

COLEÇÃO CADERNOS



A DÚVIDA REGISTRÁRIA

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho

Coordenação:

Francisco José Rezende dos Santos
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

3



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

EDUARDO SÓCRATES CASTANHEIRA SARMENTO FILHO

Coordenação

Francisco José Rezende dos Santos
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

A DÚVIDA REGISTRÁRIA

1ª edição

São Paulo
IRIB
2012

A DÚVIDA REGISTRÁRIA

Por Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho

EXPEDIENTE

Diretoria

Presidente: Francisco José Rezende dos Santos (MG)

• *Vice-Presidente:* Ricardo Basto da Costa Coelho (PR)

• *Secretário-Geral:* José Augusto Alves Pinto (PR) • 1^a

Secretária: Kenia Mara Felipetto Malta Valadares (ES)

• 2^o *Secretário:* Sérgio Busso (SP) • *Tesoureira-Geral:*

Wanda Maria Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP) • 1^a

Tesoureiro: Ari Álvares Pires Neto (MG) • *Diretor So-*

cial e de Eventos: Jordan Fabrício Martins (SC) • *Di-*

retor de Assistência aos Associados: Antonio Carlos

Carvalhoes (SP) • *Diretora Legislativa:* Léa Emília

Braune Portugal (DF) • *Diretor de Assuntos Estraté-*

gicos: Emanuel Costa Santos (SP) • *Diretor de Assun-*

tos Internacionais: Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

(RJ) • *Diretor de Assuntos Agrários:* Eduardo Agosti-

nho Arruda Augusto (SP) • *Diretor de Tecnologia e In-*

formática: Flauzilino Araújo dos Santos (SP) • *Diretor*

Especial de Implantação do Registro eletrônico: João

Carlos Kloster (PR) • *Diretor de Meio Ambiente:* Mar-

celo Augusto Santana de Melo (SP).

Conselho Deliberativo

Presidente do Conselho Deliberativo: Ricardo Basto

da Costa Coelho (PR) • Sérgio Toledo de Albuquerque

(AL) • Stanley Queiroz Fortes (AM) • Vivaldo Affonso

do Rêgo (BA) • Expedito William de Araújo Assunção

(CE) • Luiz Gustavo Leão Ribeiro (DF) • Etelvina

Abreu do Valle Ribeiro (ES) • Clenon de Barros Loyola

Filho (GO) • José Wilson Pires Sampaio (MA) • Ro-

berto Dias de Andrade (MG) • Miguel Seba Neto (MS)

• Haroldo Canavarros Serra (MT) • Cleomar Carneiro

de Moura (PA) • Fernando Meira Trigueiro (PB) • Mi-

riam de Holanda Vasconcelos (PE) • Maria Elizabeth

Paiva e Silva Muller (PI) • Ricardo Basto da Costa Coe-

lho (PR) • Décio José de Lima Bueno (RO) • Eduardo

Sócrates Castanheira Sarmento Filho (RJ) • Carlos Al-

berto da Silva Dantas (RN) • João Pedro Lamana Paiva

(RS) • Gleci Palma Ribeiro Melo (SC) • Maria do

Carmo de Rezende Campos Couto (SP).

Suplentes: Cícero Tadeu Ribeiro (AL) • Carlos

Eduardo Ferraz de Mattos Barroso (DF) • Bruno San-

tolin Cipriano (ES) • Mauro Velasco da Silva (GO) •

Ari Álvares Pires Neto (MG) • Renato Costa Alves

(MS) • José de Arimatéia Barbosa (MT) • Kedma Faria

Tavares (PA) • Paula Izique Victorelli (PR) • Marcelo

Braune (RJ) • Julio César Weschenfelder (RS) • Joélcio

Escobar (SP).

Membros Natos do Conselho Deliberativo – ex-pre-

sidentes do IRIB: Jether Sottano (SP) • Ítalo Conti Jú-

nior (PR) • Dimas Souto Pedrosa (PE) • Lincoln Bueno

Alves (SP) • Sérgio Jacomino (SP) • Helvécio Duia

Castello (ES).

Conselho Editorial: Eduardo Pacheco Ribeiro de

Souza • Frederico Henrique Viegas de Lima • João

Pedro Lamana Paiva • Luiz Egon Richter • Marcelo

Guimarães Rodrigues • Maria do Carmo Rezende

Campos Couto • Mário Pazutti Mezzari • Ridalvo Ma-

chado de Arruda • Rodrigo Toscano de Brito • Ulysses

da Silva.

Coordenadoria Editorial: Marcelo Augusto Santana

de Melo (SP).

Conselho Fiscal: Alex Canziani Silveira (PR) • Inah Ál-

vares da Silva Campos (MG) • Pedro Jorge Guimarães

Almeida (AL) • Rosa Maria Veloso de Castro (MG) • Ru-

bens Pimentel Filho (ES).

Suplentes: Bruno Santolin Cipriano (ES) • Wolfgang

Jorge Coelho (MG) • Adriano Damásio (RS).

Conselho de Ética: Ademar Fioranelli (SP) • Nicolau

Balbino Filho (MG) • Oly Érico da Costa Fachin (RS).

Suplentes: Geraldo Mendonça (RJ) • Paulo de Siqueira

Campos (PE) • Mário Pazutti Mezzari (RS).

Qualquer parte desta publicação poderá ser reproduzida, desde que citada a fonte.
Copyright © 2012. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.
Impresso no Brasil.

Autoria:

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho

Coordenação:

Francisco José Rezende dos Santos
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

Coordenação editorial:

Andréa Vieira
Tatielly Diniz

Revisão:

Keila Mariana de A. Oliveira

Impressão e acabamento:

Athalaia Gráfica e Editora

Edição de arte:

Arte Grafia Comunicação
(31) 3487-4499
artgrafia@uol.com.br

Ficha Catalográfica

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB
A Dívida Registrária. – São Paulo: IRIB, 2012.

48 p.

ISBN 978-85-99029-08-4

1. Dívida Registrária. 2. Direito registral. 3. Registro de imóveis. 4. Dívida inversa.
5. Recusa de registro. 6. Nota de devolução. 7. Recurso administrativo. 8. IRIB. I. *Título:*
Coleção Cadernos IRIB – A Dívida Registrária.

Todos os direitos reservados ao:



Sede: Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César
CEP: 01311-300 – São Paulo/SP
Tel.: (11) 3289-3599 • (11) 3289-3321 • irib@irib.org.br

Representação em Brasília: SRTVS – Quadra 701– Cj. D, Bl. B – Salas 514 e 515
CEP: 70340-907– Brasília/DF
Tel.: (61) 3037-4311 • irib.brasilia@irib.org.br
www.irib.org.br

SUMÁRIO

PARTE 1 – A DÚVIDA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

1. Introdução	7
2. A natureza jurídica da dúvida	7
3. Legitimidade para requerer a suscitação	8
4. Dúvida inversa	9
5. Cabimento de mandado de segurança contra ato do oficial que qualifica o título	9
6. Não cabimento de tutela antecipada	10
7. Competência de juízo em caso de interesse da União	11
8. Dúvida decorrente de ordem judicial	11
9. Atos que desafiam o procedimento de dúvida	13
10. Irresignação parcial	13
11. Regularização do título	14
12. Sentença e recursos	14
13. Intervenção do Ministério Público e do advogado	15
14. Intervenção de terceiro	16
15. O caráter normativo das dúvidas	16
16. A consulta	16
17. Dúvida e controle incidental de constitucionalidade	17
18. Outras hipóteses de não acolhimento do procedimento de dúvida encontrados na jurisprudência	17
Resumo	18
PARTE 2 – MODELOS	22
1. Modelo de dúvida	22
2. Modelo de notificação do interessado para impugnar a dúvida	24
3. Modelo de preliminares de defesa em Mandado de Segurança	24
PARTE 3 – REFERÊNCIA LEGISLATIVA	39
Bibliografia	44

PARTE 1

A DÚVIDA REGISTRÁRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

1 - Introdução

A dúvida¹ é o procedimento pelo qual, a pedido do interessado, se submetem à apreciação judicial as razões pelas quais o oficial entende não ser possível realizar o registro que lhe é requerido.

A figura da dúvida é referida em várias leis,² mas tem o seu procedimento regulado pelos arts. 198 e seguintes da LRP.

Cabe ao oficial, a pedido do interessado, remeter o título com as razões do não registro para o juiz competente, anotando tal fato no livro de protocolo. Em seguida, dar ciência da dúvida ao interessado, para que este, no prazo de 15 dias, possa impugná-la diretamente em juízo.

Apresentada ou não a impugnação, o juiz poderá ordenar o cumprimento de diligências e, após ouvido o Ministério Público, prolatar sentença.

Embora não previsto para o tabelionato de notas, na medida em que a Lei nº 6.015/1973 (LRP) não cuida desse serviço, tem sido o procedimento utilizado em razão do art. 30, XII, da Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Notários e Registradores – LNR), que prevê a sua aplicação em todos os serviços extrajudiciais.

Ademais, a Corregedoria de Justiça fluminense, em várias decisões, sugere a suscitação de dúvida pelo tabelião, inclusive porque o Código de Organização e Divisão Judiciária tem disposição expressa nesse sentido (art. 89).³

Após essa visão genérica do procedimento, passemos ao exame de algumas questões doutrinárias relevantes sobre o tema.

2. A natureza jurídica da dúvida

O caráter administrativo do procedimento restou evidenciado pelo legislador, com todas as letras, no art. 204 da LRP.

¹ O sentido processual se afasta da linguagem comum, pois, em verdade, o oficial deixa de registrar um título porque considera que, efetivamente, não atende aos requisitos legais, inexistindo incerteza no seu espírito. Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento sugere o nome de negativa registral (SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. *A Dúvida Registral*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p. 65).

² Ver os seguintes arts.: 1.496 do Código Civil; art. 32, § 6º, da Lei nº 4.591/1964; art. 2º, § 1º, da Lei nº 7.669/1976; art. 103 da Lei S.A.; art. 18 da Lei nº 9.492/1997.

