



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 7396

Autos nº 0029079-60.2018.8.13.0000

EMENTA: 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUIZ DE FORA. CONSULTA. CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS. QUALIFICAÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL. ORDEM ORIUNDA DA 5ª VARA DO TRABALHO DE JUIZ DE FORA. OBRIGAÇÃO DE CUMPRIMENTO DE ORDEM EXPEDIDA POR JUIZ NO EXERCÍCIO DE SUA JURISDIÇÃO INDEPENDENTEMENTE DO ACERTAMENTO DAS EXIGÊNCIAS ELABORADAS PELO OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS. ARQUIVAMENTO.

Vistos *etc.*

Trata-se de expediente (Ofício nº 00068/18) enviado a esta Casa Correcional pelo MM. Juiz do Trabalho Tarcísio Corrêa de Brito, titular da 5ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora, solicitando providências cabíveis *"para que a serventia do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora-MG efetive o lançamento de indisponibilidade CNIB determinada por este Juízo"* (evento nº 0538921).

Em nova manifestação (evento nº 1312954), o MM. Juiz do Trabalho *Tarcísio Corrêa de Brito*, titular da 5ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora, reiterou a solicitação.

Encaminhado o presente procedimento (eventos nº 0541716 e nº 1312956), a Direção do Foro de Juiz de Fora encaminhou cópia do esclarecimento prestado pela Oficial do 1º Ofício de Registro de Imóveis (evento nº 1378903), no qual a Oficial Substituta *Gisele de Andrade Toscano Moreira* informou que em 24/11/2017 apresentou fundamentos e esclarecimentos quanto a não realização do ato de indisponibilidade junto a matrícula 66.797, o qual teria sido recebido pela estagiária da 5ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora. Aponta que *"não procedeu a indisponibilidade enviado pelo CNIB a este cartório de imóveis, em virtude do imóvel objeto da matrícula 66.797 não mais pertencer a Clínica São Domingos Ltda., desde o protocolo e posterior registro do Compromisso de Compra e Venda nesta serventia, ocorrido em 15/02/2017 (data da prenotação do título), (...), registro este praticado em data anterior a ordem deste r. Juízo junto ao CNIB, que foi em 14/07/2017, conforme certidão anexa"* (evento nº 1379402). Solicita, caso seja mantida as ordens de indisponibilidade e penhora junto a matrícula 66.797, mesmo estando registrada em nome de terceiros, seja enviado novo ofício/mandado determinando a ineficácia dos registros objeto do R-17, AV-29 e R-30.

É o sucinto relatório.

DECIDO.

A *priori*, importante destacar que a orientação envolvendo solicitação relativa aos serviços notariais e de registro 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;

(...).

Por sua vez, determina o art. 6º do Provimento nº 355/CGJ/2018 que esta Casa Correccional somente responderá às consultas de forma subsidiária, se não for possível à Direção do Foro dirimir a questão, *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.

(sem grifo no original)

Destarte, somente como forma de subsídio e sem caráter vinculativo à Direção do Foro, essa Casa Correccional passa a tecer os comentários pertinentes à matéria (Lei Complementar nº 59/01, art. 23).

Todos os títulos, inclusive os judiciais, devem ser submetidos ao prudente e técnico juízo de qualificação do Registrador, uma vez que este tem o poder-dever de velar pela observância dos requisitos intrínsecos e extrínsecos do documento, de modo que resemplamente observados os princípios da legalidade, da continuidade, da especialidade e da disponibilidade, especialmente considerando-se que o registrador pode ser responsabilizado por danos causados a terceiros devido a ausência da análise do documento.

Neste sentido, 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 artigo 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.**

(Grifos apostos).

Reprisa-se que 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 artigo 782 do Código de Normas:

Art. 782. **Os títulos judiciais estão sujeitos à qualificação registral e ao procedimento de dúvida.** (g. n.)

Além disso, a referida qualificação do título é **restrita aos aspectos formais**, não cabendo ao Oficial Registrador se imiscuir no mérito do ato judicial, administrativo ou negocial.

