



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 3493

Autos nº: 0044038-02.2019.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. RECEBIMENTO DE TÍTULO E PRENOTAÇÃO. PRINCÍPIO DA PRIORIDADE. SUSPEITA DE PRÁTICA DE ESTELIONATO. INQUÉRITO POLICIAL PENDENTE. AUSÊNCIA DE DETERMINAÇÃO JUDICIAL OBSTANDO O REGISTRO. CÓDIGO CIVIL, ART. 1.493. LEI Nº 6.015/73, ARTS. 11, 12, 174, 182 E 198. LEI COMPLEMENTAR ESTADUAL Nº 59/01, ART. 65, I. PROVIMENTO Nº 355/CGJ/2018, ARTS. 6 E 44. PROVIMENTO Nº 260/2013, ART. 58, 59, 642, 643, 648, 656 E 667. LEI ESTADUAL Nº 15.424/2004, ART. 2. ARQUIVAMENTO.

Vistos, etc.

Trata-se de consulta do Juiz Diretor do Foro de Cláudio/MG, *Dr. Hilton Silva Alonso Júnior*, solicitando orientação sobre suscitação de dúvida apresentada pelo oficial do Registro de Imóveis da Comarca, *Hiran Silva de Carvalho*, que deixou de registrar escritura pública de compra e venda do lote nº 24, da quadra nº 32, do Condomínio Balneário Quintas do Lago - Matrícula nº 8953, Livro 2-RG -, em 19/09/2017, devido ao requerimento protocolado por *Alessandro Martins Silva*, que afirma que seria o legítimo proprietário do bem e, por isso, solicita o impedimento de qualquer ato de registro de venda do imóvel. Diz a consulta, ainda, que foi apresentada procuração pública e cópia de pedido de instauração de inquérito policial junto à Delegacia de Crimes de Estelionato de Divinópolis/MG e que, "*no que diz respeito aos requisitos de formalidades, a referida escritura encontra-se apta ao registro imobiliário*" (evento nº 2112374).

Este, o necessário relatório.

DECIDO.

*A priori*, a orientação envolvendo os serviços notariais e registrais deve ser respondida pela própria Direção do Foro, a teor do art. 65, I da Lei Complementar Estadual nº 59/01 e do art. 44 do Provimento nº 355/CGJ/2018, respectivamente:

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;  
(...).

Art. 44. Compete ao diretor do foro:

(...)

II - exercer as atribuições previstas em normas e em orientações expedidas pelo TJMG e pela CGJ;

(...).

Do art. 6º do Provimento nº 355/CGJ/2018, colhe-se que esta Casa Correcional somente responderá às consultas de forma subsidiária, *verbis*:

Art. 6º A CGJ responderá às consultas internas de forma subsidiária, sempre que não for possível ao juiz de direito ou ao diretor do foro dirimir a questão no âmbito de sua competência, observando-se que:

I - as consultas suscitadas por servidor da Justiça de Primeira Instância, em casos concretos ou sobre matéria jurisdicional, serão dirimidas pelo juiz de direito da unidade judiciária respectiva e competente;

II - as demais consultas administrativas, as referentes aos serviços auxiliares do diretor do foro ou que demandem solução uniforme no âmbito da comarca serão decididas pelo diretor do foro.

§ 1º As consultas administrativas encaminhadas à CGJ pelo diretor do foro deverão utilizar os meios eletrônicos institucionais para comunicação oficial disponibilizados pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - TJMG.

§ 2º É vedado o encaminhamento de consulta à CGJ por ordem do juiz de direito.

§ 3º As consultas em desacordo com o disposto neste artigo serão devolvidas pela CGJ, sem o devido processamento.

Logo, dada a complexidade da *quaestio*, passa-se ao enfrentamento do tema, como mero auxílio à Direção do Foro de Cláudio/MG.

Estabelece:

i) a Lei de Registros Públicos:

Art. 174 - O livro nº 1 - Protocolo - servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 12 desta Lei.

ii) o Provimento nº 260/CGJ/2013:

Art. 642. O Livro nº 1 - Protocolo servirá para a prenotação de todos os títulos apresentados diariamente, com exceção daqueles que o tiverem sido, a requerimento expresso e escrito da parte, apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos, na forma dos arts. 636 e 637 deste Provimento.

Parágrafo único. O livro referido no caput deste artigo não pode ser reimpresso, mesmo que para lançamento das anotações relativas aos atos formalizados, devendo ser observado o disposto no art. 655 deste Provimento.