³ Conforme Aviso nº 66/2010 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

A natureza da decisão proferida no procedimento é, pois, administrativa, não fazendo coisa julgada material, como pacificado na doutrina e na jurisprudência, de sorte que não se sujeita aos efeitos da imutabilidade.⁴

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento, em sua obra pioneira, ensina que “o processo de dúvida tem, de particular, a característica fundamental de um controle judicial não contencioso (em oposição, voluntário) da regularidade formal dos serviços dos Registros Públicos”.

Em razão desse caráter, a jurisprudência tem admitido a reiteração da dúvida a pedido do interessado, desde que se supere o motivo anteriormente reconhecido ou que se tenha alterado a jurisprudência a respeito das questões tratadas.⁵

Não fazendo coisa julgada material, a mesma questão jurídica objeto da dúvida registral pode ser discutida na via contenciosa.

Qual seria a via contenciosa para discutir a questão resolvida na dúvida? Quem seria o réu da ação?

Walter Ceneviva aponta as seguintes hipóteses de utilização da via contenciosa após o julgamento da dúvida: a) ação de terceiro prejudicado para anular o registro; b) ação ordinária em face do Estado para obter o registro, quando a dúvida for julgada procedente.

No sentido inverso, contudo, a dúvida não pode alterar matéria já examinada na esfera jurisdicional.

3. Legitimidade para requerer a suscitação

O art. 198 da LRP estabelece que o procedimento se inicia a requerimento do “**apresentante**”, ao passo que o art. 199 e também o art. 202 utilizam a expressão “**interessado**”.

As expressões apresentante e interessado não são sinônimas, suscitando discussão a respeito do tema.

Parte da doutrina⁶ advoga a tese de que qualquer interessado pode requerer a sua suscitação, pois, em regra, também não se deve restringir a legitimidade para se requerer a inscrição.

Mais adequado, contudo, se afigura o entendimento de Newton Cheron,⁷ no sentido de que, se o mero apresentante pudesse requerer a suscitação, a sentença de dúvida haveria risco de se atingir a esfera jurídica do verdadeiro interessado, sem que esse tenha sido notificado para acompanhar o procedimento.

⁴ “A teor da legislação vigente (LRP, art. 204), a dúvida é procedimento de natureza administrativa, cujo julgamento não impede o uso de processo contencioso competente. A previsão de recurso de apelo contra a sentença de Dúvida não implica a processualização desse procedimento” (STF-RE 63.176, 2ª turma, 11 de abril de 1969, Min. Thompson Flores).

⁵ Veja-se que decisões proferidas em outros procedimentos de jurisdição voluntária também podem sofrer alterações. Pense-se na hipótese de alteração de cláusula de visitação de menor. Não haverá desrespeito à coisa julgada. O que mudará são os fatos, de sorte que não haverá ofensa ao trânsito em julgado.

⁶ BONA, Avelino de. *Títulos Judiciais no Registro de Imóveis*. 2ª ed. Porto Alegre: Sagra-Luzzatto, 1996, p. 77.

⁷ CHERON, Newton. *Registros Públicos*. A dúvida registrária à Luz da Lei 6.015/1973. 1ª ed. Curitiba: Ed. Juruá, 2003, p. 45.

Caso, entretanto, se opte pela solução mais liberal, alargando a legitimidade para requerer a sua suscitação, cabe ao oficial notificar o interessado para impugná-la em juízo, não bastando a cientificação do mero apresentante do título.

A suscitação, embora requerida pelo interessado, é feita, exclusivamente, pelo registrador.⁸

Tal fato não impede que o interessado venha, posteriormente, a desistir da dúvida, ficando prejudicado o seu julgamento (cf. Ap. Cível nº 1.254/8, Marília-SP).

4. Dúvida inversa

A legislação não prevê a figura criada na *praxe* forense denominada de dúvida inversa, que seria uma subversão do procedimento, na medida em que o interessado apresentaria sua irresignação diretamente ao juiz de registros públicos, ouvindo-se o oficial no curso do procedimento.

No Estado de São Paulo, tal desvirtuamento do procedimento é amplamente acolhido, adotando-se a cautela de ouvir o registrador que terá de proceder ao apontamento do título no livro de protocolo.

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento, com razão, nega a sua admissibilidade, invocando o parecer da lavra de Paulo Cezar Pinheiro Carneiro, processualista de nomeada que ensina que a instrumentalidade do processo não autoriza a criação de novos procedimentos nem a modificação daqueles já existentes, pois são normas de ordem pública.

A jurisprudência fluminense se cristalizou no sentido de inadmitir a dúvida inversa.

5. Cabimento de mandado de segurança contra ato do oficial que qualifica o título

É polêmica a questão do cabimento de impetração de mandado de segurança contra ato do oficial registrador.

O art. 98 do Código de Organização Judiciária do Estado do Rio de Janeiro expressamente se refere à competência do juiz da vara de registros públicos para julgar mandado de segurança contra ato do registrador.

Em oposição, há decisões amparadas no art. 5º da Lei nº 12.016/2009, que, no particular, repetiu disposição contida na Lei nº 1.533/1951, negando a possibilidade de impetração do *mandamus* contra ato de delegatário.⁹

⁸ Note-se, entretanto, que o parágrafo 6º do art. 32 da Lei nº 4.591/1964, assim como o parágrafo 2º do art. 18 da Lei 6.766/1979, parece admitir a suscitação de ofício do procedimento de dúvida.

⁹ Nesse sentido, veja-se a seguinte decisão proferida no julgamento da Apelação Cível nº 6.752/1996, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, relator Des. Amaury Arruda: “Não cabe mandado de segurança contra ato de Tabelião, contra o qual pode o interessado pedir providências ao Juiz a que se acha subordinado o serventuário (art. 5º, inc. I, da Lei nº 1.533/1951)”.

É que o mencionado dispositivo legal veda a impetração contra ato que possa ser atacado por recurso administrativo com efeito suspensivo, independentemente de caução.

Embora a dúvida não seja recurso, mas procedimento, guarda semelhança teleológica com a hipótese tratada no mencionado artigo, podendo ser aplicado analogicamente. O efeito suspensivo a que alude tal norma seria proporcionado pela validade da prenotação do título até a decisão final do procedimento.

Ademais, a possibilidade de concessão de liminar em mandado de segurança, determinando o registro, em razão de sua transitoriedade, não se compadece com a segurança jurídica almejada.¹⁰

Considero cabível o *mandamus* somente em hipóteses extremas, como, por exemplo, no caso de evidente abuso do registrador que se recusa a prenotar um título.

Também viável quando o requerente se insurge contra a cobrança de tributos exigidos pelo registrador. Nessa hipótese, não haverá dissenso quanto ao aspecto material do registro, mas com uma questão colateral, de índole tributária. Seria recomendável, também, a notificação da pessoa jurídica de direito público competente para cobrar o tributo. Na apelação cível 22.679-0, julgada pelo Conselho Paulista, considerou-se que por não contar com a participação do ente público não poderia haver discussão, em sede de dúvida, quanto à isenção ou à extensão do imposto.

6. Não cabimento de tutela antecipada

Questão interessante é quanto à possibilidade de concessão de tutela antecipada em procedimento de dúvida.

Em princípio, é incabível e, nesse sentido, têm sido as decisões do Conselho da Magistratura e da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Por essas decisões, a dúvida registrária não comporta a concessão da tutela antecipada para afastar obstáculo oposto pelo oficial registrador, porque se trata de procedimento de natureza administrativa e porque a tutela, nesse caso pretendida, é incompatível com o art. 203, inc. II, da Lei nº 6.015/1973, que prevê a existência de decisão final transitada em julgado como requisito para o registro do título (Apelação Cível nº 339-6/9).

Ademais, em procedimento administrativo, não incidem nem se aplicam, por analogia, as normas do Código de Processo Civil, razão pela qual não há de se cogitar em tutela antecipada (Processo CG nº 959/2006).

¹⁰ Veja-se a decisão proferida pelo juiz da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, datada de 5 de outubro de 2011, DOE de 13 de outubro de 2011, Processo nº 0048518-32.2011.8.26.0100, juiz Gustavo Henrique Bretas Marzagão, conferindo ao interessado a possibilidade de emendar a petição inicial para convolar o feito em processo de dúvida, juntando a via original do título que pretende registrar, destacando, por fim, que a antecipação de tutela é incompatível com o sistema registral, uma vez que a “reversibilidade e o caráter provisório de tais medidas colocariam em risco a segurança jurídica que deve prevalecer nas serventias extrajudiciais, cuja publicidade reflète a fê pública”.

7. Competência de juízo em caso de interesse da União

A jurisprudência está pacificada no sentido de que a Justiça Estadual é a competente para o julgamento dos procedimentos de dúvida, mesmo quando há interesse da União, por não se tratar de procedimento de jurisdição contenciosa.¹¹

Se a União, entretanto, pretender rever a decisão, ajuizando a ação de natureza contenciosa, como lhe faculta o art. 204 da LRP, incumbirá à Justiça Federal o seu julgamento, na forma do art. 109, I, da CF/1988.

A competência da Justiça Federal em sede de dúvida somente acontece nas hipóteses específicas dos incs. I e II do art. 1º da Lei nº 5.972/1973,¹² como ensina Newton Cláudio Cheron.¹³

A competência para julgar o processo de dúvida, em que figuram como interessados a União Federal, suas autarquias, as empresas públicas, de regra, é da Justiça Estadual, salvo as hipóteses especiais em que a competência, mesmo se tratando de dúvida, é da Justiça Federal. Isto, por força de legislação específica sobre o assunto, que é a Lei 5.972/73, que disciplina o registro da propriedade de bens imóveis da União discriminados administrativamente ou possuídos ou ocupados por órgãos da Administração Federal ou unidades militares durante 20 anos, sem interrupção ou oposição – conforme art. 1, incs. I e II da referida Lei.

