



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 4558

Autos nº: 0061185-41.2019.8.13.0000

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS. RECLAMAÇÃO. EXIGÊNCIAS. DOCUMENTO APÓCRIFO. INCONFORMIDADE. PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. COMPETÊNCIA DA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS. LEI 6.015/1973, ART. 198. PROVIMENTO 260/CGJ/2013. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. ORIENTAÇÃO. LEI COMPLEMENTAR ESTADUAL 59/2001, ART. 23. ARQUIVAMENTO.

Vistos, etc.

Trata-se de reclamação do *Condomínio do Edifício Mikhail Safar* em desfavor do 2º Serviço de Registro de Imóveis - SRI de Belo Horizonte/MG, em razão da recusa de análise de Rerratificação de Convenção de Condomínio apócrifa. Narra a peça reclamatória que houve "*hostilidade e arrogância*" pela examinadora *Mariana Lopes Silveira*, que se negou a avaliar a documentação pela ausência de assinaturas no documento, questionando "*se no ato do atendimento está sendo feita a solicitação pagando os valores devidos a prestação de serviços cartoriais, porque o mesmo não pode ser feito com responsabilidade e profissionalismo por parte excludente da examinadora, visto que em (SIC) o próprio atendente do guichê nos informou que ela tem dificultado o serviço prestado a qualquer cliente*". Requereu, assim, que o "*Cartório trate com os critérios e parâmetros estabelecidos e profissionais, a assertividade de atendimento e avaliação a qualquer Registro que se faça necessário*" (evento nº 2268520).

Instado a se manifestar (evento nº 2269727), contestou por negativa geral o oficial interino do 2º SRI de Belo Horizonte/MG, *Paulo Emilio Caldeira* - ora Reclamado -, alegando que disponibiliza todas as terças-feiras e quinta-feiras plantão de advogado à disposição do público para as matérias complexas e que ele, seus substitutos, escrevente e colaboradores comparecem, diariamente, à serventia, estando a dispor dos usuários para esclarecimentos. Alega, outrossim, que a oficial *Mariana Lopes Silveira* jamais recebeu qualquer crítica ou reclamação, tratando-se de funcionária exímia, altamente qualificada e com anos de experiência no setor de qualificação de títulos. Mais: que o Reclamante não ofereceu prova concreta que pudesse embasar as suas acusações e que não é função do registrador analisar minutas apócrifas, revisando o trabalho do advogado, por não se tratarem de órgãos consultivos. Por fim, alega que a matéria é de competência da Vara de Registros Públicos (evento nº 2308025).

Este, o necessário relatório.

DECIDO.

Inicialmente, importante frisar que todos os títulos, inclusive os judiciais, devem ser submetidos ao prudente e técnico juízo de qualificação, por possuir o registrador o poder-dever de zelar pelos requisitos intrínsecos e extrínsecos do documento, para que restem observados os princípios da legalidade, da continuidade, da especialidade e da disponibilidade, a teor do art. 765 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 grifos no original)

Colhe-se, ainda, do art. 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.

(sem grifos no original)

Por sua vez, estabelecem o art. 198 da Lei nº 6.015/1973 e o art. 660 do Provimento nº 260/CGJ/2013 que, havendo exigência a ser satisfeita, o oficial de registro a indicará, para o devido cumprimento, 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, 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)

(sem grifos 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)

(sem grifos no original)

Deve o oficial do SRI, portanto, barrar a entrada de títulos que não satisfaçam os requisitos legais, conforme arts. 766 e 770 do Provimento nº 260/CGJ/2013:

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 grifos 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 grifos no original)

Nesse contexto, há expressa previsão legal para a negativa da entrada de título apócrifo no fólio real, exceto para fins de exame e cálculo, a teor das disposições do Provimento nº 260/CGJ/2013, a seguir transcritas:

Art. 59. Nenhuma exigência fiscal ou dívida obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no protocolo com o respectivo número de ordem nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante.

Parágrafo único. Independem de apontamento no protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.

Art. 373.

(...)

§ 2º Os documentos apresentados para simples exame e cálculo não necessitam ser protocolizados.

(...).

Art. 636. A recepção de títulos somente para exame e cálculo é excepcional e sempre dependerá de requerimento escrito e expresso do interessado, em que declare ter ciência de que a apresentação do título, na forma deste artigo, não implica a prioridade e preferência dos direitos, requerimento este que será mantido em pasta própria ou em meio eletrônico.

Parágrafo único. O registro de imóveis deixará disponível, na seção de atendimento, sem ônus para o interessado, formulário para o requerimento, dispensado o reconhecimento de firma quando assinado na presença do oficial de registro ou de seu preposto.

Art. 639. Deverá o Oficial de Registro proceder ao exame do título apresentado e ao cálculo integral dos emolumentos, expedindo nota, de forma clara e objetiva, em papel timbrado da serventia, que deverá ser datada e chancelada pelo preposto responsável.

Parágrafo único. A qualificação deve abranger completamente a situação examinada, em todos os seus aspectos relevantes para o registro, complementação ou seu indeferimento, permitindo quer a certeza correspondente à aptidão registrária (título apto para registro), quer a indicação integral das deficiências para a inscrição registral e o

modo de suprimimento, ou a negação de acesso.

Lado outro, ocorrendo relutância quanto às exigências do registrador, é facultada a suscitação de procedimento de dúvida - sujeita à Vara de Registros Públicos (Lei Complementar Estadual nº 59/2001, arts. 56 e 57, I) -, elencado no art. 198 da Lei nº 6.015/1973, acima transcrito, e nos arts. 125 e 667 do Provimento nº 260/CGJ/2013:

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 Offícios 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 grifos 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 grifos no original)

In casu, infere-se que a competência para dirimir a contenda é da Vara de Registros Públicos; relativamente à reclamação de assertividade no atendimento prestado pelo 2º SRI dessa Capital, não se vislumbram elementos suficientes para a caracterização de infração disciplinar. Nada obstante, orienta-se o 2º SRI de Belo Horizonte/MG a observar, juntamente aos seus prepostos, os deveres legais a que estão submetidos no exercício da função, mormente os do art. 30, II da Lei nº 8.935/1994.

Pelo exposto, esgotada a atuação desta Corregedoria-Geral de Justiça, determino a remessa de ofício ao Reclamante e ao Reclamado, para conhecimento.

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

Lance-se a presente decisão no Banco de Precedentes da CGJ.

Cópia desta decisão servirá como ofício.

Belo Horizonte/MG, 04 de maio de 2020.

Paulo Roberto Maia Alves Ferreira

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Maia Alves Ferreira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 05/05/2020, às 22:30, 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 **2340929** e o código CRC **1583F67F**.