

AFLATON CASTANHEIRA MALUF (ORG.)
WALDIR DE PINHO VELOSO (COORD.)

Comentários ao **CÓDIGO DE NORMAS EXTRAJUDICIAIS DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

Parte Geral, Processo Administrativo Disciplinar e Parte Final

AUTORES DO PRESENTE VOLUME (em ordem alfabética)

AFLATON CASTANHEIRA MALUF . ALEXANDRE SCIGLIANO VALERIO .
AMANDA DE CAMPOS ARAÚJO . CLEONICE TOMAZ . GIOWANA NUNES DE
PINHO VELOSO . HÉLDER SILVEIRA . ISABELA FRANCO MACULAN
ASSUMPÇÃO . LETÍCIA FRANCO MACULAN ASSUMPÇÃO . NANCY
RAQUEL DUTRA FELIPETTO MALTA . PAULO HERMANO SOARES RIBEIRO .
VINÍCIUS GUIMARÃES DE BARROS PIRES DA SILVA . WALDIR DE PINHO
VELOSO

2.^a
Edição

revista, atualizada
e ampliada



EDITORA CAMINHOS ILUMINADOS

VOLUME

1

CÓDIGO DE NORMAS DAS ATIVIDADES EXTRAJUDICIAIS DO ESTADO MINAS GERAIS

Essa Coleção, dividida em Volumes (cada volume, coordenado por um Colega), tem como objetivo principal comentar o “Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais.” (Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020). O objetivo maior – mas, não único – é fornecer escritos teóricos/práticos, sob a óptica dos(as) Notários(as) e Registradores(as), para auxiliar as mais de três mil Serventias mineiras.

Acrescente-se as demais especialidades jurídicas: Magistratura, Ministério Público, Defensoria Pública, Advocacia, Procuradorias e outras.

**AFLATON CASTANHEIRA MALUF (ORG.)
WALDIR DE PINHO VELOSO (COORD.)**

COMENTÁRIOS AO CÓDIGO DE NORMAS EXTRAJUDICIAIS DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Parte Geral, Processo Administrativo Disciplinar e Parte Final

**Volume 1
2.^a Edição revista, atualizada e ampliada**

AUTORES (em ordem alfabética)

**AFLATON CASTANHEIRA MALUF
ALEXANDRE SCIGLIANO VALERIO
AMANDA DE CAMPOS ARAÚJO
CLEONICE TOMAZ
GIOWANA NUNES DE PINHO VELOSO
HÉLDER SILVEIRA
ISABELA FRANCO MACULAN ASSUMPÇÃO
LETÍCIA FRANCO MACULAN ASSUMPÇÃO
NANCY RAQUEL DUTRA FELIPETTO MALTA
PAULO HERMANO SOARES RIBEIRO
VINÍCIUS GUIMARÃES DE BARROS PIRES DA SILVA
WALDIR DE PINHO VELOSO**

**Montes Claros
EDITORIA CAMINHOS ILUMINADOS
2023**

AFLATON CASTANHEIRA MALUF

(Organizador da Coleção)

Pós-Doutor em Direito Civil pela Universidade de Coimbra (Portugal); Doutor em Direito pela Faculdade Autônoma de Direito de São Paulo (Fadisp); Mestre em Direito pela Escola Superior Dom Helder Câmara (MG); Mestre em Direito pela Universidade de Franca (SP); Especialista em Direito (quatro cursos); Graduado em Direito.

Autor, dentre outros, de:

Normas constitucional relevantes a notários e registradores. Leme (SP): Habermann, 2018.

Registros públicos, notas e protestos. 3. ed. Leme: Ed. BH, 2013.

Legislação notarial e registral anotada e comentada. Leme (SP): Ed. BH, 2012.

Representação municipal na federação brasileira. São Paulo: Lemos & Cruz, 2006.

WALDIR DE PINHO VELOSO

(Coordenador do Volume)

Mestre em Linguística; Professor Universitário; Pós-Graduado em Direito; Graduado em Direito. Autor, dentre outros, de:

Tabelionato de protesto: títulos de crédito e documentos de dívidas no cartório de protesto. 2. ed. rev., atual. e ampl. Curitiba: Juruá, 2023e. (Coleção *Direito Notarial e Registral*).

Suscitação de dúvida: o procedimento administrativo em todas as especialidades dos registros públicos e dos tabelionatos. 2. ed. rev., atual. e ampl. Curitiba: Juruá, 2023d. (Coleção *Direito Notarial e Registral*).

Notários e registradores: a lei dos cartórios (Lei 8.935/94) em conexão com outras normas do setor. 2. ed. rev., atual. e ampl. Curitiba: Juruá, 2023c. (Coleção *Direito Notarial e Registral*).

Registro de imóveis: da matrícula à averbação: doutrina completa e descomplicada. Curitiba: Juruá, 2023b. (Coleção *Direito Notarial e Registral*).

Comentários à lei dos registros públicos: lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973: registro de imóveis. v. 4. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2023a. (Coleção *Direito Notarial e Registral*).

Comentários à lei dos registros públicos: lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973: registro civil de pessoas jurídicas: registro de títulos e documentos. v. 3. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2022. (Coleção *Direito Notarial e Registral*).

Comentários à lei dos registros públicos: lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973: registro civil das pessoas naturais. v. 2. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2022. (Coleção *Direito Notarial e Registral*).

Comentários à lei dos registros públicos: lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973: disposições gerais e disposições finais e transitórias. v. 1. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2022. (Coleção *Direito Notarial e Registral*).

Registro civil das pessoas naturais. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2020. (Coleção *Direito Notarial e Registral*).

Direito notarial e registral: ata notarial. Curitiba: Juruá, 2019b.

Direito notarial e registral: tabelionato de notas. Curitiba: Juruá, 2019a.

Direito à alimentação. Curitiba: Juruá, 2017.

Direito Processual Administrativo. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2013.

Metodologia do Trabalho Científico. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2012.

MARIA RODRIGUES MENDES (Editora Caminhos Iluminados)

E-mail: editoracaminhosiluminados@gmail.com

(Capa/ Diagramação)

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

C732 Comentários ao Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Minas Gerais: parte geral, processo administrativo disciplinar e parte final. / Aflaton Castanheira Maluf (Org.); Waldir de Pinho Veloso (Coord.) - 2.ed., v.1 – Montes Claros: Caminhos Iluminados, 2023.

1073p.

Inclui bibliografia.

ISBN 978-65-86653-50-2

1. Código de normas extrajudiciais. 2. Direito notarial e registral.
3. Processo administrativo. 4. Minas Gerias. I. MALUF, Aflaton Castanheira. II. VELOSO, Waldir de Pinho. III. Título.

CDU: 347.961(81)

Ficha catalográfica: Helenilza Santana dos Santos - Bibliotecária CRB 13/871

AUTORES DO PRESENTE VOLUME (em ordem alfabética)

AFLATON CASTANHEIRA MALUF

Organizador desta coleção. Pós-Doutor em Direito Civil. Doutor em Direito. Mestre em Direito (dois cursos). Especialista em Direito (quatro cursos). Graduado em Direito. Oficial de Registro de Imóveis em Minas Gerais e ex-Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas. Ex-Professor da Universidade de Uberaba (UNIUBE), Universidade Presidente Antônio Carlos (UNIPAC) e Universidade de Minas Gerais (UEMG). Ex-Procurador Municipal.

ALEXANDRE SCIGLIANO VALÉRIO

1.º Tabelião de Protesto de Maringá/PR. Doutor em Direito Econômico pela UFMG. Especialista em Direito Notarial e Registral e em Direito Registral Imobiliário. Foi o 4.º Tabelião de Notas e Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS, Oficial de Registro de Imóveis de Taiobeiras/MG e Tabelião de Protesto de Itamarandiba/MG. Foi Professor universitário durante cinco anos (Uni-BH e UFMG). Autor de livros e artigos. Aprovado em diversos concursos públicos.

AMANDA DE CAMPOS ARAÚJO

Oficial titular do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jacinto/MG. Mestre em Direito Público pela Universidade FUMEC. Especialista em Direito Notarial e Registral pela Universidade Anhanguera-UNIDERP. Bacharel em Direito pela Universidade Federal de Minas Gerais. Professora do Curso de Direito da ALFA - Faculdade de Almenara.

CLEONICE TOMAZ

Graduada em Direito pelo Centro Universitário de Patos de Minas. Pós-graduada em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Milton Campos. Pós-graduada em Direito Público pelo Complexo de Ensino Renato Saraiva. Tabeliã do Cartório de Registro de Protesto de Paracatu, Minas Gerais.

GIEWANA NUNES DE PINHO VELOSO

Membro da Equipe Editorial da Journal of Air & Space Law, da Kluwer Law International (Países Baixos). Colaboradora em pesquisas com o Professor Lucas Lixinski, da Faculty of Law & Justice (Faculdade de Direito e Justiça) da University of New South Wales (Sydney, Austrália). Autora do livro “Coisa de Adolescente”. Graduada em Direito pela Faculdade Santo Agostinho de Montes Claros (FASA). Oradora da Turma e Aluna Destaque do Curso de Direito. Professora de Inglês. Autora de artigos científicos. Tradutora de textos Inglês-Português, Português-Inglês. Tradutora do capítulo “Teoria crítica e psicanálise: um processo de aprendizado de Adorno, através de Habermas, até Honneth” (de autoria de Eleonora Piromalli), no livro “Desigualdade e reconhecimento: atualidade da teoria crítica de Axel Honnet”.

HÉLDER SILVEIRA

Tabelião de Protesto de Títulos de Vazante-MG. Bacharel em Direito pelo Centro Universitário de Patos de Minas – UNIPAM. Especialista em Direito Notarial e de Registro. Autor do livro “Registro civil das pessoas naturais: legislação e prática”. Foi Professor de Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN) por alguns anos nos Cursos de qualificação do Sindicato dos Registradores Cíveis do Estado de Minas Gerais (Recivil) e também em pós-graduação pelo INOREG PR. Atuou no RCPN de Patos de Minas MG por 30 anos.

