

Processo: 1.0000.24.449355-7/001
Relator: Des.(a) Marcelo Rodrigues
Relator do Acórdão: Des.(a) Marcelo Rodrigues
Data do Julgamento: 21/05/2025
Data da Publicação: 22/05/2025

DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. APELAÇÃO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS. BEM RESERVADO. AUSÊNCIA DE PROVA DA EXCLUSÃO DO IMÓVEL DO REGIME DE COMUNHÃO. PRINCÍPIOS DA CONTINUIDADE E DA ESPECIALIDADE REGISTRAL. EXIGÊNCIAS LEGAIS NÃO CUMPRIDAS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso de apelação interposto por Maria das Graças de Oliveira Souza contra sentença que julgou procedente a dúvida registral suscitada pelo Oficial do 9º Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG, determinando a abstenção do ato registral pretendido até o suprimento das exigências legais pela interessada, nos termos do art. 207 da Lei nº 6.015/1973. A apelante sustenta que o imóvel deve ser reconhecido como bem reservado, pleiteia a abertura de nova matrícula e requer dispensa do recolhimento de emolumentos e concessão da justiça gratuita.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o imóvel descrito na matrícula nº 49.887 do 6º Serviço de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG pode ser reconhecido como bem reservado, excluído da comunhão de bens; (ii) estabelecer se a abertura de nova matrícula e os demais atos registrares pleiteados podem ser realizados sem o cumprimento das exigências legais formuladas pelo oficial registrador.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O reconhecimento da condição de bem reservado exige prova inequívoca de que o bem foi adquirido exclusivamente com rendimentos próprios da mulher, o que não foi demonstrado nos autos, sendo insuficiente a mera declaração unilateral constante da escritura pública.

4. O imóvel foi adquirido na constância do casamento sob o regime da comunhão de bens, não havendo formal de partilha, documento hábil ou anuência do ex-marido que comprove sua exclusão do patrimônio comum.

5. O princípio da continuidade registral impede o deferimento do pedido sem a devida comprovação da origem do imóvel e sua correlação com a circunscrição do 9º Serviço de Registro de Imóveis, sendo legítima a exigência do oficial de apresentação da certidão de origem.

6. O oficial registrador tem o dever de recusar registros que não atendam aos requisitos legais, conforme art. 30, VIII, da Lei nº 8.935/1994, garantindo a segurança jurídica dos atos registrares.

7. A exigência de pagamento de emolumentos decorre da Lei Estadual nº 15.424/2004, não sendo afastada pela mera alegação de concessão de justiça gratuita, nos termos do art. 207 da Lei nº 6.015/1973.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. O reconhecimento de bem reservado exige prova inequívoca de que o bem foi adquirido exclusivamente com rendimentos próprios da mulher, sendo insuficiente mera declaração unilateral.

2. A exigência de certidão de origem para abertura de nova matrícula decorre do princípio da continuidade registral, sendo medida legítima para garantir a segurança dos registros públicos.

3. Os emolumentos notariais e registrares constituem contraprestação de serviços públicos e não são afastados pela mera alegação de justiça gratuita, nos termos do art. 207 da Lei nº 6.015/1973.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 6.015/1973, arts. 195, 207 e 237; Lei nº 8.935/1994, arts. 30, VIII, e 31, I e V; Lei nº 15.424/2004, arts. 1º e 2º; CPC/2015, art. 373, I.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.449355-7/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): MARIA DAS GRACAS DE OLIVEIRA SOUZA - APELADO(A)(S): PEDRO HENRIQUE AMARAL DOS REIS

A C Ó R D ã O

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, à unanimidade, em negar provimento ao recurso.

DES. MARCELO RODRIGUES
PRESIDENTE E RELATOR

DES. MARCELO RODRIGUES (RELATOR)

V O T O

Cuida-se de recurso de apelação interposto por Maria das Graças de Oliveira Souza em face da sentença (ordem 17) que, nos autos do procedimento de dúvida registral suscitado pelo Oficial do 9º Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte-MG, Pedro Henrique Amaral dos Reis, julgou procedente a dúvida, determinando ao Registrador do 9º SRI que se abstenha de realizar o ato pretendido, até que as exigências sejam supridas pela interessada, condenando a interessada em custas, conforme inteligência do art. 207 da Lei 6.015, de 1973.

