



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 0388125-96.2021.8.13.0000

EMENTA: SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL COM ATRIBUIÇÃO NOTARIAL DE CONCEIÇÃO DOS OUROS. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CACHOEIRA DE MINAS. REGISTRO DE LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO NÃO APROVADO PELOS ÓRGÃOS COMPETENTES. IMPOSSIBILIDADE. LEI Nº 6.766/1979.

Vistos etc.

Trata-se de consulta encaminhada pelo MMº Juiz de Direito *José Hélio da Silva*, da 1ª Vara Cível de Pouso Alegre, em que os requerentes *Antônio Euclides Viana e Leobino da Silva Viana* narram que são legítimos proprietários de uma parte de terras no Município de Conceição dos Ouros, cujo imóvel tem origem na Matrícula nº 8.596, registrada no Registro de Imóveis de Cachoeira de Minas. Informam que querem registrar as suas quotas partes recebidas por doação, conforme Escritura Pública lavrada no Ofício de Registro Civil com Atribuição Notarial de Conceição dos Ouros, Comarca de Cachoeira de Minas, mas que *Hiran Alves Correa* não deseja realizar o referido registro. Questiona se os requerentes podem proceder ao registro, independentemente dos demais proprietários (evento nº 7409918).

Oficiados para prestarem esclarecimentos (evento nº 7437658), o Oficial *Daniel Gonzaga Gimenes*, do Ofício de Registro de Imóveis de Cachoeira de Minas, informou que *"a Escritura Pública de Doação, lavrada em 16 de dezembro de 1988, pelo Tabelião do Município de Conceição dos Ouros, Estado de Minas Gerais (Livro 89, fls. 82/85) foi prenotada nesta serventia sob o nº 40.547, de 27 de agosto de 2.021, sendo objeto de nota de devolução datada de 30 de agosto de 2021"*. Anotou que *"o título apresenta violação ao princípio da especialidade objetiva, porquanto, a teor do disposto no artigo 225, §2º, da Lei nº 6.015/73, no título há descrição de várias "partes de terras" com descrição DESCOINCIDENTE com a gleba objeto da matrícula descerrada no Registro Imobiliário de Paraisópolis, onde recebeu o número 4.487 (que consta na escritura de doação), que transportada para esta serventia em 11 de outubro de 2010, recebeu o número de matrícula 8.596"*. Aponta que consta do título que houve divisão da gleba originária, *"através de plantas e memoriais (...), inclusive com área inferior ao módulo rural da região (três hectares), não foram descritos e caracterizados no título"*. Esclarece, ainda, que o título apresenta erros, pois a descrição é precária, sem adequação à especialidade objetiva, de modo que se torna necessária a inserção de medidas perimetrais e áreas corretas para possibilitar a divisão e doação de glebas certas e determinadas, com descrições individualizadas, com observância ao módulo mínimo de parcelamento. Anota, ainda, que o imóvel é objeto de investigação pelo Ministério Público da Comarca de Cachoeira de Minas (evento nº 7522478).

Em seguida, o Oficial *Silvio Gomes Barbosa*, do Ofício de Registro Civil com Atribuição Notarial de Conceição dos Ouros, Comarca de Cachoeira de Minas, informou que não tem conhecimento dos fatos narrados no presente expediente (evento nº 7904719).

O Promotor de Justiça *Sérgio Brito Ferreira*, do Ministério Público na Comarca de Cachoeira de Minas, informou que tramitam *"os Inquéritos Cíveis n. 0097.14.000038-7 (Processo Sei n.19.16.1501.0056136/2020- 33) e 0097.14.000039-5 (Processo Sei n. 19.16.1501.0045670/2020-54), os quais versam sobre parcelamento de solo urbano no Município de Conceição dos Ouros levado a efeito por Lauro Viana e Catarina Viana, resultando nos empreendimentos Loteamento Colinas e Loteamento Viana"*.

Esclarece que "o objeto do Inquérito Civil n. 0097.14.000038-7 é apurar os valores gastos pelo Município de Conceição dos Ouros com as obras de infraestrutura do Loteamento Colinas (rede de esgoto e de água, extensão da rede de energia elétrica e de iluminação pública etc) em detrimento do patrimônio público. Quanto ao Inquérito Civil n. 0097.14.000039-5, foi celebrado termo de ajustamento de conduta com os proprietários visando à conclusão de obras de infraestrutura, as quais se encontram paralisadas em virtude do potencial arqueológico do terreno, até anuência do IPHAN sobre o projeto apresentado pelos compromissários".

