



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua Goiás, N° 253 - Bairro Centro - CEP 30190-030 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br  
Andar: 9° Sala: 903

## DECISÃO N° 2485

**Autos nº 0052871-77.2017.8.13.0000**

Vistos, etc.

Trata-se de Ofício n. 77/2017, oriundo do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Azul, no qual a Oficial Titular do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Azul, Sra. Jannice Amóras Monteiro, sugere a revogação do art. 103 do Provimento nº 260/CGJ/2013, em razão da decisão proferida nos autos da Apelação Cível nº 10487150011491001, pelo Desembargador Jair Varão. Sustenta que foi-lhe apresentada escritura pública de compra e venda para registro. No entanto, por verificar que o preço consignado no documento estava aquém do valor do mercado, solicitou ao usuário que declarasse o valor de mercado do imóvel, sendo que o mesmo não concordou em preencher a declaração e aduziu que não caberia ao Cartório contestar a avaliação realizada pela Prefeitura Municipal de Pedra Azul. Para sanar o problema, recorreu à via administrativa buscando a instauração de procedimento administrativo de arbitramento de valor. O Juiz do Foro determinou que fosse realizada a avaliação pelo oficial de justiça sob orientação de corretores de imóveis locais. Avaliação esta que foi realizada pelo oficial de justiça e um único corretor de imóveis. Não concordando com a decisão, a Oficial apresentou recurso de apelação, tendo sido negado provimento, entendendo o Excelentíssimo Desembargador Relator Jair Varão que o valor constante da escritura pública estaria compatível com o valor de mercado.

### **É o relatório.**

Inicialmente, registre-se que o art. 103 do Provimento nº 260/CGJ/2013, permite a impugnação de valor pelo notário e registradores nos casos do *“preço ou valor econômico do bem ou do negócio jurídico inicialmente declarado pelas partes, bem como os demais parâmetros previstos e lei estiverem em flagrante dissonância com seu valor real ou de mercado”*, nos seguintes termos:

*“Art. 103. O ato notarial ou registral relativo a situação jurídica com conteúdo financeiro será praticado com base nos parâmetros constantes no art. 10, § 3º, da Lei estadual nº 15.424/2004, prevalecendo o que for maior.*

**§ 1º. Se o preço ou valor econômico do bem ou do negócio jurídico inicialmente declarado pelas partes, bem como os demais parâmetros previstos em lei, estiverem em flagrante dissonância com seu valor real ou de mercado, será previamente observado o seguinte:**

*I - o tabelião ou oficial de registro, na qualidade de agente arrecadador de taxas, esclarecerá o usuário sobre a necessidade de declarar o valor real ou de mercado do bem ou negócio;*

*II - sendo acolhida a recomendação, o ato será praticado com base no novo valor declarado, que constará do corpo do ato;*

**III - não sendo acolhida a recomendação, poderá ser instaurado procedimento administrativo de arbitramento de valor, perante o diretor do foro, adotado o procedimento previsto nos arts.124 a 135 deste Provimento. (grifos nossos)**

§ 2º. O novo valor declarado ou arbitrado será utilizado tão somente para fins de recolhimento da TFJ e dos emolumentos.”

Assim, extrai-se da leitura do dispositivo normativo supramencionado que havendo recusa da declaração do real valor do bem pelo interessado, poderá o Oficial instaurar procedimento administrativo de arbitramento de valor, perante o Diretor do Foro, nos termos do §1º, III, do art. 103 do Código de Normas.

Com efeito, a decisão proferida nos autos da Apelação Cível nº 10487150011491001 decorreu do procedimento de arbitramento de valor previsto no Provimento nº 260/CGJ/2013, o qual tem por finalidade, diante da suspeita pelo notário ou registrador, a verificação judicial sobre eventual inexatidão entre o valor real de mercado do imóvel e o preço grafado na escritura pública de compra e venda lavrada entre as partes.

Desta forma, o fato de existir pronunciamento judicial contrário ao entendimento da Registradora em um caso específico, sobre o valor do imóvel objeto de escritura, não constitui, por si só, motivo suficiente para a revogação do art. 103 do Provimento nº 260/CGJ/2013. Ademais, no caso citado pela Registradora, os i. julgadores entenderam o valor do imóvel estava de acordo com o mercado imobiliário.

Ao contrário, o art. 103 possui relevante importância na atuação do Oficial, na medida em que impõe a verificação de eventuais simulações no preço de negócios jurídicos, o que acabaria por mascarar o verdadeiro valor do imóvel, ensejando diminuição no recolhimento de Taxa de Fiscalização Judiciária aos cofres públicos.

Nesta linha, a Lei Federal nº 8.935/1994 é clara ao impor deveres aos notários e registradores, dentre eles o de fiscalizar o recolhimento de impostos sobre os atos que devem praticar, bem como observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente, *in verbis*:

Art. 30. São **deveres** dos notários e dos oficiais de registro:

(...)

**XI - fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar;**

(...)

**XIV - observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente. (grifos nossos)**

De mais a mais, a par do procedimento administrativo de arbitramento de valor, o próprio Tabelião ou Registrador, ciente da eventual defasagem da pauta de avaliação fiscal de determinado Município, pode oficiar diretamente ao Chefe do Executivo local ou ao Ministério Público para, na condição de avaliador do patrimônio público, adotar as medidas cabíveis.

Diante do exposto, o presente parecer é no sentido de não se vislumbrar, neste momento, a necessidade de revogação do art. 103 do Provimento nº 260/CGJ/2013, porquanto se trata de tema de suma importância no desempenho da atividade notarial e de registro.

Dê-se ciência à parte interessada e ao i. Juiz Diretor do Foro.

Cópia da presente servirá como ofício.

Após, archive-se, com baixa.

Belo Horizonte, 28 de agosto de 2017.

**Simone Saraiva de Abreu Abras**

**Juiz Auxiliar da Corregedoria**



Documento assinado eletronicamente por **Simone Saraiva de Abreu Abras, Juiz de Direito Auxiliar**, em 28/08/2017, às 11:46, 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 **0149951** e o código CRC **5C334A1E**.

---

0052871-77.2017.8.13.0000

0149951v17