ISABELA FRANCO MACULAN ASSUMPÇÃO

Mestre em Direito Internacional Público. Graduada em Direito pela Universidade Federal de Minas Gerais. Pós-graduanda em Direito Inglês. É Oficial Substituta no Cartório de Registro Civil e de Notas do Distrito do Barreiro, em Belo Horizonte, MG. Autora de diversos artigos na área do Direito Civil e Direito Notarial e do livro “Casamento homoafetivo”, publicado pela editora JH Mizuno.

LETÍCIA FRANCO MACULAN ASSUMPÇÃO

Mestre e doutoranda em Direito. Pós-graduada em Direito. Graduada em Direito pela UFMG. Oficial do Cartório do Registro Civil e Notas do Distrito de Barreiro, em Belo Horizonte, MG. Professora de Direito Notarial e Registral. Vice-Presidente do Colégio Registral de Minas Gerais e Diretora do CNB/MG e do RECIVIL. Autora dos livros “Notas e Registros”, “Casamento e Divórcio em Cartórios Extrajudiciais do Brasil” e “Usucapião Extrajudicial”, além de diversos artigos sobre Direito Notarial e Registral.

NANCY RAQUEL DUTRA FELIPETTO MALTA

Mestre em Direito Privado – Democracia, Autonomia Privada e Regulação (2021). Especialista em Direito Registral Imobiliário pela PUC Minas (2011). Graduação em Direito pela PUC Minas (2004). Atualmente é Tabeliã de Protestos de Títulos de Contagem/MG. Foi Oficial de Registro de Imóveis, RTD e RCPJ em Marituba/PA. Foi Oficial Interina do Registro de Imóveis de Brumadinho/MG. Foi Tabeliã Interina de Protestos de Brumadinho/MG. Atuou como examinadora do LIX Concurso Público de Cartórios do Estado do Rio de Janeiro. Lecionou na Pós-graduação de Direito Notarial e Registral do CEDIN e nos cursos preparatórios para concursos de cartórios da ESNOR–SERJUSMG. Foi membro da Comissão de Regularização Fundiária do Estado do Pará e do Município de Brumadinho/MG. Coautora dos livros: “Cartórios: preparando para concursos”, “Direitos difusos e coletivos: preparando para concursos”, “Teoria da situação jurídica”. Autora do livro “A ilegitimidade do protesto e da execução do boleto bancário”. Vencedora do 1.º Concurso de Monografias da SERJUS-ANOREG/MG.

PAULO HERMANO SOARES RIBEIRO

Graduado em Direito pela Universidade Estadual de Montes Claros (UNIMONTES). Pós-graduado em Poder Judiciário. Pós-graduado em Metodologia e Docência do Ensino Superior. Professor de Direito Civil do Centro Universitário UNIFIPMoc. Professor da Pós-Graduação em Direito Notarial e Registral do Centro de Direito e Negócios (CEDIN). Conselheiro Fiscal do Colégio Notarial Brasileiro (CNB-MG). Tabelião em Minas Gerais. Autor dos livros “Novo Direito Sucessório Brasileiro”, “Casamento e Divórcio na Perspectiva Civil Constitucional”, “Nova Lei de Adoção Comentada”, capítulos em livros coletivos, artigos jurídicos e multidisciplinares.

VINÍCIUS GUIMARÃES DE BARROS PIRES DA SILVA

Natural de Porto Alegre, Rio Grande do Sul. Graduado em Direito pelas Faculdades Integradas do Instituto Ritter dos Reis, em 1999. Pós-Graduado em Direito Civil, Processo Civil e Direito do Trabalho. Foi Tabelião de Notas nas Comarcas de Virgíópolis (Minas Gerais) e Santa Rita de Caldas (Minas Gerais). Atual Registrador de Imóveis de Coronel Fabriciano, Minas Gerais.

WALDIR DE PINHO VELOSO

Coordenador do presente volume. Mestre em Linguística pela Universidade Federal de Uberlândia. Professor Universitário. Escritor de livros Direito, Língua Portuguesa e Metodologia Científica. Escritor de livros literários. Pós-graduado em Direito Econômico e Empresarial pela Universidade Estadual de Montes Claros. Bacharel em Direito Universidade Estadual de Montes Claros. Autor, dentre outros, de doze livros sobre Direito Notarial e Registral, publicados pela Editora Juruá (de Curitiba-PR). Editor da Revista Ultracontinental de Literatura Jurídica.

Todo o ato de fazer este livro é em reconhecimento aos tabeliães e registradores, de todas as partes de Minas Gerais, pelo trabalho incansável para a eficácia, publicidade, autenticidade e segurança dos atos jurídicos.

Sem esses profissionais, o caos imperaria. Ou o Poder Judiciário seria acionado em centenas de vezes a mais do que a realidade brasileira.

A todos os tabeliães e registradores mineiros é dedicado este livro. Com os agradecimentos de toda a equipe (Organizador, Coordenador e Autores).

Assim, comprei a terra de meu primo, fixando-lhe o preço: dezessete siclos de prata. Lavrei, então uma escritura e, após tê-la selado, chamei testemunhas perante as quais pesei o dinheiro na balança. Tomei, a seguir, a escritura de venda selada em que figuravam as cláusulas e estipulações, assim como a cópia aberta, e entreguei a primeira a Baruc, filho de Néria, filho de Maasias, em presença de Hanameel, meu primo, das testemunhas signatárias do ato de venda e de todos os judeus que estavam no átrio da prisão (Livro do Profeta Jeremias, capítulo 32 versículos 9 a 13) (620 anos antes de Cristo).

COMO FAZER REFERÊNCIA AOS AUTORES E COMO CITAR OS AUTORES

Esta é uma obra coletiva. O espírito é exatamente demonstrar que Minas Gerais tem um grupo de doutrinadores que domina o Direito Notarial e Registral.

Em doutrinas outras, podem haver referência aos escritores do presente volume. Assim, há a demonstração de como citar todos os nomes dos autores, e como fazer referência à parte do presente livro que cada autor escreveu. Alguns autores aparecem mais de uma vez porque fazem comentários individuais e em parceria com outros doutrinadores. O que comprova, mais uma vez, o espírito da obra: a cooperação não se dá apenas na vigência da escrita individual, mas também de forma parceira, cooperadora, amigável.

Os exemplos são apenas quanto a um dos artigos comentados. Mas, encaixa-se em todos os demais da autoria da mesma pessoa.

Eis os exemplos de referência bibliográfica, a entrada que se dá ou como nota de rodapé ou na parte final do texto jurídico:

ARAÚJO, Amanda de Campos. Comentários ao art. 12 do Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020. In: MALUF, Aflaton Castanheira (Org.); VELOSO, Waldir de Pinho (Coord.). **Comentários ao Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Minas Gerais**: parte geral, processo administrativo disciplinar e parte final. v. 1. 2. ed. rev. e atual. Montes Claros: Caminhos Iluminados, 2023, p. 100.

ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan. Comentários ao art. 1.194 do Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020. In: MALUF, Aflaton Castanheira (Org.); VELOSO, Waldir de Pinho (Coord.). **Comentários ao Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Minas Gerais**: parte geral, processo administrativo disciplinar e parte final. v. 1. 2. ed. rev. e atual. Montes Claros: Caminhos Iluminados, 2023, p. 828.

ASSUMPÇÃO, Leticia Franco Maculan; ASSUMPÇÃO, Isabela Franco Maculan. Comentários ao art. 127 do Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020. In: MALUF, Aflaton Castanheira (Org.); VELOSO, Waldir de Pinho (Coord.). **Comentários ao Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Minas Gerais**: parte geral, processo administrativo disciplinar e parte final. v. 1. 2. ed. rev. e atual. Montes Claros: Caminhos Iluminados, 2023, p. 648.

MALTA, Nancy Raquel Dutra Felipetto. Comentários ao art. 81 do Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020. In: MALUF, Aflaton Castanheira (Org.); VELOSO, Waldir de Pinho (Coord.). **Comentários ao Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Minas Gerais**: parte geral, processo administrativo disciplinar e parte final. v. 1. 2. ed. rev. e atual. Montes Claros: Caminhos Iluminados, 2023, p. 539.

MALUF, Aflaton Castanheira. Comentários ao art. 1.º do Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020. In: MALUF, Aflaton Castanheira (Org.); VELOSO, Waldir de Pinho (Coord.). **Comentários ao Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Minas Gerais**: parte geral, processo administrativo disciplinar e parte final. v. 1. 2. ed. rev. e atual. Montes Claros: Caminhos Iluminados, 2023, p. 20.

MALUF, Aflaton Castanheira; VELOSO, Waldir de Pinho. Comentários ao art. 139 do Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020. In: MALUF, Aflaton

Castanheira (Org.); VELOSO, Waldir de Pinho (Coord.). **Comentários ao Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Minas Gerais**: parte geral, processo administrativo disciplinar e parte final. v. 1. 2. ed. rev. e atual. Montes Claros: Caminhos Iluminados, 2023, p. 712.

RIBEIRO, Paulo Hermano Soares Ribeiro. Comentários ao art. 66 do Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020. In: MALUF, Aflaton Castanheira (Org.); VELOSO, Waldir de Pinho (Coord.). **Comentários ao Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Minas Gerais**: parte geral, processo administrativo disciplinar e parte final. v. 1. 2. ed. rev. e atual. Montes Claros: Caminhos Iluminados, 2023, p. 509.

SILVA, Vinícius Guimarães de Barros Pires da. Comentários ao art. 115 do Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020. In: MALUF, Aflaton Castanheira (Org.); VELOSO, Waldir de Pinho (Coord.). **Comentários ao Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Minas Gerais**: parte geral, processo administrativo disciplinar e parte final. v. 1. 2. ed. rev. e atual. Montes Claros: Caminhos Iluminados, 2023, p. 608.