O s requerentes *Antônio Euclides Viana e Leobino da Silva Viana* informam que "as alegações do Tabelião do Registro de Imóveis de Cachoeira de Minas não procedem" e que "na oportunidade a Sra. Ângela informou que tinha interesse apenas no registro da quota parte dos manifestantes, e a Serventia não permitiu que fosse feito ou sequer requerido apenas no nome dos manifestantes, e disse que teria que ser no nome dos três" (evento nº 9319603).

Instado a se manifestar (evento nº 9325470), o Oficial *Silvio Gomes Barbosa*, do Ofício de Registro Civil com Atribuição Notarial de Conceição dos Ouros, Comarca de Cachoeira de Minas, encaminhou cópia da certidão da escritura constante do Livro nº 89, folhas 82/85.

Juntada de pedido de renovação da autorização de acesso aos autos encaminhada por *Wilquer C. F. L. Fonseca*, OAB/MG nº 136880, procurador dos requerentes *Antônio Euclides Viana e Leobino da Silva Viana* (evento nº 9793617).

É o relatório do essencial.

Inicialmente, cumpre esclarecer que a pertinência da nota devolutiva deve ser questionada via procedimento de suscitação de dúvida, conforme disposições da Lei nº 6.015/1973, da Lei nº 8.935/1994, da Lei Complementar Estadual nº 59/2001 e do Provimento Conjunto nº 93/2020, processo de natureza administrativa, afeição aos procedimentos de jurisdição voluntária.

[\[Lei nº 6.015/1973\]](#)

Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei.

§ 1º Os Registros referidos neste artigo são os seguintes:

- I - o registro civil de pessoas naturais;
- II - o registro civil de pessoas jurídicas;
- III - o registro de títulos e documentos;
- IV - o registro de imóveis.

Art. 198. Havendo exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que:

- I - o interessado possa satisfazê-la; ou
- II - não se conformando, ou sendo impossível cumpri-la, para requerer que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la.

§ 1º O procedimento da dúvida observará o 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 quinze dias; e
- IV - certificado o cumprimento do disposto no inciso III, serão remetidos

eletronicamente ao juízo competente as razões da dúvida e o título.

§ 2º A inobservância ao disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no [art. 32 da Lei nº 8.935, de 1994](#), nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

Art. 199 - Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo referido no item III do artigo anterior, será ela, ainda assim, julgada por sentença.

Art. 200 - Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de dez dias.

Art. 201 - Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de quinze dias, com base nos elementos constantes dos autos.

Art. 202 - Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.

Art. 203 - Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

I - se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação;

II - se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

Art. 296. Aplicam-se aos registros referidos no art. 1º, § 1º, incisos I, II e III, desta Lei, as disposições relativas ao processo de dúvida no registro de imóveis.

[\[Lei nº 8.935/1994\]](#)

Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

(...)

XIII - encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual fixada pela legislação respectiva;

(...).

[\[Lei Complementar Estadual nº 59/2001\]](#)

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.

[\[Provimento Conjunto nº 93/2020\]](#)

Art. 19. São deveres dos tabeliães e dos oficiais de registro:

(...)

XIII - encaminhar ao **juiz de direito com jurisdição em registros públicos** as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual fixada pela legislação respectiva;

(...).

Art. 151. **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 que este possa dirimi-la**, obedecendo-se ao seguinte:

I - o requerimento de suscitação de dúvida será apresentado por escrito e

fundamentado, instruído 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;

VI - certificado o cumprimento do disposto no inciso V deste artigo, as razões da dúvida serão remetidas ao juízo competente, acompanhadas do título ou documento, mediante carga.

Art. 152. Não caberá irrisignação parcial na dúvida, e, portanto, ao concordar com uma das exigências, o interessado deverá cumpri-la antes de dar início ao referido procedimento.

Art. 153. Decorridos 15 (quinze) dias do requerimento escrito para suscitação de dúvida, não sendo ela suscitada pelo tabelião ou oficial de registro, poderá ocorrer suscitação diretamente pelo próprio interessado ("dúvida inversa"), caso em que o juiz de direito competente dará ciência dos termos da dúvida ao tabelião ou oficial de registro para que a anote no Livro de Protocolo e para que preste as informações que tiver no prazo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo único. Eventual negativa do tabelião ou oficial de registro em suscitar a dúvida deverá ser informada ao interessado.

Art. 154. Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo, será ela, ainda assim, julgada por sentença.

Art. 155. Sendo impugnada a dúvida, instruída com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público no prazo de 10 (dez) dias.

Art. 156. Se não forem requeridas diligências, o juiz de direito proferirá decisão no prazo de 15 (quinze) dias, com base nos elementos constantes dos autos.

Art. 157. Da sentença poderão interpor apelação, com efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.

