

NOTAS DEVOLUTIVAS E SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

Função Social

- As instituições Notarial e Registral representam uma organização social **pré-jurídica**, atendendo as necessidades da sociedade em sua estruturação social, patrimonial e econômica.
- Essas instituições independem das vontades individuais, pois tornaram-se um fenômeno social permanente, ou seja, **não vivemos sem elas**.

Segurança Jurídica Do Sistema

O Sistema Registral Brasileiro admitiu a presunção **RELATIVA** (*juris tantum*) de verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 252, da Lei 6.015/73 e art. 1.245 e seguintes, do Código Civil).

- A instituição notarial e registral foi criada para estabilizar as relações sociais, gerando Segurança Jurídica.
- Consoante o art. 1º da Lei nº 6.015/73 e da Lei nº 8.935/94, os *“Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, **segurança** e eficácia dos atos jurídicos”*.

Atividade Notarial

- A ação notarial é eminentemente de profissional público do Direito, não a serviço de uma das partes, mas, sim, do negócio. Age o notário equidistante das partes, cuidando de negócio de Direito Material, sem qualquer conotação de ato administrativo.

Atividade Registral

- Na atividade registral, a autonomia existe no chamado **princípio da qualificação**, que é privativo do registrador.
- Em sendo, a qualificação, pessoal, obrigatória, indelegável e responsável, não pode ela ser substituída por ato de outrem. Sobretudo quanto ao Judiciário, compete-lhe somente a função de fiscalização. Não é concorrente.

Qualificação e os Princípios Registrais

- **PRINCÍPIO DA LEGALIDADE:** É o exame prévio da legalidade, validade e eficácia dos títulos, evitando que títulos que não preencham tais requisitos ingressem no fôlio real. Visa ainda, à concordância do mundo real com o mundo registral, de modo a tornar confiável o registro.
- **PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE:** Visa a impedir o lançamento de qualquer ato registral sem o registro anterior e a obrigar as referências originárias, derivadas e sucessivas (arts. 195, 222 e 237 da LRP).

- **PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE:** É a exigência da perfeita identificação do imóvel e das pessoas nos documentos (art. 176, § 1º, II, item 3 e 225 da LRP).
- Ressalta-se que, tendo em vista a **Medida Provisória nº 1.085, de 27/12/2021**, houve **flexibilização** do princípio da especialidade objetiva e subjetiva no âmbito do **Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP**, conforme se verifica no **§2º do artigo 6º** da MPV 1.085/2021, que prevê a **dispensa** da atualização prévia da matrícula com relação aos dados objetivos e subjetivos, desde que haja correspondência de elementos entre o título e a matrícula.
- Da mesma forma, a MPV 1.085/2021 alterou o artigo 176 da Lei nº 6.015/73, com a inclusão de parágrafos (15º e 16º) que indicam que eventuais **insuficiências** de elementos de **especialidade objetiva e subjetiva não** impedem a abertura da matrícula, se o oficial tiver segurança quanto à localização e à identificação do imóvel:
 - **§ 15.** Ainda que **ausentes** alguns **elementos de especialidade objetiva ou subjetiva**, desde que haja **segurança** quanto à localização e à identificação do imóvel, a critério do oficial, e que constem os dados do registro anterior, a matrícula poderá ser aberta nos termos do disposto no § 14.
 - **§ 16.** **Não sendo suficientes** os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, **será exigida a retificação**, no caso de requerimento do interessado na forma prevista no § 14, perante a circunscrição de situação do imóvel.
- Além disso, a MPV 1.085/2021 incluiu o parágrafo 17º no artigo 176 da Lei nº 6.015/73, admitindo a apresentação de **documentos complementares** ou **declarações dos proprietários/interessados**, desde que não alterem elementos do ato ou do negócio praticado, tudo com o objetivo de conferir **agilidade** e **simplificar** a qualificação dos títulos:
 - § 17. Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser complementados por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade.
- **PRINCÍPIO DA DISPONIBILIDADE:** É a possibilidade de se transferir apenas os direitos que detêm, ou seja, ninguém pode transferir mais direitos do que os constituídos pelo RI, a compreender a disponibilidade **física** (área disponível do imóvel) e a **jurídica** (a vincular o ato de disposição à situação jurídica do imóvel e da pessoa, art. 176, § 1º, III da LRP);

DOS TÍTULOS

(art. 221, da Lei nº 6.015/73)

- **Todos** os títulos, **independentemente** de sua natureza, devem respeitar os princípios registrares e **estão sujeitos à qualificação do Registrador** (artigos 3º, 21 e 28, da Lei nº 8.935/94; e art. 14, da Lei nº 6.015/73).

