



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 1590

**Autos nº: 0017505-41.2019.8.13.0000**

**EMENTA: RECLAMAÇÃO - REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRADO - EXIGÊNCIAS - DECLARAÇÃO DO VALOR DO BEM IMÓVEL - DISCORDÂNCIA - ART. 103 DO PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013 - AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE - ARQUIVAMENTO.**

Vistos, *etc.*

Trata-se de expediente apresentado por José Walter Calsavara, no qual relata que Luiz de Souza Ávila não está conseguindo registrar os imóveis inscritos sob as matrículas nºs 3135 e nº 2323, no Cartório de Registro de Imóveis de Prados. Informou que o interessado já pagou todas as custas e taxas do registro conforme recibo nº 2161, protocolo nº 12424 de 10.12.2018. Alega que o requerente do registro dos imóveis recusa assinar uma declaração apresentada pelo cartório de valor diferente do que foi realmente pago no ato da escritura, cujo valor real foi de R\$ 205.000,00.

Instado a se manifestar, o Titular do Cartório do Registro de Imóveis de Prados, Sr. Eduardo Marques Machado, informou que (1918671) "*em nota devolutiva tempestivamente confeccionada e destinada ao Senhor Luiz Ávila (mas que o mesmo se recusou a receber), ficou clara a necessidade de juntada de declaração do real valor de mercado do imóvel objeto do registro, em estrito cumprimento da norma constante do artigo 103, §1º, inciso I, do Provimento 260 CGJ/TJMG/2013 (Código de Normas). A despeito disso, o usuário se negou a fornecer a referida declaração. Nesta oportunidade, o mesmo foi esclarecido no sentido de que, se não concordasse com a exigência feita pelo Oficial, poderia deflagrar, perante juiz competente, nos termos do artigo 103, §1º, inciso III do mesmo Código de Normas Mineiro, o procedimento de arbitramento de valor com vistas a sanar a questão; entretanto, o usuário não demonstrou interesse em fazê-lo*".

Disse, ainda, que "*o usuário foi devidamente esclarecido, por meio de ligações telefônicas feitas pelos prepostos da Serventia, logo após o escoamento do prazo da prenotação, de que esta fora cancelada em função de não ter sido apresentada toda a documentação exigida pela lei, o que, por conseguinte, impediria o registro requerido. Assim, o requerente deveria comparecer à Serventia para receber em espécie o valor dos emolumentos despendidos ou, caso preferisse, fornecer os dados bancários para que fosse realizada a transferência eletrônica. Como, ainda assim, o mesmo não comparecera à Serventia, o Oficial achou por bem expedir ao usuário notificação extrajudicial para novamente informá-lo da situação*".

Ressaltou que "*conforme se depreende da supracitada notificação extrajudicial em*

*anexo, endereçada ao usuário, e cujo Aviso de Recebimento assinado segue anexo a este Ofício, foram feitas, além da notificação por carta com AR, pelo menos 2 (duas) tentativas de devolução dos emolumentos do usuário, que ficou-se silente quanto a fornecer os dados bancários para depósito ou, se assim fosse de sua preferência, comparecer à Serventia para receber os valores em espécie".*

É o relatório.

O art. 10 da Lei Estadual nº 15.424/2004, define os critérios de fixação da base de cálculo para a cobrança de emolumentos dos atos relativos a situações jurídicas sem conteúdo financeiro e **com conteúdo financeiro**, como a presente:

Art. 10 - Os atos específicos de cada serviço notarial ou de registro, para cobrança de valores, nos termos das tabelas constantes no Anexo desta Lei, são classificados em:

I – atos relativos a situações jurídicas sem conteúdo financeiro;

II - atos relativos a situações jurídicas com conteúdo financeiro e valores fixos, ou fixados mediante a observância de faixas que estabeleçam valores mínimos e máximos, nas quais enquadrar-se-á o valor constante do documento apresentado aos serviços notariais e de registro.

(...)

§ 3º - Para fins de enquadramento nas tabelas, relativamente aos atos classificados no inciso II do caput deste artigo, serão considerados como parâmetros os seguintes valores, prevalecendo o que for maior, observado o disposto no § 4º deste artigo:

I - preço ou valor econômico do negócio jurídico declarado pelas partes;

II – valor do imóvel estabelecido no último lançamento efetuado pelo Município, para efeito de cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, ou pelo órgão federal competente, para efeito de cobrança de imposto sobre a propriedade territorial rural;

III - o valor do bem ou direito objeto do ato notarial ou registral utilizado para fins do recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, ou do imposto sobre transmissão causa mortis e doação de quaisquer bens ou direitos;

Conforme se depreende da legislação acima exposta, a base de cálculo para cobrança dos emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária pode se originar de várias fontes oficiais. A título de exemplo, citamos o valor do negócio jurídico declarado pelas partes, o valor do último lançamento efetuado pelo Município para fins de IPTU, o valor do bem ou direito objeto do ato notarial ou registral utilizado para fins do recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos (ITBI) ou do imposto sobre transmissão causa mortis e doação de quaisquer bens ou direitos (ITCD), sendo tais valores excludentes entre si, isto é, apenas um deles, o de maior valor, será utilizado para embasar a cobrança de emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária.

Pois bem.

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.

Com efeito, 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)

Dessarte, verifica-se que tanto o Notário, no momento da lavratura da escritura pública, quanto o Oficial, no instante do registro do título, devem observar o comando insculpido no art. 103 do Provimento nº 260/CGJ/2013, a fim de se alcançar o parâmetro disposto no art. 10 da Lei nº 15.424/2004.

Desse modo, percebendo o Oficial a flagrante dissonância entre o valor declarado pelas partes e o preço real ou de mercado do bem imóvel, impõe-se que seja realizada a declaração correta pelo interessado, nos moldes do art. 103, §1º, inciso I, do Provimento nº 260/CGJ/2013.

No entanto, discordando o interessado da exigência de retificação do valor formulado pelo Oficial, oportunidade na qual poderá ser instaurado procedimento administrativo de arbitramento de valor, perante o diretor do foro, adotado o procedimento previsto nos arts.124 a 135 do Provimento nº 260/CGJ/2013.

Assim, observa-se que a ausência do registro do bem imóvel pretendido pelo interessado ocorreu por sua desídia ao não cumprir as exigências formuladas pelo Oficial do Registro de Imóveis de Prados e nem solicitar a instauração do procedimento administrativo de arbitramento de valor perante ao Juiz Diretor do Foro da Comarca.

Além disso, extrai-se da documentação colacionada aos autos que o Oficial do SRI de Prados diligenciou para notificar o interessado solicitando que este comparecesse à Serventia para fornecer a conta bancária, a fim de se restituir os valores pagos previamente.

Nesse mote, não se vislumbra, neste momento, prática de infração administrativa disciplinar pelo Oficial do Registro de Imóveis de Prados.

**Pelo exposto, deixo de acolher a reclamação aviada por José Walter Calsavara.**

Encaminhe-se cópia desta decisão aos interessados para ciência.

Servirá como ofício cópia dessa decisão, a qual deverá ser lançada no banco de precedentes - "*Coleção Registro de Imóveis*".

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

Belo Horizonte, 18 de março de 2019.

***João Luiz Nascimento de Oliveira***

***Juiz Auxiliar da Corregedoria***



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 19/03/2019, às 14:35, 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 **1936637** e o código CRC **9A497065**.