Outra hipótese de julgamento de dúvida na Justiça Federal está prevista no parágrafo 3º do art. 8-A da Lei nº 6.739/1979, que trata de caso de retificação de imóvel para fins de exclusão de área pública.

8. Dúvida decorrente de ordem judicial

Inequívoco que o título judicial não está imune à qualificação registral.

A questão está em saber qual é o juiz incumbido de examinar as razões da recusa de registro de um título judicial.

Muitos doutrinadores¹⁴ advogam a tese de que caberia ao juiz com competência registral decidir qualquer questão que diga respeito à inscrição.

O art. 457 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Espírito Santo, por exemplo, estabelece que pode o oficial suscitar dúvida de mandados oriundos de ou-

¹¹ RSTJ 6/120.

¹² I – discriminados administrativamente, de acordo com a legislação vigente. II – possuídos ou ocupados por órgãos da Administração Federal e por unidades militares, durante vinte anos, sem interrupção nem oposição.

¹³ CHERON, Newton Cláudio. Op. cit., p. 54.

¹⁴ Ver, entre outros, Walter Ceneviva e Newton Cheron.

tras comarcas, Justiça Federal ou do Trabalho, cabendo o seu julgamento ao juiz com competência registral.

Mais adequado, entretanto, afigura-se o entendimento que vem sendo adotado pelo STJ, no sentido de inadmitir que um juiz investido de jurisdição fique sujeito a um juiz que exerce função meramente administrativa.¹⁵

Invoke-se, dentre outros, o seguinte julgado:

Competência. Registro da penhora determinado em execução trabalhista. Obstáculo criado pelo serventuário com amparo em decisões proferidas pelo Juiz Corregedor Permanente da comarca. **Não é dado ao juiz correicional, no exercício de sua função administrativa, opor-se ao que fora ordenado sob o império da decisão proferida em feito jurisdicionalizado. Precedentes do STJ.** Conflito conhecido, declarada competente a suscitante (DJ 6/9/1999). Brasília 8/2/2001. Ministro Ari Pargendler, relator (conflito de competência nº 31;225-SP, DJU 20/02/2001, p. 135).

Por seu turno, também o Código de Organização e Divisão Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, no art. 89, II, exclui da competência do juiz da vara de registros públicos examinar as ordens proferidas por outros juizes.¹⁶

Tal norma se coaduna, como visto, com a jurisprudência do STJ e se mostra mais razoável.¹⁷

Imagine-se a hipótese de um juiz federal determinar a penhora de um bem, e o registrador suscitar dúvida para o juiz da vara de registros públicos. Seria absurdo o juiz investido de jurisdição ficar aguardando que a questão seja decidida na via administrativa, o que pode demorar muitos meses.

O título, repita-se, não ficará imune à qualificação, cabendo ao oficial informar ao juiz que emitiu a ordem as razões pelas quais deixou de realizar o ato. Caberá a este, investido de jurisdição, decidir. Poderá o eventual prejudicado buscar a reforma da decisão pelo meio processual adequado.

Aliás, em se tratando de penhora, o Código de Normas do Estado do Rio de Janeiro, no art. 524, estabelece que “se o imóvel objeto da penhora não estiver **em nome do executado, deverá o oficial comunicar o fato ao Juiz que determinou a realização do ato registral, e aguardar novas determinações**”.

¹⁵ Cf. RMS 193-0 de São Paulo, 4ª Turma do STJ, relator min. Athos Carneiro.

¹⁶ Não há de se fazer distinção entre títulos judiciais e ordem judicial, uma vez que todo título, do ponto de vista material, contém uma determinação, como bem observa Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza. In: *A qualificação de títulos judiciais nos imóveis rurais* (trabalho apresentado no 27º Encontro Regional do IRIB, realizado na cidade de Bonito/MS, em 25 de março de 2011).

¹⁷ Em igual sentido, ver: SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. Op. cit., p 105.

Tal dispositivo sugere, com acerto, que cabe ao juiz da execução decidir acerca da inscrição, como se vê da seguinte decisão:

Registro de Imóveis – Cancelamento do registro de penhora negado – Imóvel registrado em nome de terceiro – Fraude à execução reconhecida pelo Juízo do qual emanou a ordem de constrição – Controvérsia de natureza jurisdicional – Inviabilidade de apreciação no âmbito administrativo – Recurso não provido (Processo CG nº 2008/14345, com parecer em 21/8/2008, publicado no D.J.E. de 14/11/2008).

9. Atos que desafiam o procedimento de dúvida

Qualquer título apresentado poderá desafiar a suscitação de dúvida, independentemente de o requerimento implicar a prática de ato de averbação ou de registro.

No Estado de São Paulo, equivocadamente, só se aceita dúvida quando o ato a ser praticado é de registro (*stricto sensu*), não a acolhendo no caso de pretensão de averbação.

O interessado na averbação rejeitada poderá valer-se, contudo, de um pedido de providência formulado diretamente ao juiz da vara de registros públicos, juntando para tanto a nota de devolução.

Se o juiz corregedor permanente (designação paulista para o juiz com competência registral) mantiver a recusa da averbação, caberá recurso à Corregedoria-Geral da Justiça e não ao Conselho da Magistratura, como ocorre nas hipóteses de dúvida, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Tal distinção não decorre do texto legal nem do sistema, mas de simples conveniência organizacional da justiça paulista.

10. Irresignação parcial

Se houver irresignação com relação a apenas um aspecto da nota de devolução, caberá ao juiz considerar prejudicada a dúvida, consoante entendimento jurisprudencial que se consolidou, como se vê, dentre outros, da seguinte ementa:

Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente. Certidão para registro de adjudicação de imóvel – Impugnação inicialmente voltada somente contra uma das exigências formuladas para o registro do título – Ausência de impugnação em relação a parte das outras exigências efetuadas – Irresignação parcial que torna a dúvida prejudicada. Recurso não conhecido (Apelação Cível nº 1.118-6/8 – São José dos Campos/SP, julgada em 30/6/2009, publicada no DJE de 24/7/2009).

11. Regularização do título

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento defende a possibilidade de, no curso do procedimento da dúvida, haver a regularização do título, atendendo-se às exigências anteriormente formuladas, ordenando-se, assim, a realização do registro.¹⁸

A possibilidade de serem determinadas diligências (art. 201 da LRP) reforça o entendimento de que é possível haver o acerto do título.

No Estado de São Paulo, entretanto, a jurisprudência não tem acolhido esse entendimento, sustentando que a dúvida deve ser julgada procedente ou improcedente, levando-se em conta a documentação apresentada no momento de sua suscitação, preservando-se, assim, o princípio da prioridade em favor daquele que, eventualmente, já tenha apresentado um título perfeito em detrimento daquele que, embora tenha sido mais rápido no ingresso do título, não obrou com total diligência.

Nesse sentido, considerando que estaria ocorrendo uma ilegítima prorrogação do prazo de validade da prenotação, em prejuízo de direito de eventuais detentores de títulos contraditórios, veja-se, dentre outros, o decidido na Apelação Cível nº 979-6-9, do Conselho da Magistratura Paulista.

12. Sentença e recursos

Julgada procedente a dúvida, com o seu trânsito em julgado certificado, serão os documentos entregues ao interessado, dando-se ciência ao oficial para que cancele o protocolo (203, I, LRP); sendo julgada improcedente, o interessado reapresentará os documentos, com o respectivo mandado ou certidão.

No Estado do Rio de Janeiro, a Lei Estadual nº 5.174, de 28 de dezembro de 2007, transferiu o julgamento das dúvidas das Câmaras Cíveis para o Conselho da Magistratura, o que se mostra salutar, pois confere a desejável uniformização de entendimento no que diz respeito aos temas registraes.

A referida alteração legal falhou, contudo, ao estabelecer uma absurda sujeição da sentença ao duplo grau obrigatório (§ 2º do art. 89).¹⁹

O registrador, por sua vez, não é interessado no procedimento, de sorte que não pode recorrer da sentença, salvo se tiver havido, por equívoco, sua condenação em custas e honorários.

Só há pagamento de custas²⁰ caso a dúvida seja julgada procedente, na forma do art. 207 da LRP, inexistindo também condenação em honorários advocatícios de sucumbência.

¹⁸ SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. *A Dúvida Registral*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p. 84. O autor, na obra citada, sustenta ser o caso de se julgar prejudicada a dúvida.

¹⁹ A referida lei afigura-se inconstitucional, pois a competência para legislar sobre processo civil é da União.

²⁰ Ver Comunicado nº 539/1995 do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

O único recurso expressamente previsto na LRP é o de apelação, de sorte que, para Walter Ceneviva, não caberia o manejo do agravo.²¹

Entretanto, se no caso concreto se vislumbrar algum prejuízo a ser corrigido no curso do procedimento, é de se permitir o uso do agravo, em homenagem ao princípio da ampla defesa, embora, em regra, não haja razão para a utilização desse recurso.

Não há dilação probatória, mas pode o juiz ordenar diligências, na forma do art. 201 da LRP, inexistindo, em princípio, razão para se designar audiência de instrução e julgamento.

Não cabe, segundo a jurisprudência dominante, interposição de Recurso Extraordinário e também de Recurso Especial porque não haveria decisão de qualquer “causa”, no sentido utilizado no art. 105 da Constituição Federal, como reiteradamente tem decidido o STF²² e o STJ.²³

O fato é que, se houver julgamento de dúvida pelo STJ ou pelo STF, poderá ser revista a decisão em sede contenciosa, por juiz de primeiro grau, em face do disposto no art. 204 da LRP.

Inadmissível, por fim, **ajuizamento de ação rescisória** em relação às sentenças proferidas em procedimento de dúvida, por se tratar de decisão emanada em sede de jurisdição voluntária. Pode, como já visto, haver propositura de ação contenciosa para discutir questão objeto de dúvida julgada.