• ESPÉCIES DE TÍTULOS

I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros;

II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação;

III - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei, e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal;

IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo.

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

- É sabido que o Direito Notarial e Registral no Brasil deixou de ser somente meio de prova ou apêndice do Código Civil para constituir ramo autônomo do Direito, com várias facetas e com objetivo certo e determinado: instrumento de **segurança jurídica**, voltada para a **paz social**.
- Quanto ao **princípio da qualificação**, muito invocado pelos juristas espanhóis, explicita-se que consiste no **direito-dever** que o Registrador tem de analisar o ato, aderindo ao mesmo, inclusive para efeitos de responsabilidade.
- Destoa da função arquivadora que existe nos Estados Unidos, onde não há tal análise. O adquirente corre os riscos, normalmente repassando às seguradoras, após exame de seus advogados.
- Tal princípio coroa a função registral e importa em dar uma solenidade toda especial, dando tranquilidade às partes, pois, como se sabe, o Brasil adota o **Sistema Registral de Direito**, e não de Título, com **Presunção Relativa da Verdade**.
- Na qualificação o Registrador verifica se o título apresenta todos os **requisitos** – extrínsecos e intrínsecos – necessários para a prática do ato registral, analisando também a **legalidade** e os **elementos de validade e existência do negócio jurídico** (artigo 104, Código Civil).
- A qualificação tem por objeto buscar possíveis causas de invalidade do negócio e assim evitar que títulos não conformes tenham acesso ao registro, prevenindo anulações e invalidades dos atos praticados.

PRAZOS PARA QUALIFICAÇÃO

- Até o advento da **Medida Provisória nº 1.085/2021** não havia na Lei nº 6.015/73 previsão expressa de **prazo para a qualificação** dos títulos, tendo somente indicação do prazo de 30 dias de validade do protocolo.
- Porém, a prática adotada por registradores de imóveis sempre foi a de proceder ao **exame e qualificação** do título no prazo máximo de **15 dias**, utilizando os **15 dias** restantes para a prática do ato de **registro**, quando deferido o título.
- Atualmente, de acordo com a MPV 1.085/2021, em regra, o prazo para o **registro** do título ou da emissão da **nota devolutiva** é de **dez dias úteis** (alteração do art. 9º da Lei nº 6.015/73), contados do protocolo:
 - **Art. 188, LRP (redação anterior)**: protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes.

- **Art. 188, LRP (redação atual):** protocolizado o título, se procederá ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de dez dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º e nos art. 189 a art. 192.
- Ainda, de acordo com o **parágrafo 1º do artigo 188 da LRP**, incluído pela MPV 1.085/2021, **excepcionalmente** o prazo para registro será de apenas **cinco dias** (desde que não haja exigências nem falta de pagamento de emolumentos) para as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias e os documentos eletrônicos apresentados por meio do SERP.
- Também terá prazo de **cinco dias** para registro os títulos que **reingressarem** na vigência da prenotação com todas as exigências cumpridas (inciso III do parágrafo 1º do artigo 188 da LRP).
- Além disso, **excetuam-se** os prazos previstos em **leis especiais**, bem como os contados em **meses e anos**, os quais não foram alterados pela MPV 1.085/2021 (redação do art. 9º, parágrafo 1º da LRP).
- Prazos estes confirmados pela CGJ-RS.