SILVEIRA, Hélder. Comentários ao art. 9.º do Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020. In: MALUF, Aflaton Castanheira (Org.); VELOSO, Waldir de Pinho (Coord.). **Comentários ao Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Minas Gerais**: parte geral, processo administrativo disciplinar e parte final. v. 1. 2. ed. rev. e atual. Montes Claros: Caminhos Iluminados, 2023, p. 93.

TOMAZ, Cleonice. Comentários ao art. 1.204 do Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020. In: MALUF, Aflaton Castanheira (Org.); VELOSO, Waldir de Pinho (Coord.). **Comentários ao Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Minas Gerais**: parte geral, processo administrativo disciplinar e parte final. v. 1. 2. ed. rev. e atual. Montes Claros: Caminhos Iluminados, 2023, p. 871.

VALERIO, Alexandre Scigliano. Comentários ao art. 135 do Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020. In: MALUF, Aflaton Castanheira (Org.); VELOSO, Waldir de Pinho (Coord.). **Comentários ao Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Minas Gerais**: parte geral, processo administrativo disciplinar e parte final. v. 1. 2. ed. rev. e atual. Montes Claros: Caminhos Iluminados, 2023, p. 677.

VELOSO, Waldir de Pinho. Comentários ao art. 18, *caput*, inciso I, do Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020. In: MALUF, Aflaton Castanheira (Org.); VELOSO, Waldir de Pinho (Coord.). **Comentários ao Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Minas Gerais**: parte geral, processo administrativo disciplinar e parte final. v. 1. 2. ed. rev. e atual. Montes Claros: Caminhos Iluminados, 2023, p. 136.

VELOSO, Waldir de Pinho; VELOSO, Giowana Nunes de Pinho Veloso. Comentários ao art. 55, inciso I, alínea “b”, do Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020. In: MALUF, Aflaton Castanheira (Org.); VELOSO, Waldir de Pinho (Coord.). **Comentários ao Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Minas Gerais**: parte geral, processo administrativo disciplinar e parte final. v. 1. 2. ed. rev. e atual. Montes Claros: Caminhos Iluminados, 2023, p. 413.

Quando houver necessidade de transcrever parte do que um dos autores escreveu e está presente neste livro, faz-se a **citação**. Pega-se, como exemplo, um comentário de autoria de Nancy Raquel Dutra Felipetto Malta, com a explicação de que se trata de uma das autoras que mais contribuíram em termos de quantidade de artigos comentados.

Conforme as regras da Associação Brasileira de Normas Técnicas, faz-se citação direta – quando há as mesmas palavras da autoria da pessoa na qual se fundamenta – em duas situações. A primeira delas é se a parte transcrita for de até três linhas. Coloca-se o texto transcrito (letras do mesmo tamanho do texto próprio) juntamente com o texto próprio, apenas separando as autorias por aspas (no texto alheio) e com a indicação da autoria. Um exemplo.

Cada especialidade faz com que a Serventia tenha livros apropriados para a escrituração. Uma regra, porém, é comum a todas as Serventias e a todo o acervo que constitui os livros do segmento: “Este acervo precisa ser preservado em sua integridade. A perenidade do acervo é uma das facetas da publicidade dos atos, pois a qualquer tempo pode se extrair uma certidão de um ato registrado no Cartório.” (MALTA, 2023, p. 547).

E, nas referências (em nota de rodapé ou no fim do artigo ou do livro), coloca-se a referência, conforme já indicado. No exemplo, trata-se de comentários ao art. 85. Destarte, a referência seria:

MALTA, Nancy Raquel Dutra Felipetto. Comentários ao art. 85 do Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020. In: MALUF, Aflaton Castanheira (Org.); VELOSO, Waldir de Pinho (Coord.). **Comentários ao Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Minas Gerais**: parte geral, processo administrativo disciplinar e parte final. v. 1. 2. ed. rev. e atual. Montes Claros: Caminhos Iluminados, 2023, p. 547.

Se a parte transcrita tiver mais de três linhas, utiliza-se o recuo de dois toques na teclar “tab” (o dobro do espaçamento de parágrafo); coloca-se o texto em letras menores (normalmente, n.º 10 ou 11, enquanto o texto normal tem letras tamanho 12) e identifica a autoria, assim:

Anualmente, nos meses de janeiro a março, ocorre a denominada Correição Ordinária Geral para averiguação da regularidade dos atos notariais e registrais do ano anterior, de acordo com as instruções da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Minas Gerais. As correições são instaladas com a audiência pública de correição na Comarca, aberta a todos os interessados, para receber sugestões e denúncias. Os Serviços Judiciais e Extrajudiciais são verificados: foro judicial, juizados especiais, polícia judiciária, presídios, serviços da justiça de paz e os Serviços Notariais e de Registro.

Para averiguação de uma reclamação, denúncia, ou de ato específico com indício de infração disciplinar, presididas pelos Juizes Auxiliares da Corregedoria-Geral da Justiça, são realizadas as denominadas Correições Extraordinárias (MALTA, 2023, p. 564).

E, nas referências (em nota de rodapé ou no fim do artigo ou do livro), coloca-se a referência, conforme já indicado. No exemplo, trata-se de comentários ao art. 92. Logo, a referência seria:

MALTA, Nancy Raquel Dutra Felipetto. Comentários ao art. 92 do Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020. In: MALUF, Aflaton Castanheira (Org.); VELOSO, Waldir de Pinho (Coord.). **Comentários ao Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Minas Gerais**: parte geral, processo administrativo disciplinar e parte final. v. 1. Montes Claros: Caminhos Iluminados, 2023, p. 564.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO DO ORGANIZADOR DA COLEÇÃO.....	13
APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR DO VOLUME.....	15
PREÂMBULO.....	17
LIVRO I - PARTE GERAL.....	19
PARTE I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES – Art. 1.º.....	20
TÍTULO I – DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO – Arts. 2.º a 5.º	31
TÍTULO II – DOS TABELIÃES E OFICIAIS DE REGISTRO.....	67
CAPÍTULO I – DOS TITULARES – Art. 6.º.....	67
CAPÍTULO II – DAS ATRIBUIÇÕES – Arts. 7.º a 12.....	72
CAPÍTULO III – DA RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL – Arts. 12 a 14	100
CAPÍTULO IV – DOS IMPEDIMENTOS E INCOMPATIBILIDADES – Arts. 15 e 16	112
CAPÍTULO V – DOS DIREITOS E DEVERES – Arts. 17 a 21.....	132
CAPÍTULO VI – DOS PREPOSTOS - Arts. 22 e 23.....	183
TÍTULO III – DO INGRESSO NOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO	208
CAPÍTULO I – DA OUTORGA DE DELEGAÇÃO – Art. 24.....	208
CAPÍTULO II – DA INVESTIDURA – Art. 25.....	214
CAPÍTULO III – DA ENTRADA EM EXERCÍCIO – Art. 26 e 32.....	227
CAPÍTULO IV – DA VACÂNCIA – Art. 33.....	238
CAPÍTULO V – DA INTERINIDADE E DA INTERVENÇÃO – Arts. 34 a 48.....	281
CAPÍTULO VI – DO MÓDULO “RECEITAS-DESPESAS” – Arts. 49 a 57.....	377
CAPÍTULO VII – DA TRANSIÇÃO – Arts. 58 a 65.....	478
TÍTULO IV - DO FUNCIONAMENTO DOS TABELIONATOS E OFÍCIOS DE REGISTRO.....	509
CAPÍTULO I – DO HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO – Arts. 66 a 73.....	509
CAPÍTULO II – DO LOCAL DE FUNCIONAMENTO – Arts. 74 a 76.....	524
CAPÍTULO III – DO SERVIÇO E DA CONTAGEM DE PRAZOS – Arts. 77 a 80	530
TÍTULO V – DOS LIVROS E ARQUIVOS.....	539
CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS – Arts. 81 a 91.....	539
CAPÍTULO II – DOS LIVROS ADMINISTRATIVOS – Arts. 92 a 105.....	563
CAPÍTULO III – DA RESTAURAÇÃO DE LIVROS – Arts. 106 a 111.....	592
TÍTULO VI – DOS ATENDIMENTOS ESPECIAIS – Arts. 112 a 114.....	598

TÍTULO VII – DAS CERTIDÕES E TRASLADOS – Arts. 115 a 122.....	608
TÍTULO VIII – DO DOCUMENTO ESTRANGEIRO – Arts. 123 a 126.....	624
TÍTULO IX – DO APOSTILAMENTO DE DOCUMENTOS PÚBLICOS PRODUZIDOS NO TERRITÓRIO NACIONAL – Arts. 127 a 129.....	648
TÍTULO X – DOS DOCUMENTOS PRODUZIDOS ELETRONICAMENTE – Arts. 130 a 132.....	665
TÍTULO XI – DO SELO DE FISCALIZAÇÃO ELETRÔNICO – Art. 133.....	669
TÍTULO XII – DOS EMOLUMENTOS E DA TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA – Arts. 134 a 138.....	671
CAPÍTULO I – DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA E DA ISENÇÃO DO RECOLHIMENTO DE EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA – Arts. 139 a 141.....	712
TÍTULO XIII – DO SINAL PÚBLICO – Arts. 142 a 144.....	731
TÍTULO XIV – DO SISTEMA “JUSTIÇA ABERTA” – Art. 145.....	738
TÍTULO XV – DA PREVENÇÃO DE CRIMES DE LAVAGEM DE DINHEIRO E DO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO – Art. 146.....	740
TÍTULO XVI – DO MALOTE DIGITAL E DO CANAL “FALE COM O TJMG” – Arts. 147 a 149.....	745
TÍTULO XVII – DO PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA – Arts. 150 a 161-A.....	754
TÍTULO XVIII – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS – Art. 161-A.....	825
LIVRO VIII – DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR.....	828
TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS – Arts. 1.194 a 1.201.....	828
TÍTULO II – DO AFASTAMENTO PREVENTIVO – Art. 1.202.....	858
TÍTULO III – DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS – Art. 1.203.....	867
TÍTULO IV – DAS PENALIDADES – Arts. 1.204 a 1.215.....	871
TÍTULO V – DA PRESCRIÇÃO – Art. 1.216.....	839
TÍTULO VI – DAS NORMAS COMPLEMENTARES DAS FASES DO PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR – Arts. 1.217 a 1.240.....	843
LIVRO ESPECIAL.....	1.014
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS – Arts. 1.241 a 1.244.....	1.014
REFERÊNCIAS.....	1.029
ANEXO ÚNICO.....	1.053

