



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

DECISÃO Nº 3683

Autos nº: 0007068-66.2020.8.13.0000

EMENTA: RECLAMAÇÃO. 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE. CERTIDÃO DE ORIGEM. ATUAL POSICIONAMENTO DA CGJ. COBRANÇA INDEVIDA. IMÓVEL JÁ CARACTERIZADO. RESTITUIÇÃO DO VALOR. FORMA SIMPLES. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ PELO OFICIAL. INEXISTÊNCIA DE POSICIONAMENTO SOBRE O TEMA À ÉPOCA DA COBRANÇA. ACOLHIMENTO PARCIAL DO PEDIDO. LEI COMPLEMENTAR Nº 59/2001, ART. 23. LEI 15.424/2004, ARTS. 30 E 48. ARQUIVAMENTO.

Vistos, etc.

Trata-se de expediente apresentado por. Thiago Augusto Durães Medrado, em que apresenta reclamação 2º de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, sob o argumento de que:

- i.* é proprietário de imóvel no Bairro Mangabeiras, matriculado no Ofício do 2º de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, sob o nº 17556;
- ii.* foi-lhe cobrado em excesso nas taxas e emolumentos por essa Serventia, quando do registro de sua escritura de compra deste imóvel;
- iii.* para finalização do registro da escritura e averbação da matrícula, foi-lhe exigido a Certidão de Origem e Planta Básica do lote e cobrado um valor extra de R\$ 1.880,94 (um mil oitocentos e oitenta reais e noventa e quatro centavos), além de outros oriundos do atraso desta solicitação.

Requer, então, a devolução deste valor, em dobro, aplicando o Código de Defesa do Consumidor.

Instado a se manifestar, o Oficial Interino do 2º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, informou que (3311944):

i. "adentrou ao protocolo desta Serventia, sob o nº 388.094 de 24/10/2019, Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada por André Filipe Coutinho Gouvêa e Thiago Augusto Durães Medrado, lavrada aos 24/10/2019, em notas de Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais com Atribuições Notariais de Taquaraçu de Minas, MG às fls. 159 do Livro n. 53N

ii. "ao qualificar o título em 31/09/2019, emergiram exigências legais, imprescindíveis para o assento da Escritura Pública de Compra e Venda";

iii. "inexiste indicação da área no Registro do Imóvel, tornado-se imprescindível a apresentação e a inserção de dados extraídos da Certidão de Origem de Lote, exarada pela municipalidade, em cumprimento a determinação contida no artigo 176,II, 3, a da Lei nº 6.015/73";

iv. "a parte interessada ao receber a Nota Devolutiva, contendo as exigências da apresentação da certidão de origem, da planta básica e o recolhimento das emolumentos devidos retornou a esta Serventia somente em 12/12/2019, motivo pelo qual o título recebeu protocolo 389384";

v. "os cálculos dos emolumentos para averbação da Certidão de Origem de Lote enquadra-se na Tabela 4.1, alínea 'c'"; e

vi. "a Serventia efetuou corretamente os cálculos para a cobrança da averbação da Certidão de Origem de Lote, não tendo computado nada além do que se competia".

É o relatório.

Inicialmente, permita-se pontuar que a cobrança relativa à averbação da "certidão de origem" tem sido objeto recorrente de multiplicidade de processos no âmbito desta e. Casa Correccional, bem como originam inúmeros feitos de suscitação de dúvida, da competência da Vara de Registro Públicos. Em consulta realizada no *site* do TJMG às decisões da Vara de Registro Público, a pesquisa retornou a 8.799 (oito mil setecentos e noventa e nove) documentos com a expressão "*certidão de origem*" - evento nº 3487046).

Nessa linha, ponderou-se pela necessidade de consolidar o posicionamento desta e. Casa Correccional acerca do acertamento da exigência de "*certidão de origem*" do imóvel, para a devida padronização e oportuna orientação das serventias extrajudiciais, diante das funções administrativas de orientação, fiscalização e disciplinares, nos termos do artigo 23 da Lei Complementar nº 59/2001. *Verbis*:

Lei Complementar nº 59/2001]

Art. 23. **A Corregedoria-Geral de Justiça tem funções administrativas, de orientação**, de fiscalização e disciplinares, a serem exercidas em sua secretaria, nos órgãos de jurisdição de primeiro grau, nos órgãos auxiliares da Justiça de Primeira Instância e nos serviços notariais e de registro do Estado.

(sem grifos no original)

Dessarte, nos autos do processo nº 0008728-32.2019.8.13.0000, discutiu-se a respeito do aludido tema, oportunidade na qual foi emitido brilhante Parecer 4438 (evento nº 3228736) pela GENOT, devidamente aprovado pelo Exmo. Senhor Corregedor-Geral de Justiça, Des. José Geraldo Saldanha da Fonseca, por meio do Despacho nº 3631611.