13. Intervenção do Ministério Público e do advogado

A intervenção do Ministério Público é obrigatória, por meio do curador que atua junto à vara de registros públicos, não havendo necessidade de dupla intervenção na hipótese, por exemplo, de haver interesse de menor na solução do procedimento.

Não compartilho do entendimento de que a atuação do Ministério Público somente atuaria no caso de haver impugnação pelo interessado. É que a participação desse órgão decorre da natureza da demanda e não em razão de haver ou não impugnação.

Em sede judicial, a parte precisa de advogado para apresentar impugnação ou recorrer, como reconhece a maior parte da doutrina.²⁴

²¹ CENEVIVA, Walter. *Lei de Registros Públicos Comentada*. 20ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 497.

²² Recurso Extraordinário 91.236-3, de 17/3/1981, Primeira turma. Também RTJ 90/913.

²³ Recurso Especial nº 698.444-RS, pela Terceira Turma, Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, publicada no DJ de 30/4/2007. Anote-se, ainda, haver julgados que consideram que somente se caracteriza o conceito de “causa” se ocorrer dissenso entre as partes ou entre estas e o Ministério Público, diferentemente da hipótese em que o dissenso se estabelece entre o registrador e as partes, como decidido no julgamento do Res 783.039-SP, em 25/9/2007, ministra Nancy Andriighi.

²⁴ Há quem sustente que sendo, essencialmente, procedimento administrativo, não haveria imposição de intervenção técnica, como sustenta: SALLES, Venícios Antônio de Paula. *Direito Registral Imobiliário*. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 45.

14. Intervenção de terceiro

Não cabe intervenção de terceiros, mas a doutrina e a jurisprudência têm admitido, em alguns casos, o recurso de terceiro prejudicado.²⁵

Lamana Paiva sustenta a possibilidade de o tabelião apelar da sentença que julgou procedente a dúvida, na qualidade de assistente simples, objetivando obter o registro de escritura por ele lavrada.²⁶

15. O caráter normativo das dúvidas

Para Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento, “as decisões proferidas em processos de dúvida estão carregadas de conteúdo normativo, isto é, implicam o efeito suplementar de obrigar oficiais dos Registros Públicos, subordinados à Vara Judicante, dar solução igual, para casos análogos”.

É salutar essa vinculação para se evitar uma repetição desnecessária de dúvidas. Conheço casos em que o oficial suscitou mais de 80 dúvidas versando sobre o mesmíssimo tema, o que, evidentemente, não se compadece com a boa administração da justiça.

No Estado de São Paulo (Comunicado 535/95 da CGJ), quando a dúvida for suscitada em relação a questões primárias ou de matéria já cristalizada em reiteradas decisões anteriores e, portanto, desnecessária, a sentença que rejeitá-la reconhecerá, em cada caso, o direito ao reembolso das despesas e dos honorários de advogado.

16. A consulta

Essa figura procedimental não tem previsão na LRP, sendo regulamentada em leis estaduais de organização judiciária. No Estado do Rio de Janeiro, a previsão está no inc. III do art. 89 do Código de Organização e Divisão Judiciária, com a redação dada pela Lei Estadual de nº 5.174/2007.

Avelino de Bona²⁷ define o instituto afirmando:

A consulta é procedimento plausível em sede estritamente administrativa, pois a fiscalização dos serviços registrais pelo Poder Judiciário enquadra-se na fiscalização hierárquica exercida por órgãos superiores e visa precipuamente orientar os agentes servidores, cabendo ao Juiz de Registros Públicos “zelar para que os registros sejam prestados de modo eficiente” (art. 38 da Lei 8.934/1994).

²⁵ RF 262/171.

²⁶ PAIVA, João Pedro Lamana. *O Procedimento de Dúvida no Registro de Imóveis*. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 36.

²⁷ BONA, Avelino de. Op. cit., p. 74

No Estado do Rio de Janeiro, a consulta deve se referir a uma hipótese concreta e não pode ter caráter vinculativo, na forma do art. 89, III, Código de Organização e Divisão Judiciária.

Qual a diferença entre a dúvida e a consulta?

Para Eduardo Pacheco não se confunde a consulta com o procedimento de dúvida, salientando o seguinte:

o procedimento de dúvida se refere à impossibilidade de cumprimento de uma exigência ou inconformismo do interessado, e deve ter previsão legal, deflagrando-se por iniciativa da parte, enquanto a consulta se refere a uma dúvida do tabelião ou registrador no sentido semântico, formulando este, então, uma consulta ao juiz competente.²⁸

Infer-se, pois, que a consulta não se refere a uma oposição justificada do registrador em realizar um registro solicitado, como acontece na dúvida, sendo um instrumento utilizado pelo delegatário para obter orientação do juiz competente sobre a maneira de proceder em relação a determinado fato específico.

17. Dúvida e controle incidental de constitucionalidade

Admite-se, em tese, o controle incidental da constitucionalidade no âmbito de processos administrativos, como é o de dúvida, porque a lei inconstitucional é nula e de nenhum efeito.²⁹

Esse entendimento, contudo, não tem sido acolhido em muitos julgamentos, valendo citar, dentre outros, o decidido na Apelação Cível nº 97.021-0/0, da comarca de Jundiaí, sob o argumento que se atingiria um efeito normativo próprio das decisões de dúvida, fora do controle concentrado de constitucionalidade, sujeito a procedimento especial e sob o crivo do contraditório.

18. Outras hipóteses de não acolhimento do procedimento de dúvida encontrados nas jurisprudência

Segundo a jurisprudência, não cabe o reconhecimento de prescrição ou decadência (Ap. Cível 861-6/4-01 e Ap. Cível. 551-6/6, ambas do CSMSP).

Não se admite dúvida para anular registro (Ap. Cível 31.719-0/3, Guarulhos, CSMSP).

²⁸ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. Op. cit., p. 107.

²⁹ DIP, Ricardo. Alguns aspectos do processo de dúvida no registro de imóveis. *Direito Imobiliário Brasileiro*. Org. Alexandre Guerra. Quartier Latim, 2011, p. 1.096.

Incabível o procedimento de dúvida para substituir procedimento retificatório de registro.

Não se admite a denominada “dúvida doutrinária”, impondo-se que haja efetivo e concreto dissenso entre o interessado e o registrador (Ap. Cível nº 904-6/8 do CSMSP).

A dúvida não se presta para cancelar ou levantar indisponibilidade (Ap. Cível nº 870-6/1 do CSMSP).

A dúvida não se presta para pedir bloqueio de matrícula (Ap. Cível nº 964-6/0 do CSMSP).

DÚVIDA REGISTRÁRIA

1. **Natureza:** administrativa (Ap. Cív. 987-6/5).
2. **Legitimidade para requerer a suscitação:** é do “apresentante” ou do “interessado”. Mas, se o mero apresentante requerer a suscitação, o registrador deve notificar o interessado para impugná-la em juízo, não bastando a cientificação do mero apresentante do título.
3. **Desistência:** é possível o interessado requerer a desistência da dúvida.
4. **Dúvida inversa:** a legislação não prevê a dúvida inversa, mas alguns Estados a admitem.
5. **Cabimento de mandado de segurança contra ato do oficial que qualifica o título:** de forma geral não se admite o mandado de segurança em razão de se entender que o procedimento de dúvida é um recurso administrativo que deve ser utilizado antes da impetração de mandado de segurança, em obediência ao art. 5º da Lei nº 12.016/2009.
6. **Competência para julgar a dúvida:** em geral, é da Justiça Estadual. Pode ocorrer a competência da Justiça Federal em duas hipóteses: no caso dos incs. I e II do art. 1º da Lei nº 5.972/1973, e no caso previsto no parágrafo 3º do art. 8-A da Lei nº 6.739/1979, que trata de retificação de imóvel para fins de exclusão de área pública.
7. **Dúvida decorrente de ordem judicial:** o título judicial também se submete à qualificação registral. Contudo, deve ser verificado nos Códigos de Organização Judiciária Estaduais se há previsão de competência para recurso de qualificação negativa nos títulos judiciais. Decisões recentes do STJ são no sentido de inadmitir que um juiz investido de jurisdição fique sujeito a um juiz que exerce função meramente administrativa, como ocorre, normalmente, com os juízes corregedores das comarcas.
8. **Atos que desafiam o procedimento de dúvida:** qualquer título apresentado poderá desafiar a suscitação de dúvida, independentemente de o requerimento implicar a prática de ato de averbação ou de registro. No entanto, deve ser verificado nas Normas de Serviço ou decisões estaduais se há previsão diversa. Por exemplo: no Estado de São Paulo, só se aceita dúvida quando o ato a ser praticado é de registro (*stricto sensu*), não a acolhendo no caso de pretensão de averbação, para o qual cabe outra espécie de recurso, denominado Recurso Administrativo.
9. **Irresignação parcial:** se houver irresignação com relação a apenas um aspecto da nota de devolução, caberá ao juiz considerar prejudicada a dúvida, consoante ao entendimento jurisprudencial que se consolidou. Ou seja, o interessado deve impugnar todas as exigências feitas pelo registrador.
10. **Regularização do título:** há doutrinadores que defendem a possibilidade de, no curso do procedimento da dúvida, haver a regularização do título, atendendo-se às exigências anteriormente formuladas, ordenando-se, assim, a realização do registro.

Há decisões que não admitem essa possibilidade, por entenderem que nesse caso estaria ocorrendo uma ilegítima prorrogação do prazo de validade da prenotação, em prejuízo de direito de eventuais detentores de títulos contraditórios.

