



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

GJWH

Nº 70084188234 (Nº CNJ: 0057182-36.2020.8.21.7000)  
2020/CÍVEL

APELAÇÃO/REMESSA NECESSÁRIA. MANDADO DE SEGURANÇA. REGISTRO DE IMOVEIS. ALTERAÇÃO DA PROPRIEDADE PERANTE O CADASTRO DO MUNICÍPIO. ART. 373, I, DO CPC. DIREITO LIQUIDO E CERTO.

**I.** De acordo com o sistema legal brasileiro para alteração da propriedade, entre vivos, não basta o título para gerar efeito translativo ( escritura pública, instrumento particular, carta de sentença e formal de partilha), é necessário o registro com a intervenção estatal, realizada pelo oficial do cartório imobiliário.

**II.** No caso, em que pese, o ente público tenha emitido guias de ITBI e havido o posterior pagamento pela promitente compradora, por si só, tais documentos não autorizam a alteração da propriedade no cadastro mantido junto ao Município.

**III.** A Impetrante acostou ao feito cópia atualizada da matrícula do imóvel dando conta de que o imóvel permanecia registrado em seu nome, em que pese tratativas de venda. Desnecessária a juntada de prova do desfazimento do negócio de compra e venda.

**IV.** Direito Líquido e certo demonstrado. Mantida a sentença que concedeu a ordem determinando à retificação os dados cadastrais do imóvel, fazendo constar como contribuinte a impetrante.

**Apelação desprovida.**

APELAÇÃO REMESSA NECESSÁRIA

VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL

Nº 70084188234 (Nº CNJ: 0057182-36.2020.8.21.7000)

COMARCA DE CAXIAS DO SUL

MUNICIPIO DE CAXIAS DO SUL

APELANTE

CONSTRUSEMPRE  
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS

APELADO

**ACÓRDÃO**



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

GJWH

Nº 70084188234 (Nº CNJ: 0057182-36.2020.8.21.7000)  
2020/CÍVEL

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento à apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES.<sup>a</sup> WALDA MARIA MELO PIERRO E DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA.**

Porto Alegre, 03 de fevereiro de 2021.

**DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN,**

**Relator.**

## **RELATÓRIO**

**DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN (RELATOR)**

Trata-se de apelação cível interposta por MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL/RS em face da sentença que julgou procedente o pedido deduzido por CONSTRUSEMPRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA nos autos do mandado de segurança. A sentença apelada resume o seguinte dispositivo:

Isto posto, CONCEDO A ORDEM postulada por CONSTRUSEMPRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, para determinar que o impetrado proceda à retificação os dados cadastrais do imóvel, fazendo constar como contribuinte a impetrante.

Condeno a demandada às custas processuais.

Sem honorários advocatícios, nos termos do artigo 25 da Lei 12.016/2009 e das Súmulas 512 do STF e 105 do STJ.



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

GJWH

Nº 70084188234 (Nº CNJ: 0057182-36.2020.8.21.7000)

2020/CÍVEL

O Município recorrente, nas suas razões recursais, fls. 145/151, sustenta que a alteração da titularidade do imóvel ocorreu em virtude da “suposta” compradora ter solicitado a emissão de guias para pagamento de ITBI. Alega que a impetrante não se desincumbiu do ônus que lhe impõe o art. 373, I, do CPC, porquanto nem no processo administrativo nem no judicial acostou prova do desfazimento do negócio de compra e venda. Ademais, pagas as guias a escritura pública de compra e venda poderá ser feita em qualquer Serventia. Logo, o documento exarado pelo 1º Serviço Notarial de Caxias do Sul, não é prova suficiente para demonstrar que o imóvel não foi vendido. Assim, sustenta que não há direito líquido e certo da impetrante. Requer o provimento do recurso e a consequente reforma da sentença.

Intimada a parte contrária, pugnou pelo desprovimento do apelo, fls. 165/161.

Instado o Ministério Público a se manifestar, opinou pelo conhecimento e desprovimento do apelo, em parecer, assim, ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. ALTERAÇÃO DA TITULARIDADE DE IMÓVEL PERANTE MUNICÍPIO. AUSÊNCIA DE ESCRITURA E REGISTRO. TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE NÃO EFETIVADA.

1. Embora tenha havido tratativas de alienação de imóveis, não tendo sido lavrada escritura pública e procedido o registro perante o Cartório imobiliário, não há falar em transmissão da propriedade (arts. 108 e 1.245 do Código Civil).

2. O pagamento de guias de ITBI não caracteriza a aquisição dos imóveis, cuja titularidade perante o Poder Público Municipal deve permanecer com o proprietário registral. Parecer pelo conhecimento e desprovimento do recurso.

Vieram os autos conclusos a este Relator para julgamento.



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

GJWH

Nº 70084188234 (Nº CNJ: 0057182-36.2020.8.21.7000)  
2020/CÍVEL

É o relatório.

## VOTOS

### **DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN (RELATOR)**

Tempestivo e dispensado do preparo, recebo a presente apelação.

