



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 10122

Autos nº: 0134260-16.2019.8.13.0000

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS. RECLAMAÇÃO. EXIGÊNCIA. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. COMPETÊNCIA DA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS. LEI 6.015/1973, ART. 198. LEI COMPLEMENTAR ESTADUAL 59/2001, ART. 23, ART. 48, ART. 57 E ART. 65. PROVIMENTO 260/CGJ/2013, ART. 5, ART. 124, ART. 125, ART. 134 E ART. 660. LEI 8.935/1994, ART. 30, ART. 31 E ART. 32. LEI ESTADUAL 15.424/2004, ART. 48. LEI 4.591/1964, ART. 1, ART. 5 E ART. 8. ARQUIVAMENTO.

Vistos, etc.

Trata-se de reclamação formulada por Nilo Rodrigues de Magalhães Júnior, relativa à exigência de instituição de condomínio feita pelo 3º Serviço de Registro de Imóveis - SRI de Belo Horizonte/MG, ao argumento de que, *"por ser um único proprietário tive dificuldades de redigir, e o cartório não está aceitando, porque por ser um único dono do imóvel que tem uma casa e um barracão e não ter condôminos. Até aí, aceito mais ainda pagar o registro por todo o imóvel, que é uma casa e um barracão. Mas como posso aceitar do cartório que faça um condomínio com mais de um proprietário se moro há mais de 56 anos no local e não desejo vender, e tenho 90 anos de idade"*. Solicita, pois, orientação quanto ao procedimento a ser adotado.

Intimado, sustentou o oficial do 3º SRI de Belo Horizonte/MG, Matheus Campolina Moreira: i) a incompetência dessa Casa Correcional para a análise da matéria, vez que a discordância das exigências desafia o procedimento de suscitação de dúvida; ii) que *"foi localizado um requerimento, formulado por Nilo Rodrigues de Magalhães, o qual se pressupõe tratar-se do genitor do reclamante, solicitando a averbação da certidão de baixa de construção na Matrícula 32.934 do Livro 2 - Registro Geral, prenotada, em 03/06/2019, sob o protocolo nº508118. Após procedida a análise do título, constatou-se que a certidão de baixa de construção apresentada, emitida pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte em 13/05/2019, no processo nº 01.078.879.18-38, refere-se à edificação de duas unidades residenciais, uma unidade residencial no Bloco 1, com um pavimento, com área de 149,78m²; e uma unidade residencial no Bloco 2, com dois pavimentos, com área de 74.24m², somando-se área total construída de 224,02m², no imóvel constituído pelo lote 34 da quadra 07 do Bairro Minas Brasil, o qual é objeto da Matrícula 32.934 supramencionada (doc. anexo). Pela documentação apresentada, e considerando o princípio da unitariedade matricial, disposto no art. 176, § 1º, da Lei 6.015/77 - LRP, verificou-se, no caso em tela, a configuração de um condomínio edilício, o que, inclusive, é confirmado na presente reclamação, uma vez que o reclamante alega, reiteradamente, que no imóvel em questão existem "uma casa e um barracão", tratando-se, portanto, de hipótese prevista no art. 972 do Provimento 260/CGJ/2013"; iii) que "o reclamante, equivocadamente, confunde o instituto do condomínio edilício, que não demanda pluralidade de titulares sobre um mesmo imóvel, com o instituto*

do condomínio geral, que demanda pluralidade de titulares, ao afirmar, em sua defesa, "ser um único dono do imóvel que tem uma casa e um barracão e não ter condôminos" (sic)".

Este, o necessário relatório.

DECIDO.

Consiste a suscitação de dúvida em procedimento de natureza administrativa, sujeito à Vara de Registros Públicos, onde houver, ou às varas Cíveis, nos termos dos arts. 23, 56 e 57, todos da Lei Complementar Estadual nº 59/2001.

Sobre o tema, colhe-se dos arts. 125 e 134, ambos do Provimento nº 260/CGJ/2013, e do art. 198 da Lei de Registros Públicos, respectivamente:

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.

(sem grifos no original)

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.

(sem grifos no original)

Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-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:

(...).

Pertinente à cobrança de emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária - TFJ, impõe-se a observação do art. 48 da Lei Estadual nº 15.424/2004, de seguinte redação:

Art. 48. A parte que discordar da contagem, cobrança ou pagamento de valores **poderá reclamar à Corregedoria-Geral de Justiça ou ao Juiz de Direito Diretor do Foro.**

(sem grifos no original)

Diferem-se, pois, suscitação de dúvida - procedimento administrativo decidido na Vara de Registros Públicos (Lei Complementar, Estadual nº 59/2001, art. 57) - e reclamação em relação à cobrança de emolumentos - procedimento administrativo decidido pela Direção do Foro ou pelo Corregedor-Geral de Justiça (Lei Complementar Estadual nº 59/2001, arts. 23 e 65), conforme transcrição abaixo:

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 primeiro grau e nos serviços de notas e de registro do Estado, observado o disposto nesta Lei Complementar e, no que couber, no Regimento Interno do Tribunal de Justiça.

Parágrafo único – A Corregedoria-Geral de Justiça terá funções fiscalizadora e disciplinar sobre os órgãos auxiliares do Tribunal de Justiça.

(Artigo com redação dada pelo art. 12 da Lei Complementar nº 135, de 27/6/2014.)

Art. 57 – Compete a Juiz de Vara de Registros Públicos:

I – exercer as atribuições jurisdicionais conferidas aos Juízes de Direito pela legislação concernente aos serviços notariais e de registro;

II – exercer a incumbência prevista no art. 2º da Lei Federal nº 8.560, de 29 de dezembro de 1992.

III – processar e julgar as ações relativas a usucapião.

(Inciso acrescentado pelo art. 19 da Lei Complementar nº 135, de 27/6/2014.)

Art. 65 – Compete ao Diretor do Foro:

I – exercer, em sua secretaria de juízo, nos serviços auxiliares do Judiciário e nos serviços notariais e de registro de sua comarca, as funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares;

(Inciso com redação dada pelo art. 26 da Lei Complementar nº 135, de 27/6/2014.)

(...).

Logo, a competência para dirimir a presente dúvida é da Vara de Registros Públicos dessa Capital, e não da Corregedoria-Geral de Justiça - CGJ.

Pelo exposto, esgotada a atuação desta CGJ, determino a remessa de ofícios ao Reclamante e ao Reclamado, para conhecimento, com posterior arquivamento dos autos.

Lance-se a presente decisão no Banco de Precedentes.

Cópia desta decisão servirá como ofício.

Belo Horizonte/MG, 28 de novembro de 2019.

Paulo Roberto Maia Alves Ferreira

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Maia Alves Ferreira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 02/12/2019, às 10:28, 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 **3086454** e o código CRC **C51BAE09**.