Este, inclusive, é o comando insculpido no artigo 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.

(Grifos apostos).

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 judicial que tiver enviado o título, a teor do artigo 784 do Provimento nº 260/CGJ/2013.

Após o exame da matéria registral, é necessário pontuar que se, por um lado, o fato de o título ter origem judicial não exonera o Oficial de Registro do exame de qualificação, por outro, este não pode deixar de respeitar o comando advindo da decisão jurisdicional.

Assim, ainda que o título judicial fosse qualificado negativamente, a autoridade judicial poderia determinar a prática do ato pelo oficial, nos termos do artigo 785 do Provimento nº 260/CGJ/2013:

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.

Sobre o tema, o Desembargador Ricardo Dip observou que “*o registrador tem liberdade no momento de decidir se deve ou não registrar o título, no entanto, tem de acatar as ordens do juiz, em última instância*” (DIP. Ricardo Henry Martins. Dúvidas sobre o futuro da dúvida no registro de imóveis. Revista de Direito Imobiliário n. 64. p. 245).

Em mesmo sentido, colaciono arestos do e. Superior Tribunal de Justiça:

CONFLITO DE COMPETÊNCIA. REGISTRO PÚBLICO. REGISTRO DE HIPOTECA LEGAL. CANCELAMENTO PELO JUIZ CORREGEDOR. IMPOSSIBILIDADE.

1. **Não deve o juiz correicional, em atividade administrativa, recusar cumprimento de ordem expedida por juiz no exercício de sua jurisdição, sob pena de usurpar-lhe a competência.**

2. Conflito conhecido para declarar competente o Juízo Federal da 2ª Vara Criminal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro, o suscitante. (CC 45.583/RJ, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 27/06/2007, DJ 06/08/2007, p. 456).

CONFLITO DE COMPETÊNCIA. AVERBAÇÃO. PENHORA DE IMÓVEL. REGISTRO. EXECUÇÃO TRABALHISTA. RECUSA. COMPETÊNCIA.

1. **Não é possível ao juízo correicional, no exercício de função meramente administrativa, opor-se à determinação de juiz trabalhista, de cunho jurisdicional, fixando a averbação de penhora de imóvel em execução trabalhista.**

2. Conflito conhecido para declarar competente o Juízo da Vara do Trabalho de Penápolis/SP. (CC 37.081/SP, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/08/2005, DJ 24/08/2005, p. 114)

Isto posto, **considerando a existência de nova determinação do MMº Juiz do Trabalho Tarcísio Corrêa de Brito, Titular da 5ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora**, emitida mesmo após a emissão de nota devolutiva, **não há espaço para outra atitude do Oficial Registrador que não seja o cumprimento da ordem.**

Por óbvio, nada impede que o Registrador, para prevenir-se de eventual responsabilização pessoal, que anote na matrícula do imóvel as inconsistências objeto da nota devolutiva que não foram cumpridas, **mas sem deixar de dar efetivo cumprimento à ordem judicial pelo império de que se reveste**, conforme se extrai da decisão do e. Superior Tribunal de Justiça acima colacionada.

Ressalte-se, por fim, a existência de precedente sobre o tema nesta Casa Correicional (0059252-04.2017.8.13.0000).

Isto posto, determino o encaminhamento de cópia desta decisão à MMª Juíza Raquel Gomes Barbosa, Diretora do Foro da Comarca de Juiz de Fora, como forma de mero subsídio, a teor do artigo 65, I, da Lei Complementar Estadual nº 59/01, sem vinculação da Ilustre Magistrada, competente que é para solução da consulta sujeita à sua apreciação e objeto destes autos.

Após, arquivem-se os autos no âmbito da COFIR e lance-se esta decisão (evento nº 1388008) no banco de precedentes.

Belo Horizonte, 05 de novembro de 2018.

Aldina de Carvalho Soares
Juíza Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 06/11/2018, às 17:21, 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 **1388008** e o código CRC **FFCDD95A**.