

## Procedimento de Dúvida Registral

*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 verificação do preenchimento dos requisitos legais aplicáveis à espécie, sem jamais entrar no mérito.

### **Dos Títulos (art. 221, da Lei nº 6.015/73)**

Todos os títulos, independentemente de sua natureza, devem respeitar os **princípios registraís** 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).

### **Notariais**

**Títulos Notariais** são as escrituras públicas lavradas por Tabelião de Notas.

Para a sua realização devem ser observadas a Lei 7.433/1985, o Decreto 93.240/1986, a Lei nº 13.097/2015 e os arts. 215 e seguintes do CC.

Em virtude das alterações procedidas na Lei nº 7.433/1985 não será exigida a obtenção de quaisquer documentos ou certidões (negativa de ônus ou ações...) além dos previstos, bem como a apresentação de certidões forenses ou de distribuidores judiciais.

OBS.: Valorizou ainda mais o princípio da concentração.

De acordo com o **art. 108 do CC**, não dispondo a lei em contrário, exige-se a **escritura pública** para os negócios jurídicos envolvendo bens imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país.

Atenção senhores Notários, cuidado com a proposição da **Comissão do Novo Código Civil** que estabelece a alteração deste artigo envolvendo bens imóveis de valor “*superior a duzentos e sessenta vezes o maior salário-mínimo vigente no País.*”

### **Novidade: Lei nº 14.711/2023 - Atos Notariais**

A recente **Lei Federal nº 14.711/23** (*Lei das Garantias*) trouxe significativas alterações ao nosso sistema de créditos e garantias reais, assim como inseriu no ordenamento jurídico novos Atos Notariais (*artigo 9, §11 e artigo 12 e seguintes*), a saber:

- ✓ Ata Notarial de Arrematação (*procedimento de arrematação em excussão extrajudicial da hipoteca*);

- ✓ Negociação e cessão de precatórios ou créditos;
- ✓ Atesto de evento de implemento de condição resolutive e de outros elementos negociais;
- ✓ Atuação do Notário como mediador/conciliador e como árbitro;
- ✓ Novas atribuições à Ata Notarial, servindo como Título.

### **Particulares**

Os títulos de **natureza particular** são admitidos por expressa **autorização legal**, a exemplo do que ocorre com o direito real à aquisição, previsto no art. 1.417 do CC.

Tais títulos, ainda, são admitidos para os negócios jurídicos, cujo valor do imóvel não exceda a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no Brasil, salvo quando a lei reserva a forma pública. Também são empregados quando a lei a eles atribui força de **escritura pública**, como no caso do art. 64 da Lei 4.380/1964 e no art. 38 da Lei 9.514/1997.

### **Judiciais**

Os títulos judiciais são expedidos de processos resolvidos pelo Poder Judiciário.

Seus requisitos gerais estão previstos na Lei 6.015/1973; os especiais constam do Código de Processo Civil.

### **Administrativos**

São os títulos emitidos pelas **autoridades administrativas**. Como exemplo, cita-se o *termo de concessão do direito real de uso especial*, “os 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”.

Tal redação foi inserida no inciso V do art. 221 da LRP pela Lei 12.424/2011.

### **Estrangeiros**

São os 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 as sentenças proferidas por tribunais estrangeiros, após a homologação pelo Superior Tribunal de Justiça.

Problemas surgem principalmente com referência aos títulos judiciais, tendo em vista que há quem pondere, equivocadamente, que – por ter o título passado pelo crivo do Poder Judiciário – estaria imune à qualificação. Ledo engano.

Não é raro verificar que Registradores são coagidos a registrar títulos com defeitos formais, sob pena de – por tais atos – responderem penalmente, o que não pode ser admitido.

As espécies de títulos que ingressam no Registro de Imóveis são as previstas no art. 221 da LRP e em legislações específicas.

## PROCEDIMENTO DE DÚVIDA

### - 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 fólio 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 a **Lei nº 14.382/2022** flexibilizou o *princípio da especialidade objetiva e subjetiva* no âmbito do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, 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 **Lei nº 14.382/2022** 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 § 14 deste artigo.

**§ 16.** Se não forem suficientes os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva, será exigida a retificação, no caso de requerimento do interessado na forma prevista no § 14 deste artigo, perante a circunscrição de situação do imóvel.

Além disso, a **Lei nº 14.382/2022** incluiu o **§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.