Cuida-se de mandado de segurança impetrado por CONSTRUSEMPRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA a desfavor do MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL/RS ao fundamento de que ocorreu alteração no cadastro de imóvel de sua propriedade junto ao Município modificando a titularidade com base em pagamento de ITBI por possível compradora. Para tanto, alega a impetrante que o negócio jurídico de compra e venda não foi concluído não havendo a respectiva escritura pública.

Conforme se extraí do relatório, a inconformidade do Município de Caxias do Sul/RS cinge-se basicamente a possibilidade ou não do pagamento do ITBI alterar a titularidade do imóvel e a inexistência de provas de que o negócio não foi realizado. Ainda, sustenta que na hipótese, não está presente o direito líquido e certo da recorrida.

De pronto, antecipo a conclusão do meu voto no sentido de que não merece qualquer reforma a sentença que concedeu a ordem determinando que o Município impetrado proceda à retificação os dados cadastrais do imóvel para constar como contribuinte a impetrante.

Isso porque, como já restou fundamentado na sentença apelada e nos pareceres ministeriais que o pedido de expedição de guia e pagamento destas, por si só, não autorizam a transferência da titularidade de bem imóvel.

É cediço que, para a transferência de bens imóveis não basta o contrato e/ou a aquisição de domínio, por estes somente se estabelecem obrigações e direitos (CC, art. 481). Tratando-se de imóvel o



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

GJWH

Nº 70084188234 (Nº CNJ: 0057182-36.2020.8.21.7000)  
2020/CÍVEL

domínio só se transfere via título translativo, conforme previsão do art. 1.245 do Código Civil.

Segundo a doutrina: *Em linhas gerais, o Direito Brasileiro perfilhou o caminho do meio - ou seja, o sistema romano - ao adotar a teoria do título e do modo em matéria de aquisição de propriedade. **Sem registro não se adquire, 'inter vivos', a propriedade de bem imóvel (art. 1.245 do CC). Não basta o título para gerar efeito translativo (v.g., escritura pública, instrumento particular, carta de sentença e formal de partilha), pois determinante é o modo aquisitivo, ou seja, o registro.** Em nosso sistema, o título simplesmente serve de causa à futura aquisição de propriedade, pois, o nosso ordenamento jurídico (...), não reconhece força translativa aos contratos. É fundamental a intervenção estatal, realizada pelo Oficial do Cartório Imobiliário<sup>1</sup>.* (grifei)

Nessa linha, no caso em exame, diversamente do que alega o apelante, a impetrante acostou no feito matrícula do imóvel sem a devida transmissão à suposta compradora.

Assim sendo, em que pese, os argumentos de necessidade apresentação do contrato e/ou distrato tais não afastam o direito da impetrante manter-se como titular do cadastro junto a Município Municipal, poste que acostou prova robusta de continua como proprietária do bem.

Ainda, a impetrada apelante não demonstrou a base jurídica de sua tese, isto é, de que a emissão de guias para pagamento de ITBI e posterior pagamento são suficientes para permitir a transferência da titularidade da propriedade.

Com efeito, nestas circunstâncias, não se mostra adequado o proceder do Município de Caxias do Sul em negar à alteração cadastral pretendida pela impetrante.

---

<sup>1</sup>In Direito das Coisas, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, 2ª edição, Rio de Janeiro, 2006.



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

GJWH

Nº 70084188234 (Nº CNJ: 0057182-36.2020.8.21.7000)

2020/CÍVEL

Para evitar cansativa tautologia, transcrevo parecer do Ministério Público, *verbis*:

Em síntese, vê-se que a impetrante, pessoa jurídica Construsempre Empreendimentos Imobiliários Ltda., é proprietária do apartamento e respectivo box de garagem descritos nas matrículas nº 154.854 e 154.712 do Serviço de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul (fls. 30/33). Os imóveis foram objeto de negociação com a adquirente Sinara Vanessa Lucena Reis, tendo havido o recolhimento de imposto de transmissão, mas - ao final - não perfectibilizado o negócio, pois não lavrada escritura pública (conforme a Certidão de fl. 21).

Houve, no entanto, alteração da titularidade dos imóveis para Sinara frente ao Município de Caxias do Sul. Por tal motivo, a empresa Construsempre fez pedido administrativo de manutenção da titularidade em seu nome, visto que não concluída a transferência da propriedade (fls. 16/17), mas negado pelo Município (fl. 19). Assim, foi impetrado o mandado de segurança, cuja ordem foi concedida, dando azo à interposição do presente recurso de apelação pelo Município de Caxias do Sul.

Pois bem, o art. 1.º da Lei n.º 12.016/2009, Lei do Mandado de Segurança, dispõe:

Conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data, sempre que, ilegalmente ou com abuso de poder, qualquer pessoa física ou jurídica sofrer violação ou houver justo receio de sofrê-la por parte de autoridade, seja de que categoria for e sejam quais forem as funções que exerça.