APRESENTAÇÃO DO ORGANIZADOR DA COLEÇÃO

O projeto de comentar o Código de Normas das Atividades Extrajudiciais do Estado Minas Gerais nasceu especial. Compreende, inicialmente, um pensamento individual que se tornou uma nobilíssima e profícua realidade coletiva. Os(as) Colegas de Minas Gerais, Notários/Tabeliães(ãs) e Oficiais de Registro/Registradores(as), abraçaram essa missão literária com dedicação e apoio incondicional. O espírito ou essência dessa obra é ser coletiva. Escrita a várias mãos, em colaboração. A Escola Mineira do Extrajudicial, finalmente, encontrou terreno fértil para crescer e florescer. Os frutos virão e serão muitos.

Essa Coleção, dividida em Volumes (cada volume, coordenado por um Colega), tem como objetivo principal comentar o “Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais.” (Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020). O objetivo maior – mas, não único – é fornecer escritos teóricos/práticos, sob a óptica dos(as) Notários(as) e Registradores(as), para auxiliar as mais de três mil Serventias mineiras.

Acrescente-se as demais especialidades jurídicas: Magistratura, Ministério Público, Defensoria Pública, Advocacia, Procuradorias e outras.

Acreditamos que será útil aos demais Colegas do Brasil.

O projeto é constituído de seis volumes, assim distribuídos:

VOLUME 1

Disposições Preliminares – **artigo 1.º;**

Livro I – Parte Geral – **artigos 2.º a 161-A;**

Livro VIII – Processo Administrativo Disciplinar – **artigos 1.194 a 1.240;**

Livro Especial – Disposições Finais e Transitórias – **artigos 1.241 a 1.244.**

VOLUME 2

Livro II – Tabelionato de Notas – **artigos 162 a 319.**

VOLUME 3

Livro III – Tabelionato de Protesto/Distribuição – **artigos 320 a 410.**

VOLUME 4

Livro IV – Registro de Títulos e Documentos – **artigos 411 a 478;**

Livro V – Registro Civil das Pessoas Jurídicas – **artigos 479 a 505**

VOLUME 5

Livro VI – Registro Civil das Pessoas Naturais – **artigos 506 a 712.**

VOLUME 6

Livro VII – Registro de Imóveis – **artigos 713 a 1.193.**

Aflaton Castanheira Maluf
Organizador da coleção

APRESENTAÇÃO DO COORDENADOR DO VOLUME

A princípio, toda publicação no segmento do Direito é digna de comemoração. No presente caso, há um acréscimo valioso. É um trabalho muito mais do que coletivo. A coletividade, o conjunto de autores, tem ligação com o Direito Notarial e Registral. Fato que eleva o interesse pelos comentários, porque elaborados por parte de quem vive o Direito Notarial e Registral em seu cotidiano.

A reunião de pessoas que cumulam a qualidade de juristas estudiosos do Direito Notarial e Registral com a condição de vinculados a uma Serventia Extrajudicial traz para esses comentários uma visão pelo lado interno da atividade. A pesquisa necessária, para empreender esse volume, deu-se com anos de trabalho no atendimento ao público usuário dos serviços notariais e registrais, em complemento ao estudo profundo para a aprovação no concurso público de provas e títulos para delegação da titularidade da atividade.

Toda essa experiência – aliada ao fato de os escritores terem vínculo com as letras jurídicas – faz com que o presente volume se mostre elaborado por autores que sabem do que estão escrevendo.

A coleção completa tem neste volume o ponto inicial. O livro contém o preâmbulo, toda a parte geral e, adicionalmente, a última parte do Provimento Conjunto do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais e da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais que traça as normas para o funcionamento das atividades extrajudiciais no Estado.

A parte geral é composta de importância máxima, por ser suporte e alicerce para todas as especialidades. Embora cada especialidade seja tratada por sua vez – em volumes distintos – nenhuma delas pode se desvincular da parte geral. O mesmo se diz do processo administrativo disciplinar. É aplicável a todas as especialidades. Destarte, é de interesse de toda a categoria.

É certo que cada especialidade (Registro Civil das Pessoas Naturais; Registro Civil de Pessoas Jurídicas; Registro de Imóveis; Registro de Títulos e Documentos; Tabelionato de Notas e Tabelionato de Protesto) tem seu volume próprio. Mas, a parte geral e o processo administrativo disciplinar são aplicáveis a todos. Assim, o presente volume se apresenta como se fosse o primeiro capítulo de cada um dos demais cinco volumes da coleção. A sua importância é total porque, embora publicado em volume em separado, esse livro funciona como se fizesse parte de cada um dos demais conjuntos de comentários.

A doutrina foi elaborada com a preocupação de atingir a todos. A linguagem, mesmo sendo jurídica, é propositadamente acessível. Quando aplicável, há apresentação de modelos como suporte maior para o desempenho da atividade e como subsídio para quem está se preparando para o concurso público de provas e títulos para delegação de titularidade das Serventias no Estado de Minas Gerais.

Waldir de Pinho Veloso
Coordenador do volume

- Lei 6.015, de 31-12-1973, art. 14; Lei 8.935, de 18-11-1994, art. 28; Lei 8.935, de 18-11-1994, art. 30; Lei 8.935, de 18-11-1994, art. 31; Lei 10.169, de 29-12-2000;
- Lei 15.424, de 30-12-2004, do Estado de Minas Gerais;
- Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020, art. 136; Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020, art. 137.

QUESTÕES PRÁTICAS

Exemplo ou modelo de indicação da utilização do selo eletrônico:

Poder Judiciário

TJMG – Corregedoria-Geral de Justiça

..... (identificação da Serventia)

Selo eletrônico: (com identificação de três letras e cinco números)

Código de segurança: (quatro conjuntos de quatro algarismos cada, totalizando 16 números)

Quantidade da atos praticados: (indicação da quantidade de atos, em números)

Emolumentos: R\$...... Recome: R\$...... ISS: R\$...... TFJ: R\$......

Total: R\$......

Consulte a validade deste selo no sítio eletrônico

<https://selos.tjmg.jus.br/sisnor/eselo/consultaSeloseAtos.jsf>

Nas linhas pontilhadas do exemplo, são descritos os valores integrais, incluindo, separadamente, o valor próprio da Serventia (emolumentos), os tributos e o valor destinado à recomposição dos atos gratuitos (Recome-MG).

Junto ao modelo sugerido, vem o *QR Code*, para leitura e conferência da autenticidade do selo e do próprio ato praticado.

Art. 135. O ato notarial ou registral relativo a situação jurídica com conteúdo financeiro será praticado com base nos parâmetros constantes no art. 10, § 3.º, da Lei estadual n.º 15.424/2004, prevalecendo o que for maior.

§ 1.º 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.

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

COMENTÁRIOS POR ALEXANDRE SCIGLIANO VALERIO

1) Noções Preliminares

O serviço notarial e registral é um serviço público estadual delegado a particulares (art. 236 da Constituição Federal). Os notários e registradores são remunerados através dos emolumentos. Segundo o Supremo Tribunal Federal – STF, os emolumentos têm natureza jurídica de taxa. As principais decisões do Supremo Tribunal Federal sobre a natureza jurídica dos emolumentos podem ser lidas em Jacomino, 2019.

Em Minas Gerais, junto com os emolumentos, cobra-se a Taxa de Fiscalização Judiciária (TFJ), devida ao Poder Judiciário Estadual pela fiscalização do Serviço (art. 236, § 1.º da Constituição Federal), e o RECOMPE, fundo de compensação pelos atos gratuitos no âmbito do Serviço (art. 236, § 2.º, da CF c/c art. 8.º da Lei 10.169, de 29-12-2000). As três parcelas – emolumentos, TFJ e RECOMPE – são disciplinadas pela Lei Estadual 15.424, de 30-12-2004. Recentemente, o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) passou a compor “o custo dos serviços notariais e de registro, devendo ser acrescido aos valores fixados nas tabelas constantes no Anexo da Lei n.º 15.424, de 2004” (art. 89, parágrafo único, da Lei Estadual 22.796, de 28-12-2017).

No caso dos atos relativos a situações jurídicas com conteúdo financeiro, a base de cálculo das parcelas é definida nos termos do art. 10, § 3.º, da Lei Estadual 15.424, de 30-12-2004. O dispositivo estabelece diversos parâmetros para a cobrança, sendo os mais comuns os três primeiros nele citados, quais sejam:

Art. 10. [...].

§ 3.º [...].

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;

2) Fundamento Fático: a Situação no Estado de Minas Gerais

A expectativa do legislador estadual de que os Municípios avaliem de forma idônea seus imóveis não se confirma em pequenas cidades, ou seja, **na quase totalidade das cidades do Estado**²⁵. **Nelas, seus administradores, por questões políticas, preferem “não se indispor” com a população, mantendo valores de avaliação extremamente baixos, a ponto de muitas vezes poderem ser considerados irrisórios, ínfimos, simbólicos.**

²⁵ Minas Gerais possui 853 Municípios, dos quais 784 (91,91%) possuem menos de 50 mil habitantes (Lista de municípios de Minas Gerais por população. In: WIKIPÉDIA, a enciclopédia livre. Flórida: Wikimedia Foundation, 2019. Disponível em: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Lista_de_munic%C3%ADpios_de_Minas_Gerais_por_popula%C3%A7%C3%A3o>. Acesso em: 1.º jun. 2019).

