



EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO COM EFEITOS INFRINGENTES. AGRAVO DE INSTRUMENTO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. DÍVIDAS REFERENTES A ITBI, AVERBAÇÃO, EMOLUMENTOS E DESPESAS CARTORÁRIAS NÃO CONFIGURAM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO EM DÉBITO "PROPTER REM". RECURSO PROVIDO, ACÓRDÃO RETIFICADO PARA DECLARAR A IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL.

I. Caso em exame

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que, em agravo de instrumento, reconheceu a possibilidade de penhora de imóvel registrado sob a matrícula indicada nos autos, em execução de título extrajudicial.
2. A embargante sustentou omissão quanto à natureza da dívida, qualificada no termo de confissão como "parte não financiável" (despesas cartorárias, ITBI, averbação etc.), e requereu a declaração de impenhorabilidade do bem de família.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se a dívida executada integra a exceção de impenhorabilidade do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90 (crédito decorrente de financiamento destinado à aquisição do imóvel) ou, ao contrário, trata-se de encargos acessórios de natureza tributária/registral e despesas não financiáveis, insuficientes para autorizar a constrição do bem de família.

III. Razões de decidir

4. Os embargos visam corrigir erro de premissa fática do acórdão recorrido: o termo de confissão expõe ser o débito composto por valores residuais e encargos registrais/tributários, não por crédito decorrente de financiamento imobiliário.
5. A interpretação restritiva das exceções à impenhorabilidade impõe que apenas créditos efetivamente vinculados ao financiamento do imóvel (créditos nos termos do art. 3º, II) possam afastar a proteção, não alcançando valores de natureza burocrática ou tributária que não ostentem caráter "propter rem", como é o caso do ITBI e de emolumentos registrários quando não integrados a financiamento. A jurisprudência superior exige conexão direta e imediata entre o débito e o financiamento para a incidência da exceção.
6. Conclui-se, portanto, pela existência de omissão/erro de premissa capaz de influir no julgado, justificando o acolhimento dos embargos com efeitos infringentes para corrigir a conclusão decisória.

IV. Dispositivo e tese

7. ACOLHEM-SE OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, com efeitos infringentes, para dar provimento ao agravo de instrumento e declarar a impenhorabilidade do imóvel objeto da presente execução.

Tese de julgamento: "1. A impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90) somente cede à exceção do art. 3º, II, quando o crédito decorrer efetivamente de financiamento destinado à aquisição ou construção do imóvel; 2. Encargos relativos a ITBI, emolumentos, averbação e demais despesas cartorárias, quando não integrados



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Embargos de Declaração-Cv Nº 1.0000.24.503506-8/002

a financiamento, não constituem crédito decorrente de financiamento imobiliário nem obrigação 'propter rem', não autorizando a penhora do bem de família."

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, art. 1.022; Lei nº 8.009/1990, art. 3º, inc. II. Jurisprudência relevante citada: precedentes do STJ acerca da interpretação restritiva das exceções à impenhorabilidade (REsp 2.082.860/RS; REsp 1.332.071/SP, entre outros) e entendimentos sobre a natureza jurídica do ITBI para efeitos de impenhorabilidade.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO-CV Nº 1.0000.24.503506-8/002 - COMARCA DE UBERABA - EMBARGANTE(S): ALINE APARECIDA GUALBERTO DOS SANTOS - EMBARGADO(A)(S): VARJAO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 20ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em ACOLHER OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.

JD. CONVOCADO CHRISTIAN GOMES LIMA
RELATOR



JD. CONVOCADO CHRISTIAN GOMES LIMA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de embargos de declaração opostos por **ALINE APARECIDA GUALBERTO DOS SANTOS** contra o acórdão desta 20ª Câmara Cível que, por unanimidade, negou provimento ao agravo de instrumento identificado pelo sequencial 001, interposto em face de decisão proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Uberaba que, nos autos da “execução de título extrajudicial”, proposta por **VARJAO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA**, indeferiu o pedido feito pela executada, ora embargante, de declaração de impenhorabilidade do bem de família registrado sob a matrícula 78.726, do 1º CRI local.

O acórdão embargado negou provimento ao agravo de instrumento mantendo a decisão que declarou a possibilidade de penhora do imóvel de propriedade da ora embargante.

Em suas razões, a embargante sustenta que o acórdão embargado, ao negar provimento ao recurso, reconheceu a incidência da exceção de impenhorabilidade do bem de família prevista no art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, por entender que a dívida executada decorreria de financiamento destinado à aquisição do próprio imóvel.