11. Sentença e recursos:

- a) Legitimados a recorrer: podem interpor recurso, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado (art. 202 da Lei nº 6.015/1973).
- b) O registrador, por sua vez, não é interessado no procedimento, de sorte que não pode recorrer da sentença, salvo se tiver havido, por equívoco, sua condenação em custas e honorários.
- c) O único recurso previsto na legislação é a apelação, de sorte que a doutrina entende que não cabe agravo. Entretanto, se, no caso concreto, se vislumbrar algum prejuízo a ser corrigido no curso do procedimento, é de se permitir o uso do agravo, em homenagem ao princípio da ampla defesa, embora, em regra, não haja razão para a utilização desse recurso.
- d) Dilação probatória: não há previsão na lei, mas pode o juiz ordenar diligências, na forma do art. 201 da LRP, inexistindo, em princípio, razão para se designar audiência de instrução e julgamento.
- e) Recurso Extraordinário ou Recurso Especial: não cabem, segundo a jurisprudência dominante, porque não haveria decisão de qualquer “causa”, no sentido utilizado no art. 105 da CF.
- f) Ação Rescisória: é inadmissível o ajuizamento de ação rescisória em relação às sentenças proferidas em procedimento de dúvida, por se tratar de decisão emanada em sede de jurisdição voluntária. Pode, contudo, haver propositura de ação contenciosa para discutir questão objeto de dúvida julgada.

12. Intervenção do Ministério Público e do advogado:

- a) MP: a intervenção é obrigatória, por meio do curador que atua junto à vara de registros públicos, não havendo necessidade de dupla intervenção na hipótese, por exemplo, de haver interesse de menor na solução do procedimento. Há controvérsias quanto ao entendimento de que o MP somente atuaria no caso de haver impugnação pelo interessado, predominando o entendimento de que deve haver a sua atuação em qualquer hipótese.
- b) Advogado: há quem sustente a desnecessidade de intervenção de advogado. Em sentido inverso, há entendimento pela sua necessidade, visto que, em sede judicial, a parte precisa de advogado para apresentar impugnação ou recorrer, como reconhece a maior parte da doutrina.

13. Intervenção de terceiro: não cabe intervenção de terceiros, a lei admite o recurso de terceiro prejudicado. Há quem sustente a possibilidade de o tabelião apelar da sentença que julgou procedente a dúvida, na qualidade de assistente simples, objetivando obter o registro de escritura por ele lavrada.

- 14. O caráter normativo das dúvidas:** as decisões das dúvidas devem ter caráter normativo, isto é, implicam o efeito de obrigar os oficiais subordinados àquele mesmo juízo, dar igual solução para os casos análogos.
- 15. A consulta:** embora sem previsão na lei federal, há legislações estaduais que permitem a consulta, que seria um procedimento administrativo visando a uma orientação. No Estado do Rio de Janeiro, a consulta deve se referir a uma hipótese concreta e não pode ter caráter vinculativo.
- 16. Dúvida e controle incidental de constitucionalidade:** é controvertida essa possibilidade. Alguns defendem esse controle mesmo em sede de dúvida, porque a lei inconstitucional é nula e de nenhum efeito. Contudo, esse entendimento não tem sido acolhido em muitos julgamentos.
- 17. Outras hipóteses de não acolhimento do procedimento de dúvida encontradas na jurisprudência:**
- a) não cabe o reconhecimento de prescrição ou decadência (Ap. Cível 861-6/4-01 e Ap. Cível 551-6/6, ambas do CSMSP).
 - b) não se admite dúvida para anular registro (Ap. Cível 31.719-0/3, Guarulhos, CSMSP).
 - c) incabível o procedimento de dúvida para substituir procedimento retificatório de registro.
 - d) não se admite a denominada “dúvida doutrinária”, impondo-se que haja efetivo e concreto dissenso entre o interessado e o registrador (Ap. Cível 904-6/8 do CSMSP).
 - e) a dúvida não se presta para cancelar ou levantar indisponibilidade (Ap. Cível nº 870-6/1 do CSMSP).
 - f) a dúvida não se presta para pedir bloqueio de matrícula (Ap. Cível nº 964-6/0 do CSMSP).

PARTE 2

MODELOS

1. Modelo da dúvida

Exmo. Sr. Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de Volta Redonda.

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho, brasileiro, casado, domiciliado nesta cidade, na Rua XXXXX, delegatário do 1º Ofício de Justiça de Volta Redonda, inscrito no CPF sob o nº XXXXX, vem, com fundamento no art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/1973, suscitar DÚVIDA a ser dirimida por V.Exa., pelos seguintes motivos:

O Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro, no dia 10/6/2002, por escritura pública lavrada nesta serventia, livro nº 178-NG, adquiriu a sala 1.001, situada na Rua 51, nº 234, nesta cidade, tendo sido o negócio jurídico registrado na matrícula 26.830.

O Estado do Rio de Janeiro, em 24/9/2010, apresentou requerimento com o objetivo de retificar o referido registro, para que passasse a constar como proprietário do imóvel em substituição ao Ministério Público, alegando que este último não é dotado de personalidade jurídica, sendo mero órgão do Estado.

A averbação solicitada deixou de ser feita pelos seguintes motivos:

Em primeiro lugar, a despeito de a doutrina prestigiar o raciocínio linear do requerente, é certo que o Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro não comunga desse entendimento, exigindo, invariavelmente, que as escrituras de compra e venda ou de doação sejam feitas em seu favor e não em nome do Estado do Rio de Janeiro.

Argumenta o Ministério Público que a Constituição Federal, ao **lhe atribuir autonomia funcional e administrativa**, na forma do § 2º do art. 127, reconhece-lhe personalidade jurídica, podendo, assim, adquirir imóveis em seu nome.

Apenas a título de ilustração, esclareça-se que também o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro tem adquirido ou recebido em doação imóveis para neles instalar seus serviços, invocando o disposto no art. 99 da Constituição Federal.

Verifica-se, pois, que a questão é bastante complexa e inusitada, uma vez que, mesmo alegando ser mero órgão da administração estadual, houve pagamento de quantia em dinheiro para o Ministério Público, a fim de recompor seu orçamento, o que denota, na verdade, uma compra e venda.

Por fim, caso V. Exa. entenda cabível a realização da averbação solicitada, con-

sulto se devo efetuar a nos moldes indicados no requerimento, qual seja, constando como proprietário o “Estado do Rio de Janeiro – Procuradoria-Geral do Estado” ou apenas o nome do ente federativo, sem referência ao órgão que ocupa, atualmente, o imóvel, exigindo-se um ato específico que tenha afetado o seu uso para a Procuradoria-Geral do Estado.

Diante do exposto, requer a V. Exa. digne-se julgar a presente dúvida, informando que, em cumprimento ao disposto no art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/1973, providencie a anotação da presente nos assentamentos desta serventia, assim como promova a notificação do interessado para acompanhá-la perante este juízo, podendo oferecer impugnação no prazo de 15 dias.

Volta Redonda, 20 de janeiro de 2012.

Maria Imaculada Teodoro
Substituta

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho
Registrador

Remessa

Aos 20 (vinte) dias do mês de janeiro de 2012, faço remessa da presente Dúvida ao Exmo. Sr. Juiz de Direito desta comarca. O oficial.

Certidão

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 198, inc. III, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, dei ciência dos termos da dúvida ao Sr. João da Silva, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la perante o Juízo de Direito competente desta comarca, no prazo de 15 dias. Volta Redonda, 20 de janeiro de 2012. O oficial.

2. Modelo de notificação do interessado para impugnar a dúvida

(Local e data)

Ilmo. Sr.
Fulano de tal

Por meio desta, damos-lhe ciência dos termos da DÚVIDA (cópia anexa), suscitada a seu requerimento, sobre registro do (especificar o título) protocolado sob nº xxxx, ficando Vossa Senhoria notificado para apresentar sua impugnação, no prazo legal de 15 (quinze) dias, perante o MM. Juiz (especificar o juiz), nos termos do art. 198 da Lei dos Registros Públicos nº 6.015/1973.

Atenciosamente

Oficial (a)

3. Modelo de preliminares em mandado de segurança impetrado contra ato de registrador que negou registro a título

MM. JUIZ DE DIREITO DA [...] VARA CÍVEL DA COMARCA DE [...]

Fulano de tal, oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, nos autos do **MANDADO DE SEGURANÇA** proposto por JOSÉ DA SILVA, vem, respeitosamente, **PRESTAR AS INFORMAÇÕES REQUISITADAS**, nos termos seguintes:

O Requerente impetrou Mandado de Segurança contra suposto ato ilegal deste(a) oficial(a) que negou registro à (*especificar o título: escritura, contrato etc.*) ale-

gando ter direito líquido e certo a ser protegido. No entanto, não há qualquer “ato ilegal” praticado pelo(a) requerido(a) nem direito líquido e certo a ser protegido, não merecendo acolhida o *writ* interposto, conforme se passa a relatar:

I – PRELIMINARMENTE: DO NÃO CABIMENTO DO WRIT

1) DA IMPOSSIBILIDADE DE CONCESSÃO DE MANDADO DE SEGURANÇA SOBRE ATO DO QUAL CAIBA RECURSO ADMINISTRATIVO COM EFEITO SUSPENSIVO

Tratando-se de registros públicos, a Lei nº 6.015/1973, nos seus arts. 198 e seguintes e art. 296, prevê expressamente o **recurso administrativo** adequado para os casos de dissenso entre o registrador e o apresentante do título, denominado “procedimento de dúvida”, que ocorre quando há a negativa de registro (ou qualificação negativa do título).

Há, portanto, recursos administrativos expressamente previstos na nossa legislação, que devem ser dirimidos pelo juiz competente. Por outro lado, o item I do art. 5º da Lei 12.026/2009, legislação que disciplina o Mandado de Segurança, dispõe que:

Art. 5º Não se dará mandado de segurança quando se tratar:

I – de ato de que caiba recurso administrativo com efeito suspensivo, independente de caução.

Assim, entende-se não ser possível a propositura do presente writ, visto haver recurso administrativo previsto para a espécie, recurso este que **não** foi utilizado pelo autor, posto que este não requereu o levantamento de dúvida o que seria de rigor.