### **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.

### **Prazos para Qualificação**

Até o advento da Lei nº 14.382/2022 não havia na Lei nº 6.015/73 previsões 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 qualificado positivamente o título.

Atualmente, de acordo com a Lei nº 14.382/2022, em regra, o prazo para o registro do título ou da emissão da nota devolutiva é de 10 (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 Lei nº 14.382/2022, excepcionalmente o prazo para registro será de 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 Lei nº 14.382/2022.

Prazos estes confirmados pela CGJ-RS.

### **Nova Devolutiva**

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 **Lei nº 14.382/2022** 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, quando indeferido o título, o registrador deve emitir uma **“Nota Devolutiva”**.

Ao fazer a **qualificação** do título, caso o registrador verifique que este 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, sucinta e fundamentada, de uma só vez**, de acordo com o caput do artigo 198 da Lei nº 6.015/73, alterado pela Lei nº 14.382/2022.

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.

“[Art. 198](#). Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por **escrito, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva**, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que:”

V - o interessado possa **satisfazê-la**; ou

VI - caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o **título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la**.

### **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.

A 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 **interessado de um título que pretende acessar o álbum imobiliário**.

### **Lei nº 14.382/2022**

A Lei nº 14.382/2022 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.

Buscou, assim, **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 da Lei nº 14.382/2022, o prazo de **15 dias para a impugnação** da dúvida pelo apresentante no processo foi mantido, entretanto, este prazo deverá ser contado em **dias úteis**, conforme a inovação trazida pela referida Lei, prevista na nova redação do parágrafo 1º do artigo 9º da Lei nº 6.015/73.

A nova Lei dispõe ainda 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 já visto, 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 **Extrajudicialização** 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. Prevê a 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.

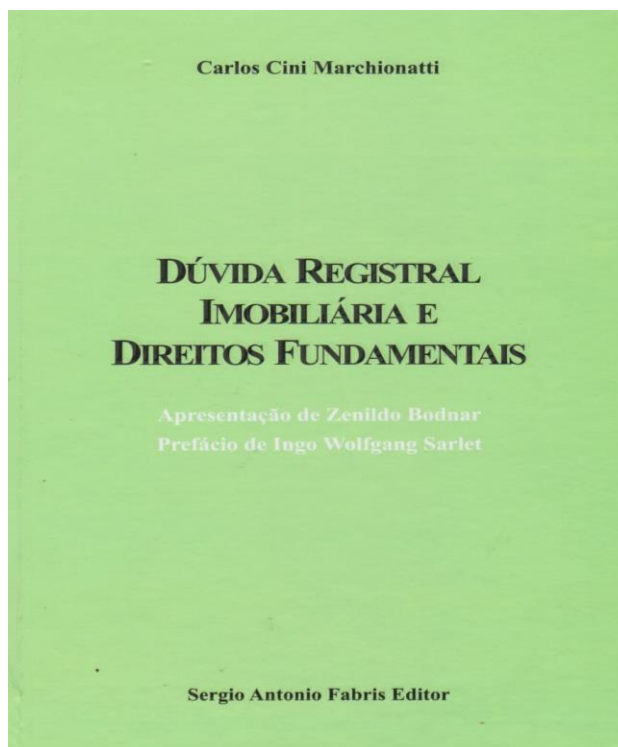
**VOLUNTÁRIA?** Alguns doutrinadores afirmam que a ausência de interesse do registrador desconfiguraria esse tipo de procedimento. Ademais, o procedimento engloba impugnação e decisão esclarecendo qual o direito aplicável, não mera homologação do magistrado.

O Desembargador **Carlos Cini Marchionatti**, na Obra “*Dúvida Registral Imobiliária e Direitos Fundamentais*” assevera que:

*“Entre o conjunto de razões que fundamentam a decisão da dúvida registral imobiliária mediante **conveniência e oportunidade**, deve-se caracterizar o procedimento que a instrumentaliza como de **jurisdição voluntária**.*

(...)