Alega, entretanto, que tal conclusão se baseou em premissa fática equivocada, pois a obrigação executada não tem natureza de financiamento imobiliário, mas de “parte não financiável do imóvel”, correspondente apenas a despesas cartorárias e registrais, conforme expressamente previsto no termo de confissão de dívida juntado aos autos.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Embargos de Declaração-Cv Nº 1.0000.24.503506-8/002

Alega que o acórdão foi omissivo ao deixar de examinar essa premissa documental essencial, aplicando indevidamente a exceção legal e contrariando o disposto no art. 1º da Lei nº 8.009/90.

Defende a possibilidade de utilização de embargos de declaração com efeitos infringentes quando houver necessidade de correção de erro de fato determinante para o julgamento.

Requer, assim, o conhecimento dos embargos, por serem tempestivos, e o seu acolhimento para sanar a omissão apontada, corrigir a premissa fática equivocada e reconhecer que a dívida executada não se enquadra na exceção do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, devendo ser declarada a impenhorabilidade do bem de família. Alternativamente, que o acórdão embargado aprecie expressamente os argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada.

Intimada, a parte embargada apresentou contrarrazões em que alega inexistirem quaisquer dos vícios elencados no art. 1.022 do CPC, ressaltando que a decisão colegiada examinou expressamente a natureza da dívida e concluiu, com base nos elementos dos autos, que o crédito deriva da própria aquisição do imóvel, abrangendo inclusive encargos acessórios, como despesas cartorárias e registrares, que integram o custo global da compra.

Salienta que o termo de confissão de dívida faz referência direta ao contrato de compra e venda, reforçando a vinculação jurídica do débito ao negócio aquisitivo.

Argumenta que os embargos de declaração visam, na verdade, à rediscussão do mérito, o que é vedado na via estreita do recurso, e que a insurgência possui caráter manifestamente protelatório, devendo ser aplicada multa por litigância de má-fé com fundamento no art. 80, VII, do CPC. Defende, então, o não provimento dos embargos de declaração e a aplicação da penalidade processual cabível.



Embargos de Declaração-Cv Nº 1.0000.24.503506-8/002

É o relatório.

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.

Como se sabe, os embargos declaratórios destinam-se a sanar, em decisões judiciais, obscuridades, omissões, contradições ou erros materiais eventualmente existentes, conforme estabelece o art. 1.022 do Código de Processo Civil, não constituindo via própria para a revisão da matéria decidida.

A omissão é constatada quando o pronunciamento judicial impugnado não se manifesta sobre questão arguida nos autos, com força de influir no resultado decisório, assim como é omissa decisão que não se pronuncie sobre tese firmada em recursos repetitivos, ou incidente de assunção de competência aplicável à espécie (artigo 1.022, parágrafo único, inciso I, CPC), ou quando restarem configuradas as hipóteses previstas no § 1º do artigo 489 do mesmo diploma legal, a saber:

Art. 489 [...]

§ 1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que:

I - se limitar à indicação, à reprodução ou à paráfrase de ato normativo, sem explicar sua relação com a causa ou a questão decidida;

II - empregar conceitos jurídicos indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso;

III - invocar motivos que se prestariam a justificar qualquer outra decisão;

IV - não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador;

V - se limitar a invocar precedente ou enunciado de súmula, sem identificar seus fundamentos determinantes nem demonstrar que o caso sob julgamento se ajusta àqueles fundamentos;



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Embargos de Declaração-Cv Nº 1.0000.24.503506-8/002

VI - deixar de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento.”

Verifica-se a obscuridade sempre que há falta de clareza na redação do julgado, tornando difícil sua compreensão ou sua exata interpretação. O conteúdo, nesse caso, se revela ininteligível, confuso, vago, mal definido.

A contradição ocorre quando os fundamentos do pronunciamento judicial colidem com a parte dispositiva ou são incompatíveis com a instrução dos autos, ocasionando uma incongruência lógica em seu conteúdo decisório.

Por fim, o erro material é aquele em que se percebe “*primu ictu oculi*”, sem maiores esforços, a contradição entre a vontade do magistrado e aquela expressada na decisão.

