



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 8005

Autos nº: 0112617-36.2018.8.13.0000

EMENTA: 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE. RECLAMAÇÃO. COBRANÇA DE VALORES COMPLEMENTARES PARA REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA. POSSIBILIDADE. LEI FEDERAL 6.015/1994, ART. 198. PROVIMENTO 260/CGJ/2013, ART. 660, ART. 765, ART. 766, ART. 770, ART. 771 E ART. 782. LEI ESTADUAL 15.424/2004, ART. 2º. LEI COMPLEMENTAR 59/2001, ART. 23. ORIENTAÇÃO.

Vistos *etc.*

Trata-se de reclamação apresentada por *José Fonseca da Silva* em desfavor do Ofício do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, questionando os valores cobrados para registro de formal de partilha nas matrículas nº 45174 e nº 45176, por discordar dos valores complementares a serem quitados para entrega dos títulos registrados, ao argumento de que realizou o pagamento antecipado dos valores inicialmente apresentados pela serventia (evento nº 1279446).

O Oficial Substituto do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, *Emerson Rodrigues Neiva*, informou que, quando da prenotação do título, é feito apenas um orçamento prévio dos atos a serem praticados no protocolo, sendo certo que, após a qualificação registral, pode haver a necessidade de lançamento de exigências ou a necessidade de prática de outros atos não identificados no momento do ingresso do título, o que pode resultar em complementação dos emolumentos.

Asseverou que, após a qualificação registral, foi necessária a prática de outros atos (averbação e retificação do nome da proprietária nas matrículas nº 45174 e nº 45176, qualificação de Joelma Teixeira, esposa do herdeiro adquirente Marcelo Fonseca e respectivos arquivamentos) para o devido registro do título, ensejando a complementação de R\$ 115,64 (cento e quinze reais e sessenta e quatro centavos) ao valor previamente quitado.

É o relatório. Decido.

Inicialmente, relevante mencionar que todos os títulos, inclusive os judiciais, devem ser submetidos ao prudente e técnico juízo de qualificação do Registrador, uma vez que este tem o dever de velar pela observância dos requisitos intrínsecos e extrínsecos do documento, de modo que restem plenamente 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 à ausência de análise do documento.

O artigo 198 da Lei nº. 6015/73, bem como o artigo 660 do Provimento nº. 260/CGJ/2013, estabelecem que, havendo exigência a ser satisfeita, o oficial a indicará para que seja satisfeita pelo interessado, confira-se:

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: (Renumerado do art 198 a 201 "caput" com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - no Protocolo, anotarà 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. (sem grifo no original)

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. (sem grifo no original)

Assim, o Oficial de Registro de Imóveis detém o poder-dever de qualificar os títulos que são lhes apresentados, examinando os caracteres extrínsecos do documento, conforme disposto no Provimento nº 260/CGJ/2013, *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.** (sem grifo no original)

Art. 766. **Incumbe ao oficial de registro impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela legislação,** quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em títulos judiciais. (sem grifo no original)

Art. 770. Para fins de registro, **não constando na matrícula ou transcrição a qualificação completa, atual e correta das partes e do imóvel (art. 176, § 1º, II, 3 e 4, da Lei dos Registros Públicos), deve o oficial de registro exigir a prévia inserção, atualização ou retificação de dados, fazendo as averbações correspondentes.** (sem grifo no original)

Art. 771. O documento comprobatório necessário à averbação será apresentado no original, em cópia autenticada ou em cópia de documentos arquivados extraída pelo oficial de registro.

Art. 782. Os títulos judiciais estão sujeitos à qualificação registral e ao procedimento de dúvida.

Nesse sentido, há expressa possibilidade de apresentação de exigências pelo Ofício de Imóveis para o correto registro do título. Ressalte-se, ainda, que a análise das exigências deve ser feita de uma só vez, porém, não se pode olvidar, que novas exigências poderão surgir após o reingresso com as pendências cumpridas.

Registre-se que a realização de novos atos implica a necessidade de complementação do valor inicialmente quitado, conforme previsto no artigo 2º da Lei nº 15.424/2004, que assim dispõe:

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.

§ 3º – Ao Juiz de Paz é devida verba indenizatória pela manifestação em autos de habilitação, bem como por diligências para o casamento. (Parágrafo com redação dada pelo art. 41 da Lei nº 22.796, de 28/12/2017.)

(Sem grifo no original)

Dessarte, cumpre ao Oficial do Registro de Imóveis realizar a cobrança dos valores relativos aos atos de seu ofício com base nas tabelas anexas à Lei nº 15.424/2004, **sendo lícita a exigência de complementação do valor ao interessado quando este for menor do que o previsto nas referidas tabelas.**

In casu, ainda que o Oficial não tenha elaborado nota devolutiva com as exigências necessárias ao devido registro do título, não se vislumbra a ocorrência de prejuízo à parte, tendo em vista que os atos praticados pela serventia são indispensáveis ao ingresso do título no fólio real.

Oficie-se aos interessados para conhecimento.

Após, arquivem-se os autos e lance-se a presente decisão (evento nº 1632026) no banco de precedentes

Cópia desta decisão servirá como ofício.

Belo Horizonte, 04 de dezembro de 2018.

João Luiz Nascimento de Oliveira

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 04/12/2018, às 17:18, 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 **1632026** e o código CRC **D8F76012**.

0112617-36.2018.8.13.0000

1632026v3