Em suas razões recursais de ordem 19, Maria das Graças de Oliveira Souza aduz que é professora aposentada e exerceu suas funções de 1969 até 1996. Em agasalho de sua pretensão de ver o imóvel excluído da comunhão, argumenta que o instituto do bem reservado era quando a mulher que exercesse profissão lucrativa distinta da do marido, teria direito de praticar todos os atos inerentes ao seu exercício e à sua defesa, até mesmo porque "o produto de seu trabalho assim auferido e os bens com ele adquiridos constituem, salvo estipulação diversa em pacto antenupcial, bens reservados, dos quais poderá dispor livremente". Assevera que não há vedação à abertura de nova matrícula do imóvel, bem como que deve ser dispensada do recolhimento dos emolumentos respectivos. Requer a concessão da justiça gratuita. Pugna pelo provimento do recurso.

Preparo regular.

É o relatório.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Inicialmente registro que a questão da gratuidade da justiça foi dirimida no despacho de ordem 22 no qual constou expressamente o equívoco da apelante quanto à dispensa de recolhimento de custas e preparo recursal decorrentes do procedimento de dúvida.

É que se trata de apelação interposta em face da sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 9º Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG e nos termos do art. 207 da Lei dos Registros Públicos:

Art. 207 - No processo, de dúvida, somente serão devidas custas, a serem pagas pelo interessado, quando a dúvida for julgada procedente.

Sobre o tema, discorro em obra de minha autoria:

No procedimento de dúvida, o pagamento de custas do processo, incluída a de eventual recurso de apelação, compete ao interessado no registro, quando tiver solução de procedência (art. 207, LRP). Na circunstância de recurso promovido por terceiro prejudicado ou, ainda, desde que admitido, pelo próprio oficial de registro, por analogia, o mesmo será responsável pelo recolhimento respectivo.

Não há incidência de custas, em nenhuma hipótese, em caso de improcedência da dúvida.

Também inexistente condenação em honorários advocatícios de sucumbência, dada a natureza administrativa do procedimento"

(RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de registros públicos e direito notarial. 5ª ed. rev., atu. e amp. São Paulo: Juspodivm, 2023, p. 718).

Então, não merece maiores considerações a alegação recursal sobre justiça gratuita e dispensa do recolhimento do preparo recursal.

Avançando, cinge a controvérsia ao direito da apelante de ver reconhecido como bem exclusivo (bem reservado) o imóvel descrito na matrícula 49.887 do 6º Serviço de Registro de Imóveis desta Capital.

Em ordem de a circunscrição imobiliária do referido serviço de registro ter sido desdobrada, em conformidade com a Resolução do Órgão Especial 976, de 2021, o requerimento da apelante foi apresentado ao Oficial do Registrador do 9º SRI desta capital, visto que, atualmente, o imóvel pertence a essa circunscrição.

A apelante requereu ao oficial registrador abertura de matrícula, averbação de Certidão de Origem e indicação de bem reservado, bem como alteração de estado civil, referentes ao Lote 39, do Quarteirão 55, do Bairro Céu Azul, matriculado sob o nº 49.887, no Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital.

O requerimento foi rejeitado pelo oficial registrador, conforme nota devolutiva de ordem 2 (f. 21-22), e especificamente quanto à averbação de bem reservado, a sentença ratificou a recusa do oficial registrador sob o fundamento de que não há a devida comprovação de que o bem imóvel objeto da presente é de fato bem reservado, pois não foi apresentado formal de partilha ou qualquer declaração do

ex-marido da suscitada nesse sentido.

Pois bem.

A despeito dos argumentos da apelante, em detida análise dos autos, notadamente o que constou da matrícula 49.887 e da escritura de compra e venda (ordens 3 e 4), tem-se que a requerente não logrou êxito quanto à prova de fatos constitutivos de seu direito (art. 373, I do CPC), uma vez que a declaração de que o bem objeto dos referidos instrumentos se constitua como bem reservado, se deu de forma unilateral pela apelante.

Inexiste assinatura de seu ex-marido na escritura pública, datada de 23.3.1988, ou seja, à época em que já era casada pelo regime da comunhão de bens. Não há nada nos autos que possa dar suporte à tese da apelante de que o imóvel cuida de bem reservado, excluído do regime de bens por ela adotado, mormente porque o imóvel foi adquirido na constância do casamento.

