



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**  
 Praça João Mendes s/nº, Sala 2200/2208 - Centro  
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 2171-6353 - E-mail: sp1regpub@tj.sp.gov.br

## SENTENÇA

Processo nº: **0052761-82.2012.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Dúvida - Registro de Imóveis**  
 Suscitante: **5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo**  
 Suscitado: **Mega Atacado Ltda**

**Dúvida Imobiliária – Necessidade de recolhimento do ITBI com multa – alegação de inconstitucionalidade porque o fato gerador do imposto é o registro imobiliário pelo que o recolhimento não poderia ser exigido antes dele – Controle da constitucionalidade que não pode ser feito no âmbito administrativo, porque a decisão teria efeito para além das partes, com controle concentrado de constitucionalidade sem a observância do devido processo legal e do contraditório – Entendimento pacificado nesse sentido no âmbito do Conselho Superior da Magistratura – Dúvida Procedente.**

### **Vistos.**

Trata-se de dúvida imobiliária suscitada pelo 5º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de **Mega Atacado Ltda.**, porque apresentou àquele Oficial Registrador carta de arrematação oriunda da 52ª Vara do Trabalho de São Paulo e teve o seu registro negado na matrícula nº 72.707 daquela unidade registrária.

Informou o Registrador que a qualificação registrária do título judicial se deu em virtude de não constar o pagamento da multa do ITBI, prevista no Decreto Municipal nº 51.627 de 13.7.2010.

A suscitada alega em seu favor que pelo artigo 35 do Código Tributário Nacional, o fato gerador do imposto é o registro no ofício imobiliário competente e não como disciplina a lei municipal.

O Ministério Público manifestou-se pela procedência da dúvida (fls. 35/36).

### **É o relatório.**

### **Decido.**

Muito embora o questionamento da suscitada seja pertinente e adequado



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS**  
Praça João Mendes s/nº, Sala 2200/2208 - Centro  
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 2171-6353 - E-mail: sp1regpub@tj.sp.gov.br

ao contexto legislativo que se apresenta, não há como se proceder a controle de constitucionalidade no âmbito administrativo dessa Corregedoria Permanente.

As decisões desta Vara de Registros Públicos apenas produzem coisa julgada formal, com efeitos jurídicos apenas entre as partes envolvidas.

Para que esta questão seja confrontada há necessidade da via jurisdicional e não administrativa, que proporcione a ampla defesa e o contraditório, para que gerem efeitos não somente entre as partes que constam no processo; pois, embora em tese admita-se o controle incidental da constitucionalidade no âmbito de processos administrativos, como é o de dúvida, porque a lei inconstitucional é nula e de nenhum efeito, esse entendimento não tem sido acolhido pelo Conselho Superior da Magistratura, com entendimento pacificado nesse sentido, sob o argumento que se atingiria um efeito normativo próprio das decisões de dúvida, fora do controle concentrado de constitucionalidade, sujeito a procedimento especial e sob o crivo do contraditório.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** a dúvida imobiliária suscitada pelo 5º Registro de Imóveis da Capital a pedido de Mega Atacado Ltda., para manter o óbice posto contra o registro do título judicial.

Cumpra-se o artigo 203, I, da Lei 6.015/73.

Oportunamente, ao arquivo.

**P.R.I.**

São Paulo, **1 de abril de 2013**.

**Marcelo Martins Berthe**

Juiz de Direito

**RECEBIMENTO**

Em **01/04/2013**, recebi estes autos em Cartório. Eu, \_\_\_\_\_,  
Márcia Cristina De Diana Teixeira Simões, Escrevente, digitei.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**