NOVA DEVOLUTIVA DE EXIGÊNCIAS

- Infere-se que o Registrador Imobiliário é **independente** para realizar a **qualificação** dos documentos a ele apresentados, a fim de verificar a sua legalidade para o lançamento do título no Fólio Real.
- **Não estando apto para a realização do ato registral**, o Ofício Imobiliário deverá fundamentar **por escrito o motivo da devolução**, a qual poderá ser submetida ao **Processo de Dúvida** quando a parte interessada não se conformar com as exigências.
- Anteriormente à Medida Provisória nº 1.085/2021 as exigências feitas pelo Registrador para possibilitar a prática do ato eram realizadas por meio de uma **“Nota de Exigências”**.
- Agora, conforme se verifica pela nova redação do **artigo 188 da LRP**, alterado pela MPV 1.085/2021, quando indeferido o título, o registrador deve emitir uma **“Nota Devolutiva”**.
- Ao fazer a qualificação do título, caso o registrador verifique que o mesmo não atende a algum dos requisitos necessários para o registro, deverá emitir uma **Nota Devolutiva** contendo as exigências, a qual deverá ser elaborada por escrito, de forma clara e sucinta, de uma só vez, de acordo com o caput do artigo 198 da Lei nº 6.015/73, alterado MPV 1.085/2021:
 - **Art. 198.** Havendo exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por **escrito**, dentro do **prazo previsto no art. 188** e de **uma só vez, articuladamente**, de forma **clara** e **objetiva**, com **data, identificação** e **assinatura** do oficial ou preposto responsável...
- Considera-se **protelatória** a prática de exigências de **forma sucessiva**, quando os motivos para o indeferimento já constavam do título/documentação desde o primeiro ingresso no Registro de Imóveis.
- Ou seja, o Registrador deve examinar **TODO** o título antes da emissão da Nota Devolutiva. Todavia, é claro que existem casos em que os **documentos faltantes** solicitados na primeira análise, ao serem apresentados e verificados pelo Registrador, tenham alguma divergência que impeça o registro, ocasionando uma segunda Nota Devolutiva.

- No caso em questão, não haverá descumprimento do previsto no artigo 198 da LRP, vez que o Registrador não poderia prever quais requisitos dos títulos ainda não apresentados não estariam de acordo para registro.

- Para dirimir eventuais problemas que possam ocorrer, é recomendado que conste na Nota Devolutiva, quando da solicitação de mais documentos, a seguinte observação:

“Cumpre informar que poderão haver outras exigências após a análise dos documentos ora solicitados”.

- Se o apresentante **não se conformar** com as exigências formuladas pelo Registrador ou **sendo impossível cumpri-las**, poderá requerer ao Oficial reconsideração, mediante apresentação de justificativa plausível, devidamente fundamentada, inclusive com a apresentação de outras provas.
- Caso não seja reconsiderado, o título e a declaração de dúvida serão remetidos ao juízo competente para dirimi-la.
- Assim, para evitar dissabores e desgastes em virtude da Nota Devolutiva, sugerimos que todos os Operadores/Envolvidos nos Negócios Imobiliários se atentem aos **requisitos** estabelecidos pela legislação para a elaboração dos títulos, verificando se faltam documentos ou detalhes nos mesmos, inclusive consultando o Notário e o Registrador antes da elaboração do título.
- Essas ações diminuiriam em muito os atrasos nos procedimentos, bem como a frustração e a insatisfação dos usuários do sistema registral.

PROCEDIMENTO DE DÚVIDA

- O Procedimento da Dúvida foi previsto para o Direito Registral Imobiliário (artigo **198** e seguintes da Lei nº 6.015/73).
- Pelos artigos 46 e 296 da Lei nº 6.015/73, aplica-se, também, aos demais Serviços de Registros.
- **Art. 30, inciso XIII da Lei nº 8.935/94:** são deveres dos notários e dos oficiais de registro encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual fixada pela legislação respectiva.
- O Procedimento de Dúvida é o mecanismo que serve para verificar a correção ou não das exigências formuladas pelo Registrador, ou para que o mesmo seja autorizado a proceder a um ato registral quando a parte não apresente condição de atendê-las.

Medida Provisória nº 1.085/2021

- A MPV 1.085/2021 **alterou** a redação do artigo **198** da Lei nº 6.015/73, bem como inseriu os parágrafos **1º e 2º e incisos** no referido artigo.
- Assim sendo, buscou-se **aprimorar** o procedimento de dúvida registral, prevendo a **virtualização** do procedimento, conforme se verifica no parágrafo 1º, inciso IV do artigo 198, o que já está sendo feito aqui na Vara dos Registros Públicos em Porto Alegre.
- Pelo que se verifica pela MPV 1.085/2021, se manteve o prazo de **15 dias para a impugnação** da dúvida pelo apresentante, entretanto, o prazo deve ser contado em **dias úteis**, conforme previsão do parágrafo 1º do artigo 9º da Lei nº 6.015/73.

