



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.254286-0/001
Relator: Des.(a) Tiago Gomes de Carvalho Pinto
Relator do Acórdão: Des.(a) Tiago Gomes de Carvalho Pinto
Data do Julgamento: 29/02/2024
Data da Publicação: 01/03/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE IMÓVEL DESCRITO EM CARTA DE ADJUDICAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - CONSTRUÇÃO QUE NÃO CONSTA DO FÓLIO REAL - NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS - SENTENÇA MANTIDA.

- A despeito de ser corporificado na via judiciária, a suscitação de dúvida não se sujeita, na totalidade, aos princípios processuais dispostos no Código de Processo Civil, por se tratar de expediente eminentemente administrativo, conduzido pelo Judiciário em exercício de atividade atípica, não jurisdicional. Nesse sentido, não há amplo espaço para dilação probatória nem para o exercício pleno e irrestrito do contraditório, posto que o objetivo precípuo do procedimento não é voltado à tutela do direito das partes, mas se dirige ao próprio controle da Administração Pública. - Sendo as razões e a documentação pré-constituída insuficientes, inconclusivas ou desatualizadas, não atendendo aos ditames dos arts. 167, 169 e 246, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), inviável o registro pretendido, mantendo-se a procedência da dúvida, nos termos da sentença combatida.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.254286-0/001 - COMARCA DE CONTAGEM - APELANTE(S): MAURICIO RODRIGUES DA COSTA - APELADO(A)(S): JOÃO MARQUES DE VASCONCELOS ATRIBUIÇÃO DA PARTE EM BRANCO OFICIAL TITULAR DO SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO
RELATOR

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por MAURICIO RODRIGUES DA COSTA em face da sentença de ordem 28, proferida pelo d. Juízo da 2ª Vara Empresarial, da Fazenda Pública e de Registros Públicos da Comarca de Contagem que, nos autos do procedimento de dúvida suscitado por JOÃO MARQUES DE VASCONCELOS, OFICIAL TITULAR DO SERVIÇO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CONTAGEM, julgou procedente a dúvida, recomendando ao Oficial que não promova o registro pretendido até que sejam cumpridas todas as exigências legais.

Em suas razões recursais (doc. de ordem 31), alega o apelante que não possui condições para regularizar a averbação da construção no imóvel, com a obtenção do "habite-se", motivo pelo qual aduz a possibilidade do Oficial, em razão de sua independência funcional, registrar parcialmente o instrumento, nos termos do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG.

Sem preparo, estando o apelante sob o palio da assistência judiciária gratuita.

Contrarrazões não apresentadas.

É o relatório.

Decido.

Conheço do recurso, porquanto presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Cinge a controvérsia recursal em analisar a sentença que declarou a procedência da dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, o qual deixou de proceder o registro de bem descrito na carta de adjudicação apresentada pela parte apelante.

Antes de adentrar à questão, cumpre promover breve digressão acerca do procedimento de suscitação de dúvida, previsto no Código Civil e na Lei nº 6.015/73, em seus arts. 1.247 e 212, respectivamente:

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

A despeito de ser corporificado na via judiciária, a suscitação de dúvida não se sujeita, na totalidade, aos princípios processuais dispostos no Código de Processo Civil, por se tratar de expediente eminentemente administrativo, conduzido pelos magistrados em exercício de atividade atípica, não jurisdicional.

Nesse sentido, não há amplo espaço para dilação probatória nem para o exercício pleno e irrestrito do contraditório, posto que o objetivo precípuo do procedimento não é voltado à tutela do direito das partes, mas se dirige ao próprio controle da Administração Pública.

Logo, há de ser observado o rito específico previsto na Lei nº 6.015/73, nos arts. 198 e seguintes, não se olvidando, contudo, a legítima garantia quanto ao eventual uso do processo contencioso competente (art. 204 da Lei nº 6.015/73), se assim pretenderem as partes, para exaurir o deslinde do feito.

O eminente Desembargador Marcelo Rodrigues, em sua obra sobre o tema, assim ensina:

"O procedimento de dúvida, em sua acepção técnico-jurídica, se desenvolve em via procedimental específica, inserido no contexto maior da administração pública de interesses privados, similar à jurisdição voluntária, em que, a partir da prenotação de título para ingresso no registro e confeccionada nota devolutiva, é formulado pelo oficial, geralmente por iniciativa expressa do interessado, requerimento a fim de que seja dirimido pelo Juiz competente, a respeito da procedência ou não da(s) exigência(s) apresentada(s) no caso concreto.

(...)

