



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

MANIFESTAÇÃO

Autos nº: 0041323-16.2021.8.13.0000

Vistos etc.

Trata-se de expediente encaminhado a esta Casa Correcional por meio do FORMULÁRIO FALE COM O TJMG Nº 995/2021 - CORREGEDORIA/JUIZ AUX. CGJ - PLAN./SEPLAN/GEINF/CORPROT, em que *Ligia Teresinha Cortês*, por seus advogados, apresenta reclamação em face do Serviço do 3º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG. Contesta exigências formuladas em nota devolutiva referente ao protocolo 539.676, discordando, em linhas gerais, da apresentação da certidão de pagamento/desoneração de ITBI e do enquadramento, na tabela de emolumentos e taxa de fiscalização judiciária, do registro de sentença.

Intimado para se manifestar sobre a reclamação formulada, o Cartório do 3º Registro de Imóveis de Belo Horizonte apresentou manifestação sustentando, em síntese:

- i.* que as alegações são fruto de mero inconformismo em cumprir as exigências legais;
- ii.* que a reclamante deveria ter suscitado dúvida na vara de registros da comarca de Belo Horizonte e, após, discorrer sobre os entendimentos do senhor oficial registrador sobre o direito e os processos da reclamante;
- iii.* que todos os atos praticados foram regulares, pleiteando o indeferimento e arquivamento da reclamação.

Nova manifestação da reclamante ao evento nº 5324546.

É o relatório.

Quanto à preliminar arguida, é de se ver que a situação posta nos autos cinge-se à mera análise de enquadramento da cobrança da tabela, bem como de possível irregularidade da conduta do Oficial - consistente na relutância em cumprir as decisões judiciais -, matérias estas afetas às competências da Corregedoria-Geral de Justiça, consoante exegese inculpada no art. 23 da LC nº 59/2001 c/c art. 48 da Lei nº 15.424/2004. *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 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.

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.

Assentada tal premissa, afasto a preliminar e passo à verificação dos fatos trazidos aos autos.

Verifica-se ter sido lavrada escritura de compra e venda, em 22/02/2002, na qual consta ter a manifestante efetivado a venda de um imóvel situado na Rua Minerva, nº 783, apto 101, no Bairro Caiçara, nesta Capital, registrado sob a matrícula 67213 no Cartório do 3º Ofício de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte e inscrito na Prefeitura de Belo Horizonte sob o índice cadastral de nº 257052018002-8. Efetivada a compra e venda, os compradores, fizeram o respectivo registro do bem, conforme se vê da matrícula de nº R.3.67213.

Todavia, os compradores não realizaram o pagamento previsto no contrato de compra e venda, fato que ensejou a propositura de ação anulatória de escritura pública com pacto de hipoteca e respectivo registro c/c reintegração de posse e perdas e danos, processo nº0255270-33.2011.8.13.0024 que tramitou perante a 1ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte, MG, oportunidade na qual foi proferida a decisão judicial declarando nula a escritura de compra e venda e seu respectivo registro.

Assim, transitada em julgado a decisão que anulou a compra e venda do imóvel, objeto da lide, foi expedido ofício dirigido ao Cartório do 3º registro de Imóveis da Capital, comunicando sobre a sentença de anulação da escritura de compra e venda e seu respectivo registro.

No entanto, o Cartório do 3º Registro de Imóvel cobrou fosse feito o recolhimento do ITBI ao argumento de ser exigência do Município de Belo Horizonte.

A reclamante, então, propôs ação em face da Fazenda Pública Municipal, autos do processo nº 5033103-66.2021.8.13.0024, perante o Juízo da 3ª Unidade Jurisdicional da Fazenda Pública do Juizado Especial desta Comarca, visando ao não pagamento do tributo. Nestes autos, foi deferida a antecipação de tutela, suspendendo, nos termos do art. 151 do CTN, a exigibilidade do tributo, até posterior deliberação.

Posteriormente, tendo havido êxito na antecipação dos efeitos da tutela, o Ofício com a sentença de anulação da compra e venda foi reprotocolada a registro, em 17/03/2021, desta vez instruído com a decisão liminar antecipatória.

