

Processo: 1.0000.25.193508-6/001
Relator: Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro
Relator do Acórdão: Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro
Data do Julgamento: 29/10/2025
Data da Publicação: 03/11/2025

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INTERPRETAÇÃO DO ART. 108, DO CÓDIGO CIVIL - CONTRATO NÃO REGISTRADO À ÉPOCA DA CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO - APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO TEMPUS REGIT ACTUM - ESCRITURA PÚBLICA - NECESSIDADE. A escritura pública é requisito formal para negócios jurídicos relativos a imóveis de valor superior a trinta salários mínimos, nos termos do art. 108, do Código Civil. Para aferição desse limite, deve prevalecer o valor do imóvel à época da apresentação do título à registro, em observância ao princípio registrário tempus regit actum.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.193508-6/001 - COMARCA DE SÃO JOÃO DEL-REI - APELANTE(S): DIEGO DA SILVA RESENDE MELO - APELADO(A)(S): REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DEL-REI - CNS 04.730-8 - INTERESSADO(A)S: DANIEL FALCÃO GUIMARAES

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO
RELATOR

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelação cível interposta por DIEGO DA SILVA RESENDE MELO, contra a sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São João del-Rei, nos autos do procedimento de dúvida suscitada por DANIEL FALCÃO GUIMARÃES, OFICIAL INTERINO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOÃO DEL REI-MG.

A sentença, ordem nº 38, julgou procedente a dúvida suscitada, nos seguintes termos:

"Ante o exposto, julgo procedente a dúvida suscitada por Daniel Falcão Guimarães, Oficial de Registro de Imóveis de São João del-Rei, e mantenho o óbice registrário ao registro do instrumento particular de compra e venda de imóvel firmado em 30 de maio de 2011, por Diego da Silva Resende Melo, em razão da ausência de escritura pública, nos termos do art. 108 do Código Civil.

Condeno o interessado, Diego da Silva Resende Melo, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 13% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil."

À ordem nº 44, a sentença foi integrada, em sede de embargos declaratórios, para condenar o autor somente ao pagamento das custas processuais, da seguinte forma:

"Diante do exposto, reconsidero a sentença proferida no ID 10425422002, para acolher integralmente os embargos de declaração opostos por Diego da Silva Resende Melo, e, em consequência, suprir o erro material nela contido, excluindo da parte dispositiva a condenação do embargante ao pagamento de honorários advocatícios, mantendo-se apenas a imposição do recolhimento das custas processuais, conforme expressamente autorizado pelo artigo 207 da Lei nº 6.015/73."

Em suas razões recursais (ordem nº 47) o apelante defende a necessidade de reforma da sentença, afirmando que, em 2024, apresentou perante o cartório um contrato particular de compra e venda de

imóvel celebrado no ano de 2011, cujo valor de venda foi o importe de R\$6.920,00 (seis mil, novecentos e vinte reais).

Narra que, após a realização do requerimento, foi gerada uma nota devolutiva no sentido de que o valor de mercado do bem objeto do contrato atualmente seria superior ao da venda, à época do contrato.

Afirma a inviabilidade da escrituração em razão do falecimento do vendedor em 22.04.2022, bem como a desnecessidade desta em razão do valor do imóvel (inferior a trinta salários mínimos), destacando que o negócio jurídico entabulado entre as partes foi perfeito e livre de qualquer vício.

Assevera que, conforme disposição do art. 108, do Código Civil, a escritura pública é requisito formal somente para negócios jurídicos de valor superior a trinta salários mínimos, o que não é o caso, haja vista que o salário mínimo vigente à época era de R\$545,00 (quinhentos e quarenta e cinco reais) e o imóvel foi adquirido por R\$6.920,00 (seis mil, novecentos e vinte reais), o que equivaleria a, aproximadamente, 12 (dez) salários e meio.

Argumenta que o cartório não pode negar o registro com base em valor de mercado do bem na atualidade, pois se assim fosse nenhum contrato poderia ser registrado no futuro, já que é natural a valorização imobiliária, inclusive, por melhorias realizadas no bem ao longo do tempo.