O procedimento de dúvida, disciplinado nos arts. 198 e seguintes da Lei 6.015, de 1973, tem o fim precípuo de solucionar questões registrarias, em que pese, em postura não cerimoniosa, algumas consolidações normativas admitam a possibilidade de seu manejo também para em sede notarial, positivando-o por provimento.

(...)

A dúvida é suscitada a requerimento do interessado pelo oficial de registro, quando o mesmo, no desempenho do seu poder-dever, qualifica o título prenotado no protocolo, desincumbindo-se dessa tarefa com base no princípio da legalidade, resultando da mencionada qualificação a formulação de exigências, relativamente às quais não se conforme o interessado ou que não as possa satisfazer.

(...)

Quem a dúvida suscita, conforme acima anotado, é o oficial registrador e o faz através de declaração ou nota de dúvida, que com petição inicial não deve ser confundida.

O oficial registrador não é parte, mas sim profissional do direito que atua pessoalmente, em caso, no exercício de suas prerrogativas legais, entre as quais exercer e velar pela organização técnica e administrativa do serviço que lhe foi incumbido (art. 1º da Lei 8.935, de 1994).

(...)

Não sendo o suscitante da dúvida parte, não há pedido, no sentido técnico-jurídico do termo, a ser formulado.

(...)

Como tal, não produz coisa julgada material, apenas formal, esta última quando esgotados os recursos disponíveis da sentença que o julgou. Disso resulta que não inibe a propositura da ação contenciosa competente (art. 204, LRP)". (RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de registros públicos e direito notarial. 4ª ed. rev. amp. Salvador: Juspodivm, 2022, p. 605-617).

Feita esse breve introito, passo à análise do mérito recursal.

No caso em comento, o i. Oficial do Cartório suscitou procedimento de dúvida, ante o requerimento promovido pelo apelante, alegando a inviabilidade do registro de bem descrito em carta de adjudicação, em virtude: i) da incongruência da descrição do imóvel objeto da adjudicação, que consta área construída de 200m², com a matrícula em cartório, da qual inexistente averbação de benfeitoria; ii) da não apresentação de certidão negativa referente à construção, nos termos do art. 47, inc. II, e art. 48, da Lei nº 8.212/91 (Lei Orgânica da Seguridade Social).

Contudo, em suas razões de recurso, o apelante se insurge, tão somente, contra um dos pontos em que se lastreou a decisão monocrática, qual seja, a necessidade de prévia regularização de construção, cuja

existência não consta do fôlio real, para que seja registrada a Carta de Adjudicação.

Compulsando os autos, infere-se que a carta de adjudicação em favor de Mauricio Rodrigues da Costa, extraída dos autos do inventário de Geraldo Rodrigues da Costa, processado na 1ª Vara de Sucessões da Comarca de Belo Horizonte/MG, consta que o bem adjudicado é constituído pela chácara nº 07, da quadra nº 06, do lugar denominado Chácaras Cotia, neste município, com área de 2.400,00m², inscrito sob a matrícula nº 25.853.

Não obstante, extrai-se da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, emitida pela Secretaria Municipal Adjunta da Receita Municipal de Contagem e da declaração de bens e direitos do ITCD (doc. de ordem 02), a descrição do bem englobando, além das demarcações e características retromencionadas, uma área construída de 200m², situada na Rua do Verbo Divino, nº 310, Bairro Chácaras Cotia, Contagem/MG.

Diante desse cenário, tem-se que a exigência do Oficial registrador é pertinente, porquanto o fato de não ter sido averbada a benfeitoria desatente aos comandos legais expressamente previstos na Lei de Registros Públicos, mormente nos artigos 167, inc. II, item 4, e 246, vejamos:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

(...)

II - a averbação:

(...)

4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

(...).

Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.

Ademais, dispõe o art. 169 da Lei nº 6.015/73 que "Todos os atos enumerados no art. 167 desta Lei são obrigatórios e serão efetuados na serventia da situação do imóvel."

Assim, da análise dos dispositivos legais retromencionados, percebe-se que não há como promover registro ou averbação de títulos que não correspondam à exata e atual descrição do imóvel matriculado, sob pena de desconsideração dos ditames da lei.

Nesse viés, bem ponderou o doutrinador Marcelo Guimarães Rodrigues, ao asseverar que:

Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela legislação, pelo exame e verificação de seus requisitos e validade extrínsecos, independentemente de sua origem, sejam títulos públicos, particulares, ou judiciais. Não se trata de uma simples faculdade. Situa-se como um verdadeiro poder-dever do delegado do registro público, a quem cabe zelar, em primeiro momento, pela regularidade do serviço de forma a evitar que nele se aninhem germes de futuras demandas.

(...)

Pra 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 exigir a prévia inserção, atualização ou retificação de dados, fazendo as averbações correspondentes. (Tratado de registros públicos e direito notarial. São Paulo: Atlas, 2015, p. 159/161) (destaque nosso).

