



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 6056

Autos nº: 0020350-74.2020.8.13.0000

EMENTA: RECLAMAÇÃO. 2º REGISTRO DE IMÓVEIS. REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. EXIGÊNCIAS. PODER-DEVER DO OFICIAL DE QUALIFICAÇÃO DO TÍTULO. ARTS. 660, 765, 782 a 785, TODOS DO PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013. PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ARTS. 125 E 134, AMBOS DO PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013. LEI Nº 6.015/73, ARTS. 198. INFRAÇÃO ADMINISTRATIVA DISCIPLINAR NÃO VERIFICADA. ARQUIVAMENTO.

Vistos etc.

Trata-se de expediente apresentado por Lacyr Dias de Andrade Filho, no qual requer providências junto ao Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte. Alegou que:

i. *"é proprietário dos imóveis constituídos pelos lotes n.os 18, 19, 20, 23 e 24 da quadra 02-A; e dos lotes n.os 7 e 8 da quadra 3-A, todos do Bairro Belvedere, portanto, sete (7) lotes, conforme pode ser verificado pelas anexas certidões das matrícula (doc. 02), todos adquiridos conforme mandado judicial expedido pelo h. Juízo da 1.ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte, nos autos da dissolução da empresa CBE – CONJUNTO BRASILEIRO DE EMPREENDIMENTOS LTDA. (processo n.º 0024.11.0999679, doc. 03)";*

ii. *"apresentadas novas escrituras, lavradas em 19 e 26 de setembro de 2018, ambas no 1.º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte, no Livro n.º 1.926-N, ff. 107-109 e Livro n.º 1927-N, ff. 16-17v, em que o Requerente e sua esposa venderam os lote n.º 23 (vinte e três) e n.º 24 (vinte e quatro), ambos da quadra 2-A, do Bairro Belvedere";*

iii. *"o registro foi negado, pelas razões constantes da Nota de Devolução cujo protocolo é o de n.º 318.986, de 06/03/2019 (doc. 10)";*

iv. *"a nota devolutiva, ao negar o registro da escritura, sintetizou que o vendedor não poderia ser o ora Requerente, LACYR DIAS DE ANDRADE FILHO, pois restaria averbada naquele Cartório uma promessa de compra e venda feita pela antiga proprietária do imóvel, a empresa ANASTASIA BARROS E CIA. LTDA à CBE – CONJUNTO BRASILEIRO DE EMPREENDIMENTOS LTDA";*

v. *"na dissolução da empresa CBE – CONJUNTO BRASILEIRO DE EMPREENDIMENTOS Ltda, conforme consta do mandado judicial registrado sob o n.º R-3 e ainda averbada a correção deste registro sob n.º AV-7, na matrícula 79.678, bem como em diversas outras, expediu o MM. Juiz da 1.ª Vara Empresarial, MANDADO DE REGISTRO, em cumprimento de sentença, para que a propriedade dos lotes fosse transferida diretamente a ao Requerente LACYR DIAS DE ANDRADE FILHO, no momento da liquidação dos seus ativos o que realmente foi efetuado pelo 2.º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, conforme registro e averbação antes citados";*

Instado a se manifestar, o Oficial Interino do 2º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Paulo Emílio Caldeira, informou que (3516951) o reclamante se insurge contra exigências formalizadas pelo Cartório, razão pela qual deverá ser requerida a suscitação de dúvida ao juízo competente, que é a Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte. Mencionou ter realizado o procedimento de exame e qualificação do título, oportunidade na qual foi emitida nota devolutiva para sanar irregularidades, conforme disposto no Provimento nº 260/CGJ/2013

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.

Nessa ordem de ideias, 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.

Nessa qualificação, por ser restrita aos aspectos formais, não pode o Oficial se imiscuir no mérito do ato judicial, administrativo ou negocial. Este, inclusive, é o comando insculpido no art. 783, do Provimento nº 260/CGJ/2013:

Art. 783. Encaminhado o título diretamente pelo juízo competente, o oficial de registro deverá prenotá-lo e proceder à qualificação, observando os requisitos extrínsecos, a relação do título com o registro e os princípios registrais, sendo vedado ao oficial de registro adentrar o mérito da decisão judicial proferida.

No entanto, como acima explicitado, aportando no Cartório de Registro de Imóveis título emanado de autoridade judiciária, compete ao oficial registrador verificar os caracteres extrínsecos do título, isto é, se o documento preenche todas as formalidades exigidas pela legislação de regência e, havendo qualificação negativa, é poder-dever do Oficial elaborar nota devolutiva que deverá ser entregue à parte apresentante ou encaminhada, de ofício à autoridade que tiver enviado o título, a teor do art. 784 do Provimento nº 260/CGJ/2013. *Verbis*:

Art. 784. No caso de qualificação negativa, o oficial de registro deverá elaborar nota de devolução, que será entregue à parte apresentante ou encaminhada, de ofício, à autoridade que tiver enviado o título, em ambos os casos dentro do prazo de 15 (quinze) dias.

Ressalte-se que a autoridade judicial, ciente da qualificação negativa, poderá determinar o registro, oportunidade na qual o Oficial deverá praticar o ato, nos exatos termos do art. 785 do Provimento nº 260/CGJ/2013. *Verbis*:

Art. 785. Caso a autoridade judicial, ciente da qualificação negativa, determine o registro, o oficial de registro praticará o ato em cumprimento à determinação, devendo haver nova prenotação caso cancelada a original por decurso de prazo.

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 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.)

No caso em tela, observa-se se tratar de hipótese de exigência de apresentação de documentos e o cumprimento de exigências prévias necessárias ao registro de escritura pública de compra e venda.

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.

De mais a mais, em relação às funções disciplinares afetas a esta e. Casa Correcional, nos termos do art. 23 da LC nº 59/2001, os elementos constantes dos autos não conduzem à conclusão de que houve abuso no exercício do poder-dever de qualificação do título pelo Oficial, na medida em que fora emitida nota devolutiva constando as razões e fato e de direito que levaram à qualificação negativa do título.

Assim, não se verifica, neste momento, prática de atuação irregular pelo Oficial Interino do 2º Registro de Imóveis de Belo Horizonte apta a configurar eventual infração disciplinar administrativa, razão pela qual o arquivamento do feito é medida de rigor.

Isto posto, deixo de acolher a reclamação formulada por Lacyr Dias de Andrade Filho , 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, 21 de maio de 2020.

Aldina de Carvalho Soares

Juíza Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunta dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 22/05/2020, às 13:12, 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 **3782395** e o código CRC **DB58EAD1**.