Indica que a legislação não impõe prazo para o registro de um contrato, logo o comprador pode levar a registro, a qualquer tempo, alegando que, inclusive, a exigência cartorária implica em violação da própria legislação, dado que estaria se fazendo um documento público com informações falsas, a fim de dar ao cartório a oportunidade de cobrar emolumentos mais caros.

Pondera que a elaboração de uma escritura 13 (treze) anos depois da venda e com valores divergentes é na verdade ato simulado, conforme art. 167, do Código Civil, o que não merece prosperar.

Salienta que não há motivo plausível para o indeferimento do registro, haja vista que o título preenche todos os requisitos de validade do negócio jurídico, nos termos do art. 104, do Código Civil, sendo que o questionamento da forma utilizada para a confecção do instrumento em razão do valor de mercado do imóvel atualmente é indevido.

Destaca que o objetivo principal do serviço registral é dar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos, necessitando, portanto, transmitir as informações de forma fiel.

Apona equívoco do oficial do CRI e do Juízo a quo no que se refere ao princípio do tempus regit actum, ao argumento de que o princípio em comento implica no registro do título conforme a lei vigente no momento do registro. Frisa que não houve alteração legislativa no Código Civil de 2002 no que se refere aos requisitos elencados em seu art. 108.

Requer, assim, o conhecimento e provimento do recurso, com a reforma da sentença para julgar improcedente a dúvida registral.

Contrarrazões apresentadas à ordem nº 50, batendo-se o apelado pela manutenção da sentença.

Parecer da d. Procuradoria de Justiça apresentado à ordem nº 52, opinando pelo desprovimento do recurso.

Do necessário, é o relatório.

JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

A apelação cível é cabível, foi interposta tempestivamente e o apelante comprovou o recolhimento do preparo, cumpridas, portanto, as exigências do art. 1.010, do CPC. Destarte, presentes os pressupostos de admissibilidade, CONHEÇO DO RECURSO em seus regulares efeitos devolutivo e suspensivo, nos termos dos art. 1.012 e 1.013, do CPC.

MÉRITO

Cuida-se de procedimento de suscitação de dúvida apresentado pelo Oficial interino do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São João del-Rei, relativo ao requerimento do Sr. Diego da Silva Resende Melo, ora apelante, de registro do "Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel" de ordem nº 6, firmado em 30/05/2011.

Verifica-se que, da análise dos documentos apresentados, o Oficial entendeu que o requerente não cumpriu com o requisito constante no art. 108, do Código Civil, não sendo possível, portanto, o registro do título pretendido.

Em 24/07/2024, o interessado apresentou irrisignação alegando, sucintamente, que o valor do imóvel à época da celebração não era superior à 30 salários mínimos e que a alteração do valor da venda do bem e de sua data caracteriza simulação, nos termos do art. 167, do Código Civil (ordem nº 11).

O Oficial, pela presente dúvida, argumentou que o art. 108, do Código Civil, se refere ao valor do imóvel e não ao preço do negócio jurídico, bem como que há divergência entre o valor do contrato particular de compra e venda e o verdadeiro valor do imóvel objeto do negócio, impondo-se a necessidade da manutenção da nota devolutiva.

Ressaltou, ainda, que a qualificação registral segue o princípio do tempus regit actum, o que significa dizer que o título se sujeita às condições vigentes ao tempo de sua apresentação à registro, pouco

importando a data de sua celebração. Requereu, ao final, que a dúvida fosse julgada procedente, mantendo-se o óbice registrário.

Impugnação apresentada pela parte interessada à ordem nº 19, aduzindo a inviabilidade da escrituração em razão do falecimento do devedor, bem como a desnecessidade de escritura pública para venda de imóvel com valor inferior a 30 salários mínimos, a impossibilidade de ato simulado e a validade do negócio jurídico, destacando a utilização de forma equivocada pelo Oficial do CRI quanto ao princípio do "tempus regit actum".

A sentença ora recorrida foi proferida à ordem nº 38, julgando procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de São João Del- Rei.

Pois bem.

A controvérsia posta à apreciação desta Corte reside na interpretação do art. 108, do Código Civil, especificamente quanto à necessidade, ou não, de lavratura de escritura pública para a formalização do contrato de compra e venda celebrado.

O mencionado dispositivo legal estabelece o seguinte:

"Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País." Destacou-se.