*O artigo 204 da Lei dos Registros Públicos, ao enunciar que “a decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso”, relaciona-se à **jurisdição voluntária**. Para tanto, vislumbra-se um certo caráter acessório nas locuções “a decisão da dúvida tem natureza administrativa” integrante da totalidade do enunciado, cujo principal está em “e não impede o uso do processo contencioso”. O enunciado legal utiliza-se da referência à “natureza administrativa”, mas a decisão é de **jurisdição voluntária** pela determinação da ressalva ao uso do processo contencioso.”*



### 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 CNNR/RS** estabelece que a competência é do **Juiz Diretor do Foro** (*no interior*) ou da **Vara dos Registros Públicos** (*na Capital*)

### Partes

**Suscitante:** O autor da Dúvida será sempre o **Registrador** (*ou quem estiver respondendo pela serventia*) das atividades registras previstas no **art. 1º da LRP**: *Oficial de Registro de Pessoas Naturais, Oficial do Registro de Pessoas Jurídicas, Oficial do Registro de Títulos e Documentos, Oficial de Registro de Imóveis*, que são os responsáveis pela Serventia Registral.

### Interessado e Apresentante:

A pessoa qualificada como **interessada** na Dúvida é aquela que **titula** ou **pretende titular** um **direito real**, o que se verifica da análise da matrícula ou do título que pretende ingressar no Fólio Real.

É aquele que espera ver um direito seu **constituído, declarado, modificado** ou **extinto**, isto é, aquele que sofrerá os efeitos do ato registral colimado.

### Terceiros

Por expressa previsão legal, contida no **art. 202 da LRP**, o legislador oportunizou ao **terceiro prejudicado** interpor, **após a sentença**, o recurso de apelação.

Desta forma, parece que somente nesta ocasião um terceiro poderia vir a integrar o Procedimento de Dúvida.

Entretanto o magistrado, se assim entender, poderá admitir a figura do terceiro interessado no procedimento.

### 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 Lei nº 14.382/2022, **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**.

Até então se falou na suscitação da Dúvida pelo **Registrador** ou pelo **Tabelião de Protesto de Títulos**, não admitindo, por falta de previsão legal e de lógica, tal prerrogativa, ao Tabelião de Notas. Todavia, o **interesse jurídico** do Tabelião, no âmbito processual, é de fácil compreensão, sendo reiteradamente admitido em feitos judiciais, mediante o **Instituto da Assistência**.

Como se sabe, o Notário como receptor da vontade das partes, ao lavrar uma escritura pública, transmitiu **segurança jurídica** aos negócios **bilaterais** e atos **unilaterais**. Quando questionado ou impugnado, essa segurança fica abalada, tendo **legítimo interesse** em resguardar a validade do ato notarial praticado.

Trata-se, portanto, de um **interessado** na Suscitação de Dúvida no momento em que o Registrador emite um juízo negativo do ato lavrado em sua Serventia.

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.

As Corregedoras-gerais dos Estados do **Espírito Santo, Mato Grosso, São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul** já admitem a **intervenção** do Tabelião de Notas no Procedimento de Suscitação de Dúvida.

### **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 irrecorrível, 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.

## Recorribilidade

**Apelação:** É o recurso previsto na lei registraria 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.

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. REGISTRO PÚBLICO. DÚVIDA REGISTRÁRIA. LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. NÃO CABIMENTO. DECISÃO MANTIDA. PRECEDENTES.** 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o procedimento de dúvida registral reveste-se de caráter administrativo, o que afasta o cabimento de recurso especial. 2. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.010.459/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

**EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. RECLAMAÇÃO. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. LIMINAR EM MANDADO DE SEGURANÇA CONCEDIDA NA ORIGEM. PROCEDIMENTO SOBRE DÚVIDA REGISTRAL. QUESTÃO RESTRITA AO INTERESSE DAS PARTES. INEXISTÊNCIA DE REPERCUSSÃO GERAL.** (RE 655466 RG, Relator(a): RICARDO LEWANDOWSKI, Tribunal Pleno, julgado em 12-06-2014, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-148 DIVULG 31-07-2014 PUBLIC 01-08-2014)

**Mandado de Segurança:** outro instrumento, no âmbito dos chamados remédios constitucionais, para atacar decisões do Corregedor ou do Conselho.

No caso dos registradores é **pacífica** a jurisprudência no sentido de que a qualificação negativa de um título não enseja mandado de segurança, pois o próprio sistema jurídico disponibiliza outro remédio jurídico específico para contestar o entendimento do registrador: o **Procedimento de Dúvida**.

Entretanto, diante da negativa da suscitação de dúvida ou sendo o oficial arrogante, prepotente, etc. o Poder Judiciário poderá, em tese, admitir 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 refeito.