A tese de sub-rogação resta solta e vazia nos autos, sem qualquer suporte probatório de aquisição do imóvel com frutos exclusivos do próprio trabalho. Não se mostra hábil à pretensão da requerente a mera declaração unilateral constante da escritura pública de compra e venda de ordem 2:

... declara a compradora que tendo feito a aquisição com rendimentos auferidos no exercício de profissão distinta da de seu marido dá ao imóvel ora comprado a característica de bem reservado na forma do An.246 do Código Civil e para o fim de excluí-lo da comunhão de bens, embora seja - este o regime de seu casamento

Postou-se com a devida cautela o Oficial Registrador no exercício de suas funções ao recusar, por ora, o requerimento que lhe foi formulado para registro, nos exatos termos da Lei 8.935, de 1994, sem qualquer arbitrariedade. Inclusive cuidou de indicar na nota devolutiva de ordem 2 (f. 21-22) quais as exigências deveriam ser sanadas pela requerente, notadamente porque pretende a alteração de seu nome e averbação do divórcio na matrícula do imóvel.

A medida se ajusta à prevenção de prejuízo a terceiros e à segurança jurídica que decorre dos registros públicos, pois, na medida em que o imóvel foi adquirido na constância da sociedade conjugal e que o regime de casamento era o da comunhão de bens (certidão de casamento de ordem 3, f. 5), não é dado presumir que o referido imóvel esteja excluído da comunhão.

Nessa perspectiva, o art. 246 da Lei 6.015, de 1973, com recente redação alterada por meio da Lei n. 14.382, de 2022, consigna que é possível a averbação na matrícula de outras ocorrências além daquelas previstas no caput do art. 167 do mesmo diploma legal, desde que estas tenham o condão de alterar o registro ou repercutir nos direitos relativos ao imóvel. É ver:

Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

Atender a pretensão da apelante de averbação de que se trata de bem reservado, por certo repercute no direito do seu ex-marido, uma vez que, repita-se, o imóvel foi adquirido na constância da sociedade conjugal e não há prova que justifique a ilação que se trata de bem excluído da comunhão.

De igual forma, em relação à abertura de nova matrícula do imóvel, as exigências do oficial registrador foram no sentido de observar o princípio da continuidade registral.

A exigência de certidão de origem não se trata de arbitrariedade, mas de conferir certeza e segurança de que o imóvel em relação ao qual se pretende nova matrícula é aquele decorrente do desdobramento da circunscrição do 6º Serviço de Registro de Imóveis. Não por acaso que, atento ao princípio da juridicidade, indicou na nota devolutiva os art. 195 e 237 da Lei 6.015, de 1973:

Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

A recusa além de atender ao princípio da juridicidade, preserva os princípios da especialidade, da continuidade, da fidelidade e realidade, que devem nortear os registros públicos relativos aos negócios jurídicos imobiliários.

Por derradeiro, os atos registrares não dispensam o requerente, que não está amparado pelo benefício da justiça gratuita, do recolhimento dos emolumentos respectivos, sob pena até mesmo de responsabilidade do oficial registrador pelo descumprimento de seu dever (art. 30, VIII, da lei 8.935, e art. 19, VIII do Provimento Conjunto CGJ-MG 93, de 2020).

Outrossim, a previsão de cobrança de emolumentos decorre da Lei Estadual 15.424, de 2004:

Art. 1º A fixação, a contagem, a cobrança e o pagamento de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro de que trata o art. 277 da Constituição do Estado, o recolhimento da Taxa de Fiscalização Judiciária e a forma de compensação prevista no art. 8º da Lei Federal n.º 10.169, de 29 de dezembro de 2000, concernente aos atos sujeitos à gratuidade estabelecida na legislação federal,



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

obedecerão às disposições desta Lei.

Art. 2º Os emolumentos são a retribuição pecuniária por atos praticados pelo Notário e pelo Registrador, no âmbito de suas respectivas competências, e têm como fato gerador a prática de atos pelo Tabelião de Notas, Tabelião de Protesto de Títulos, Oficial de Registro de Imóveis, Oficial de Registro de Títulos e Documentos, Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Oficial de Registro de Distribuição.

§ 1º Os emolumentos e a respectiva Taxa de Fiscalização Judiciária fixados nas tabelas constantes no Anexo desta Lei serão pagos pelo interessado que solicitar o ato, no seu requerimento ou na apresentação do título.

Deflui-se que a recusa está fundamentada tanto na observância de deveres funcional (art. 31, I e V c.c. art. 30, VIII, ambos da Lei 8.935, de 1994) quanto no princípio da legalidade.

Por qualquer angulação, a pretensão da apelante de levar a cabo o registro sem observância das exigências constantes na nota devolutiva não encontram amparo no ordenamento jurídico de regência da espécie, pelo que deve ser confirmada a sentença que julgou procedente a dúvida registral.

À luz dessas considerações, nego provimento ao recurso para manter íntegra a sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas recursais, pela apelante.

Sem honorários.

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO - De acordo com o(a) Relator(a).

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

SÚMULA: "Negaram provimento ao recurso."