Da leitura do artigo, infere-se que a exigência de escritura pública está vinculada ao valor do imóvel e não ao preço declarado pelas partes na transação.

Assim, em casos de divergência entre o valor venal do bem e o preço pactuado, deve prevalecer, para fins de incidência da regra do art. 108, do Código Civil, o valor real do imóvel.

Por sua vez, sabe-se que a atribuição do valor venal do imóvel pela Fazenda Pública decorre de parâmetros legais objetivos, os quais buscam espelhar, de maneira mais próxima à realidade do mercado imobiliário, o efetivo valor do bem negociado.

Sobre o tema, é o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA SUSCITADO PELO OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - DISCUSSÃO SOBRE A INTERPRETAÇÃO DO ART. 108 DO CC - PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS - ENTENDIMENTO PELA NECESSIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA PARA REGISTRO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUJO VALOR DA AVALIAÇÃO PELO FISCO FOI SUPERIOR A TRINTA SALÁRIOS MÍNIMOS, AINDA QUE O VALOR DO NEGÓCIO DECLARADO PELAS PARTES TENHA SIDO INFERIOR. INSURGÊNCIA DA EMPRESA REQUERENTE DO REGISTRO. (...) 1. A interpretação dada ao art. 108 do CC pelas instâncias ordinárias é mais consentânea com a finalidade da referida norma, que é justamente conferir maior segurança jurídica aos negócios que envolvem a transferência da titularidade de bens imóveis. 2. O art. 108 do CC se refere ao valor do imóvel, e não ao preço do negócio. Assim, havendo disparidade entre ambos, é aquele que deve ser levado em conta para efeito de aplicação da ressalva prevista na parte final desse dispositivo legal. 3. A avaliação feita pela Fazenda Pública para atribuição do valor venal do imóvel é baseada em critérios objetivos previstos em lei, refletindo, de forma muito mais consentânea com a realidade do mercado imobiliário, o verdadeiro valor do imóvel objeto do negócio. 4. Recurso especial desprovido. (REsp 1099480/MG. Relator: Ministro Marco Buzzi. Quarta Turma. Data do Julgamento: 02/12/2014. Data da Publicação/Fonte: DJe 25/05/2015.) Destacou-se.

No caso concreto, conforme guia de ITBI anexada aos autos (ordem nº 8), datada de 25/05/2011, o Município de Lagoa Dourada atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 6.920,00, resultando na obrigação de recolher R\$ 138,40 a título do tributo.

À época, nos termos da Lei nº 12.382/2011, o salário mínimo vigente era de R\$ 545,00, de modo que, multiplicado por 30, perfazia o montante de R\$ 16.350,00.

Constata-se, portanto, que o valor venal atribuído ao imóvel era inferior ao limite legal estabelecido no art. 108, do Código Civil, o que afastava, naquele momento, a exigência de escritura pública para a validade do negócio jurídico.

Cumprе salientar, contudo, o princípio registrário tempus regit actum, segundo o qual o registrador deve examinar os requisitos do título no momento de sua apresentação ao cartório.

Assim, considerando-se que não houve registro em 2011 e que o requerimento de inscrição foi realizado apenas em 28/06/2024 (ordem nº 3), ocasião em que o imóvel já se encontrava avaliado em R\$ 80.000,00, tem-se que este deve ser o valor considerado para fins de registro, não mais sendo dispensada a escritura pública, conforme interpretação do art. 108, do CC.

De se destacar que a exigência de escrituração, no caso, não implica a realização de ato simulado ou o reconhecimento de que o contrato não seria perfeito, uma vez que não haverá alteração do contrato, apenas será considerado o valor atual do imóvel para fins de registro do instrumento apresentado no Cartório de Registro de Imóveis.

Registre-se, ainda, o falecimento do vendedor, não pode ser suscitado como impedimento para a escrituração, uma vez que há meios próprios para que o comprador solucione tal questão.

Logo, analisadas sob todos os ângulos, as pretensões recursais não merecem o êxito esperado, devendo ser mantida inalterada a sentença vergastada.

DISPOSITIVO

Isto posto, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo a sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis de São João del-Rei.

Custas pela parte apelante.

É como voto.

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCELO DE OLIVEIRA MILAGRES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"