A propósito, sobre o tema vale transcrever o seguinte trecho:

“É necessário que a tutela jurisdicional seja prestada de forma completa e clara. Exatamente com o objetivo de esclarecer, complementar e aperfeiçoar as decisões judiciais existe o recurso de embargos de declaração. **Esse recurso não tem função de viabilizar a revisão ou a anulação das decisões judiciais, como acontece com os demais recursos. Sua finalidade é corrigir defeitos – omissão, contradição, obscuridade e erros materiais – do ato judicial**, os quais podem comprometer sua utilidade (art.1.022). (O novo Processo Civil. Marioni, Luiz Guilherme; Arenhart, Sérgio Cruz; Mitidiero, Daniel. Revistas dos Tribunais, 2015, p. 529)”.

Na espécie, **entendo que razão assiste à parte embargante.**



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Embargos de Declaração-Cv Nº 1.0000.24.503506-8/002

A embargante aponta erro de premissa fática decisivo para o julgamento, buscando o reconhecimento de que o débito não se enquadra na exceção prevista no art. 3º, II, da Lei 8.009/90.

Referido dispositivo disciplina que:

“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

(...)

II - pelo titular do crédito **decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel**, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;”

Examinando-se o termo de confissão e parcelamento de dívida (ordem 6 do agravo de instrumento de final 001), verifica-se que a Cláusula Primeira dispõe expressamente:

“O DEVEDOR reconhece ser possuidor de uma dívida [...] **oriunda de parte não financiável, despesas de registro de contrato e averbação de construção em cartório, Prefeitura Municipal de Delta (ITBI), Cartório de Notas de Delta, aquisição de produtos Caixa [...]**”

Cumpre, portanto, verificar se a exceção prevista no inciso II do art. 3º da Lei nº 8.009/90 efetivamente se amolda à natureza da dívida assumida pela embargante.

Da leitura do referido termo, verifica-se não se tratar de financiamento nos termos exigidos pelo art. 3º, II, da Lei 8.009/90, mas sim de valores acessórios não financiáveis, assumidos pela devedora/embargante no âmbito do negócio jurídico de compra e venda.



Embargos de Declaração-Cv Nº 1.0000.24.503506-8/002

Embora tais encargos possam estar indiretamente relacionados ao processo aquisitivo, eles não se confundem com “*crédito decorrente do financiamento destinado à aquisição do imóvel*”, que é a hipótese estrita prevista na exceção legal.

O acórdão embargado, por sua vez, fundamentou-se na premissa de que a dívida decorreria de financiamento destinado à aquisição do próprio imóvel, aplicando a exceção legal à impenhorabilidade.

A jurisprudência do STJ citada no acórdão (REsp 2.082.860/RS) refere-se a **despesas tomadas para reformar, construir ou adquirir o próprio imóvel**, isto é, obrigações diretamente relacionadas à melhoria ou consolidação do bem.

No caso concreto, contudo, a dívida confessada não promove aquisição, reforma ou construção do imóvel, mas refere-se a valores residuais da parte não financiada, de natureza burocrática e tributária.

Ainda que se cogitasse falar da exceção disciplinada pelo inciso IV do art. 3º da mesma lei, admitindo-se interpretação ampliativa da regra do art. 3º – o que é expressamente vedado pelo STJ quando se trata de restringir garantias fundamentais –, o bem não seria penhorável.

Sabe-se que a dívida em execução é composta por valores referentes a ITBI, averbação de construção, despesas de cartório e demais custos administrativos e registrais.

Para a aplicação da exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista pelo inciso supra, é indispensável que o débito tributário seja efetivamente proveniente do próprio imóvel objeto da construção, conforme entendimento do STJ (REsp 1.332.071/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 18/02/2020).

Contudo, no caso concreto, tais encargos não ostentam natureza “*propter rem*”, pois o ITBI é tributo que incide sobre a



Embargos de Declaração-Cv Nº 1.0000.24.503506-8/002

transmissão onerosa da propriedade imobiliária, cujo fato gerador somente ocorre com o registro da transferência da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis, não se tratando de obrigação periódica vinculada à posse, propriedade ou fruição do bem.

Nesse sentido:

“DIREITO TRIBUTÁRIO E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. ITBI. INCIDÊNCIA TRIBUTÁRIA SOBRE FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO. IMPOSSIBILIDADE DE INCLUSÃO DE CONSTRUÇÃO FUTURA NA BASE DE CÁLCULO. PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu tutela de urgência em ação declaratória movida contra o Município de Uberlândia. A decisão agravada entendeu devida a incidência de ITBI sobre o valor global do contrato, incluindo a futura construção de unidades habitacionais. A agravante pleiteou que o tributo incidisse apenas sobre o valor da fração ideal do terreno transmitido.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a agravante possui legitimidade ativa para discutir a restituição de ITBI; e (ii) estabelecer se o ITBI pode incidir sobre o valor da futura construção, ainda inexistente, ou se deve se limitar à fração ideal do terreno.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A comprovação do encargo financeiro previsto no art. 166 do CTN pode ocorrer em fase de liquidação de sentença, bastando a demonstração da qualidade de contribuinte para reconhecimento da legitimidade ativa. Precedentes.