- Da mesma forma, a MPV 1.085/2021 dispõe que a **inobservância** ao disposto no artigo 198 ensejará a **aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei nº 8.935, de 1994**, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça.

Prazo para suscitar a Dúvida

- Como se vê, não se conformando ou não sendo possível cumprir a exigência, a parte interessada requererá a suscitação da dúvida, e agora o Registrador tem o prazo de **10 dias úteis** para preparar e notificar o apresentante para que tome ciência das razões da dúvida. Somente após a declaração de ciência do apresentante o Oficial poderá encaminhar o pedido ao juízo competente.
- De qualquer maneira, tendo em vista a busca pela **Desjudicialização e Desburocratização**, os Registradores não devem medir esforços para evitar o Procedimento de Suscitação de Dúvida.

DO PROCEDIMENTO NAS ÁREAS REGISTRAL E NOTARIAL

- **Tabelionato de Protesto de Títulos:** artigo 18 da Lei nº 9.492/97.
- **Registro Civil de Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos:** artigo 156 da Lei nº 6.015/73. Se trata de uma forma de instauração do procedimento de dúvida de ofício.
- **Registro Civil de Pessoas Naturais:** §4º do artigo 46 da LRP. Outra forma de instauração do procedimento de dúvida de ofício.
- **Não há previsão legal para o Tabelião de Notas suscitar Dúvidas.**
- O tabelião de notas não pode suscitar dúvida, pois compete-lhe interpretar a vontade das partes e formalizá-la através do instrumento mais adequado (art. 7º da Lei 8.935/94).
- Caso fosse possível suscitar dúvida, estaria delegando a sua competência ao magistrado.

Instauração

- **Regra-Geral:** mediante provocação da parte interessada através de requerimento, de acordo com o art. 198 da Lei n. 6.015/73.
- **Exceções:** ex officio pelo Registrador, nos termos do art. 156 e parágrafo único da Lei 6.015/73.

Cabimento e natureza

- **CABIMENTO:**
 - Inconformidade com as exigências do Serviço de Registro ou quando não houver condição de atendê-las.
- **NÃO-CABIMENTO:**
 - Ato ou negócio nulo ou anulável – é um ato do Registrador.
- **NATUREZA JURÍDICA:**
 - Tem natureza administrativa, não judicial.
 - Ato vinculado (obrigação de o Registrador atender à solicitação de suscitar a Dúvida).
- Jurisdição

- **CONTENCIOSA?** Não, pois o registrador não possui interesse jurídico no juízo negativo do registro do título; é mero controlador da legalidade.
- **VOLUNTÁRIA?** Alguns doutrinadores afirmam que a ausência de interesse do registrador desconfiguraria esse tipo de procedimento. Ademais, o procedimento engloba impugnação e decisão esclarecendo qual o direito aplicável, não mera homologação do magistrado.
- Produção de provas
- Não admite dilação probatória.
- O registrador poderá ser intimado para prestar alguma informação.

Competência

- Depende da organização judiciária de cada Estado.
- O JUIZ QUE EXPEDIU O TÍTULO? Preservação do Juízo Natural.
- Aqui no Rio Grande do Sul, o artigo 445 da CNJR/RS estabelece que a competência é do **Juiz Diretor do Foro** (no interior) ou da **Vara dos Registros Públicos** (na Capital).