Concluiu-se, portanto, que a cobrança para "*inserção ou alteração de medidas ou área do imóvel*" por meio da "*certidão de origem*" é indevida:

(i) quando estão devidamente especificadas as características, limites, confrontações e área do imóvel na transcrição ou matrícula;

(ii) quando a descrição do imóvel existe, mas se limita a descrevê-lo, tão somente, como "*lote com área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva*";

(iii) quando a descrição do imóvel existe, mas se encontra incompleta por alteração legislativa e/ou normativa - na qual se passou a exigir novos dados para a caracterização do imóvel;

(iv) quando a descrição do imóvel existe, mas se encontra incompleta por desídia do Oficial responsável pela lavratura do registro (matrícula ou transcrição) à época; ou

(v) após várias alienações do bem terem sido feitas, sem que a serventia tivesse exigido o saneamento da caracterização deficiente do imóvel.

A propósito, sobreleva registrar que o posicionamento contido no Parecer nº 4438 (evento nº 3586649) encontra-se em consonância com as decisões proferidas pela Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte:

"(...)

1 - Da certidão de origem dos lotes 08, 09, 10 e 13 da quadra 30 do bairro Vila Cachoeirinha.

Afirma o Oficial suscitante que não se mostra suficiente, para regularização dos lotes 08, 09, 10 e 13 da quadra 30, a averbação das novas certidões de origem apresentadas, sendo necessário aferir primeiramente a área originária dos lotes nas matrículas respectivas para, em seguida, verificar correspondência entre a área total anterior ao remembramento e a resultante da aprovação dos lotes 08-A, 09-A, 10-A, 13-A, e 14-A e, por consequência, a prévia necessidade de retificação de área.

Entendo, todavia, por **desnecessária a referida exigência, eis que o remembramento dos lotes já foi regularizado junto ao Município de Belo Horizonte, a quem caber tal mister e que indicou de forma detalhada, através da planta CP 108-060-E, a origem de todos os lotes objetos do remembramento, discriminando, inclusive, os lotes suprimidos e incorporados para fins de regularização do registro.** Ressalta-se, também, que estão apontadas na referida planta as características dos novos imóveis advindos do mencionado remembramento, **dispensando, pois, a apresentação/averbação das antigas certidões de origem.**

(...)"

(TJMG - Suspensão de Dúvida nº 3119701-38.2013.8.13.0024 - Juíza de Direito, em cooperação, Paula Murça Machado Rocha Moura - Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte - Data da sentença: 26/02/2015 - Data da publicação: 04/03/2015)

"(...)

CERTIDÃO DE ORIGEM

Nos termos do art. 228 da LRP⁷ a matrícula será aberta por ocasião do primeiro registro feito após 1º de janeiro de 1976, com base nos elementos do título e do registro anterior.

Conforme determinação expressa do art. 176, §1º, inciso II, item 3, da LRP⁸, para a abertura da matrícula é essencial a correta identificação do imóvel, com sua localização, área, características e confrontações, de modo a permitir a perfeita individualização do objeto do registro.

A exigência da perfeita caracterização, feita em atenção ao princípio da especialidade objetiva, é repetida nos arts. 222, 223 e 225 da LRP⁹, também dirigida aos tabeliães, escrivães e juízes, sendo de observância obrigatória nos atos que praticarem envolvendo imóveis.

A Certidão de Origem emitida pela Prefeitura de Belo Horizonte comprova a designação cadastral do imóvel (número do lote, quarteirão e nome do bairro) e apresenta as suas dimensões e confrontações.

Cumprе ressaltar que a Certidão de Origem pode ser obtida gratuitamente através do endereço eletrônico da PBH (http://siurbe.pbh.gov.br/docsurbe_internet).

No presente caso, o título apresentado, formal de partilha (fls. 21/40), descreve o imóvel como sendo lote 12 do quarteirão 15 do bairro Cachoeirinha.

Já o registro anterior, nº 16.858, Livro 3-AC (fl. 68), o imóvel é caracterizados como lote 12 do quarteirão 15 da Chácara Aurora.

Assim, diante da divergência na designação cadastral dos imóveis no registro anterior (quarteirão 3 da Vila das Maravilhas) e no título (quarteirão 38 do bairro Santa Maria), verifica-se que o imóvel não está devidamente identificado, sendo imprescindível apresentação da Certidão de Origem para atualizar a designação cadastral, bem como a área, características e confrontações do terreno para abertura da matrícula.

Consta à fl. 46 apenas a cópia da Certidão de Origem, sendo que o original deve ser apresentado diretamente ao Cartório.

Assim, é devida a exigência do item II.

(...)"

(TJMG - Suspensão de Dúvida nº 1677023-90.2013.8.13.0024 - Juíza de Direito, em cooperação, Paula Murça Machado Rocha Moura - Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte - Data da sentença: 11/12/2014 - Data da publicação: 16/12/2014)

Assim, o deslinde da reclamação deverá seguir a mesma conclusão adotada no processo SEI nº 0008728-32.2019.8.13.0000.

