.028/CE, relator

Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 17/11/2016, DJe de 8/2/2017.)

Contudo, no caso dos autos, em que pese o inconformismo do agravante, de fato, o edital, em questão, não é, suficientemente, claro acerca da transferência de responsabilidade ao arrematante.

Nesse contexto, cabe concluir que não houve a devida observância ao dever de informação estabelecido no art. 6º, III, do Código de Defesa do Consumidor, sendo que as cláusulas contratuais devem ser interpretadas em favor do consumidor, à luz do que preceitua o art. 47, do mesmo diploma legal, não sendo cabível a transferência de responsabilidade ao comprador/arrematante.

Este foi o entendimento desta c. 28ª Câmara de Direito Privado quando tema:

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL. Inadimplemento contratual. Incidência do prazo prescricional decenal. Dicção do art. 205 do Código Civil. Prescrição das pretensões afastada. Cabimento de restituição do valor pago a título de laudêmio pela apelada, haja vista a ausência de observância do dever de informação, pelas apelantes, ao tempo da formação do contrato, a teor do art. 6º, III, do Código de Defesa do Consumidor. Abusividade configurada. Lucros cessantes relativos ao período de não fruição do imóvel que são devidos. Termo final fixado na r. sentença que deve prevalecer, sob pena de reformatio in pejus, o que é vedado pelo

ordenamento. Sentença mantida. Recurso desprovido.”. (TJSP; Apelação Cível 1009908-86.2022.8.26.0004; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa -4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/08/2023; Data de Registro: 10/08/2023)

No mesmo sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL - Ação indenizatória Compromisso de compra e venda Pedido de restituição do pagamento de laudêmio pela compradora Sentença de parcial procedência Insurgência da ré PRELIMINAR DE PRESCRIÇÃO - Prescrição decenal aplicável ao caso concreto, conforme precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal Prazo prescricional não esgotado à época do ajuizamento da ação Preliminar rejeitada - MÉRITO O laudêmio é parte componente do preço, e deve ser previa e expressamente previsto em instrumento contratual para que a transferência da responsabilidade pelo pagamento surta efeitos - Inexistência de cláusula contratual transferindo expressa e previamente a responsabilidade de pagamento do laudêmio ao comprador - Referência a terreno de Marinha e a despesas gerais e tributos que não supre o dever de informação ao comprador Diversos precedentes deste E. Tribunal, envolvendo as mesmas requeridas e contratos praticamente idênticos - Sentença mantida - RECURSO

DESPROVIDO.”. (TJSP; Apelação Cível 1010912-27.2023.8.26.0004; Relator (a):Tania Ahualli; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa -3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2024; 27/08/2024);

*Diante desse cenário, entendo que **a r. decisão agravada deve ser mantida.***

*Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO AGRAVO.”.***

*Assim, **basta a leitura do ato decisório para constatar-se que não há tema a ser tratado expressamente nesta oportunidade.***

Conforme aludido, no que tange ao ressarcimento do laudêmio, sabe-se que embora a responsabilidade, pelo pagamento da taxa, seja do alienante (cf. art. 2º, do decreto nº 95.760/88), é possível a transferência da obrigação ao adquirente, desde que haja expressa e prévia previsão contratual para tanto.

Contudo, pelo que se colhe da leitura do EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO (fls. 1959/1961, dos autos do Cumprimento de Sentença), necessário reconhecer que, de fato, não restou demonstrado que, a obrigação pelo laudêmio seria do arrematante.

Com efeito, os embargos declaratórios não se prestam à rediscussão da lide.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça, ainda de acordo com a antiga legislação, mas cuja lição ainda prevalece, já se manifestou sobre o tema:

“PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. PIS. SEMESTRALIDADE. LC Nº 7/70. PRESCRIÇÃO. EMBARGOS DECLARATÓRIOS. 1. Os Embargos de Declaração não se constituem no meio adequado a provocar o reexame de matéria já apreciada. 2. Ao decidir, o juiz deve prestigiar seu livre convencimento, não estando obrigado a examinar todas as questões suscitadas pelas partes. 3. Embargos de Declaração rejeitados.” (AgRg nos EDcl no Recurso Especial nº 409.029/RS, Relatora Ministra LAURITA VAZ, Dj. 15.09.2003).

Ressalto, **ademais que, o órgão julgador não está obrigado a manifestar-se sobre todas as alegações e teses aventadas pelas partes ou dispositivos constitucionais e legais invocados, bastando que explicita os elementos utilizados na solução da controvérsia.**

Desta forma, não há como acolher o pleito do embargante.

Por fim, para evitar o formalismo desnecessário, esclarece-se que, como devidamente observado pelo ilustre Cassio Scarpinella Bueno (“Novo Código de Processo Civil Anotado”, Saraiva, 2015, páginas 661/662), faz-se presente no Novo Código de Processo Civil (artigo 1.025) o chamado “prequestionamento ficto”:

“Art. 1.025. 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 existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade.”

Desta forma, é inadmissível falar em prequestionamento expresso, no intuito de ingressar com futuros recursos junto às Cortes Superiores, até porque o prequestionamento, a partir da vigência do Novo Código de Processo Civil, se apresenta de forma ficta, conforme previsão legal aludida.

Por esses fundamentos, **REJEITO OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.**

ANA CATARINA STRAUCH
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(assinatura eletrônica)