As partes se aproveitam da situação e raramente declaram valores maiores do que os aceitos pelo Município. Quando questionadas, frequentemente alegam que “pagaram isso mesmo” e que “o imóvel é ruim”.

No Estado de Minas Gerais, **a sonegação fiscal é bastante comum e pode chegar a mais de 90%. Ou seja, há situações onde a base de cálculo para cobrança de emolumentos, TFJ e RECOMPE não representa nem 10% do valor real do imóvel.** Em total confronto com a realidade do mercado imobiliário, valores abaixo de cinco mil reais, chegando mesmo a mil reais ou quinhentos reais, podem ser vistos em inúmeras escrituras públicas.

A discrepância entre os valores reais e os atribuídos pelos Municípios é tão grande que, com frequência, **as partes simulam a própria natureza jurídica do negócio**, isto é, simulam uma compra e venda, quando na verdade há doação. Dessa forma, além de pagar uma alíquota menor, não têm seus imóveis avaliados pelo Estado, e sim pelo Município.

A perda de arrecadação para os cartórios (emolumentos), para o Estado de Minas Gerais (TFJ e também ITCD, como explicado) e para o RECOMPE é gigantesca. Perdem ainda o próprio Município (ITBI e ISSQN) e, também, a União (IR sobre o lucro imobiliário).

3) Fundamentos Jurídicos

3.1) Interpretação literal e teleológica

O dispositivo que estabelece os parâmetros para a cobrança de emolumentos, TFJ e RECOMPE – art. 10, § 3.º, da Lei Estadual 15.424, de 30-12-2004 – contém nada menos do que **QUINZE incisos**. O “caput” é claro ao dizer que deve **prevalecer o maior valor**.

Portanto, em uma interpretação ao mesmo tempo **literal e teleológica**, busca o Estado cercar-se de todos os parâmetros possíveis a fim de que **o ato notarial e registral seja praticado com base no valor o mais próximo do real**.

3.2) Responsabilidade tributária

Notários e registradores são obrigados a fiscalizar o pagamento dos tributos e têm, inclusive, responsabilidade solidária por isso. É o que dispõem o **artigo 134, inciso VI, da Lei 5.172, de 25-10-1966 (Código Tributário Nacional); art. 30, inciso XI, da Lei 8.935, de 18-11-1994 (Lei dos Notários e Registradores) e art. 289 da Lei 6.015, de 31-12-1973 (Lei de Registros Públicos)**.

O Serviço Notarial e Registral é atividade **plenamente vinculada por lei, não havendo nenhum espaço para discricionariedade**. Em Minas Gerais, o Serviço é fiscalizado pelo Juiz de Direito Diretor do Foro, pela Corregedoria-Geral de Justiça e também pela Receita Estadual. O não recolhimento ou recolhimento a menor da TFJ ou de qualquer outro tributo é punido: deve o notário e registrador recolhê-lo com correção monetária, multa e juros (cf. Lei 15.424, de 30-12-2004, do Estado de Minas Gerais).

3.3) Princípios da Legalidade e da Moralidade

O Serviço Notarial e Registral, embora delegado a particulares, não perde a natureza de serviço público (art. 236 da Constituição Federal - CF). Dessa

forma, ele é também regido pelos princípios da legalidade e da moralidade (art. 37, “caput” da CF).

3.4) A subavaliação como ilícito penal e cível

A subavaliação de imóveis configura, de forma geral, **crime de falsidade ideológica** (art. 299 do Código Penal. Penas: reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão, de um a três anos, e multa, se o documento é particular). E, de forma especial, **crime contra a ordem tributária – sonegação fiscal** (art. 1.º e 2.º da Lei 8.137, de 27-12-1990. Penas: reclusão, de dois a cinco anos, e multa; ou detenção, de seis meses a dois anos, e multa). De fato, assim dispõe a Lei em assunto:

Art. 1.º Constitui crime contra a ordem tributária suprimir ou reduzir tributo, ou contribuição social e qualquer acessório, mediante as seguintes condutas:

I – omitir informação, ou prestar declaração falsa às autoridades fazendárias;

II – fraudar a fiscalização tributária, inserindo elementos inexatos, ou omitindo operação de qualquer natureza, em documento ou livro exigido pela lei fiscal; [...].

Pena – reclusão de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa. [...].

Art. 2.º Constitui crime da mesma natureza:

I – fazer declaração falsa ou omitir declaração sobre rendas, bens ou fatos, ou empregar outra fraude, para eximir-se, total ou parcialmente, de pagamento de tributo;

II – deixar de recolher, no prazo legal, valor de tributo ou de contribuição social, descontado ou cobrado, na qualidade de sujeito passivo de obrigação e que deveria recolher aos cofres públicos;

[...] Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.

A situação abre brecha, ainda, para o **crime de lavagem de dinheiro** (art. 1.º da Lei 9.613, de 03-03-1998. Penas: reclusão, de três a dez anos, e multa), cujo indício deve ser comunicado pelos notários e registradores ao órgão de inteligência do governo (Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF), sob pena de **perda de delegação** (art. 9.º, parágrafo único, inciso XIII, e art. 11 da Lei 9.613, de 03-03-1998) e ainda conforme Provimento CNJ 88, de 01-10-2019, da Corregedoria Nacional de Justiça, com destaque para os art. 20, inciso XI, e 25, inciso II).

Os artigos referidos, da Lei 9.613, de 03-03-1998, assim dispõem:

Art. 1.º Ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal.

Pena: reclusão, de 3 (três) a 10 (dez) anos, e multa.

Art. 9.º Sujeitam-se às obrigações referidas nos arts. 10 e 11 as pessoas físicas e jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não: [...]

Parágrafo único. Sujeitam-se às mesmas obrigações: [...]

XIII – as juntas comerciais e os registros públicos [...]

Art. 11 As pessoas referidas no art. 9.º:

I – dispensarão especial atenção às operações que, nos termos de instruções emanadas das autoridades competentes, possam constituir-se em sérios indícios dos crimes previstos nesta Lei, ou com eles relacionar-se;

II – deverão comunicar ao Coaf, abstendo-se de dar ciência de tal ato a qualquer pessoa, inclusive àquela à qual se refira a informação, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a proposta ou realização:

- a) de todas as transações referidas no inciso II do art. 10, acompanhadas da identificação de que trata o inciso I do mencionado artigo; e
- b) das operações referidas no inciso I;

III – deverão comunicar ao órgão regulador ou fiscalizador da sua atividade ou, na sua falta, ao Coaf, na periodicidade, forma e condições por eles estabelecidas, a não ocorrência de propostas, transações ou operações passíveis de serem comunicadas nos termos do inciso II.

Sob o ponto de vista cível, há **simulação** e, portanto, nulidade dos negócios jurídicos assim celebrados, nos termos do art. 167, § 1.º, inciso II, do Código Civil.

O baixo valor declarado do negócio jurídico facilita, ainda, sua caracterização como **fraude contra credores** (art. 158 a 165 do Código Civil).

Finalmente, sob o aspecto administrativo, a subavaliação praticada por agente público pode ser considerada **infração disciplinar** e ato de **improbidade administrativa**, levando, inclusive, à demissão e perda da função pública (art. 9.º, inciso VII; art. 11, “caput”; art. 12, incisos I e III; e art. 13, “caput” e § 3.º, da Lei 8.429, de 02-06-1992; e art. 1.º, “caput”, c/c art. 3.º, parágrafo único, da Lei 8.730, de 10-11-1993; esse último dispositivo ainda fala em crime funcional e crime de responsabilidade).

A Lei 8.429, de 02-06-1992, está assim redigida:

Art. 9.º Constitui ato de improbidade administrativa importando enriquecimento ilícito auferir qualquer tipo de vantagem patrimonial indevida em razão do exercício de cargo, mandato, função, emprego ou atividade nas entidades mencionadas no art. 1.º desta lei, e notadamente: [...];

VII – adquirir, para si ou para outrem, no exercício de mandato, cargo, emprego ou função pública, bens de qualquer natureza cujo valor seja desproporcional à evolução do patrimônio ou à renda do agente público; [...].

Art. 11. Constitui ato de improbidade administrativa que atenta contra os princípios da administração pública qualquer ação ou omissão que viole os deveres de honestidade, imparcialidade, legalidade, e lealdade às instituições, e notadamente: [...].

Art. 12. Independentemente das sanções penais, civis e administrativas previstas na legislação específica, está o responsável pelo ato de improbidade sujeito às seguintes cominações, que podem ser aplicadas isolada ou cumulativamente, de acordo com a gravidade do fato:

I – na hipótese do art. 9.º, perda dos bens ou valores acrescidos ilicitamente ao patrimônio, ressarcimento integral do dano, quando houver, perda da função pública, suspensão dos direitos políticos de oito a dez anos, pagamento de multa civil de até três vezes o valor do acréscimo patrimonial e proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de dez anos; [...];

III - na hipótese do art. 11, ressarcimento integral do dano, se houver, perda da função pública, suspensão dos direitos políticos de três a cinco anos, pagamento de multa civil de até cem vezes o valor da remuneração percebida pelo agente e proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de três anos. [...].

Art. 13. A posse e o exercício de agente público ficam condicionados à apresentação de declaração dos bens e valores que compõem o seu patrimônio privado, a fim de ser arquivada no serviço de pessoal competente. [...].

§ 3.º Será punido com a pena de demissão, a bem do serviço público, sem prejuízo de outras sanções cabíveis, o agente público que se recusar a prestar declaração dos bens, dentro do prazo determinado, ou que a prestar falsa.

