



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 2589

Autos nº: 0028510-88.2020.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA. QUALIFICAÇÃO DE TÍTULO. REQUERIMENTO DE CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO DE HIPOTECA. AUSÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTO. NECESSIDADE DE QUALIFICAÇÃO REGISTRAL E EMISSÃO DE NOTA DEVOLUTIVA. PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ARQUIVAMENTO.

Vistos, etc.

Trata-se de representação recebida pelo Canal de Comunicação "Fale Conosco", do Portal do TJMG, proposta por *Lucila Maria D'Angelo Castro* em face do 1º Serviço de Registro de Imóveis - SRI de Belo Horizonte/MG, narrando que:

i) é "*proprietária/herdeira de um imóvel cujo registro encontra-se no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte sob matrícula nº 28154*";

ii) "*em decorrência de um contrato de empréstimo firmado na data de 30/09/1981 figurando como devedores os ascendentes da Representante, Luiz D'Ângelo e Maria Gazzi D'Ângelo e como credor a empresa Mutual – Associação de Poupança e Empréstimo que logo após deu seus direitos hipotecários em caução ao BNH, fora averbada uma hipoteca convencional ao registro do referido imóvel em 25/05/1983, encontrando-se há muito vencida*";

iii) "*o proprietário do imóvel, Sr. Luiz D'Ângelo, veio a falecer e a negativa da baixa da hipoteca tem se mostrado um óbice para a realização do inventário que, em virtude de serem todos os herdeiros maiores e capazes, a pretensão é que se faça pela via extrajudicial*";

iv) foi informada, por e-mail, sobre a impossibilidade da retirada da averbação da hipoteca, em virtude de seu vencimento, e da ausência de quaisquer processos executórios referentes à esta garantia real.

Requeru, por isso, seja realizado "*o cancelamento da averbação da hipoteca tendo em vista o decurso do prazo de 30 anos estabelecido em lei, bem como a inexistência de ações ou execuções referentes a hipoteca que justifique, a manutenção da garantia real*" (evento 3484270).

Instado, arguiu o oficial substituto do 1º SRI de Belo Horizonte/MG, *Emerson Rodrigues Neiva*, "que não houve, por parte da manifestante, nenhum pedido de abertura de protocolo para o ato que se pretende praticar, tampouco, foram apresentados documentos para exame e cálculo que permita a sua análise e qualificação". Mais: que não houve, também, qualquer negativa formal da serventia para a prática do ato, mas apenas orientação por e-mail. Por fim, arguiu que a existência de hipoteca não é fato impeditivo para a partilha do bem e/ou expedição do formal de partilha, nos termos do art. 1.475 do Código Civil (evento 3486311)

Este, o necessário relatório.

DECIDO.

A priori, importante frisar que todos os títulos, inclusive os judiciais, devem ser submetidos ao prudente e técnico juízo de qualificação, haja vista o poder-dever dos cartorários de observância dos requisitos intrínsecos e extrínsecos do documento, dados os princípios da legalidade, da continuidade, da especialidade e da disponibilidade.

Especificamente às serventias de Registro de Imóveis, colhe-se do art. 765 do Provimento nº 260/CGJ/2013:

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 registraes do documento.**

No caso, não ofertou a Representante requerimento ou documentos para exame e cálculo ao 1º SRI de Belo Horizonte/MG, inexistindo, pois, protocolo para o ato a ser praticado.

Assim e por óbvio, não houve qualificação por parte do 1º SRI de Belo Horizonte/MG, que, inclusive, na consulta realizada por e-mail (f. 12; evento nº 3484270), ressaltou a impossibilidade de "*negar o ingresso da documentação e a sua conseqüente prenotação. Caso queira apresentá-la, nos termos do art. 837, IV, do Provimento 260/CGJ/2013, não temos objeção. Faremos a prenotação e apresentaremos a negativa por meio da nota de pendências*".

Logo, em que pese o inconformismo da Representante, não se verifica conduta irregular ou ilegal perpetrada pela serventia.

Não obstante, orienta-se a Representante a realizar o protocolo da documentação para análise e, havendo exigência com a qual não concorde, suscitar o devido procedimento de dúvida.

A respeito, dispõe a Lei de Registros Públicos, *ex vi*:

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 dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte:

(...).

(sem grifos no original)

Art. 204 - A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

Por sua vez, colhe-se do Provimento nº 260/CGJ/2013:

Art. 667. Não se conformando o interessado com a exigência, ou não podendo satisfazê-la, o título será, a seu requerimento e com a declaração de dúvida formulada pelo oficial de registro, remetido ao juízo de direito competente para dirimi-la, consoante procedimento previsto nos arts. 124 a 135 deste Provimento.

(sem grifos no original)

Art. 668. O prazo para exame, qualificação e devolução do título com exigências ao apresentante será de, no máximo, 15 (quinze) dias, e o prazo para registro do título não poderá ultrapassar 30 (trinta) dias, contados da data em que ingressou na serventia e foi prenotado no Livro nº 1 - Protocolo, observado o prazo de 15 (quinze) dias contados do reingresso com as exigências cumpridas, ressalvados os casos de usucapião extrajudicial, consoante disposto no § 1º do art. 216-A da Lei dos Registros Públicos e no § 1º do art. 1.024-A deste Provimento.

Cumpre esclarecer que a suscitação de dúvida:

a) trata-se de processo de natureza administrativa e de jurisdição voluntária, não afeto à competência desta Corregedoria-Geral de Justiça, nos termos do art. 23 da Lei Complementar Estadual nº 59/2001;

b) nos termos dos arts. 56 e 57, I, ambos da Lei Complementar Estadual nº 59/2001, está sujeita à Vara de Registros Públicos, que detém a competência para dirimir as questões concernentes aos serviços de Notas e de Registro ou, na sua ausência, aos juízes de Direito que atuam em Varas Cíveis.

Sobre o tema, estabelecem os arts. 125 e 134, ambos 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.

(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)

Derradeiramente, em cumprimento à função de orientação do art. 23 da Lei Complementar Estadual nº 59/2001, orienta-se o 1º SRI de Belo Horizonte/MG a observar, juntamente aos seus prepostos, os ditames do art. 1.485 do Código Civil, dos arts. 238 e 251, ambos da Lei de Registros Públicos, do art. 837 do Provimento nº 260/CGJ/2013.

Pelo exposto, esgotada a atuação desta Corregedoria-Geral de Justiça, determino a remessa de ofício à Representante e ao Representado, para conhecimento.

Após, arquivem-se os autos.

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

Belo Horizonte/MG, 24 de março de 2020.

Paulo Roberto Maia Alves Ferreira

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Maia Alves Ferreira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 25/03/2020, às 18:39, 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 **3566213** e o código CRC **1CE4C2E3**.