Nesse sentido tem sido a jurisprudência, conforme decisões que se seguem:

TJSP – APELAÇÃO Nº 298.671.4/6- São João da Boa Vista

Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, d.j. 22/4/2008

Mandado de Segurança. Falta de interesse de agir. Hipótese em que o impetrante pretende compelir o oficial de cartório de Registro de Imóveis a efetuar registro de cédula rural na matrícula de imóvel. Adequado para a

espécie o procedimento do art. 198, da Lei de Registros Públicos (Dúvida). Em caso de recusa ou omissão do oficial, nada impediria a suscitação de dúvida inversa. Recurso desprovido.

[...]

Buscam os impetrantes que o impetrado seja competido a efetuar o registro da cédula rural hipotecária na matrícula de imóvel já hipotecado para garantia de débito perante o Banco do Brasil S/A, reputando abusiva tal recusa. Em contrapartida, alega o oficial que o imóvel hipotecado só poderia ser dado em garantia a outro credor com a anuência escrita do Banco do Brasil S/A, bem como seria inadequado o *mandamus*, face ao disposto no art. 198, da Lei de Registros Públicos.

Como ensina Walter Ceneviva, “Dúvida é pedido de natureza administrativa, formulada pelo oficial, a requerimento do apresentante de título imobiliário, para que o juiz competente decida sobre a legitimidade de exigência feita, como condição de registro pretendido” (CENEVIVA, Walter Ceneviva. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 434).

Ora, se assim é, é bem certo que cabia aos apelantes (apresentantes do título), inconformados com a exigência, requerer ao oficial que formulasse pedido de dúvida ao juiz competente para obtenção de decisão sobre legitimidade daquela. Em caso de recusa ou omissão do oficial, nada impediria aos interessados a suscitação de dúvida inversa (“REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida inversa – Admissibilidade de dúvida por provocação da parte – Ausência do título, documento indispensável para processamento de dúvida – Recurso a que se nega provimento” – Apelação Cível nº 79.953-0/1 – Salto, Conselho Superior da Magistratura, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Rei. Des. Luís de Macedo, em 30/8/2001).

Sendo essa a via adequada para solução da questão, nem mesmo podendo a dúvida inversa ser considerada demanda, por cuidar-se de processo de natureza puramente administrativa (não há contraditório entre as partes interessadas, mas apenas dissenso entre o apresentante do título e o serventário – REsp. nº 13.637– MG, 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, v. un. Rei Min. Atos Carneiro, em 27/10/1992, DJU de 23/11/1992, p. 21.894), **não há razão plausível em cogitar-se de cabimento de Mandado de Segurança na espécie.** Em suma, carecem os apelantes de interesse de agir. Aliás, como explica Vicente Greco Filho, o interesse processual “e uma relação de necessidade e uma relação de adequação, porque é inútil a provocação da tutela jurisdicional se ela, em tese, não for apta a produzir a correção da lesão arguida na inicial Haverá, pois, falta de interesse processual se, descrita determinada situação jurídica, a providência pleiteada não for adequada a essa situação” (*Direito Processual Civil Brasileiro*, São Paulo: Saraiva, 1994, vol. I, p. 81). Nada há, portanto, a ser alterado. Nega-se provimento à apelação (Grifos nossos).

TJMG – COMARCA DE GUARANÉSIA –

Número do processo: 1.0283.06.006138-1/001(1)

Data do Julgamento: 17/07/2007 Data da Publicação: 28/08/2007

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL – MANDADO DE SEGURANÇA – EXIGÊNCIA FEITA POR OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS – DECLARAÇÃO DE DÚVIDA – ART. 198 DA LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS – MANDADO DE SEGURANÇA – NÃO CABIMENTO – INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA – EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. O mandado de segurança não é o meio

adequado para se discutir exigência feita por oficial do Registro de Imóveis, como condição para o registro do título, devendo a questão ser dirimida através de declaração de dúvida, conforme previsão contida no artigo art. 198 da Lei dos Registros Públicos. Aplicação do art. 5º, II, da Lei nº 1.533/1951.

[...]

O mandado de segurança é ação civil de rito sumário especial, sujeito a normas procedimentais próprias, pelo que só supletivamente lhe são aplicáveis disposições gerais do Código de Processo Civil. Destina-se a coibir atos ilegais de autoridade, que lesem direito subjetivo, líquido e certo do impetrante [...] Direito líquido e certo é o que se apresenta manifesto na sua existência, delimitado na sua extensão e apto a ser exercitado no momento da impetração [...]” (*Direito Administrativo Brasileiro*, Editora RT, 14ª edição, 1989, p. 612).

No caso em julgamento, pretende a impetrante que o impetrado, Oficial de Registro de Imóveis, faça o registro de escritura de compra e venda de imóvel rural de sua propriedade sem a exigência de averbação da reserva legal.

Entretanto, o mandado de segurança não é o meio processual adequado para dirimir a questão debatida nos autos. O inconformismo da impetrante, contra a exigência feita pelo Oficial de Registro de Imóveis, deve ser apreciado pelo meio previsto na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), ou seja, a declaração de dúvida de que trata o art. 198 desse diploma legal.

A declaração de dúvida, que tem natureza administrativa, deve ser apreciada pelo Juiz competente, que decidirá sobre a legitimidade da exigência feita pelo Oficial do Registro de Imóveis, como condição do pretendido registro. Ainda que a dúvida deva ser

suscitada pelo Oficial, pode o interessado argüi-la, se o primeiro recusar a fazê-lo, respeitando-se o princípio do contraditório.

“MANDADO DE SEGURANÇA. CABIMENTO. IMÓVEL RURAL. EXIGÊNCIA CARTORÁRIA PARA AVERBAÇÃO DA ÁREA DE RESERVA LEGAL NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. EXISTÊNCIA DE PROCEDIMENTO ESPECÍFICO PREVISTO EM LEI.

Havendo incertezas quanto à legitimidade do registro pretendido, o titular do Registro de Imóveis deve suscitar dúvida ao juízo, conforme preconiza o art. 198, da Lei nº 6.015/73, e, caso assim não proceder, compete à parte formular reclamação perante o juízo competente acerca o retardamento do seu registro. Inadequação da via processual eleita para os fins colimados; eis que o mandado de segurança não se presta como substitutivo de procedimento específico previsto em lei. Em reexame necessário, reformar a sentença” (Reexame Necessário nº 1.0643.03.900003-6/001, Relator Desembargador Célio César Paduani, j. 17.02.2004); “REGISTRO PÚBLICO – EXIGÊNCIAS FEITAS PELO OFICIAL – DISCORDÂNCIA DO APRESENTANTE DO TÍTULO – MANDADO DE SEGURANÇA – VIA ELEITA INADMISSÍVEL – INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 198 DA LEI 6.015/73 E 5º, I, DA LEI 1.533/51.

A discordância do apresentante do título com as exigências feitas pelo oficial deve ser resolvida pela declaração de dúvida remetida ao Juízo competente.” (Apelação Cível nº 1.0024.05.799636-5/001 – Relator para o acórdão Des. Ernane Fidélis – j. 25/07/2006); “MANDADO DE SEGURANÇA – AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS – CERTIDÃO DE ‘HABITE-SE’ – SUSCITAÇÃO DE

DÚVIDA – NÃO OCORRÊNCIA – MANDADO DE SEGURANÇA UTILIZADO COMO SUBSTITUTO DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO – IMPOSSIBILIDADE.

O manejo da ação de índole constitucional não se revela hábil a suprimir a suscitação de dúvida disposta na Lei de Registros Públicos, sob pena de se banalizar o uso do mandado de segurança, situação que torna imperiosa a extinção do processo sem resolução do mérito, em obediência ao disposto no artigo 5º, I, da Lei 1.533/51.” (Apelação Cível nº 1.0290.04.018185-8/001 – Relator Des. Edilson Fernandes – j. 19/12/2006).

Releva anotar, por derradeiro, que o mandado de segurança não pode ser utilizado como substituto do procedimento administrativo, como no caso em julgamento, conforme dispõe o art. 5º da Lei nº 1.533/1951, *verbis*: “Art. 5º – Não se dará mandado de segurança quando se tratar:

I – de ato de que caiba recurso administrativo com efeito suspensivo, independente de caução”.

Com efeito, a Constituição Federal assegura o direito de ampla defesa, “com os meios e recursos a ela inerentes” (art. 5º, LV), vale dizer, autorizando o manejo do recurso colocado à disposição do jurisdicionado, e não pela via eleita inadequadamente pelo litigante, conforme entendimento consolidado na Súmula 267, do Supremo Tribunal Federal:

“Não cabe mandado de segurança contra ato judicial passível de recurso ou correição”.

Com essas considerações, NO REEXAME NECESSÁRIO, JULGO EXTINTO O PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, nos termos do art. 267, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Custas, pelo impetrante (Grifos nossos).

2) Da inexistência de direito líquido e certo e de ato ilegal ou com abuso de poder

Além de haver recurso administrativo específico para a espécie, a lei determina que, somente será concedido Mandado de Segurança para proteger *direito líquido e certo*, sempre que, *ilegalmente ou com abuso de poder*, qualquer pessoa física ou jurídica sofrer violação ou houver justo receio de sofrê-la por parte de autoridade, seja de que categoria for e sejam quais forem as funções que exerça. E tal não ocorre no caso em questão.

O art. 1º da Lei nº 6.015/1973 dispõe que os registros públicos são estabelecidos pela legislação civil para dar autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos, estando incluídos entre eles o registro civil de pessoas jurídicas.

Para garantir esses efeitos, é dado ao oficial qualificar os títulos que lhe são apresentados para registro ou averbação. Nessa função, é sabido que compete ao oficial: “o exame da legalidade e apreciação de formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e sua formalização instrumental” (CARVALHO Afrânio de, *Registro de Imóveis*, editora Forense, 4ª edição).

