



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 8024

Autos nº: 0104154-71.2019.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA. COMARCA DE PEDRA AZUL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL. PODER-DEVER DO OFICIAL. PRINCÍPIO DA ESPECIALIZAÇÃO SUBJETIVA. PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2019, ARTS. 765, 621 E 690. LEI COMPLEMENTAR Nº 59/2001, ARTS. 56 E 57. ARQUIVAMENTO.

Vistos etc.

Trata-se de Ofício nº 243/2019, referente ao processo 00206843920198130487, no qual o Juízo da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Pedra Azul solicita orientação acerca da suscitação de dúvida encaminhada pelo Ofício de Registro de Imóveis de Pedra Azul. Consta que o Sr. Adilson Vieira Tigre apresentou uma Escritura Pública de Compra e Venda, cujo objeto é o imóvel matriculado sob o nº 967, para fins de registro. Informa a Oficial que o estado civil de uma das vendedoras, Sra. Noadia Nery Magalhães Duarte, era viúva, à época da lavratura. Assim, foi emitida nota devolutiva, requerendo a apresentação da Certidão de Casamento, com a averbação do óbito do cônjuge varão, comprovando-se, assim, seu estado civil atualizado. Entretanto o Sr. Adilson alegou não haver possibilidade em cumprir a exigências, tendo em vista que não detém informação do local de falecimento do Sr. José Maria Duarte, para posterior averbação à margem do registro de casamento, requerendo, assim, a suscitação de dúvida.

É o relatório.

Inicialmente, cumpre esclarecer que a suscitação de dúvida é processo de natureza administrativa, afeiçãoado aos procedimentos de jurisdição voluntária, não afeto à competência desta Corregedoria-Geral de Justiça, nos termos do artigo 23 da Lei Complementar Estadual nº 59/2001.

Os processos de dúvida, nos termos do artigo 57, I, da Lei Complementar nº 59/2001, estão sujeitos ao Juízo da Vara de Registros Públicos, que detém a competência para dirimir as questões concernentes aos Serviços Notariais e de Registro ou, na sua ausência, aos Juízes de Direito que atuam perante as Varas Cíveis da Comarca (artigo 56 da Lei Complementar nº 59/2001).

Logo, a competência para dirimir a presente dúvida é do juízo consulente, devendo seu respectivo magistrado, e tão somente ele, pronunciar-se sobre a possibilidade ou impossibilidade de cumprimento às exigências feitas como condição para o registro do título judicial, consoante artigo 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) e artigo 124 e seguintes do Provimento nº

Todavia, diante da solicitação de parecer técnico, passa-se à análise das questões apresentadas pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Azul.

Todos os títulos, inclusive os judiciais, devem ser submetidos ao prudente e técnico juízo de qualificação do Registrador, uma vez que este tem o poder-dever de velar pela observância dos requisitos intrínsecos e extrínsecos do documento, de modo que restem plenamente observados os princípios da legalidade, da continuidade, da especialidade e da disponibilidade, especialmente considerando-se que o registrador pode ser responsabilizado por danos causados a terceiros devido à ausência de análise do documento.

Neste sentido, o Oficial de Registro de Imóveis detém o poder-dever de qualificar os títulos que são lhes apresentados, examinando os caracteres extrínsecos do documento, a teor do artigo 765 do Provimento nº 260/CGJ/2013, *'in verbis'*:

Art. 765. A fase de qualificação, que se realiza entre a protocolização do título e seu respectivo registro, **compreende o exame de caracteres extrínsecos do documento e a observância da legislação e dos princípios registrais do documento.**

(Grifos apostos).

Portanto, aportando na Serventia título registrável, impõe-se a observância dos princípios norteadores da função e atividade registral imobiliária, consoante previsto no art. 621 do Provimento nº 260/CGJ/2013. Confira-se:

Art. 621. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos da atividade, tais como:

I - da obrigatoriedade, a impor o registro dos atos previstos em lei, mesmo que inexistam prazos ou sanções pelo seu descumprimento;

II - da territorialidade, a circunscrever o exercício das funções delegadas do registro de imóveis à área territorial definida nos termos da legislação em vigor;

III - da continuidade, a impedir o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal, excepcionadas as aquisições originárias;

IV - da especialidade objetiva, a exigir a plena e perfeita identificação do imóvel na matrícula e nos documentos apresentados para registro;

V - da especialidade subjetiva, a exigir a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas na matrícula e nos títulos levados a registro;

VI - da prioridade, a outorgar ao primeiro apresentante de título a prevalência de seu direito sobre o de apresentante posterior, quando referentes ao mesmo imóvel e contraditórios;

VII - da tipicidade, a afirmar serem registráveis apenas títulos previstos em lei;

VIII - da disponibilidade, a precisar que ninguém pode transferir mais direitos do que os constantes do registro de imóveis, a compreender as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e jurídica (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da

pessoa);

IX - da concentração, a possibilitar que se averbem na matrícula as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservando e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé.

In casu, extrai-se da escritura pública e da matrícula do imóvel que a vendedora Noadia Nery Magalhães Duarte consta como "viúva". No entanto, na certidão de casamento apresentada ao Registro de Imóveis não consta a averbação do óbito de seu cônjuge.

Assim, revela-se necessária a apresentação da certidão de casamento atualizada da vendedora, constando a averbação do óbito, em homenagem ao princípio da especialização subjetiva, insculpido no art. 621, V do Provimento nº 260/CGJ/2013.

A propósito, colhe-se do art. 621, V e do art. 690, IV, ambos do Provimento nº 260/CGJ/2013:

Art. 621. O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos da atividade, tais como:

(...)

V - da especialidade subjetiva, a exigir a perfeita identificação e qualificação das pessoas nomeadas na matrícula e nos títulos levados a registro;

Art. 690. São requisitos da matrícula:

(...)

IV - o nome e a qualificação do proprietário;

Dessarte, constatando-se a qualificação incompleta e/ou incorreta das partes, revela-se imperiosa a exigência de documentos que permitam a perfeita identificação dos nomes que figuram na matrícula do imóvel, com a posterior averbação.

Pelo exposto, em atendimento à consulta formulada, encaminhe-se cópia desta decisão ao Juízo da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Pedra Azul, como mero subsídio e sem caráter vinculatório, para que Sua Excelência possa proferir decisão.

Oficie-se.

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, 27 de setembro de 2019.

João Luiz Nascimento de Oliveira

Juiz Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunto dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 27/09/2019, às 16:02, 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 **2703667** e o código CRC **5BEACCF7**.