



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 4490

Autos nº: 0064478-19.2019.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA. DIREÇÃO DO FORO DA COMARCA DE SALINAS. PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. CARTA DE ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEIS. INDISPONIBILIDADE NAS MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS ADJUDICADOS. QUALIFICAÇÃO NEGATIVA. DECISÃO JUDICIAL. PODER-DEVER DO OFICIAL. ARTS. 765, 782 E 783, TODOS DO PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013. EXISTÊNCIA DE NOVA DECISÃO JUDICIAL. CUMPRIMENTO, ART. 785 DO PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013. ADJUDICAÇÃO JUDICIAL. FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DE PROPRIEDADE, ART. 711 DO PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013. DEVER DE COMUNICAÇÃO DO REGISTRO AOS JUÍZOS QUE DETERMINARAM A INDISPONIBILIDADE DO BEM, §5º DO ART. 711 DO PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013. ARQUIVAMENTO.

Vistos *etc.*

Trata-se de expediente encaminhado pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Salinas no qual solicita orientação acerca do procedimento de suscitação de dúvida formulado junto ao Ofício de Registro de Imóveis de Salinas pelo Banco Sistema S.A. Consta que a pretensão do Banco Sistema S.A é o registro da Carta de Adjunção expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte (processo 10648868719978130024), transferindo para sua propriedade os imóveis objeto das matrículas de nº 13382, 5213 e 2324 do Ofício de Registro de Imóveis de Salinas. Nos termos das notas devolutivas ficou demonstrado que não seria possível a transferência de propriedade dos imóveis, pois os mesmos encontram-se indisponíveis por decisão do Juízo da Comarca de Rio Pardo de Minas (processo 00192877320128130556) e de penhora determinada pela 29ª Vara Cível da Comarca de São Paulo (processo 05012762119918260100). A transferência das propriedades ficou condicionada à expressa autorização do Juiz da Comarca de Rio Pardo de Minas, responsável pela indisponibilidade dos imóveis.

É o relatório.

Inicialmente, permita-se pontuar que 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 art. 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.

Com efeito, 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 art. 782 do Código de Normas, *in verbis*:

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

Nessa qualificação, por ser restrita aos aspectos formais, não pode o Oficial se imiscuir no mérito do ato judicial, administrativo ou negocial. Este, inclusive, é o comando insculpido no 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.

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 que tiver enviado o título, a teor do art. 784 do Provimento nº 260/CGJ/2013. *Verbis*:

Art. 784. No caso de qualificação negativa, o oficial de registro deverá elaborar nota de devolução, que será entregue à parte apresentante ou encaminhada, de ofício, à autoridade que tiver enviado o título, em ambos os casos dentro do prazo de 15 (quinze) dias.

Como é cediço, ainda que o título judicial fosse qualificado negativamente, a autoridade judicial poderia determinar a prática do ato pelo oficial, nos termos do art. 785 do Provimento nº 260/CGJ/2013, *in verbis*:

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. (g.n.)**

No caso dos autos, infere-se que a carta de adjudicação expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível de Belo Horizonte não foi registrada no SRI de Salinas, sob o argumento de existência de indisponibilidade dos bens. Assim, revela-se prudente que a qualificação negativa seja submetida ao juízo da 1ª Vara Cível de Belo Horizonte, órgão responsável pela expedição da carta de adjudicação dos imóveis, para que se pronuncie sobre a regularidade desta, sendo certo que, havendo nova decisão que determine o registro do título, o oficial de registro deverá praticar o ato em cumprimento à determinação, nos exatos termos do art. 785 suso transcrito.

Por fim, ressalte-se que as arrematações e adjudicações judiciais são forma de aquisição originária de propriedade, o que dispensa a observância ao princípio da continuidade previsto no art. 621, III do Provimento nº 260/CGJ/2013. *Verbis*:

Art. 711. A usucapião, a desapropriação, a regularização fundiária, as ações discriminatórias, em qualquer de suas formas, e as arrematações e adjudicações judiciais são modos de aquisição originária de propriedade, dispensando-se a observância ao princípio da continuidade previsto no art. 621, III, deste Provimento.

Ademais, o § 5º do mesmo artigo do Provimento nº 260/CGJ/2013, estabelece que, caso existam gravames judiciais no imóvel objeto da arrematação ou adjudicação judiciais, o oficial de registro deverá oficiar aos respectivos juízos, comunicando o registro efetuado, com cópia do ato praticado, o que indica a desnecessidade de autorização pelos outros juízos, bastando apenas a respectiva comunicação do registro efetuado. Confira-se:

Art. 711.

(...)

§ 5º Caso existam gravames judiciais no imóvel objeto da arrematação ou adjudicação judiciais, o oficial de registro deverá oficiar aos respectivos juízos, comunicando o registro efetuado, com cópia do ato praticado.

**Pelo exposto, em atendimento à consulta formulada e como forma de subsídio para solução da questão, com apoio no art. 65 da Lei Complementar n. 59/2001, oficie-se ao i. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Salinas, remetendo cópia desta decisão.**

Oficie-se.

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

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

Belo Horizonte, 26 de junho de 2019.

***João Luiz Nascimento de Oliveira***

***Juiz Auxiliar da Corregedoria***



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 26/06/2019, às 16:27, 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 **2331329** e o código CRC **B5D8B90D**.

---