



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br  
Andar: SS Sala: 04

## DECISÃO Nº 6380

Autos nº: 0084668-03.2019.8.13.0000

EMENTA: RECLAMAÇÃO. 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE. TÍTULO APRESENTADO PARA ABERTURA DE NOVA MATRÍCULA DE IMÓVEL EM RAZÃO DE SUPOSTO LOTEAMENTO. EXISTÊNCIA DE PROTOCOLO ANTERIOR E PROCESSO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDAS DISCUTINDO A NECESSIDADE DA PRÉVIA REGULARIZAÇÃO DA ÁREA LOTEADA OBJETO DA MATRÍCULA 27298 DO QUAL O LOTE SERÁ SUPOSTAMENTE DESTACADO. NECESSIDADE DE AGUARDAR O DESLINDE DO PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. PRAZO DA PRENOTAÇÃO SUSPENSO E MANUTENÇÃO DO NÚMERO DE ORDEM DO TÍTULO. GARANTIA DA PRIORIDADE REGISTRAL. DESNECESSIDADE DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA. ARQUIVAMENTO.

Vistos etc.

Trata-se de expediente no qual Mary Lúcia de Oliveira apresenta reclamação em face do Ofício do 3º Registro de Imóveis de Belo Horizonte em que alega ter apresentado nesta Serventia documentação relativa à abertura de matrícula de lote (protocolo nº 507306), oportunidade na qual foi informada de que tal protocolo ficaria suspenso até que houvesse a decisão definitiva em processo administrativo de dúvida, suscitada em protocolo diverso, contraditório e anterior a este, na qual é discutida justamente a necessidade da prévia regularização de loteamento da área objeto da matrícula 27298, da qual o lote em questão supostamente será destacado. Alega ter notícia de que o loteamento já foi aprovado pela Prefeitura de Belo Horizonte, e que o processo de dúvida, de nº 5172629.53.2018.8.13.0024, "encontra-se parado há vários meses", no aguardo de decisão. Ao final, requer a suscitação de dúvida inversa (2486692).

Instado a se manifestar, o Oficial Titular do 3º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Matheus Campolina Moreira, informou que (2535225):

*i* - a reclamante apresentou, em 16/05/2019, requerimento de abertura de matrícula para o imóvel constituído pelo lote 18 do quarteirão 84 do Bairro Serrano, acompanhado da Certidão de Origem emitida pela Prefeitura de Belo Horizonte e IPTU/2019, apontando, como registro anterior, o de nº 27298 desta Serventia;

*ii* - após proceder à análise da matrícula 27298 desta Serventia, foi constatada ausência de registro do loteamento;

*iii* - na matrícula supramencionada existe uma área indefinida de 15.000 m<sup>2</sup>, com descrição precária, da qual supostamente se originou o loteamento do Bairro Serrano, do qual o lote informado pela reclamante é, supostamente, integrante. Porém, até a presente data, tal loteamento não foi

devidamente registrado, ainda que este já tenha sido regularizado na Prefeitura de Belo Horizonte, conforme notícia a reclamante;

*iv* - para que seja viável proceder à abertura das matrículas de lotes originários da área objeto da Matrícula 27298, como é o caso do imóvel discutido nesta reclamação (lote 18 do quarteirão 84 do Bairro Serrano), é indispensável seja realizada a prévia regularização da especialidade objetiva da matrícula, bem como o registro do loteamento, mediante a apresentação da documentação pertinente, conforme disposto no art. 18 da Lei nº 6.766/79, Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

*v* - a matéria, inclusive, já é objeto de dúvida suscitada no protocolo 499431, conforme processo nº 5172629-53.2018.8.13.0024, em trâmite perante a Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte, ainda pendente de decisão;

*vi* - o protocolo 499431, datado de 22/11/2018, ensejador da dúvida suscitada, constitui-se de requerimento de averbação de certidão de origem para viabilizar a abertura de matrícula e concomitante registro de duas Escrituras de Compra e Venda, referentes ao imóvel constituído pelo lote 25, do quarteirão 14, da Vila Santa Luzia, matriculado sob o nº 27.298 do Livro 2 - Registro Geral;

*vii* - o protocolo 499431, originário do processo de dúvida, é anterior e contraditório ao protocolo do título da ora reclamante, nº 507306, datado de 16/05/2019;

*viii* - ao proceder à qualificação do título da reclamante, sob o protocolo 507306, foi constatada a necessidade de suspendê-lo, conforme informado em nota devolutiva datada de 23/05/2019, de modo a resguardar a fila de precedência das prenotações sucessivas e contraditórias dos títulos referentes à mesma matrícula, até que haja a decisão definitiva no processo de dúvida;

*ix* - se o Juízo da Vara de Registros Públicos deferir que a certidão de origem objeto do protocolo 499431 seja averbada na Matrícula 27298 do Livro 2 sem a necessidade do cumprimento da exigência quanto à regularização da matrícula e registro do loteamento, os títulos subsequentemente prenotados, relativos a esta mesma matrícula, serão sucessivamente registrados, tomando-se como precedente a decisão da VRP, respeitada a fila de precedência. Caso contrário, todos os mencionados títulos receberão, também, a qualificação negativa.

