



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 2694

**Autos nº: 0034442-91.2019.8.13.0000**

**EMENTA: RECLAMAÇÃO - 6º REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO DE CARTA DE ARREMATACÃO - PRENOTAÇÃO ANTERIOR DE ESCRITURA PÚBLICA - NOTA DEVOLUTIVA - DISCORDÂNCIA PELO INTERESSADO - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - COMPETÊNCIA DA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS - ART. 124 A 135 DO PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013 - INCOMPETÊNCIA DA CGJ - ARQUIVAMENTO.**

Vistos, etc.

Trata-se de expediente enviado por Neyla Mára Monerat Franco Simões, no qual apresenta reclamação em face do 6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, diante da negativa do Cartório em proceder ao registro de carta de arrematação de imóvel, afirmando haver prenotação de escritura pública para o imóvel não registrada. Não concorda com negativa de registro feita pelo Oficial Interino do 6º Registro de Imóveis, porquanto a prenotação já está vencida, pois passados mais de 30 (trinta) dias desde o seu lançamento.

Instado a se manifestar, o Oficial Interino do 6º Registro de Imóveis, Paulo Eugênio Reis Dutra, informou (2075397) que "*foi apresentada para registro uma Carta de Arrematação expedida nos autos do processo 0024.09.586.955-8 da 22ª Vara Cível da Comarca, na qual a Reclamante comparece como arrematante. Após buscas e exame, constatou-se existir pendente nesta Serventia, a NE 215633, datada de 04/05/2009, referente a Escritura Pública de compra e venda de 13/05/20019 (SIC), lavrada às fls. 179, Lº 135 do Cartório de Justinópolis/MG*". Ressaltou ter sido solicitado ao arrematante que "*desse ciência da Nota de Entrega que permanece pendente (NE 215633), ou apresentasse requerimento do apresentante/determinação judicial para seu cancelamento*". Discorreu sobre a necessidade de extinção da presente reclamação, considerando se tratar de verdadeira suscitação de dúvida, nos termos do art. 198 da Lei nº 6.015/73.

É o relatório.

Inicialmente, de rigor ressaltar que esta Casa Correcional possui funções meramente administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares, nos exatos termos do art. 23, da Lei Complementar Estadual nº 59, de 2001, *verbis*:

**Art. 23. A Corregedoria-Geral de Justiça tem funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares, a**

serem exercidas em sua secretaria, nos órgãos de jurisdição de primeiro grau, nos órgãos auxiliares da Justiça de Primeira Instância e nos serviços notariais e de registro do Estado. **(grifo nosso)**

Extrai-se da reclamação apresentada que se trata de discordância de nota devolutiva apresentada pelo Oficial do 6º SRI. Nessa linha, estabelece o art. 660 do Provimento nº 260/CGJ/2013 que é dever do oficial de registro proceder ao exame exaustivo do título apresentado e que se o interessado no registro não concordar com as exigências formuladas pelo oficial, deverá requerer a suscitação de dúvida. *Verbis*:

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.

Nesse contexto, há expressa possibilidade de o SRI apresentar exigências para o correto registro do título.

Ademais, havendo relutância da parte em cumprir as exigências apresentadas, por discordar dos requisitos reivindicados pela serventia, é facultado à parte a suscitação de dúvida, que deve ser remetida ao juízo competente, nos moldes do art. 198 da Lei nº 6.015/73 e do art. 125 do Provimento nº 260/CGJ/2013, abaixo transcritos:

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 dirimi-la,**obedecendo-se ao seguinte:

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. 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)

No que toca às serventias de registro de imóveis, colhe-se do Provimento nº 260/CGJ/2013:

**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)

Logo, justamente por competir a esta Casa Corregedora as funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares, nos exatos termos do art. 23 da Lei Complementar Estadual 59/2001, o procedimento de suscitação de dúvida é o realmente indicado para a solução da questão trazida pela Requerente, que envolve o exame específico de nota devolutiva de título apresentado a registro, e não mera análise de determinações gerais dos SRI's da Comarca de Belo Horizonte, é da competência da Vara de Registros Públicos, com fincas no art. 134 do Código de Normas, combinado com o art. 57 da Lei Complementar nº 59/2001.

No entanto, em que pese à necessidade de suscitação do procedimento de dúvida, permita-se pontuar algumas questões sobre o assunto.

O art. 188 da Lei nº 6.015/73 estabelece que, apresentado o título junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o seu registro deverá ser realizado no prazo de 30 (trinta) dias. Confira-se:

Art. 188 - Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.

Nessa linha, o art. 673 do Provimento nº 260/CGJ/2013 prevê que os efeitos da prenotação cessarão automaticamente se decorridos 30 (trinta) dias no livro de Protocolo e não tiver sido registrado por omissão da parte interessada. *Verbis*:

Art. 673. Cessarão, automaticamente, os efeitos da prenotação se, decorridos 30 (trinta) dias do seu lançamento no Livro nº 1 - Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.

§ 1º O prazo para a cessação dos efeitos da prenotação poderá ser

distinto do previsto no caput em virtude de previsão legal, suscitação de dúvida ou em função de diligências necessárias à prática do ato.

§ 2º Na coluna de atos praticados do Livro nº 1 - Prenotação, deverá ser anotado, de ofício e independentemente da natureza do título, que cessaram os efeitos da prenotação.

É por demais sabido que a prenotação tem como principal efeito garantir a prioridade do título apresentado em primeiro lugar a registro, sendo certo que o exame de eventuais títulos contraditórios ao primeiro, bem como o registro fica subordinado ao resultado do registro do título precedente, consoante expressa dicção do art. 659 do Provimento nº 260/CGJ/2013. *Verbis*:

Art. 659. O exame do segundo título se subordina ao resultado do procedimento de registro do título que goza da prioridade, e somente se inaugurará novo procedimento registrário ao cessarem os efeitos da prenotação do primeiro título.

Dessa forma, caducando os efeitos da prenotação pelo transcurso do prazo de 30 (trinta) dias e desídia da parte interessada no registro, eventuais títulos que derem entrada no Livro de Protocolo deverão ser examinados e, preenchidos os requisitos necessários ao registro, ingressarão no fólio real.

Outrossim, não se mostra razoável a necessidade de decisão judicial, determinando o cancelamento dos efeitos de prenotação de título que já caducou por desídia da parte interessada, sob pena de engessar a atividade registral.

Além disso, observa-se que o título apresentado a registro é uma Carta de Arrematação judicial, forma de aquisição originária de propriedade, nos termos do art. 711 do Provimento nº 260/CGJ/2013. Vejamos:

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.

Assim, por se tratar de aquisição originária de propriedade, possui tratamento diverso dos títulos translativos de propriedade ordinários, dispensando, inclusive, a observância da cadeia dominial do bem imóvel.

Dessa forma, não se vislumbra, s.m.j., óbice ao registro da Carta de Arrematação apresentada pela interessada.

**Pelo exposto, encaminhe-se cópia desta decisão aos interessados para ciência.**

Servirá como ofício cópia desta decisão, 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, 30 de abril 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 30/04/2019, às 13:27, 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 **2088244** e o código CRC **81F4A685**.

0034442-91.2019.8.13.0000

2088244v11