Partes

- **Suscitante:** o Registrador ou quem estiver respondendo pela Serventia
- **Interessado e Apresentante**

Participação do MP

- Apresentada ou não a contestação, o magistrado irá encaminhar a Dúvida ao Ministério Público, que terá dez dias para se manifestar (artigo 200 da LRP).
- Aqui, cabe informar que há entendimento no sentido de que, conferindo interpretação literal ao art. 200 da Lei nº 6.015/73, a presença do Ministério Público ocorreria **somente** quando houvesse **impugnação** à Dúvida suscitada pelo Registrador.
- Salvo melhor juízo, entende-se que sua participação será sempre **obrigatória**, pois:
 - Não se deve fazer distinção entre os direitos representados pelos títulos submetidos a registro.
 - Essa tese vai ao encontro do estatuído nos artigos 127, caput e 129, IX, da Constituição; nos artigos 82 e 1.105 do CPC e nas Leis Orgânicas Federal e Estaduais do Ministério Público, as quais estabelecem que os Promotores de Justiça, no exercício de suas atribuições, devem zelar pela regularidade dos registros públicos, como fiscais da lei, inclusive tendo legitimidade ativa para impetrar Apelação.
- Da mesma forma, se verifica que a Medida Provisória nº 1.085, de 27/12/2021, **não alterou o artigo 200 da Lei nº 6.015/73**, pelo que se depreende que a oitiva do Ministério Público ainda é necessária:
 - Art. 200 - Impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público, no prazo de dez dias.
- Participação do Tabelião de Notas na condição de assistente simples

- Ainda que haja resistência doutrinária à possibilidade de intervenção de terceiros nos procedimentos de jurisdição voluntária, entendemos que essa seja a condição processual mais adequada ao Notário na suscitação de dúvida decorrente de qualificação negativa oposta pelo registrador a uma escritura pública.
- A inserção pelas Corregedorias das Federações da possibilidade de participação do Notário em defesa de seu ato notarial é um grande avanço no reconhecimento da autonomia e independência dos profissionais do direito da área notarial, trazendo um grande debate para a segurança jurídica.
- **Artigo 445 da CNNR/RS**
 - **Art. 445.** O Juiz Diretor do Foro ou da Vara dos Registros Públicos, nos procedimentos de suscitação de dúvida, antes da prolação da sentença, **poderá admitir a intervenção espontânea do Tabelião de notas** que lavrou o ato notarial objeto da qualificação registral, solicitando, por despacho irrecurável, de ofício ou a requerimento do interessado, a **manifestação do Notário**, no prazo de 15 (quinze) dias.
 - **Parágrafo único.** A intervenção do Tabelião tratada no caput independerá de representação do Tabelião de notas por advogado, assim como do oferecimento de impugnação, e não autoriza a interposição de recurso.

Dúvida inversa

- Anomalia no sistema (irregularidade, anormalidade, ou não?)
- A atual Lei nº 6.015/73 **não** prevê a chamada **Dúvida Inversa** de iniciativa do interessado. Porém, a mesma existe por criação pretoriana, que se configura pela apresentação diretamente em juízo das razões de inconformidade da parte interessada no registro.
- Chama-se Dúvida Inversa porque não é o Registrador que a suscita a requerimento da parte.
- Como se vê, a proposição da Dúvida pela parte interessada é procedida **diretamente em Juízo**.
- Não é vedada, mas gera INSEGURANÇA por causa da não realização do protocolo.
- Sobre a Dúvida Inversa segue parte do **voto do Desembargador Ricardo Dip** na Apelação nº 0013913-10.2013.8.26.0482.

VOTO DE VENCIDO (Voto n. 39.793)

...

3.Ad primum, **já é tempo de deixar de admitir o que se convencionou chamar dúvida “inversa”,** ou seja, aquela levantada pelo próprio interessado, diretamente ao juízo corregeador.

A prática, com efeito, não está prevista nem autorizada em lei, o que já é razão bastante para repeli-la, por ofensa à cláusula do devido processo (inc. LIV do art. 5o da Constituição), com a qual não pode coadunar-se permissão ou tolerância (jurisprudencial, nota) para que os interessados disponham sobre a forma e o rito de processo administrativo, dispensando aquele previsto no estatuto de regência (Lei n. 6.015, de 31-12-1973, arts. 198 et seqq.).

Recorribilidade

- **APELAÇÃO:** É o recurso previsto na lei registrária para submeter a decisão ao duplo grau de jurisdição.

