



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 3877

Autos nº: 0054685-56.2019.8.13.0000

EMENTA: RECLAMAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS. EXIGÊNCIAS APRESENTADAS PARA REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA. POSSIBILIDADE. INCONFORMIDADE. PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA DE COMPETÊNCIA DA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS. LEI 6.015/1973, ART. 198. PROVIMENTO 260/CGJ/2013, ARTS. 125, 134, 660, 667, 765, 766, 770, 771 E 782. LEI COMPLEMENTAR 59/2001, ART. 23. ARQUIVAMENTO.

Trata-se de requerimento apresentado por Lúcio Magela Chequer dos Santos, requerendo a abertura de matrícula e o registro de formal de partilha junto ao 6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, relativo ao lote 05, da quadra 14, da rua Edith Araújo, Bairro Santa Amélia/BH, por não concordar com as exigências da serventia.

Instado a se manifestar, informou o oficial interino do 6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte (2241048) que:

*i- "o reclamante apresentou para registro nesta Serventia em 27/02/2012 Formal de Partilha expedido pela 1ª Vara de Sucessões e Ausência d/Comarca no processo nº 0024.94.068.670-2, referente ao óbito de Luiz Ferreira do Santos Filho, tendo emitido notas devolutivas em 02/03/2012, 22/03/2012 e 11/01/2019";*

*ii - "desde o primeiro exame foi verificado que o imóvel partilhado como sendo de Luiz Ferreira do Santos Filho, qual seja, lote 05 do quarteirão 14 do Bairro Santa Amélia, não está registrado em nome do 'de cujus', e sim em nome da imobiliária Pirri Ltda conforme Registro nº 20.279, Lº 3-S do Cartório do 3º Registro de Imóveis da/Capital, pelo que foi solicitado ao reclamante a apresentação do título aquisitivo de propriedade em nome de Luiz Ferreira do Santos Filho para registro, em atendimento ao princípio da continuidade registral";*

*iii - "que embora o Reclamante tenha optado por apresentar sua discordância quanto às exigências formuladas perante esta D. Corregedoria-Geral de Justiça, a via adequada para combater exigência legal formulada é o procedimento de Suscitação de Dúvida, previsto no art. 198 da Lei de Registros Públicos nº. 6.015/73 - LRP".*

Este, é o necessário relatório.

DECIDO.

A *priori*, todos os títulos devem ser submetidos ao prudente e técnico juízo de qualificação, vez que o registrador tem o poder-dever de zelar pela observância dos requisitos intrínsecos e extrínsecos do documento, de modo que restem observados os princípios da legalidade, da continuidade, da especialidade e da disponibilidade.

Pois bem.

No que toca às exigências a serem satisfeitas, estabelecem os arts. 198 da Lei nº 6015/73 e 660 do Provimento nº 260/CGJ/2013, respectivamente:

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, anotará 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)

Detém o oficial de Registro de Imóveis, pois, o poder-dever de qualificar os títulos lhes apresentados, através do efetivo exame dos caracteres do documento, a teor dos arts. 765, 766, 770 e 771, todos do 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.

Significa dizer: faz-se plenamente possível a apresentação de exigências para o correto registro do título, sendo certo que, proveniente a determinação de ordem judicial, fica a qualificação restrita aos aspectos formais, nos exatos moldes dos arts. 782 e 783, ambos do Provimento nº 260/CGJ/2013:

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

(sem grifos no original)

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.

(sem grifos no original)

Logo, aportando no Registro de Imóveis documento emanado de autoridade judiciária, compete ao registrador verificar os caracteres extrínsecos do título; na hipótese de qualificação negativa, imperiosa se faz a elaboração de nota devolutiva (Provimento nº 260/CGJ/2013, art. 784); lado outro, mesmo que o título judicial seja qualificado negativamente, pode a autoridade judiciária determinar a prática do ato, com fincas no art. 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:

a) observou o Desembargador Ricardo Dip 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).

b) já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

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)

Nesse contexto, se houver relutância no cumprimento das exigências, por discordância do apresentante, é facultada a utilização do procedimento de suscitação de dúvida, perante o juízo competente, na esteira do art. 198 da Lei nº 6.015/73, já acima transcrito, e dos arts. 125, 134 e 667, todos do Provimento nº 260/CGJ/2013, de seguintes redações:

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 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; 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.

(Sem grifo no original)

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. (sem grifo no original)

Art. 667. Não se conformando o interessado com a exigência, ou não podendo satisfazê-la, o título será, a seu requerimento e com a declaração de dúvida formulada pelo oficial de registro, remetido ao juízo de direito competente para dirimi-la, consoante procedimento previsto nos arts. 124 a 135 deste Provimento.

(Sem grifo no original)

Por fim, considerando competir a esta Casa Correcional a função administrativa de orientação (Lei Complementar Estadual nº 59/2001, art. 23), fica o registro de ser realmente o procedimento de suscitação de dúvida o indicado para a solução da *quaestio*, que envolve a apreciação específica de notas devolutivas de títulos levados a registro.

**Pelo exposto, esgotada a atuação desta Corregedoria-Geral de Justiça, determino a remessa de ofício aos Interessados, para conhecimento.**

Oficie-se.

Servirá como ofício cópia desta decisão, a qual deverá ser lançada no Banco de Precedentes - Coleção Registro de Imóveis.

Após, arquivem-se os autos no âmbito da COFIR.

Belo Horizonte, 04 de junho de 2019.

***Paulo Roberto Maia Alves Ferreira***

***Juiz Auxiliar da Corregedoria***



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Maia Alves Ferreira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 04/06/2019, às 15:42, 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 **2249547** e o código CRC **92B45154**.