Esse exame do título deve ser restrito aos requisitos formais, extrínsecos, observados os princípios que norteiam os registros públicos. **Portanto, não pratica ato ilegal o oficial de registros públicos ao fazer a qualificação dos títulos que lhe são apresentados a registro ou averbação, posto que está apenas cumprindo dever que lhe é imposto pela lei.**

Nesse sentido, decisão do Superior Tribunal de Justiça:

STJ – Superior Tribunal de Justiça
RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA Nº 9.372
– SP (19980003044-1) – Dúvida – cabimento – título judicial. Ação de divisão. Disponibilidade. Especialidade. Continuidade.

Recurso em Mandado de Segurança. Registro de imóvel. Ação de Divisão. Suspensão de Dúvida. Cabimento.

I – Tendo em vista os princípios da disponibilidade, especialidade e continuidade que norteiam os registros públicos, assegurando-lhes a confiabilidade dos mesmos, pode o Oficial do Registro suscitar dúvida, independentemente de ser título judicial ou extrajudicial.

II – Não preenchidos os requisitos exigidos para a preten-

dida transcrição no Registro de Imóveis, *inexiste o alegado direito líquido e certo a ser amparado pelo mandamus.*

III – Recurso em mandado de segurança desprovido (Grifos nossos).

Em seu voto, no processo acima, o relator, eminente ministro Antônio de Pádua Ribeiro, assim se posiciona:

Ainda que compreenda a irresignação dos recorrentes, não há como prover o seu apelo. O fato de a sentença na ação de divisação ter transitado em julgado não isenta a autora do ônus de satisfazer os requisitos da Lei de Registros Públicos.

Maria Helena Diniz afirma que “o procedimento registrário é de inteira responsabilidade do Cartório e do serventuário, que deverá examinar os títulos apresentados, extrair elementos para a matrícula e observar rigorosamente todas as exigências legais para que se possa fazer o assento do título que lhe foi exibido”. (In: Sistemas de Registros de Imóveis, pág. 243).

Avelino se Bona, em seu livro “*Títulos Judiciais no Registro de Imóveis*”, também sustenta: “Todas as providências euremáticas que, em razão do cargo, são exigidas do oficial visam contribuir para a segurança e eficácia jurídica dos atos ou negócios registrados. Por isso, quanto à função qualificadora, o ordenamento jurídico não faz distinção entre títulos públicos, judiciais e extrajudiciais, e títulos particulares.

No pertinente aos títulos originados em sede judicial, o registrador imobiliário não pode omitir-se de efetuar o devido exame e conseqüente qualificação.

Inconcusso que essa função qualificadora extensiva aos títulos jurisdicionais não pode ser considerada como concessão ao oficial de uma atividade revisora de atos judiciais a ele submetidos, mas ele a exerce em decorrência do encargo de guarda da segurança jurídica e da regularidade do Registro Público.” (Op. cit., p. 71).

O acórdão recorrido denegou a segurança por não se verificar o direito líquido e certo dos impetrantes, como se pode ver do seguinte trecho do voto, *verbis*:

Não há ofensa ao ato jurídico perfeito, ou á coisa julgada, pois o próprio Colendo Conselho Superior da Magistratura já se manifestou, de forma reiterada, no sentido de que também os títulos judiciais submetem-se à qualificação, particularmente para a **verificação de sua conformidade com os postulados e princípios registrários** (Apelações Cíveis nºs 15.909-03, 16.923-04, 18.162-00, 15.757-09, 15.808-02, 16.142-00, 17.627-01 e 18.768-00).

Aliás, a inobservância desta qualificação, imprescindível ao registro, tornaria este imprestável e um verdadeiro caos passaria a existir, como ocorria anteriormente á exigência desta qualificação.

Da mesma forma, a carta de sentença, porque constitui título judicial, não estava dispensada deste requisito, imprescindível á boa ordem dos serviços e ao atendimento de sua finalidade.

E não há que se argumentar com ato jurídico ou coisa julgada, porquanto a desqualificação verificada não vulnera o título mencionado. Ao contrário, foi examinado e mantido íntegro, apenas e tão-somente afastada a possibilidade de sua inscrição, por não observar os princípios registrários (Apelação Cível nº 14.583-07).

Demais disso, tem-se que o ingresso do título caracterizaria nítida ofensa aos princípios da disponibilidade, especialidade e continuidade (Grifos nossos).

Este também é o entendimento do Colendo Conselho da Magistratura de São Paulo:

APELAÇÃO CÍVEL Nº 622-6/0, da Comarca de **OURINHOS** – 22 /2/2007

REGISTRO DE IMÓVEIS. Dúvida inversa. Recusa do ingresso de certidão de penhora no registro imobiliário. Título em desacordo com o registro, no que diz respeito ao nome e estado civil da executada. Exame do título judicial restrito ao aspecto formal. Ofensa aos princípios da legalidade, da especialidade subjetiva e da continuidade configurada. Recusa cor-

reta. Recurso provido, para obstar o ingresso do título.

[...]

Ressalte-se, de início, que o registrador tem o dever de examinar os aspectos formais do título que lhe é apresentado, extrajudicial ou judicial, para verificar se os princípios que norteiam o registro de imóveis foram observados.

Conforme já decidido na Apelação Cível nº 31.881-0/1 – São Paulo, datada de 13 de junho de 1996, cujo relator foi o Desembargador Márcio Martins Bonilha, “o fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental (CARVALHO, Afrânio de Carvalho. *Registro de Imóveis*, Forense, p. 249)”.

A Oficial agiu dentro de seu estrito dever, porque os motivos da recusa não se referem ao ato judicial que determinou a penhora. Estão baseados exclusivamente na inobservância dos princípios registrários.

[...]

É pertinente citar uma vez mais Afrânio de Carvalho, para o qual o princípio da legalidade visa “estabelecer a correspondência constante entre a situação jurídica e a situação registral, de modo que o público possa confiar plenamente no registro” e, quanto ao princípio da continuidade, “em relação a cada imóvel, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente. Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente.” (*Registro de Imóveis*, 4ª edição, pág. 226 e 253). E, mais adiante, acrescenta que “Ao exigir-se que todo aquele

que dispõe de um direito esteja inscrito como seu titular no registro, impede-se que o não-titular dele disponha. A pré-inscrição do disponente de um direito, da parte passivamente interessada, constitui, pois, sua necessidade indeclinável em todas as mutações jurídicos-reais” (Op. cit., p. 254) (Grifos nossos).

Na mesma direção, as decisões do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. REGISTRO DAS PESSOAS JURÍDICAS. SINDICATO. AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE DO ATO DA AUTORIDADE COATORA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. APELO DESPROVIDO. (TJRS – Aci nº 70018771055 – Pelotas – 6º Câ. Cível – Rel. Des. Antônio Corrêa Palmeiro da Fontoura – DJ. 4/8/2008).

[...]

Penho-me de inteiro acordo com o parecer exarado pela ilustrada Procuradora de Justiça junto à Câmara, cujos fundamentos de fato e de direito integram-se ao meu voto como razões de decidir (fls. 104, verso, a, 106):

“2. O apelo não merece provimento.

O ponto controvertido reside unicamente na adequação da via eleita para a obtenção do registro do estatuto social do apelante junto ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas sem o atendimento das condições impostas pelo apelado.

Nesse contexto, oportuna a transcrição do artigo 1º da Lei 1.533/51:

“Art. 1º – Conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas-corpus, sempre que, ilegalmente ou com abuso de poder, alguém sofrer violação ou houver justo receio de sofrê-la por parte da autoridade, seja de que categoria for e sejam quais forem as funções que exerça.”

(destacou-se)

Dessa forma, o cabimento do mandamus depende da concorrência de duas situações; a violação a direito líquido e certo

mediante ato ilegal ou em decorrência de abuso de poder. Logo, acaso não constatada uma ou outra circunstância, a pretensão não pode ser alcançada por meio de Mandado de Segurança, cuja cognição é sumária.

Nessa esteira, o direito apontado como violado deve restar evidente da leitura das provas constituídas previamente, assim como o ato apontado como ilegal, consoante cediça jurisprudência:

*APELAÇÃO CÍVEL. ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. CONCURSO PÚBLICO. MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO. APROVAÇÃO. CARGO DE PROFESSOR. NÃO COMPROVAÇÃO DA LICENCIATURA PLENA. MANDADO DE SEGURANÇA. DENEGAÇÃO DA SEGURANÇA NA ORIGEM. **INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO DIREITO LÍQUIDO E CERTO. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. NÃO-PROVIMENTO. Sendo o mandado de segurança uma ação de cognição sumária, a comprovação do direito invocado deve vir previamente constituído juntamente com a inicial, fatores que aqui não se fazem presentes.** APELAÇÃO NÃO PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70022374466, Quarta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Wellington Pacheco Barros, Julgado em 30/01/2008) (destacou-se)*

A despeito dos argumentos lançados em recurso, não se trata, a toda evidência, de violação a direito líquido e certo, não sendo reconhecido, inclusive pelo apelante, a ilegalidade da exigência das Atas Assembleares nas quais conste a expressa concordância acerca da fusão dos sindicatos que deram origem ao impetrante.

Diga-se, porém, não se olvidar o disposto no artigo 45 do Código Civil, de acordo com o qual somente começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro. Ocorre, entretanto, que o caso em apreço não diz respeito à mera negativa de registro, consistindo a pretensão do apelante, em verdade, na permissão de registro a despeito da apresentação dos documentos necessários. Dos documentos que instruem o mandamus observa-se tão-somente a atuação

esperada do apelado, em respeito ao princípio da continuidade dos registros públicos, não podendo ser apontada como ilegal.

[...]

O pleito em exame depende, portanto, de maior dilação probatória, sendo necessário verificar a procedência dos entes que deram origem ao apelante e a possibilidade ou não de registro do seu ato constitutivo, procedimento que refoge ao âmbito do remédio jurídico.”

Nada mais precisa ser dito.

Mesmo assim, saliento que a via mandamental não se presta à constituição de direitos, que é o que pretende, em última análise, o impetrante. Com efeito, a exigência das atas assembleares pelo impetrado não se mostra ilegal.