Por seu lado, a Lei 8.730, de 10-11-1993, descreve assim:

Art. 1.º É obrigatória a apresentação de declaração de bens, com indicação das fontes de renda, no momento da posse ou, inexistindo esta, na entrada em exercício de cargo, emprego ou função, bem como no final de cada exercício financeiro, no término da gestão ou mandato e nas hipóteses de exoneração, renúncia ou afastamento definitivo, por parte das autoridades e servidores públicos adiante indicados:

I - Presidente da República;

II - Vice-Presidente da República;

III - Ministros de Estado;

IV - membros do Congresso Nacional;

V - membros da Magistratura Federal;

VI - membros do Ministério Público da União;

VII - todos quantos exerçam cargos eletivos e cargos, empregos ou funções de confiança, na administração direta, indireta e fundacional, de qualquer dos Poderes da União. [...].

Art. 3.º [...].

Parágrafo único. Nas demais hipóteses, a não apresentação da declaração, a falta e atraso de remessa de sua cópia ao Tribunal de Contas da União ou a declaração dolosamente inexata implicarão, conforme o caso:

a) crime de responsabilidade, para o Presidente e o Vice-Presidente da República, os Ministros de Estado e demais autoridades previstas em lei especial, observadas suas disposições; ou

b) infração político-administrativa, crime funcional ou falta grave disciplinar, passível de perda do mandato, demissão do cargo, exoneração do emprego ou destituição da função, além da inabilitação, até cinco anos, para o exercício de novo mandato e de qualquer cargo, emprego ou função pública, observada a legislação específica.

Fato é que, no que tange à renúncia fiscal dos Municípios, o Ministério Público não tem atuado para combatê-la, limitando-se, em casos raros, a expedir ineficazes “recomendações” aos Prefeitos Municipais.

4) Solução Adotada: art. 135 do Código de Normas

O artigo em análise repete o art. 103 do anterior Código de Normas (Provimento 260/CGJ/2013), que, por sua vez, veio tarde. Àquela época, seguiu o Estado de Minas Gerais o que já havia sido feito em pelo menos cinco outros Estados:

- Santa Catarina - art. 522-A e 522-B do antigo Código de Normas da CGJSC (SANTA CATARINA, 2013); art. 502 a 504 do atual Código de Normas da CGJSC (SANTA CATARINA, 2020);
- Goiás (art. 399, § 2.º, da Consolidação dos Atos Normativos da CGJGO vigente à época; e art. 25, parágrafo único, do atual Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da CGJGO (GOIÁS, 2020);

- Paraná (itens 10.5.1 a 10.5.8 do anterior Código de Normas da CGJPR, vigente em 2013; e arts. 62 a 68 do atual Código de Normas do Foro Extrajudicial da CGJPR (PARANÁ, 2020);
- Maranhão (item 13.5 da Tabela XIII e item 16.27 da Tabela XVI, anexas à Lei Estadual 9.109, de 29-12-2009);
- Mato Grosso do Sul (art. 8.º da Lei Estadual 3.003, 07-06-2005).

Atualmente, possuem dispositivos semelhantes também os Estados da Bahia (art. 821-A, 821-B e 821-C do Código de Normas e Procedimentos), Espírito Santo (art. 97 e 98 do Código de Normas) e Mato Grosso (art. 186 e 187 da Consolidação).

Antes de se adentrar no exame do art. 135, é relevante tecer considerações sobre o procedimento realizado perante o Fisco.

4.1) Procedimento perante o Fisco

Seja a alienação onerosa – caso em que incide o ITBI, imposto municipal – seja a alienação gratuita – caso em que incide o ITCD, imposto estadual – o procedimento costuma ser o mesmo. Ele pode ser dividido em três etapas:

- a) o contribuinte declara o valor “in concreto” do bem ou negócio jurídico;
- b) o Fisco faz sua própria avaliação do bem ou negócio jurídico;
- c) o Fisco determina que contribuinte pague o imposto considerando-se a maior base de cálculo entre as duas acima.

É importante expor o procedimento acima para deixar claro que o Fisco Municipal depende só dele mesmo para evitar a sonegação a seu tributo.

O art. 135 terá grande aplicabilidade às alienações onerosas em que o Fisco Municipal não cumpre seu dever de apurar o correto, ou ao menos idôneo, valor venal. Referido artigo terá aplicabilidade duvidosa quando se tratar de alienação gratuita, uma vez que, neste caso, é o próprio Estado quem está apurando o valor venal²⁶. Ressalva-se, apenas, a hipótese de registro de títulos antigos, para determinação do valor de mercado atual.

4.2) Procedimento perante o notário ou registrador

Nos termos do citado art. 135, se o preço ou valor econômico do bem ou 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, deverá o notário ou registrador, em um primeiro momento e na qualidade de agente arrecadador de taxas, esclarecer o usuário sobre a necessidade de declarar referido valor real ou de mercado (art. 135, § 1.º, inciso I).

²⁶ Tem-se notícia de avaliações baixas em algumas administrações fazendárias estaduais. Nesse caso, e salvo melhor juízo, o procedimento correto a ser adotado pelos notários e registradores é subsidiar às Administrações com informações sobre os valores dos negócios jurídicos que a eles chegam. Ao contrário do que ocorreria com o Fisco Municipal – preocupado com a consequência política da avaliação real, como dito – o Fisco Estadual tem mais chances de analisar de forma isenta as informações recebidas e mudar sua conduta.

Conforme diz o dispositivo, a dissonância deve ser “flagrante”. No Estado de Santa Catarina, notários e registradores adotaram o critério de 70%, ou seja, o esclarecimento é feito caso o preço ou valor econômico do bem ou negócio jurídico inicialmente declarado pelas partes não seja, no mínimo, 70% do valor real ou de mercado. Esse critério foi inicialmente adotado em caráter informal, mas depois foi formalizado no âmbito da classe (ANOREG/SC, Enunciado 01). Posteriormente, o Código de Normas (SANTA CARITINA, 2020) daquele Estado, conferiu caráter normativo ao critério (art. 504, § 2.º).

Sendo acolhida a recomendação, o ato será praticado com base no novo valor declarado, que constará do corpo do ato (art. 135, § 1.º, inciso II). É recomendável que o notário ou registrador colham, por escrito, a nova declaração de valor²⁷. **A base de cálculo continua sendo, nos exatos termos do art. 10, § 3.º, inciso I, da Lei Estadual 15.424, de 30-12-2004, um valor declarado pela parte.**

Assim, em virtude de expressa previsão em norma adotada pelo Estado de Minas Gerais, na defesa de seu tributo, o notário ou registrador terão, na prática, uma “nova” base de cálculo, mas que, como dito, também encontra seu fundamento jurídico no dispositivo legal por último citado:

- a) o valor “in concreto” do bem ou negócio jurídico declarado pelo contribuinte (que deve ser o mesmo declarado perante o Fisco Municipal ou Estadual);
- b) o valor real ou de mercado do bem ou negócio jurídico, também declarado pelo contribuinte;
- c) o valor do bem ou negócio jurídico estabelecido pelo Fisco, Municipal ou Estadual.

Por ausência de previsão legal (e somente por isso), não podem o notário ou registrador, como o pode o Fisco, declarar unilateralmente – isto é, sem concordância do contribuinte e sem passar pelo contraditório e crivo do Juiz – o valor real ou de mercado do bem ou negócio jurídico e utilizá-lo diretamente para ato do seu ofício²⁸. Assim, não sendo acolhida a recomendação, o notário ou registrador poderão se recusar a praticar o ato, com fulcro em toda a argumentação jurídica acima expendida (interpretação literal e teleológica do art. 10, § 3.º, da Lei Estadual 15.424, de 30-12-2004, responsabilidade tributária, princípios da legalidade e da moralidade e subavaliação como ilícito penal, cível e administrativo), reforçada agora com o dispositivo em comento e o objetivo por ele perseguido.

²⁷ Ao menos no caso do registrador, a firma deve ser reconhecida em tabelionato de notas ou aposta presencialmente, nos termos dos art. 732, parágrafo único, e 928, § 1.º, do Código de Normas.

²⁸ Os artigos do antigo Código de Normas do Estado de Santa Catarina foram levados à apreciação do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que os manteve, à exceção do dispositivo que admitia ao tabelião de notas praticar o ato notarial com base no valor por ele considerado como de mercado *sem* possibilidade do mesmo procedimento de impugnação previsto por ocasião da prática do ato registral [CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Procedimento de Controle Administrativo 0005165-04.2013.2.00.0000. Requerente: Francisco Pierre Pereira Alves. Requerido: Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. Relator: Cons. Guilherme Calmon Nogueira da Gama, Brasília, 6 nov. 2013. Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/InfojurisI2/downloadDocumento.seam?fileName=51650420132000000__PCA+0005165-04.2013.2.00.0000.pdf&numProcesso=0005165-04.2013.2.00.0000&numSessao=178%C2%AA+Sess%C3%A3o+Ordin%C3%A1ria&idJurisprudencia=46779&decisao=false> (ou a partir de: <<https://www.cnj.jus.br/pjecnj/login.seam>>). Acesso em: 10 out. 2020.] O Código Catarinense foi, assim, alterado (o Provimento CGJSC 3/2014 alterou seu art. 502, § 3.º). O Código Mineiro prevê a possibilidade de procedimento administrativo diante tanto do ato notarial como registral.