Parágrafo único. O tabelião ou oficial de registro também poderá ser considerado terceiro prejudicado, fundamentando seu interesse.

Art. 158. Transitada em julgado a decisão da dúvida, o tabelião ou oficial de registro procederá do seguinte modo:

I - se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao tabelião ou oficial de registro para que a consigne no protocolo e cancele a prenotação, se for o caso;

II - se for julgada improcedente, o interessado apresentará novamente os seus documentos juntamente com o respectivo mandado ou a certidão da sentença, que ficarão arquivados na serventia, para que, desde logo, se proceda à lavratura do ato ou ao registro, declarando o tabelião ou oficial de registro o fato na coluna de anotações do protocolo.

Art. 159. A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

Art. 160. 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 quando não houver vara especializada na comarca.

(sem grifos no original)

A dúvida, nos termos dos artigos 56 e 57, inciso I, da Lei Complementar 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.

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

[\[Lei Complementar Estadual nº 59/2001\]](#)

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. 56 - Nas comarcas com mais de uma vara, as atribuições dos Juízes de Direito são exercidas mediante distribuição, respeitada a competência das varas especializadas.

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.

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;

(...).

Enfim, a competência para dirimir a presente dúvida é da Vara de Registros Públicos, ou, na sua ausência, dos juízes de direito que atuam em Varas Cíveis, devendo seu respectivo magistrado, e tão somente ele, pronunciar-se sobre a possibilidade ou impossibilidade de cumprimento das exigências feitas como condição para o registro do usucapião extrajudicial.

Sobre o tema, transcrevo comentário do Excelentíssimo Desembargador *Marcelo Rodrigues*:

"(...) O juízo competente é, em Minas Gerais, a Vara de Registros Públicos, nas comarcas que disponham de tal vara; nas demais, é o juízo de Vara Cível ou de vara com competência em matéria cível (LCE 85/2005, com a redação da LCE 105/2008, art. 57, I, c.c. arts. 55, I, "b" e 56). Jamais será atribuição do diretor do Foro, cuja função não compreende o exercício do jus dicere, desprovida que é da garantia constitucional da independência funcional, peculiar à atividade judicante propriamente dita, pois atua em posição verticalizada, submetida à hierarquia funcional e material do Corregedor-Geral de Justiça".

(PROCEDIMENTO DE DÚVIDA NO PROVIMENTO CGJMG 260/2013 - Marcelo Rodrigues Desembargador do TJMG - Consultor especial da Comissão Código de Normas - acessível em: <https://anoreg.org.br/images/arquivos/PROCEDIMENTO%20DE%20DUIDA%20>

Ressalte-se, ainda, que os pareceres técnicos emanados por esta Casa Correcional seguem o critério puramente legal, como fazem o notário e o registrador, sendo certo que eventual consulta administrativa pode ser infrutífera, uma vez que sua aplicação acabaria por esvaziar o instituto da suscitação de dúvida, em que o usuário, na maioria das vezes, busca no juízo competente o afastamento de eventual exigência legal, já que o magistrado competente, com base nas informações dos autos de dúvida, pode determinar o registro ou averbação, ainda que não cumpridos todos os requisitos legais.

Entrementes, anoto que a análise da nota devolutiva acostada à folha 5 do evento nº 7522478 revela que, ao contrário do afirmado pelos requerentes *Antônio Euclides Viana e Leobino da Silva Viana*, não foi objeto da referida nota devolutiva a possibilidade de cisão do registro do título por recusa do donatário *Hiran Alves Corra* de registrar a sua cota parte, e, sim, pela certidão do Município de Conceição dos Ouros informando que parte da gleba é objeto de parcelamento irregular do solo (folha 7 do evento nº 7522478).

O registrador, no exercício do seu múnus, não pode realizar o registro de loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, nos termos da Lei nº 6.766/1979.

[\[Lei nº 6.766/1979\]](#)

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

(sem grifos no original)

Posto isso, esgotada a atuação desta Corregedoria-Geral de Justiça, determino a remessa de ofício ao MMº Juiz de Direito *José Hélio da Silva*, da 1ª Vara Cível de Pouso Alegre, para conhecimento e adoção das providências cabíveis.

Determino, ainda, que a COFIR - Coordenação de Apoio a Orientação e Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro renove a credencial de acesso aos autos do requerente.

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

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

Belo Horizonte/MG, na data da assinatura eletrônica infra.

Marcelo Rodrigues Fioravante

Juiz Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunto dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Rodrigues Fioravante, Juiz(a) Auxiliar da Corregedoria**, em 06/07/2022, às 14:30, 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 **9745579** e o código CRC **984DDD2D**.

0388125-96.2021.8.13.0000

9745579v13