**Exemplo:** *O registrador impugnou por falta de pagamento de imposto e, após a instauração da dúvida, a parte realizou o pagamento.*

#### ✓ **Desistência da parte:**

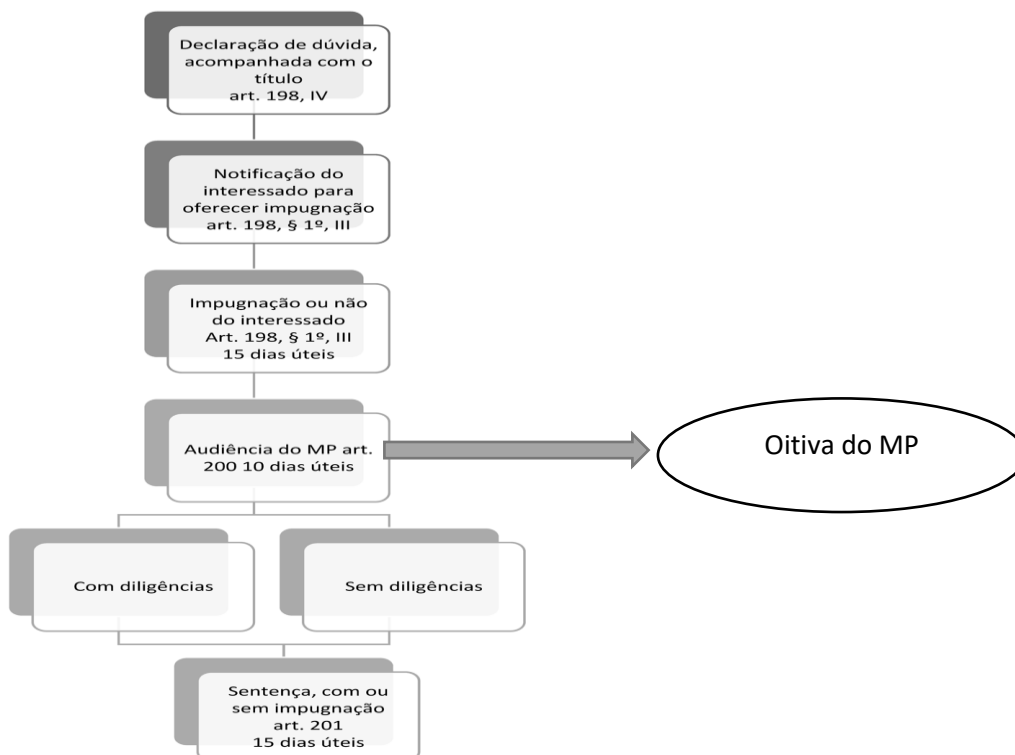
Formulado o pedido de desistência pelo apresentante, o registrador deve **anuir** ao pedido, como ocorre no processo civil? Não, pois ele não é parte interessada.

#### ✓ **Coisa julgada:**

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

## Modelo de organograma do procedimento de suscitação de dúvida – regra geral:

**Alcança:** o Registro Civil de Pessoas Naturais, o Registro Civil de Pessoas Jurídicas, o Registro de Títulos e Documentos e o Registro de Imóveis (art. 296 da LRP).



### Novidade

Foi publicada pela Editora Foco a **quinta edição** da obra intitulada “**Procedimento de Dúvida Registral: Evolução dos Sistemas Registral e Notarial no Século XXI**”, de minha autoria.

A quinta edição foi totalmente atualizada de acordo com a **Lei nº 11.482/2022** e traz as várias nuances do procedimento de “**Suscitação de Dúvida**”, previsto nos arts. 196 e seguintes da Lei nº 6.015/1973. A obra ainda contempla a Usucapião Extrajudicial; o Princípio da Concentração; as Regularizações Fundiárias Urbanas e Rurais; a Multipropriedade; a Adjudicação Compulsória Extrajudicial, bem como a Tokenização.

O livro já está disponível para aquisição com desconto diretamente no site da Editora Foco.



## Conclusão

É muito importante que todos os Operadores do Direito se empenhem no estudo e na busca do aperfeiçoamento do Sistema Registral Imobiliário efetivando a Publicidade e, assim, alcançando a oponibilidade preventiva e a Fé Pública Registral, o que evitará demandas e oportunizará a tão almejada Segurança Jurídica e a Paz Social.

Espera-se que a apresentação 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](http://www.lamanapaiva.com.br)**