In casu, infere-se dos documentos colacionados aos autos, notadamente dos recibos e da matrícula do imóvel coligidos ao evento nº 3683235, que houve a cobrança do valor de R\$ 1.833,01 (um mil oitocentos e trinta e três reais e um centavo) a título de, conforme protocolo nº 388639 de 18/11/2019, a título de "inserção de dados - Origem" (Av. 7).

Entrementes, observa-se que o imóvel matriculado sob o nº 17556, objeto da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais com Atribuições Notariais de Taquaraçu de Minas, MG às fls. 159 do Livro n. 53N, é caracterizado da seguinte forma (f. 04 do evento nº 3683235):

"Lote de terreno nº 09, do quarteirão 14, do Bairro das MANGABEIRAS, com área, limites e confrontações constantes da planta designada pelo prefixo CP-209-M, aprovada pela Prefeitura de B. Hte."

Assim, à guisa da conclusão alcançada no processo SEI nº 0008728-32.2019.8.13.0000, revela-se indevida, neste caso, a cobrança pela averbação consistente na inserção de dados por meio da "certidão de origem", porquanto já consta da matrícula a menção à "*planta designada pelo prefixo CP-209-M, aprovada pela Prefeitura de B. Hte*".

Sobre a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos notários e registradores, sobreleva anotar a existência de jurisprudência sobre o tema, no seguinte sentido:

"(...) 2. O microsistema de proteção e defesa do consumidor tem por escopo, como reflexo do princípio da igualdade material previsto na Constituição (art. 5º, II, XXXII e 170, V), tutelar um sujeito de direito (pessoa física ou jurídica) notadamente frágil nas relações negociais, seja esta vulnerabilidade de natureza jurídica, econômica ou técnica. 2.1. **Não se aplica o Código de Defesa do Consumidor aos serviços notariais e de registro, diante da ausência de parte vulnerável na relação entre o usuário e o tabelião/registorador que justifique a incidência desta norma protetiva.** 2.2. 'A atividade desenvolvida pelos titulares das serventias de notas e registros, embora seja análoga à atividade empresarial, sujeita-se a um regime de direito público.' (ADC 5, Relator p/ Acórdão: Min. RICARDO LEWANDOWSKI, Tribunal Pleno, julgado em 11/06/2007)." (grifamos)

No que pertine ao inconformismo da parte com a cobrança dos valores, estabelece o art. 48 da Lei nº 15.424/2004:

[Art. 48.](#) A parte que discordar da contagem, cobrança ou pagamento de valores poderá reclamar à Corregedoria-Geral de Justiça ou ao Juiz de Direito Diretor do Foro.

Por sua vez, colhe-se do 30, §2º, da Lei nº 15.424/2004:

Art. 30. Sem prejuízo de outras sanções, o Notário e o Registrador ficam sujeitos a multa de, no mínimo, R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais) e, no máximo, R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), nas seguintes hipóteses:

(...)

§ 2º – Na hipótese de recebimento de valor indevido ou em excesso, o Notário ou Registrador fica obrigado a restituir ao interessado o dobro da quantia irregularmente recebida.

(Sem grifo no original)

Entretanto, a meu sentir, a **restituição** deverá ocorrer de **forma simples**, haja vista a recente consolidação do entendimento desta e. Casa Correccional sobre o assunto, bem como a ausência de demonstração de má-fé pelo Oficial Interino.

Desse modo, merece parcial procedência a reclamação coligida ao evento nº 3284860, determinando-se ao Oficial do 2º Registro de Imóveis de Belo Horizonte a restituição ao reclamante do valor de R\$1.833,01 (um mil oitocentos e trinta e três reais e um centavo).

Derradeiramente, fica o Oficial Interino do 2º Registro de Imóveis, orientado a observar, nos demais casos correlatos ao ora apresentado, a conclusão adotada por esta Corregedoria-Geral de Justiça no Parecer nº 4438 (evento nº 3586649), bem como na manifestação de evento nº 3623832, **cujas cópias deverão acompanhar o ato**, sob pena de responsabilização (Lei 8.935/94, art. 31, I e V).

Pelo exposto, acolho parcialmente a reclamação formulada por Thiago Augusto Durães Medrado e determino ao Oficial Interino do 2º Registro de Imóveis de Belo Horizonte que proceda à restituição dos valores pagos pelo reclamante, consistente na quantia de R\$1.833,01 (um mil oitocentos e trinta e três reais e um centavo), o que deverá ser comprovado nos autos no prazo de 05 (cinco) dias.

Oficie-se aos interessados para ciência.

Cópia da presente servirá como ofício, a qual deverá ser lançada no Banco de Precedentes da CGJ - Coleção Registro de Imóveis.

Após, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte, 29 de abril de 2020.

João Luiz Nascimento de Oliveira

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 29/04/2020, às 14:49, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **3651659** e o código CRC **D42F453D**.

