



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 8171

Autos nº: 0078778-83.2019.8.13.0000

EMENTA: RECLAMAÇÃO. 2º REGISTRO DE IMÓVEIS. NOTA DEVOLUTIVA. EXIGÊNCIAS. PODER-DEVER DO OFICIAL. ARTS. 660, 765, 782, TODOS DO PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013. CERTIDÃO DE ORIGEM. PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ARTS. 125 E 134, AMBOS DO PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013. ARQUIVAMENTO.

Vistos etc.

Trata-se de expediente apresentado por José Eduardo Barata, no qual solicita análise da cobrança avulsa para averbação de uma Certidão de Origem pelo Ofício do 2º Registro de Imóveis de Belo Horizonte. Relata que a alegação para tal cobrança é que a Certidão de Origem da Prefeitura contém dados mais específicos do que apresenta a matrícula.

Instado a se manifestar, o Oficial Interino do 2º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Paulo Emílio Caldeira, ressaltou que:

i. "adentrou o protocolo desta Serventia, sob o nº 385.950 de 07/08/2019, Escritura Pública de Inventário e Adjudicação dos bens deixados pelo Espólio de Maria de Lourdes Horta Furtado, lavrada aos 20/04/2017, em notas de Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais com atribuição notarial de Gouveia/MG, às fls. 138 e ss do Livro n. 75; e Aditamento datado de 03/08/2017, às fls. 133, do Livro 76N do mesmo Tabelionato";

ii. "o imóvel não possui matrícula, sendo esta a oportunidade área sua abertura. Ipso facto, torna-se imprescindível a apresentação das Certidões(...)";

iii. a cobrança pela averbação da certidão de origem está em consonância com os valores dispostos na Tabela 4, anexa à Lei Estadual nº 15.424/2004, motivo pelo qual pugnou pelo arquivamento do feito. (2680769)

É o relatório.

Inicialmente, permita-se pontuar que 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 art. 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.

Com efeito, a qualificação é medida que deverá ser realizada em todos os títulos que são apresentados para ingressar no fólio real, inclusive aqueles emanados de órgãos judiciais, conforme se depreende da leitura do art. 782 do Código de Normas, *in verbis*:

Art. 782. Os títulos judiciais estão sujeitos à qualificação registral e ao procedimento de dúvida.

Dessarte, havendo relutância do requerente em cumprir as exigências apresentadas, por discordar dos requisitos para o devido registro, é facultado à parte a suscitação de dúvida, que deve ser remetida ao juízo competente, conforme disposto no artigo 198 da Lei nº 6.015/73, *verbos*:

Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotarà o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Assim, o procedimento de suscitação de dúvida é restrito aos casos de inconformismo ou impossibilidade de cumprimento de exigência formulada por notários e registradores. Sobre o tema, dispõem os artigos 125, 134 e 660 do Provimento nº 260/CGJ/2013:

Art. 125. **Não se conformando o interessado com a exigência ou não podendo satisfazê-la**, será o título ou documento, a seu requerimento e com a declaração de dúvida formulada pelo tabelião ou oficial de registro, **remetido ao juízo competente para dirimi-la**, obedecendo-se ao seguinte:

I – o requerimento de suscitação de dúvida será apresentado por escrito e fundamentado, juntamente com o título ou documento;

II – o tabelião ou oficial de registro fornecerá ao requerente comprovante de entrega do requerimento de suscitação de dúvida;

III - nos Offícios de Registro de Imóveis será anotada, na coluna “atos formalizados”, à margem da prenotação, a observação “dúvida suscitada”, reservando-se espaço para oportuna anotação do resultado, quando for o caso;

IV - após certificadas, no título ou documentos, a prenotação e a suscitação da dúvida, o tabelião ou oficial de registro rubricará todas as suas folhas;

V - em seguida, o tabelião ou oficial de registro dará ciência dos termos da dúvida ao interessado, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la diretamente perante o juízo competente

no prazo de 15 (quinze) dias; e

VI - certificado o cumprimento do disposto no inciso acima, as razões da dúvida serão remetidas ao juízo competente, acompanhadas do título ou documento, mediante carga.

(g.n.)

Art. 134. O procedimento de suscitação de dúvida concernente à legislação de registros públicos é da competência do Juízo de Registros Públicos, devendo ser distribuído por sorteio entre as varas cíveis na falta de vara especializada na comarca.

(g.n.)

Art. 660. É dever do oficial de registro proceder ao exame exaustivo do título apresentado, e, havendo exigências de qualquer ordem, estas deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do Ofício de Registro de Imóveis, com data, identificação e assinatura ou chancela do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida.

(g.n.)

Dessa forma, em relação ao inconformismo da parte no que se refere às exigências constantes da nota devolutiva, deverá ser instaurado o procedimento de dúvida, conforme artigos suso transcritos.

Derradeiramente, ressalte-se que a análise da regularidade do valor cobrado pela averbação da Certidão de Origem perpassa pela estreita verificação da legitimidade da referida exigência, o que depende de pronunciamento judicial, por meio do procedimento de suscitação de dúvida.

Posto isto, deixo de analisar a reclamação formulada por José Eduardo Barata, indicando que se dirija às vias ordinárias.

Encaminhe-se cópia desta decisão aos interessados para ciência.

Oficie-se.

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

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

Belo Horizonte, 1º de outubro de 2019.

Aldina de Carvalho Soares

Juíza Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 01/10/2019, às 15:26, 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 **2715218** e o código CRC **5B006515**.