Recebido e prenotado, sob o protocolo nº 537.318, o título foi distribuído e submetido à qualificação registral, com a nova documentação apresentada, sendo constatada a necessidade de complementação do valor previamente depositado pela parte interessada, a título de emolumentos e taxas, conforme consta da nota devolutiva carreada à f. 89/90 do evento nº 5261195.

Pois bem.

Por certo compete ao oficial verificar os caracteres extrínsecos do documento e, havendo qualificação negativa, elaborar nota devolutiva, a ser entregue à parte apresentante ou encaminhada, de ofício, à autoridade que tiver enviado o título, consoante art. 882 do Provimento nº 93/CGJ/2020:

Art. 882. 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.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo não interrompe nem suspende os efeitos da prenotação, que será cancelada no prazo legal.

Cite-se, ainda, a norma insculpida no art. 863 do Provimento Conjunto nº 93/2020. *Verbis*:

Art. 863. 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.

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. 880 do Código de Normas, *in verbis*:

Art. 880. Os títulos judiciais estão sujeitos à qualificação registral e ao procedimento de dúvida

No entanto, a qualificação a que se refere o art. 880, é restrita aos aspectos formais, logo, **não pode o Oficial se imiscuir no mérito do ato judicial**, administrativo ou negocial. Este, inclusive, é o comando insculpido no art. 881, do Provimento Conjunto nº 93/2020:

Art. 881. 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.

Nesse contexto, ressalte-se ter a autoridade judicial, mesmo ciente da qualificação negativa, o poder de determinar o registro ou a averbação do ato, a teor do art. 883 do Provimento nº 93/CGJ/2020:

Art. 883. 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.

In casu, a sentença carreada às fls. 11/19 do evento nº 5261195, declarou a anulação da escritura pública com pacto de hipoteca e respectivo registro. A decisão proferida pela 3ª unidade e Jurisdicional da Fazenda Pública do Juizado Especial 35º JD Belo Horizonte coligida às fls. 82/83 do evento nº 5261195, por sua vez, deferiu a antecipação da tutela requerida para determinar que o Município de Belo Horizonte "se abstenha de cobrar o ITBI relativo à averbação da anulação da compra e venda do imóvel acima descrito, até ulterior deliberação deste Juízo".

Assim, conforme consta das decisões acima mencionadas, por ter sido anulada a transmissão do imóvel, com o retorno do registro do imóvel ao proprietário anterior, não há falar-se em cobrança de ITBI, haja vista a inexistência de transmissão onerosa, razão pela qual revela-se inadequada a resistência do Oficial do 3º Registro de Imóveis em cumprir o comando judicial.

Do mesmo modo, também se mostra irregular a cobrança pelo registro da sentença anulatória da compra e venda como ato de transmissão da propriedade com conteúdo econômico, diante da ausência de transmissão de propriedade, tendo em vista tão somente o seu retorno ao proprietário anterior. Cuida-se, certamente, da hipótese de averbação de cancelamento de registro. Nesse diapasão, *s.m.j.*, o ato deverá ser enquadrado como aquele constante da alínea "h", do item 1, da tabela 4, anexa à Lei Estadual nº 15.424/2004.

Dessa forma, orienta-se ao Oficial do 3º Registro de Imóveis de Belo Horizonte a cumprir os comandos judiciais, bem como a conclusão adotada nesta manifestação, sob pena de incorrer em infração administrativa disciplinar (art. 31, I e V c/c art. 30, XIV, ambos da Lei nº 8.935/94).

Posto isso, acolho a reclamação apresentada por Ligia Teresinha Cortês.

Oficie-se aos interessados, remetendo-lhes cópia desta manifestação para ciência.

Cópia da presente servirá como ofício.

Lance-se no Banco de precedentes.

Após, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte/MG, 13 de abril de 2021.

ALDINA DE CARVALHO SOARES

Juíza Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunta dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz(a) Auxiliar da Corregedoria**, em 13/04/2021, às 18:13, 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 **5334262** e o código CRC **32198B7A**.