Destaca-se, pois oportuno, o magistério de Sérgio Cruz Arenhart<sup>1</sup> acerca do direito líquido e certo, pressuposto para a impetração do mandado de segurança:



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

GJWH

Nº 70084188234 (Nº CNJ: 0057182-36.2020.8.21.7000)

2020/CÍVEL

*A noção de direito líquido e certo não tem, ao contrário do que a expressão possa sugerir, qualquer relação com espécie particular de direito. A rigor, todo direito que exista é líquido e certo, sendo evidente que a complexidade do raciocínio jurídico - que pode ser mais acessível para alguém e menos para outrem - não tem nenhuma relação com mencionada categoria. A liquidez e certeza do direito tem sim vinculação com a maior ou menor facilidade na demonstração dos fatos sobre os quais incide o Direito. Desse modo, a questão do direito líquido e certo se põe no campo da prova das afirmações de fato feitas pelo impetrante.*

*Vale dizer que o mandado de segurança exige que o impetrante possa demonstrar sua alegação por prova direta, em específico, pela prova documental.*

*A expressão 'direito líquido e certo', portanto, liga-se à forma de cognição desenvolvida no mandado de segurança, que exige prova pré constituída das alegações postas pela parte impetrante. Não há, então, qualquer relação com espécie particular de direito subjetivo. Em conta disse, vem-se exigindo que as afirmações de fato trazidas pelo autor na petição inicial sejam demonstradas de pronto, por meio de prova documental.*

No caso concreto, extrai-se que houve, efetivamente, uma negociação referente aos imóveis (apartamento e box) entre a Construsempre (proprietária) e Sinara Vanessa Lucena Reis (adquirente), que ensejou - inclusive - a expedição de guias de ITBI, que foram pagas.

Contudo, sabe-se que a aquisição da propriedade imóvel dá-se "mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis" (art. 1.245, caput, do Código Civil), sendo que "enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel" (art. 1.245, parágrafo 1º, do Código Civil).



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

GJWH

Nº 70084188234 (Nº CNJ: 0057182-36.2020.8.21.7000)

2020/CÍVEL

Ademais, em negócios tais, a escritura pública é requisito de validade, conforme determina a regra do art. 108 do Código Civil.

Não houve, contudo, nem a lavratura de escritura (segundo a certidão de fl. 21), nem o registro no cartório imobiliário, o que se extrai das matrículas de fls. 30/33 (atualizadas até agosto de 2018).

Dessa forma, a parte impetrante tem o direito líquido e certo de ser mantida como titular dos imóveis perante o Poder Público Municipal, sendo que o pagamento de guias de ITBI por suposto comprador não é causa jurídica de alteração da propriedade.

Nesse sentido, roga-se venia para transcrever parte do parecer ministerial de lavra do operoso Promotor de Justiça Delson Arnildo Manzke (fls. 87/92):

*No caso dos autos, percebe-se que há elementos suficientes a indicar a não concretização do negócio imobiliário entre a empresa impetrante e Sinara Vanessa Lucena Reis.*

*A certidão da fl. 21 dos autos, emitida pelo 1º Serviço Notarial de Caxias do Sul confirmou que não foi elaborada escritura pública relativamente as guias de ITBI, imposto recolhido no Banco Santander Banespa. Ainda que eventualmente a escritura possa ser elaborada em outro tabelionato, como salientado pelos impetrados, as cópias das matrículas dos imóveis em questão - apartamento e box (fls. 30/33) evidenciam que não houve transferência dos bens, de modo que não se mostra adequada a negativa do Município de Caxias do Sul em proceder à alteração cadastral pretendida.*

*Sequer o argumento de que deveria haver a repetição de indébito do valor do imposto de transmissão pago dá sustentação à negativa uma vez que tal procedimento não é impositivo,*



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

GJWH

Nº 70084188234 (Nº CNJ: 0057182-36.2020.8.21.7000)

2020/CÍVEL

*dependendo da liberalidade da contribuinte, no caso Sinara Vanessa Lucena Reis, que pretendia adquirir o bem.*

*A alteração cadastral procedida com a simples emissão das guias do ITBI, sem a confirmação da venda com a efetivação da transferência do apartamento e Box no registro de imóveis, providência capaz de alterar a propriedade do bem, e a posterior recusa em desfazê-la, extrapola os limites da legalidade e carece de legitimidade.*

*Aliás, o Município de Caxias do Sul não indicou qualquer base legal ao procedimento adotado e ao exigido do impetrante para reverter a alteração na titularidade do bem junto à municipalidade.*

Portanto, deve ser mantida a sentença que concedeu a ordem.

Nesse contexto, evidente o direito líquido e certo da impetrante autorizando a confirmação da sentença que concedeu a ordem.

Destarte, voto por negar provimento à apelação. Sem condenação sucumbencial.

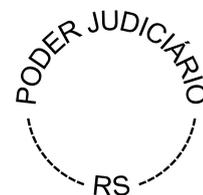
É o voto.

**DES.ª WALDA MARIA MELO PIERRO** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA** - De acordo com o(a) Relator(a).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA



@ (PROCESSO ELETRÔNICO)

GJWH

Nº 70084188234 (Nº CNJ: 0057182-36.2020.8.21.7000)  
2020/CÍVEL

**DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI** - Presidente - Apelação Remessa  
Necessária nº 70084188234, Comarca de Caxias do Sul: "NEGARAM  
PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: JOÃO PEDRO CAVALLI JÚNIOR