Portanto, o notário ou registrador deverão, primeiramente, elaborar a nota de recusa ou devolutiva, na qual se limitará a solicitar formalmente ao usuário a declaração do valor real ou de mercado do bem ou negócio jurídico (confira modelo de nota devolutiva no final destes comentários)²⁹. Não concordando o usuário com a nota, e a seu requerimento, será instaurado procedimento administrativo de arbitramento de valor, perante o Juiz de Direito Diretor do Foro, adotadas as demais regras do procedimento de resolução de dúvida (art. 135, § 1.º, inciso III). A autoridade competente é o Juiz de Direito Diretor do Foro, e não o Juiz de Registros Públicos, tendo em vista que questões sobre cobrança de emolumentos devem ser dirigidas ao primeiro (art. 48 da Lei Estadual 15.424, de 30-12-2004). A aplicação do procedimento de resolução de dúvida é integral, incluindo, nos ofícios de registro de imóveis, de títulos e documentos e (quicá) civil das pessoas jurídicas, a manutenção dos efeitos da prenotação (cf. art. 198, inciso I, art. 203 e art. 296 da Lei 6.015, de 31-12-1973; e art. 151, inciso III, e art. 158 do Código de Normas).

Para a correta aplicação dos dispositivos, recomenda-se a atuação conjunta dos notários e registradores em cada Comarca. Os oficiais de registro de imóveis possuem rica base de avaliações idôneas, realizadas pelos bancos (contratos de financiamento e cédulas), pela Fazenda Estadual (heranças, doações e usufrutos) e pelas Justiças Estadual e Federal (penhoras e outros atos judiciais). Índices oficiais e idôneos – tais como os preços referenciais do INCRA (hectare rural por região), o valor do metro quadrado construído constante do ARO – Aviso de Regularização de Obra (emitido pela Receita Federal para o cálculo da contribuição previdenciária nas construções) e o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, divulgado pelo IBGE (2020) – podem servir de auxílio³⁰ e ³¹. Anúncios de venda de imóveis em jornais e internet devem ser consultados. Profissionais podem e devem ser contratados para a elaboração de laudos técnicos prévios, abrangentes dos diversos tipos de imóveis da Comarca. A troca de informações entre os cartórios e os Fiscos Estadual e Municipais é, também, desejável. Em caso de instauração do procedimento administrativo, tais avaliações e índices deverão ser levados ao Juiz de Direito Diretor do Foro, que poderá, a seu critério, embasar sua decisão exclusivamente neles (art. 201 da Lei Federal 6.015, de 31-12-1973; art. 156 do Código de Normas). Também o usuário poderá instruir o procedimento com sua avaliação.

O art. 135, § 2.º, diz que “o novo valor declarado ou arbitrado será utilizado tão-somente para fins de recolhimento da TFJ e dos emolumentos”. O dispositivo deixa claro que a “nova” base de cálculo não interfere nas duas outras bases de cálculo comuns, ou seja:

- **não há interferência no valor “in concreto” do bem ou negócio jurídico, conforme declarado pelas partes;** regendo-se o Estado brasileiro pelos princípios do sistema capitalista (art. 1.º, inciso IV; art. 5.º, inciso XXII; art. 170, “caput”, incisos II e IV, da Constituição Federal de 1988), não podem o notário ou registrador afirmar que o valor “in concreto” do bem ou negócio jurídico não foi aquele declarado pelas partes. Assim como não podem obrigá-las a declarar outro valor para fins cíveis. Portanto, no caso do registrador, não deve ser exigida a rerratificação do título. Não obstante, “na qualidade de agentes arrecadadores de taxas”, podem e devem o notário ou registrador exigir a declaração do valor real ou de mercado do bem ou negócio jurídico para fins exclusivamente tributários, ou seja, para fins de recolhimento dos emolumentos, TFJ e RECOMPE incidentes na prática do ato notarial ou registral;

²⁹ Em sentido diverso, o já citado art. 821-B do Código de Normas do Estado da Bahia prevê, em seu § 2.º, que o registrador declare desde já, na nota devolutiva e de forma fundamentada, o que ele considera ser o valor real ou de mercado.

³⁰ O Decreto Federal 7.565/2011 prevê a “criação e a manutenção do índice de preços de imóveis no Brasil”, a cargo do IBGE. Tal índice aparentemente ainda não criado.

³¹ O Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI, previsto no art. 76 da Lei 13.465, de 06-07-2017 e regulamentado pelo Provimento CNJ 89/2019, também poderá ajudar (IRIB, 2020).

- **não há necessidade de (ou sentido em) “recolhimento complementar de ITBI ou ITCD”**, uma vez que o Fisco já teve oportunidade de determinar (inclusive unilateralmente) o valor venal para o cálculo do imposto a seu cargo.

O novo valor declarado também não constará na Declaração de Operações Imobiliárias (DOI), uma vez que a Receita Federal solicita o “valor da operação imobiliária” ou, em sua ausência, o “valor que servir de base para o cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ou para o cálculo do Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos (ITCD)” (art. 2.º, § 2.º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil 1.112/2010).

Vale a pena repetir: trata-se uma medida adotada pelo Estado de Minas Gerais na defesa de sua arrecadação tributária, permitindo que os atos notariais e registrais sejam praticados com base em valores minimamente razoáveis, morais e idôneos.

Não obstante, notários e registradores devem estar atentos a eventual prejuízo ao Fisco Federal, que não teve qualquer participação prévia ou concomitante ao negócio jurídico. Se o valor real ou de mercado do negócio jurídico, declarado pela parte, for muito discrepante do seu valor “in concreto”, também declarado pela parte, poderá estar havendo sonegação de Imposto de Renda sobre o lucro imobiliário e, quiçá, lavagem de dinheiro. Indícios de tais crimes impõem sua comunicação, pelo delegatário, à União (Receita Federal do Brasil e COAF), conforme art. 9.º, parágrafo único, inciso XIII, e art. 11 da Lei 9.613, de 03-03-1998, e Provimento CNJ 88, de 01-10-2019, da Corregedoria Nacional de Justiça.

No mesmo caso, e apesar da ausência de previsão expressa no Código Mineiro, deve ser cogitada, também, a comunicação ao Ministério Público, o que foi expressamente previsto no Código de Normas do Estado de Santa Catarina (art. 504, “caput” e § 1.º).

5) Conclusão

O art. 135, embasado na forte fundamentação fática e jurídica aqui expendida, aliado às avaliações e índices acima mencionados, permitirão aos notários e registradores mineiros ter sólida posição contra a sonegação de emolumentos, Taxa de Fiscalização Judiciária e RECOMPE na prática dos atos notariais e registrais. A experiência em outros Estados revela que, após a adoção de normas semelhantes, tanto os Municípios como as partes alteraram a cultura de renúncia e sonegação fiscais. A primeira atitude, como prevê o artigo, deve ser a de orientação, educação e conscientização da parte interessada no ato notarial e registral, devendo haver o máximo de empenho nessa fase. O ideal é obter, desde o início, a declaração do verdadeiro valor do bem ou negócio jurídico. A cautela é recomendada e, diante de todos os instrumentos disponíveis, o procedimento administrativo só deve ser utilizado como exceção.

CONEXÕES NORMATIVAS

- Constituição Federal, art. 37, “caput”; Constituição Federal, art. 236;
- Código Civil (Lei 10.406, de 10-01-2002), art. 158; Código Civil (Lei 10.406, de 10-01-2002), art. 159; Código Civil (Lei 10.406, de 10-01-2002), art. 160; Código Civil (Lei 10.406, de 10-01-2002), art. 161; Código Civil (Lei 10.406, de 10-01-2002), art. 162; Código Civil (Lei 10.406, de 10-01-2002), art. 163; Código Civil (Lei 10.406, de 10-01-2002), art. 164; Código Civil (Lei 10.406, de 10-01-2002), art. 165; Código Civil (Lei 10.406, de 10-01-2002), art. 167, § 1.º, inciso II;
- Código Penal (Decreto-Lei 2.848/1940), art. 299;

- Código Tributário (Lei 5.172, de 25-10-1966), art. 134, inciso VI;
- Lei 6.015, de 31-12-1973, art. 198; Lei 6.015, de 31-12-1973, art. 199; Lei 6.015, de 31-12-1973, art. 200; Lei 6.015, de 31-12-1973, art. 201; Lei 6.015, de 31-12-1973, art. 202; Lei 6.015, de 31-12-1973, art. 203; Lei 6.015, de 31-12-1973, art. 204; Lei 6.015, de 31-12-1973, art. 289; Lei 6.015, de 31-12-1973, art. 296; Lei 8.137, de 27-12-1990, art. 1.º; Lei 8.137, de 27-12-1990, art. 2.º; Lei 8.429, de 02-06-1992, art. 9.º, inciso VII, 11, “caput”; Lei 8.429, de 02-06-1992, art. 12, inciso I; Lei 8.429, de 02-06-1992, art. 12, inciso III; Lei 8.429, de 02-06-1992, art. 13, “caput”; Lei 8.429, de 02-06-1992, art. 13, § 3.º; Lei 8.730, de 10-11-1993, art. 1.º, “caput”; Lei 8.730, de 10-11-1993, art. 3.º, parágrafo único; Lei 8.935, de 18-11-1994, art. 30, inciso XI; Lei 9.613, de 03-03-1998, art. 1.º; Lei 9.613, de 03-03-1998, art. 9.º, parágrafo único, inciso XIII; Lei 9.613, de 03-03-1998, art. 11; Lei 9.613, de 03-03-1998, art. 12;
- Lei 15.424, de 30-12-2004, do Estado de Minas Gerais, art. 10, § 3.º; Lei 15.424, de 30-12-2004, do Estado de Minas Gerais, art. 48;
- Provimento CNJ 88, de 01-10-2019, da Corregedoria Nacional de Justiça, art. 20, inciso XI; Provimento CNJ 88, de 01-10-2019, da Corregedoria Nacional de Justiça, art. 25, inciso II;
- Consolidação de Atos Normativos Judiciais e Extrajudiciais da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina – Edição 2013 (anexa ao Provimento CGJSC 10/2013), art. 504;
- Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020, art. 150 até art. 161;
- Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil 1.112/2010, art. 2.º, § 2.º.