Destarte, não se olvida que, em se tratando de registro público, devem ser respeitados os princípios que norteiam o sistema de publicidade registral imobiliária, mantendo-se a segurança jurídica nessa seara.

Assegurar, pois, a correspondência entre a situação jurídica expressada no acordo de vontade jurídico-obrigacional e os direitos e elementos constantes do registro é sistemática primordial à manutenção da regularidade do serviço em questão.

Nesse aspecto, relevantes os apontamentos de Narciso Orlandi Neto:

Finalmente, também não merece reparo o óbice relacionado à precária descrição do imóvel, destacando-se que "as regras reunidas no princípio da especialidade impedem que sejam registrados títulos cujo objeto não seja exatamente aquele que consta do registro anterior. É preciso que a caracterização do objeto do negócio repita os elementos de descrição constantes do registro. Quando se tratar, por exemplo, de

alienação de parte de um imóvel, necessário será que a descrição da parte permita localizá-la no todo e, ao mesmo tempo, contenha todos elementos necessários à abertura da matrícula. (Retificação do registro de imóveis. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 1999, p. 68) (destaque nosso).

Logo, sendo a descrição do imóvel como de área nua, se mostra desvinculada das condições reais do estado em que se encontra o bem, carecendo da devida averbação da área construída, sob pena de se inviabilizar o registro, devendo a parte regularizar a situação registral através dos requisitos formais para o requerimento da averbação em questão, tais como certidão de "habite-se" e "baixa de construção".

Na mesma direção, vejamos a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

Apelação cível - Dúvida - registro de imóveis - registro de formal de partilha - lote - construção - benfeitoria não averbada - ofensa aos princípios da especialidade e continuidade - encadeamento - interessado - art. 167, II, 4; art. 237 e art. 246 e § 1º, da Lei dos Registros Públicos - averbação vedada - apelação à qual se nega provimento.

1. Os princípios da continuidade e da especialidade visam assegurar o necessário encadeamento entre os dados das pessoas e do imóvel constantes da matrícula, como corolário da segurança jurídica, de modo a propiciar a perfeita correspondência dos títulos levados a averbação ou registro perante o fôlio real.

2. A averbação das benfeitorias, edificadas em lote objeto de formal de partilha, exige a prévia regularização do imóvel, o que implica a averbação da benfeitoria nele descrita, conforme art. 167, inciso II, 4, da Lei 6.015, de 1973. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.297746-1/001, Relator(a): Des.(a) Marcelo Rodrigues, 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/02/2016, publicação da súmula em 26/02/2016) (destaque nosso).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - REGISTRO CIVIL - DIVERGÊNCIA QUANTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL NÃO PARTILHADO EM INVENTÁRIO - PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE E DA ESPECIALIDADE - ÓBICE AO REGISTRO. Se o bem imóvel que se quer registrar não confere com a definição constante de sua matrícula, seu registro se torna inadmissível em face dos princípios da continuidade e da especialidade, dos quais depende o eficiente funcionamento do sistema de registro público imobiliário nacional. (TJMG - Apelação Cível 1.0596.18.005857-7/001, Relator(a): Des.(a) Peixoto Henriques, 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/08/2019, publicação da súmula em 13/08/2019) (destaque nosso).

Por fim, apenas à título de esclarecimento quanto ao argumento aventado pela parte apelante, de que o art. 888 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG permite a realização do registro pretendido, deve-se atentar que este poderá ser realizado, desde que preenchidos os requisitos à hipótese do ato registral pretendido, bem como que seja expressamente requerida a efetivação do registro com base na descrição já constante na matrícula, cenário este, que não restou demonstrado no caso em apreço.

Outro ponto que merece destaque, é que o apelante, em suas razões de recurso, atacou, tão somente, um dos pontos da sentença, não se manifestando acerca da não apresentação de certidão negativa fornecida referente à construção, nos termos do art. 47, inc. II, e art. 48, da Lei nº 8.212/91.

Conforme sabido, no procedimento de dúvida não é possível o reexame parcial das exigências feitas pelo Oficial, em virtude da permanência do impedimento do registro, sendo que, no caso, ainda que o Colegiado entendesse pelo provimento do recurso, o resultado do julgamento não importaria na declaração de improcedência da dúvida, porquanto persistiria um dos fundamentos que embasaram o entendimento do juízo primevo.

Com tais considerações, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo incólume a r. decisão de 1º grau.

Custas pelo apelante, suspensa a exigibilidade em virtude da justiça gratuita concedida na origem.

É como voto.

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GILSON SOARES LEMES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."



Tribunal de Justiça de Minas Gerais