Art. 643. **Apresentado ao Ofício de Registro o título, este será**

**imediatamente protocolizado** e tomará o número de ordem que lhe competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação.

(sem grifos no original)

Art. 648. Deverá ser fornecido às partes recibo-protocolo contendo numeração de ordem idêntica à lançada no Livro nº 1 - Protocolo, para garantir a prioridade do título e a preferência do direito real.

Parágrafo único. A data e o número de protocolo deverão constar nos registros e averbações respectivos e nos títulos em tramitação, ainda que por cópia do mencionado recibo-protocolo.

Art. 656. O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta, a preferência dos direitos reais, ainda que apresentado mais de um título simultaneamente pela mesma pessoa.

iii) a Lei Estadual nº 15.424/2004 - que "*dispõe sobre a fixação, a contagem, a cobrança e o pagamento de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, o recolhimento da Taxa de Fiscalização Judiciária e a compensação dos atos sujeitos à gratuidade estabelecida em lei federal e dá outras providências*":

Art. 2º - Os emolumentos são a retribuição pecuniária por atos praticados pelo Notário e pelo Registrador, no âmbito de suas respectivas competências, e têm como fato gerador a prática de atos pelo Tabelião de Notas, Tabelião de Protesto de Títulos, Oficial de Registro de Imóveis, Oficial de Registro de Títulos e Documentos, Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Oficial de Registro de Distribuição.

**§ 1º - Os emolumentos e a respectiva Taxa de Fiscalização Judiciária fixados nas tabelas constantes no Anexo desta Lei serão pagos pelo interessado que solicitar o ato, no seu requerimento ou na apresentação do título.**

§ 2º - Na hipótese de contagem ou cotação a menor dos valores devidos para a prática do ato notarial ou de registro caberá ao interessado a sua complementação.

(sem grifos no original)

Significa dizer: os títulos recepcionados no Registro de Imóveis **devem ser imediatamente protocolizados**, com número de ordem de sequência rigorosa, ferindo o princípio da prioridade a ausência de prenotação, nos exatos moldes do art. 182 da Lei nº 6.015/73 e do art. 1.493 do Código Civil, a seguir transcritos:

Art. 182 - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação.

Art. 1.493. Os registros e averbações seguirão a ordem em que forem requeridas, verificando-se ela pela da sua numeração sucessiva no protocolo.

Parágrafo único. O número de ordem determina a prioridade, e esta a preferência entre as hipotecas.

Com efeito, não obstante as reservas trazidas pelo oficial do Registro de Imóveis de Cláudio/MG, a escritura pública levada à serventia extrajudicial deve ser recebida e prenotada - em especial, se faltante medida judicial determinando a impossibilidade de registro; somente após a

prenotação, portanto, cabe a suscitação de dúvida, se indícios de fraude houver, consoante o previsto na Lei de Registros Públicos e no Provimento nº 260/CGJ/2013:

[Lei nº 6.015/1973]

Art. 11. Os oficiais adotarão o melhor regime interno de modo a assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação dos seus títulos, **estabelecendo-se, sempre, o número de ordem geral.**

Art. 12. **Nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento do Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante.**

Parágrafo único. Independem de apontamento no Protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.

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:

I - no Protocolo, anotará 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.

[Provimento nº 260/CGJ/2013]

Art. 59. **Nenhuma exigência fiscal ou dúvida obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no protocolo com o respectivo número de ordem** nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante.

Parágrafo único. Independem de apontamento no protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.

(sem grifos no original)

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.

Nesse contexto, a afirmação de *Alessandro Martins Silva* de ser o legítimo proprietário do bem e a consequente solicitação de impedimento de qualquer ato de venda do imóvel não obstem, *smj*, o recebimento e a prenotação da escritura pública, que "*encontra-se apta ao registro imobiliário*" (evento nº 2112374).

**Pelo exposto, em obediência ao art. 65, I da Lei Complementar Estadual nº 59/01, determino o envio de ofício à Direção do Foro de Cláudio/MG, para conhecimento.**

Após, arquivem-se os autos no âmbito da COFIR e lance-se a presente decisão no Banco de Precedentes.

Cópia desta servirá como ofício.

Belo Horizonte/MG, 09 de abril 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 13/04/2020, às 10:55, 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 **2198390** e o código CRC **5B5FEFA4**.