DECISÕES PERTINENTES

Antes de transcrição das decisões, cabe lembrar que há referência ao art. 103 do Código de Normas em razão da época da decisão. Trata-se de fundamento no Provimento 260/CGJ/2013, o que foi revogado pelo Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020. E a disciplina aparece no art. 135, ora em comentário.

Decisão 1:

O Oficial de Registro de Imóveis requereu procedimento administrativo de arbitramento de valor de imóvel, expondo o seguinte:

As empresas proprietárias [omissis] apresentaram a esta Serventia pedido de registro de 8 (oito) imóveis, transferindo-os por incorporação de capital [...] informando valores irrisórios, quais sejam, para cada quatro lotes de terreno no bairro [omissis] nesta cidade, um total de R\$1.750,00, **estimando cada lote em R\$437,50**, que é menos do que o valor de um metro quadrado.
[...]

Feita a pesquisa nesta Serventia, para comparação dos valores dos imóveis no mesmo bairro, constatou-se o valor de metro quadrado, na mesma região e bairro, de R\$250,00 a R\$731,82, seguintes:

Lote n.º 04, da Quadra 04 [...] = **R\$313.000,00**

Lote n.º 15, da Quadra 13 [...] = **R\$250.000,00**

Lote n.º 23, da Quadra 14 [...] = **R\$200.000,00**

Lote n.º 15, da Quadra 09 [...] = **R\$120.000,00**

Da fundamentação da decisão extrai-se:

Destarte, vislumbrando o oficial de Registro Cartorário a discrepância entre o valor declarado do bem e o seu valor real de mercado, remeteu a

presente dúvida para este Juízo, tendo as partes interessadas manifestado à ff. 38/55 para que o valor dos imóveis fosse arbitrado com base no valor venal usado para base de cálculo do IPTU.

Porém as avaliações judiciais de ff. 68/95 demonstraram que o valor real dos imóveis é muito além daquele declarado perante o Cartório de Registro de Imóveis.

O Ministério Público se manifestou a f. 97 requerendo a procedência da dúvida para que seja fixado o valor do imóvel de acordo com a avaliação judicial.

Dessa forma tenho como legítima a exigência do Cartório de Registro de Imóveis de Itaúna em suscitar a dúvida para se apurar o real valor do imóvel registrando.

(Autos 0090847-45.2015.8.13.0338, Juíza de Direito Solange Maria de Lima Oliveira, j. 11 mar. 2016)

Na parte dispositiva, foram fixados para os imóveis os valores constantes da avaliação judicial.

Decisão 2:

Trata-se de **Suscitação de Dúvida Inversa** formulada por [omissis] visto que o Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca não aceitou proceder ao registro do imóvel, adquirido no ano de 2009 [...], ao argumento de que os valores atribuídos ao referido imóvel não condizem com a realidade.

Avaliação judicial às f. 16/20.

[...] o que o postulante pretende é que seu imóvel, adquirido no ano de 2009, seja registrado pelo valor constante da escritura, qual seja, R\$42.000,00 (f. 04).

Sem razão.

[...] em se tratando de ato com conteúdo financeiro, para fins de cobrança de emolumentos e taxa de fiscalização judiciária dos atos notariais e de registro não há previsão legal de atualização do valor da época pelo índice da Corregedoria – como pretende o postulante, devendo ser aplicados os dispositivos acima mencionados, prevalecendo, dentre eles, o que for maior. Com efeito, a Oficiala de Justiça certificou (f. 39/40):

[...]

Por todas essas características **AVALIO** o imóvel em **R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, sendo R\$60.000,00 (sessenta mil reais) o lote e R\$90.000,00 (noventa mil reais) a construção. [...]

Destarte, resta crível, a disparidade, sim, entre o valor apresentado pelo interessado à nobre Oficiala do Cartório (f. 08) e o que concluiu a perita oficial, devendo o valor por esta apresentado ser o acolhido.

(Autos 0017758-16.2016.8.13.0059, Juíza de Direito Valéria Possa Dornellas, j. 01 set. 2017)

Decisão 3:

Com efeito, o art. 103 possui relevante importância na atuação do Oficial, na medida em que impõe a verificação de eventual simulação 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.

[...]

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 n.º 260/CGJ/2013, a fim de se alcançar o parâmetro disposto no art. 10 da Lei n.º 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, § 1.º, inciso I, do Provimento n.º 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 n.º 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.

(Autos 0017050-41.2019.8.13.0000, Decisão 1590, Juiz Auxiliar da Corregedoria João Luiz Nascimento de Oliveira, j. 18 mar. 2019)

Decisão 4:

APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA - BASE DE CÁLCULO - MAIOR VALOR PREVISTO EM LEI - LEI ESTADUAL N.º 15.424 DE 2004 - VALOR DEFINIDO EM DECRETO MUNICIPAL COMO BASE DE CÁLCULO PARA ITBI - POSSIBILIDADE - RECURSO NÃO PROVIDO. 1 – Os Oficiais de Cartórios têm o poder-dever de verificar atos que possam, em tese, constituir algum tipo de evasão fiscal, sendo eles responsáveis tributários no tocante às taxas de fiscalização judiciária, podendo estar sujeitos a atos de responsabilização, até mesmo no âmbito da improbidade administrativa, se forem omissos em seu dever de ofício. 2 – Constatada a subvalorização de imóveis, sobretudo a expressiva discrepância entre o valor declarado pelos contratantes, o valor de mercado e o valor definido pelo ente público, mostram-se cabíveis procedimentos legais para a definição da devida base de cálculo a ser utilizada para a cobrança de taxas e emolumentos. 3 – A Lei n.º 15.424 de 2004 prevê que a cobrança das taxas seja feita pelo maior valor dentre as possibilidades existentes, sendo possível a utilização do parâmetro definido em decreto para o valor do metro quadrado do imóvel, para fins de incidência de ITBI. 4 – Recurso não provido.

No voto, lê-se o seguinte:

A hipótese em apreço consiste em suscitação de dúvida ajuizada por Oficial cartorário, que, ao receber requerimento de registro de uma escritura pública de dação em pagamento, constatou a discrepância entre os valores-base constantes do título com a realidade do mercado imobiliário, como afirma em sua petição inicial, sendo necessário o arbitramento do valor dos imóveis que são objeto da suscitação.

Os dois imóveis debatidos estão descritos na escritura pública de dação em pagamento de fls. 12-16 [...] e com valor declarado pelas partes contratantes de R\$2.445,41 (fl. 15v).

A empresa suscitada juntou ao feito guias de IPTU referente ao exercício de 2016, onde consta o valor de R\$1.805,60 como o valor venal do imóvel, definido pelo Município de Santo Antônio do Monte (fls. 49 e 51).

Ocorre, contudo, que o Oficial do Cartório entendeu pela existência de uma subavaliação dos imóveis e flagrante discrepância dos valores

citados, noticiando que havia, na mesma Serventia, uma gama de registro de imóveis no mesmo bairro, gleba e rua, com valores significativamente superiores, valores estes que se confirmaram também por meio de levantamento avaliativo de conceituadas imobiliárias da cidade.

Afirmou, ainda, a prática existente em pequenos municípios de manutenção de valores venais muito baixos dos imóveis, “por questões políticas”, o que gera intensa sonegação fiscal.

Ainda, relatou a existência de decreto municipal que instituiu uma pauta de valores de imóveis, por metro quadrado e nos diversos bairros municipais, para fins de cálculo do ITBI, visando demonstrar que o valor dos imóveis objeto da dúvida é bastante superior ao declarado pelas partes e ao constante da guia de IPTU.

[...]

Há que se considerar, ainda, o disposto no art. 103 do Código de Normas do Serviço Extrajudicial do Estado de Minas Gerais, editado pela Corregedoria do TJMG, que não dispõe de qualquer ilegalidade, está em consonância com a Lei Estadual n.º 15.424/2004, foi devidamente utilizado pelo ora suscitante [...]

Não se pode olvidar, por fim, que os Serventuários da Justiça e Oficiais de Cartórios têm o poder-dever de verificar atos que possam, em tese, constituir algum tipo de evasão fiscal, sendo eles responsáveis tributários no tocante às taxas de fiscalização judiciária, podendo estar sujeitos a atos de responsabilização, até mesmo no âmbito da improbidade administrativa, se forem omissos em seu dever de ofício.

[...]

Logo, constatada a subvalorização de imóveis, é cabível ao Oficial de Registro tomar providências cabíveis para coibir eventual falta de arrecadação de tributos, nos termos legais, como realizado pelo ora suscitante.

[...]

Em face do exposto, nego provimento ao recurso, mantendo inalterada a r. sentença, que acolheu a dúvida suscitada e arbitrou o preço, para fins de incidência dos emolumentos e da TFJ, em R\$26.852,32, para cada um dos imóveis. [...]

[TJMG. 2.^a Câmara Cível. Apelação Cível 1.0604.16.002895-6/001 (numeração única 0028956-64.2016.8.13.0604), Relatora: Des.^a Hilda Teixeira da Costa, j. 5 dez. 2017]

QUESTÕES PRÁTICAS

Modelo de nota devolutiva para o Oficial de Registro de Imóveis:

Declarar, para fins de registro/averbação, o valor real ou de mercado do imóvel. Fundamentos jurídicos: a) art. 135 do Provimento Conjunto TJMG/CGJMG 93/2020 (Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Minas Gerais); b) interpretação literal e teleológica do art. 10, § 3.º, da Lei Estadual 15.424, de 30-12-2004; c) princípios da legalidade e da moralidade administrativas (art. 37, “caput”, da Constituição Federal); d) responsabilidade tributária do Oficial de Registro de Imóveis (art. 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional; art. 289 da Lei Federal 6.015, de 31-12-1973; e art. 30, inciso XI, da Lei 8.935, de 18-11-1994); e) disposições de proteção à ordem tributária (art. 1.º e 2.º da Lei 8.137, de 27-12-1990).