Portanto, a via eleita não é a adequada para a obtenção do registro dos atos constitutivos do impetrante mediante o reconhecimento da dispensa de documento inexistente, porém exigido por lei.

Pelo exposto, nego provimento ao apelo.

Em virtude do exposto, requer-se a extinção do processo, sem solução do mérito, visto haver recurso administrativo específico para a espécie, bem como não haver direito líquido e certo do impetrante a ser protegido nem ato ilegal ou abuso de poder praticado por este (a) oficial, que, ao contrário, agiu dentro dos estritos ditames legais cumprindo sua função de qualificação de todos os títulos que lhe são apresentados a registro.

II – NO MÉRITO: DA IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO

De outro lado, caso seja superada as preliminares levantadas, quanto ao mérito melhor sorte não assiste ao autor, conforme passamos a demonstrar.

(especificar os motivos da nota de devolução e seus fundamentos)

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, entende-se ser o suficiente a se admitir a qualificação negativa de título, por ofensa aos princípios registrais, e foram por essas razões que se negou a (averbação/registo) do título [...]

Dessa forma, entende-se ser incabível o pedido aqui feito, primeiro, por não haver direito líquido e certo do impetrante ao registro, pois todos os atos protocolados devem ser qualificados, sendo este um dever legal imposto a este(a) oficial; e, segundo, por não haver ato ilegal nem abuso de direito praticado, posto que a qualificação negativa se deveu à não conformação da documentação apresentada aos postulados legais, ferindo as normas da legislação vigente.

Assim, confia o (a) requerido(a) em que, apreciando a espécie e, certamente, trazendo à mesma douts e jurídicos subsídios, este MM. Juízo **DENEGARÁ A SEGURANÇA**, caso antes não extinga o processo, condenando a parte impetrante nas custas processuais, honorários advocatícios e demais cominações de lei.

Nestes termos

Pede deferimento,

(local e data)

Oficial(a)

PARTE 3

REFERÊNCIA LEGISLATIVA

Constituição Federal

Art. 109. Aos juízes federais compete processar e julgar:

I – as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as de falência, as de acidentes de trabalho e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Justiça do Trabalho.

Código Civil

Art. 1.496. Se tiver dúvida sobre a legalidade do registro requerido, o oficial fará, ainda assim, a prenotação do pedido. Se a dúvida, dentro em noventa dias, for julgada improcedente, o registro efetuar-se-á com o mesmo número que teria na data da prenotação; no caso contrário, cancelada esta, receberá o registro o número correspondente à data em que se tornar a requerer.

Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos)

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.

Art. 199. Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo referido no item III do artigo anterior, será ela, ainda assim, julgada por sentença.

Art. 200. Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de dez dias.

Art. 201. Se não forem requeridas diligências, o juiz proferirá decisão no prazo de quinze dias, com base nos elementos constantes dos autos.

Art. 202. Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado.

Art. 203. Transitada em julgado a decisão da dúvida, proceder-se-á do seguinte modo:

I – se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de traslado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação;

II – se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

Art. 204. A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

[...]

Art. 207. No processo, de dúvida, somente serão devidas custas, a serem pagas pelo interessado, quando a dúvida for julgada procedente.

Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994 (Lei dos Notários e Registradores)

[...]

Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

[...]

XIII – encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual fixada pela legislação respectiva.

Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

[...]

§ 6º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, tôdas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

Lei nº 5.972, de 11 de dezembro de 1973

Art. 1º O Poder Executivo promoverá o registro da propriedade de bens imóveis da União:

- I – discriminados administrativamente, de acordo com a legislação vigente;
- II – possuídos ou ocupados por órgãos da Administração Federal e por unidades militares, durante vinte anos, sem interrupção nem oposição.

[...]

Art. 3º Nos quinze dias seguintes à data do protocolo do requerimento da União, o Oficial do Registro verificará se o imóvel descrito se acha lançado em nome de outrem. Inexistindo registro anterior, o oficial procederá imediatamente à transcrição do decreto de que trata o art. 2º que servirá de título aquisitivo da propriedade do imóvel pela União. Estando o imóvel lançado em nome de outrem, o Oficial do Registro, dentro dos cinco dias seguintes ao vencimento daquele prazo, remeterá o requerimento da União, com a declaração de dúvida ao Juiz Federal competente para decidi-la.

Art. 4º Ressalvadas as disposições especiais constantes desta Lei, a dúvida suscitada pelo Oficial será processada e decidida nos termos previstos na legislação sobre Registros Públicos, podendo o Juiz ordenar, de ofício ou a requerimento da União, a notificação de terceiro para, no prazo de dez dias, impugnar o registro com os documentos que entender.

Art. 5º Decidindo o Juiz que a dúvida improcede, o respectivo escrivão remeterá, in-

continenti, certidão de despacho ao Oficial, que procederá logo ao registro do imóvel, declarando, na coluna das anotações, que a dúvida se houve como improcedente, arquivando-se o respectivo processo.

Art. 6º A sentença proferida da dúvida não impedirá ao interessado o recurso à via judiciária, para a defesa de seus legítimos interesses.

Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

[...]

§ 2º A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (Lei das Sociedades Anônimas)

Fiscalização e Dúvidas no Registro

Art. 103. Cabe à companhia verificar a regularidade das transferências e da constituição de direitos ou ônus sobre os valores mobiliários de sua emissão; nos casos dos artigos 27 e 34, essa atribuição compete, respectivamente, ao agente emissor de certificados e à instituição financeira depositária das ações escriturais.

Parágrafo único. As dúvidas suscitadas entre o acionista, ou qualquer interessado, e a companhia, o agente emissor de certificados ou a instituição financeira depositária das ações escriturais, a respeito das averbações ordenadas por esta Lei, ou sobre anotações, lançamentos ou transferências de ações, partes beneficiárias, debêntures, ou bônus de subscrição, nos livros de registro ou transferência, serão dirimidas pelo juiz competente para solucionar as dúvidas levantadas pelos oficiais dos registros públicos, excetuadas as questões atinentes à substância do direito.

Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979

Art. 8ºA União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município prejudicado poderá promover, via administrativa, a retificação da matrícula, do registro ou da averbação feita em desacordo com o art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, quando a alteração da área ou dos limites do imóvel importar em transferência de terras públicas.

§ 1º O Oficial do Registro de Imóveis, no prazo de cinco dias úteis, contado da prenotação do requerimento, procederá à retificação requerida e dela dará ciência ao proprietário, nos cinco dias seguintes à retificação.

§ 2º Recusando-se a efetuar a retificação requerida, o Oficial Registrador suscitará dúvida, obedecidos os procedimentos estabelecidos em lei.

§ 3º Nos processos de interesse da União e de suas autarquias e fundações, a apelação de que trata o art. 202 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, será julgada pelo Tribunal Regional Federal respectivo.

Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997

Art. 18. As dúvidas do Tabelião de Protesto serão resolvidas pelo Juízo competente.

Lei nº 12.016, de 7 de agosto de 2009

[...]

Art. 5º Não se concederá mandado de segurança quando se tratar:

I – de ato do qual caiba recurso administrativo com efeito suspensivo, independentemente de caução;

II – de decisão judicial da qual caiba recurso com efeito suspensivo;

III – de decisão judicial transitada em julgado.

BIBLIOGRAFIA

BONA, Avelino de. *Títulos Judiciais no Registro de Imóveis*. 2ª ed. Porto Alegre: Sagra-Luzzatto, 1996.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 20ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CHERON, Newton Cláudio. *Registros Públicos*. A dúvida registrária à Luz da Lei 6.015/73. 1ª ed. Curitiba: Ed. Juruá, 2003.

DIP, Ricardo. *Alguns aspectos do processo de dúvida no Registro de Imóveis*. Direito Imobiliário Brasileiro (Org. Alexandre Guerra). São Paulo: Quartier Latim, 2011.

PAIVA, João Pedro Lamana. *O Procedimento de Dúvida no Registro de Imóveis*. São Paulo: Saraiva, 2009.

SALLES, Venícios Antônio de Paula. *Direito Registral Imobiliário*. São Paulo: Saraiva, 2006.

SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. *A Dúvida Registral*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. *A qualificação de títulos judiciais nos imóveis rurais*. Trabalho apresentado no 27º Encontro Regional do IRIB, realizado na cidade de Bonito/MS, em 25 de março de 2011a.

_____. *Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial*. São Paulo: Saraiva, 2011b.

THESAURUS. *Direito Registral, Notarial, Imobiliário* (Org. Sérgio Jacomino). 2007/2008.

PRÓXIMOS VOLUMES

Regularização Fundiária de Interesse Social — João Pedro Lamana Paiva

Enfiteuse, Aforamento ou Emprazamento — Valestan Milhomem da Costa

Doação, Usufruto e Cláusulas Restritivas — Maria do Carmo de Rezende Campos Couto

Bem de Família — Ari Álvares Pires Neto

Retificações de registro — Maria Aparecida Bianchin Pacheco

Servidão — Naila Rezende Khuri

Operações Societárias (transformação, incorporação, cisão, fusão) — Francisco José Rezende dos Santos

Carta de Arrematação, de Adjudicação, Alienação por iniciativa particular — Sérgio Busso

Carta de Arrematação do Decreto-Lei nº 70/1966 — Sérgio Busso

Incorporação imobiliária — Adriana Marangoni

Hipoteca — Daniela Rosário

Imóveis Rurais — Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza





Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

SEDE: Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César
CEP: 01311-300 – São Paulo/SP
Tel.: (11) 3289-3599 • (11) 3289-3321 • irib@irib.org.br

REPRESENTAÇÃO EM BRASÍLIA: SRTVS – Quadra 701 – Cj. D, Bl. B – Salas 514 e 515
CEP: 70340-907 – Brasília/DF
Tel.: (61) 3037-4311 • irib.brasilia@irib.org.br

www.irib.org.br