- **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO:** É possível quando preencher os requisitos (contrariedade ou obscuridade).
- **AGRAVO DE INSTRUMENTO:** Cabe contra decisão que não recebe o recurso de apelação.
- **RECURSOS ESPECIAL E EXTRAORDINÁRIO:** Como regra, não são admitidos no Procedimento de Dúvida, salvo quando ficar estabelecido o contraditório, assim entendido no aspecto jurisdicional. Quando se deixa de discutir teses sobre a registrabilidade de um título e se passa a discutir direitos, daí nasce a oportunidade do Recurso Especial.
- **MANDADO DE SEGURANÇA:** outro instrumento, no âmbito dos chamados remédios constitucionais, para atacar decisões do Corregedor ou do Conselho.
- No caso dos registradores e tabeliães, quando da qualificação negativa sobre um título não enseja, em princípio, mandado de segurança, pois o próprio sistema disponibiliza outro remédio jurídico específico para contestar o entendimento do registrador: Processo de Dúvida.
- Agora, diante da negativa da suscitação de dúvida ou sendo o oficial arrogante, prepotente, etc. entendendo cabível o Mandado de Segurança.

Efeitos da sentença

- **JULGAMENTO DE PROCEDÊNCIA:**
- Art. 203 - ...
- 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;
- **JULGAMENTO DE IMPROCEDÊNCIA:**
- 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.
- **JULGAMENTO COMO PREJUDICADA:**
- **Perda do objeto:** o título impugnado foi feito.
- **Exemplo:** O registrador impugnou por falta de pagamento de imposto e, após a instauração da dúvida, a parte realizou o pagamento.
- **Desistência da parte:**
- Formulado o pedido de desistência pelo apresentante, o registrador deve **anuir** ao pedido, como ocorre no processo civil?
- Não, pois ele não é parte interessada.

Coisa julgada

- **A decisão proferida no procedimento de dúvida não faz coisa julgada.**
- Cabe lembrar que a decisão proferida é de natureza **administrativa**.

Sugestões* para aprimoramento do Procedimento de Dúvida

- Eliminação da intervenção do Ministério Público. A ausência de interesse público é patente e sua atuação traz mais problemas que benefícios;
- Explicitação do início do prazo de resposta do interessado. Com a atual indefinição da regra, hoje há casos de preclusão, pois o interessado fica aguardando sua intimação para responder, mas certos juízes entendem que o prazo corre da distribuição judicial da dúvida, tendo em vista que o interessado já tinha sido cientificado pelo oficial registrador da sua petição de suscitação da dúvida;
- Julgamento por um órgão especializado do Tribunal de Justiça de cada Estado e DF, de competência originária, sem tramitação em primeira instância, e com grau único de jurisdição;
- Tramitação sumária do feito, com prazo para a prolação da decisão.

*** Sugestões extraídas do artigo: DÚVIDA REGISTRAL – É PRECISO, COM URGÊNCIA, SOLUCIONAR O GARGALO – por André Abelha e Eduardo Moreira Reis.**

Conclusão

- Conforme artigo 198 da Lei nº 6.015/73, a nota devolutiva deve conter as exigências a serem satisfeitas, indicadas pelo oficial por escrito e com fundamento legal, dentro do prazo previsto no art. 188 e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que o usuário possa cumpri-la ou suscite dúvida, se for de seu interesse.
- O procedimento de dúvida no Registro de Imóveis serve para resolver as dissidências entre o suscitante - que é sempre o Registrador (podendo ser o substituto nas suas ausências e impedimentos) - e o apresentante de um título que pretende acessar o álbum imobiliário.
- Esse procedimento pode ser suscitado por outros serviços registrares e notariais, mas não pelo Tabelião de Notas, que poderá vir a integrar o Procedimento da Dúvida, somente como ASSISTENTE SIMPLES, defendendo o ato por ele lavrado, tendo em vista que apresenta conhecimentos jurídicos suficientes para tanto, bem como pode vir a ser responsabilizado no caso de o título não atender aos princípios registrares, até para justificar o trabalho elaborado com a sua convicção.
- Espera-se que o artigo tenha contribuído para o esclarecimento do assunto, sendo importante o estudo para bem poder informar aos usuários e operadores do Direito que têm de se socorrer do Poder Judiciário para a resolução de conflitos de ideias originárias da qualificação documental feita pelo Registrador, não acatadas pela parte interessada no ato registral – inclusive o Tabelião de Notas – e, por isso, submetidas ao Poder Judiciário.

Muito Obrigado!

www.lamanapaiva.com.br

Porto Alegre-RS/Janeiro/2022