



Poder Judiciário

2ª Vara da Fazenda Pública

Viaduto Dona Paulina, nº 80, 5º andar, Centro, São Paulo, Capital

e-mail: sp2faz@tjsp.jus.br

Mandado de Segurança nº 1064756-75.2019.8.26.0053
 Angélica Belchior de Oliveira Silva e Jose Amaro da Silva
 Diretor da Divisão de Fiscalização de Transações Imobiliárias da Prefeitura do
 Município de São Paulo
 Rua Pedro Americo, 32, 8º Andar, Republica - CEP 01045-010, São Paulo-SP

Vistos.

1. Para que possamos ter exata compreensão do momento em que se opera a transmissão da propriedade imóvel no direito pátrio necessárium busquemos luzes no Direito Privado.

E, para tal fim, vejamos os ensinamentos de Orlando Gomes: *Pelo sistema romano, a propriedade só se adquire por um modo. Não basta a existência do título, isto é, do ato jurídico pelo qual uma pessoa manifesta validamente a vontade de adquirir um bem. É preciso que esse ato jurídico se complete pela observância de uma forma, a que a lei atribui a virtude de transferir o domínio da coisa.... O direito pátrio seguiu o sistema romano.... Quem quer adquirir a título oneroso um bem de raiz serve-se do contrato de compra e venda, instrumentado numa escritura pública, que é apenas o titulus adquirendi da propriedade da coisa comprada. Para que a transferência se verifique, isto é, para que o comprador se torne o dono da coisa comprada, é preciso que o título de aquisição seja registrado no Ofício de Imóveis. Assim, o negócio jurídico da venda e compra de um bem imóvel é dos que não produzem o efeito desejado com a só e simples declaração de vontade das partes, certo que ninguém compra senão para adquirir a propriedade de uma coisa. É ainda necessária a participação do Estado por intermédio do serventuário que faz o registro sem o qual o domínio não se transfere* (“Direitos Reais”, Orlando Gomes, 10ª ed., Ed. Forense).

O anterior Código Civil, no art. 530, inc. I, seguindo a tradição romana, estabeleceu: *adquire-se a propriedade imóvel pela transcrição do título de transferência no Registro do Imóvel.*

O atual Código Civil foi mais enfático.

Observação: Para a agilidade do processamento, atentem as partes para cadastrarem suas petições corretamente no sistema SAJ, classificando especifica e adequadamente as peças de acordo com o ato praticado (p.e., emenda de inicial, contestação, manifestação à contestação, embargos de declaração, apelação, contrarrazões, impugnação, etc.), utilizando a classificação genérica ?petição intermediária? apenas quando não houver a classificação correspondente no sistema.



Poder Judiciário

2ª Vara da Fazenda Pública

Viaduto Dona Paulina, nº 80, 5º andar, Centro, São Paulo, Capital

e-mail: sp2faz@tjsp.jus.br

Art. 1245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

No caso dos autos, então, a sentença judicial transitada em julgado não chegou a efetivar a transferência da propriedade imóvel pela ausência do respectivo registro. Confira-se, a propósito: “*A propriedade imobiliária apenas se transfere com o registro do respectivo título (C. Civil, Art. 530). O registro imobiliário é o fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. Assim, a pretensão de cobrar o ITBI antes do registro imobiliário contraria o Ordenamento Jurídico.*” (REsp. 12.546/HUMBERTO). (REsp. nº 253364/DF, proc. nº 2000/0029954-5, 1ª T., rel. Min. Humberto Gomes de Barros, j. 13.2.2001, vu, DJU 16.4.2001, p. 104).

Com esses fundamentos, concedo a tutela, considerando válido o recolhimento do ITBI com exclusão de multa e juros, ficando suspensa a exigibilidade do valor excedente.

A presente decisão **tem efeitos de ofício** e ficará à disposição do interessado no sistema SAJ, que deverá ser acessado através do *site* do Tribunal de Justiça (www.tjsp.jus.br) e reproduzido com assinatura digital para encaminhamento pelo próprio interessado para cumprimento.

O interessado deverá instruir esta decisão com as cópias necessárias para o cumprimento da ordem, reconhecida a autenticidade pelo próprio advogado (art. 425, inc. IV, do NCPC).

2. Expeça-se mandado de notificação da autoridade administrativa, para cumprir a ordem e apresentar as informações, no prazo de dez dias.

3. Nos termos do Comunicado CG nº 879/2016, é vedado o recebimento em meio físico (papel impresso) de informações, ofícios, relatórios ou outros documentos apresentados por autoridades que não devam necessariamente intervir por intermédio de advogado, **sendo obrigatório o uso do formato digital**, seja através do peticionamento eletrônico pelos órgãos de



Poder Judiciário

2ª Vara da Fazenda Pública

Viaduto Dona Paulina, nº 80, 5º andar, Centro, São Paulo, Capital

e-mail: sp2faz@tjsp.jus.br

representação judicial, a ser preferencialmente utilizado, seja por meio do e-mail institucional da Unidade Cartorária onde tramita o feito (sp2faz@tjsp.jus.br), em conformidade com o disposto no artigo 1.206-A das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Todas as informações e/ou documentos deverão estar salvos em formato padrão PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo 'assunto' o número do processo.

4. Com as informações, ao Ministério Público.

Intime(m)-se.

São Paulo, 28 de novembro de 2019.

Marcelo Sergio – Juiz de Direito (assinado digitalmente)