4. O fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade imobiliária, não se estendendo a construções futuras realizadas pelo adquirente.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Tribunal de Justiça



Embargos de Declaração-Cv Nº 1.0000.24.503506-8/002

5. A jurisprudência do STF, consolidada nas Súmulas 110 e 470, veda a incidência do ITBI sobre edificações posteriores à aquisição do terreno.

6. A legislação municipal (Lei nº 4.871/1989, art. 19) também afasta a inclusão, na base de cálculo do ITBI, de construções realizadas às expensas do adquirente após a transmissão.

7. O perigo de dano decorre da exigência de tributo sobre base de cálculo aparentemente ilegítima, com risco de desequilíbrio financeiro à incorporadora.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Preliminar de ilegitimidade ativa rejeitada. Recurso provido.

Tese de julgamento:

A comprovação do encargo financeiro previsto no art. 166 do CTN pode ser realizada na fase de liquidação, não sendo requisito para o reconhecimento da legitimidade ativa na ação de repetição de indébito.

O ITBI deve incidir apenas sobre a transmissão da fração ideal do terreno, afastando-se a inclusão de construções futuras inexistentes à época da alienação.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 156, II; CTN, arts. 35, 166 e 167; CPC/2015, art. 300; Lei Municipal de Uberlândia nº 4.871/1989, art. 19.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas nº 110 e 470; STJ, REsp nº 1.111.003/PR, rel. Min. Humberto Martins, Primeira Seção, j. 25.05.2009; STJ, AREsp nº 1.442.360/SP, rel. Min. Francisco Falcão, Segunda Turma, j. 05.11.2019; TJMG, Ap Cível/Rem Necessária nº 1.0000.24.359146-8/001, Rel. Des. Marcus Vinícius Mendes do Valle, j. 19.12.2024; TJMG, Ap Cível/Rem Necessária nº 1.0000.18.057956-7/002, Rel. Des. Sandra Fonseca, j. 01.08.2023". (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.25.172766-5/001, Relator(a): Des.(a) Carlos Henrique Perpétuo Braga, 19ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/10/2025, publicação da súmula em 21/10/2025)



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Embargos de Declaração-Cv Nº 1.0000.24.503506-8/002

Diferentemente do IPTU ou das taxas condominiais, o ITBI não grava o imóvel continuamente, nem decorre de sua conservação ou utilização. Trata-se de tributo eventual, incidente sobre um ato jurídico específico (a transferência), não sendo, portanto, cabível sua equiparação às dívidas elencadas no inciso IV do art. 3º da Lei 8.009/90.

Por essa razão, entendo que deva ser afastada a possibilidade de penhora do bem de família para saldar dívida de ITBI e atos registrares de cartório, reconhecendo não se tratar de obrigação “devida em função do imóvel”, mas sim em função do negócio jurídico de transmissão.

Em síntese, ainda que se afastasse momentaneamente a análise do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, verifica-se que os encargos assumidos pela embargante — ITBI, averbação de construção, emolumentos e demais despesas correlatas — não autorizam, por si sós, a penhora do bem de família.

Tais débitos não decorrem de financiamento imobiliário, não possuem natureza ‘*propter rem*’, não se enquadram em nenhuma das exceções taxativas previstas no art. 3º da lei e tampouco constituem obrigações “em função do imóvel”, mas sim obrigações vinculadas a atos registrares específicos.

Diante de todo o exposto, constato que o acórdão incorreu, de fato, em erro sobre premissa fática essencial, fundamento apto ao cabimento excepcional de embargos de declaração com efeitos infringentes, conforme reiterado entendimento do Superior Tribunal de Justiça, inclusive citado pela própria embargante.

Ante o exposto, **ACOLHO OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, com efeitos infringentes para dar provimento ao agravo de instrumento,



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Embargos de Declaração-Cv Nº 1.0000.24.503506-8/002

reconhecendo a existência de erro de fato a fim de declarar a impenhorabilidade do bem residencial da ora embargante.

É como voto.

DES. FERNANDO LINS - De acordo com o(a) Relator(a).

DESEMBARGADORA LÍLIAN MACIEL - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "ACOLHERAM OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO"