



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 9434

Autos nº: 0115793-86.2019.8.13.0000

EMENTA: RECLAMAÇÃO. 2º REGISTRO DE IMÓVEIS. . EXIGÊNCIAS. PODER-DEVER DO OFICIAL. ARTS. 660, 765, 782, TODOS DO PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013. 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 Hélio Horta Barbosa, no qual requer providências junto ao Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte. Alegou que:

- i. compareceu ao cartório no intuito de averbar certidão de demolição expedida pela PBH e a Certidão Negativa de Débito-CND, expedida pela RFB;
- ii. *"o atendente nos informou que só o proprietário poderia requerer a averbação dos documentos ou outra pessoa munida de procuração com firma reconhecida"*;
- iii. *"essa exigência é inaceitável e excessivamente burocrática, pois o que estamos solicitando é simplesmente o reconhecimento oficial de um documento fornecido por órgãos públicos"*.

Instado a se manifestar, o Oficial Interino do 2º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Paulo Emílio Caldeira, informou que (2822978):

- i. *"os títulos mencionados pelo requerente, em sua peça, Certidão de Demolição e CND emitida pela Receita Federal, não foram objeto de EXAME E CÁLCULO ou PRENOTAÇÃO"*;
- ii. *"caso os títulos fossem protocolizados, a matéria, ainda assim, escapa da competência desta eg. Casa, devendo ser tratada em procedimento de dúvida junto à Vara de Registros Públicos desta Capital"*;
- iii. *"não há como aquilatar se o reclamante está pleiteando em nome próprio ou como representante legal de uma sociedade comercial"*;

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 registrares do documento.

Nessa ordem de ideias, a qualificação é medida que deverá ser realizada em todos os títulos que são apresentados para ingressar no fôlio 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, anotar 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 Ofícios 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.)

No caso em tela, a ausência de juntada da nota devolutiva pelo reclamante, indica que o título sequer foi apresentado junto ao Cartório, conforme alegado pelo Oficial Interino do 2º Registro de Imóveis.

Dessa forma, revela-se necessário que o título que se pretende registrar/averbar seja apresentado no Cartório de Registro de Imóveis para a devida qualificação e, se for o caso, emissão de nota devolutiva, da qual, não concordando o interessado, poderá requerer a instauração de procedimento de dúvida, conforme artigos suso transcritos.

Assim, não se vislumbra, neste momento, prática de atuação irregular pelo Oficial Interino do 2º Registro de Imóveis apta a ensejar atuação desta e. Casa Correccional, nos exatos termos do art. 23 da Lei Complementar nº 59/2001. *Verbis*:

Art. 23 – A Corregedoria-Geral de Justiça tem funções administrativas, de **orientação, de fiscalização e disciplinares**, a serem exercidas em sua secretaria, nos órgãos de jurisdição de primeiro grau, nos órgãos auxiliares da Justiça de Primeira Instância e nos serviços notariais e de registro do Estado.

(sem grifo no original).

**Posto isto, deixo de analisar a reclamação formulada por Hélio Horta Barbosa , 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, 05 de novembro 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 05/11/2019, às 14:36, 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 **2891076** e o código CRC **7F2A4ECD**.