É o relatório.

Extrai-se dos autos que a reclamante apresentou no 3º Registro de Imóveis de Belo Horizonte documentação relativa à abertura de matrícula de lote (protocolo nº 507306), o que lhe foi negada.

Infere-se das informações prestadas pelo Oficial Titular do 3º Registro de Imóveis de Belo Horizonte que a documentação apresentada pela reclamante foi devidamente protocolada e prenotada sob o nº 507306.

Com efeito, verifica-se que o prazo de 30 (trinta) dias, previsto no art. 205 da Lei nº 6.015/73, referente ao direito de prioridade, foi suspenso em razão da existência de procedimento de dúvida instaurado anteriormente, no qual se discute a necessidade de prévia regularização de loteamento da área objeto da matrícula 27298 do Livro 2 - Registro Geral, da qual o lote em questão supostamente será destacado.

Dessarte, observa-se que o procedimento de dúvida que tramita perante a Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte sob o nº 5172629-53.2018.8.13.0024 interfere diretamente na solução a ser dada em relação ao título apresentado pela reclamante, na medida em que o lote 18 do quarteirão 84 do Bairro Serrano - cujo registro é pleiteado pela reclamante - decorre de suposto

loteamento da área de 15.000 m<sup>2</sup>, inscrito sob a matrícula nº 27298.

Inclusive, esclareça-se que o Oficial Titular, em sua manifestação (2535225) informa que *"se o Juízo da Vara de Registros Públicos deferir que a certidão de origem objeto do protocolo 499431 seja averbada na Matrícula 27298 do Livro 2 sem a necessidade do cumprimento da exigência quanto a regularização da matrícula e registro do loteamento, os títulos subsequentemente prenotados, relativos a esta mesma matrícula, serão sucessivamente registrados, tomando-se como precedente a decisão da VRP, respeitada a fila de precedência. Caso contrário, todos os mencionados títulos receberão, também, a qualificação negativa"*, o que demonstra, s.m.j, a desnecessidade de suscitação de dúvida inversa.

Assim, imperioso que se aguarde o deslinde do processo nº 5172629-53.2018.8.13.0024, sendo certo que o título apresentado pela reclamante manterá seu número de ordem, observando-se a rigorosa prioridade de registro, conforme previsto nos arts. 146, 150 e 151, todos da Lei nº 6.015/73. *Verbis*:

Art. 146. Apresentado o título ou documento para registro ou averbação, serão anotados, no protocolo, a data de sua apresentação, sob o número de ordem que se seguir imediatamente, a natureza do instrumento, a espécie de lançamento a fazer (registro integral ou resumido, ou averbação), o nome do apresentante, reproduzindo-se as declarações relativas ao número de ordem, à data, e à espécie de lançamento a fazer no corpo do título, do documento ou do papel.

Art. 150. O apontamento do título, documento ou papel no protocolo será feito, seguida e imediatamente um depois do outro. Sem prejuízo da numeração individual de cada documento, se a mesma pessoa apresentar simultaneamente diversos documentos de idêntica natureza, para lançamentos da mesma espécie, serão eles lançados no protocolo englobadamente.

Parágrafo único. Onde terminar cada apontamento, será traçada uma linha horizontal, separando-o do seguinte, sendo lavrado, no fim do expediente diário, o termo de encerramento do próprio punho do oficial por este datado e assinado.

Art. 151. O lançamento dos registros e das averbações nos livros respectivos será feito, também seguidamente, na ordem de prioridade do seu apontamento no protocolo, quando não for obstado por ordem de autoridade judiciária competente, ou por dúvida superveniente; neste caso, seguir-se-ão os registros ou averbações dos imediatos, sem prejuízo da data autenticada pelo competente apontamento.

Dessa forma, não se vislumbra, neste momento, irregularidade na conduta do Oficial do 3º Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

**Pelo exposto, deixo de acolher a reclamação formulada por Mary Lúcia de Oliveira.**

Oficie-se aos interessados para ciência.

Cópia da presente servirá como ofício, a qual deverá ser lançada no Banco de Precedentes da CGJ - Coleção Registro de Imóveis.

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

Belo Horizonte, 26 de agosto de 2019.

**João Luiz Nascimento de Oliveira**

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 26/08/2019, às 18:32, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **2549898** e o código CRC **BC9D78E6**.