

JORGE AUGUSTO RIBEIRO BRESSAN

**PRINCÍPIOS REGISTRAIS E O
PROCEDIMENTO DE DÚVIDA**

ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

**SÃO PAULO- SP
2016**

JORGE AUGUSTO RIBEIRO BRESSAN

**PRINCÍPIOS REGISTRAIS E O
PROCEDIMENTO DE DÚVIDA**

Monografia apresentada à banca examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como conclusão do curso de especialização em Direito Imobiliário, sob a orientação do Professor Doutor Everaldo Augusto Cambler.

SÃO PAULO / 2016

Banca Examinadora:

Prof. Dr. Everaldo Augusto Cambler

Prof. Dr.

Prof. Dr.

São Paulo, de de 2016.

TERMO DE APROVAÇÃO

JORGE AUGUSTO RIBEIRO BRESSAN

PRINCÍPIOS REGISTRAIS E O PROCEDIMENTO DE DÚVIDA

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção da conclusão do curso de especialização em Direito Imobiliário, na PUC-SP, pela seguinte banca examinadora:

Prof. Dr. Everaldo Augusto Cambler

Prof. Dr.

Prof. Dr.

São Paulo, de de 2016.

**Dedico este trabalho a Deus por sempre ter
caminhado de mãos dadas comigo em todos os
momentos, pois sem sua graça nada teria acontecido.**

Agradeço ao meu pai, Flávio, pela paciência, dedicação e pelo amor dado a mim em todos os aspectos da minha vida; à minha mãe, Jacira, pelos conselhos e palavras de conforto e por fazer sempre acreditar nos meus sonhos; ao meu orientador Prof. Dr. Everaldo Augusto Cambler, por ter aceitado meu convite de ser meu condutor na realização deste trabalho, dono de uma mente brilhante; aos amigos de Jundiaí por sempre estarmos juntos, seja nos momentos bons ou, nos momentos ruins.

RESUMO

Este trabalho propõe-se a analisar o Registro de Imóveis e o Procedimento de Dúvida.

No Brasil, as funções notariais e registrais são exercidas, em caráter privado, por delegação do Poder Público, mediante concurso de provas e títulos, em conformidade com o art. 235 da Constituição Federal, regulamentado pela Lei n. 8.935/94.

A Lei de Registros Públicos n. 6.015/73 trata do acesso de títulos e sua tramitação no Registro de Imóveis.

O Registro de Imóveis desenvolve importante papel institucional, quer na cidadania, na estabilidade jurídica e socioeconômica, no desenvolvimento da política habitacional e do crédito imobiliário, nas políticas de habitação e de interesse social e na regularização fundiária, colaborando com o direito urbanístico e ambiental e na defesa do consumidor.

O Procedimento de Dúvida é iniciado, geralmente, por provocação da parte interessada, através de um requerimento simples através do qual é solicitada a suscitação da dúvida. A sua aplicabilidade no Estado de São Paulo está restrita aos atos de registro. Os atos de averbação, por sua vez, requerem providências administrativas.

Constata-se que os Registros de Imóveis brasileiros têm se mantido na vanguarda da tecnologia pelo seu empenho em simplificar processos e abreviar a prestação do serviço público delegado.

PALAVRAS-CHAVE: REGISTRO DE IMÓVEIS – PROCEDIMENTO DE DÚVIDA

ABSTRACT

This study aims to make an analysis concerning the Real Estate Registry and the Doubt Procedure.

In Brazil, notaries and registrars activities are in private practice. They are delegated by public sector body through writing contest of tests and degrees, in accordance with Art. 236 of Federal Constitution, regulated by Law n. 8.935/94.

The Law of Public Records n. 6.015/73 deals with titles access and its processing in Register Office.

The Real Estate Registry keeps an important institutional role. It takes part in the citizenship, legal, social and economic stability, stimulates housing development and lending mortgage, the housing project and land regularization. It cooperates closely with the urban and environmental law and with the consumer protection rights as well.

As a general rule, the Doubt Procedure starts when the party makes a simple claim to manifest its disagreement. São Paulo State enforces this procedure just for register acts. In turn, annotation acts requires administrative measures.

Brazilian Real Estate Registries keeps at the forefront of technology for its determination to simplify procedures and to shorten and speed up the public service.

KEY WORDS: REAL ESTATE REGISTRY – DOUBT PROCEDURE

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
2. PRINCÍPIOS REGISTRAIS.....	12
2.1. Princípio da rogação ou instância	12
2.2. Princípio da prioridade.....	14
2.3. Princípio da territorialidade	15
2.4. Princípio da qualificação registral	16
2.5. Princípio da legalidade	17
2.6. Princípio da continuidade	18
2.7. Princípio da disponibilidade	20
2.8. Princípio da especialidade.....	21
2.9. Princípio da inscrição.....	23
2.10. Princípio da publicidade	23
2.11. Princípio da unitariedade da matrícula.....	24
2.12. Princípio da concentração.....	25
2.13. Princípio da fé pública	25
2.14. Princípio da cindibilidade do título	25
2.15. Princípio da retificação.....	26
2.16. Princípio da presunção.....	27
3. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA.....	28
3.1. Conceito	28
3.2. Cabimento e não cabimento	29
3.3. Natureza Jurídica.....	30
3.4. Do procedimento	30
3.5. Aplicabilidade.....	34
3.5.1. Matrícula do imóvel	35
3.5.2. Registro e Averbação	35
3.6. Competência	41
3.7. Suscitante	42
3.8. Apresentante e interessado	44
3.9. Terceiros.....	45
3.10. Dúvida do Tabelião de Notas: assistência simples.....	46
3.11. Dúvida inversa.....	47
3.12. Recursos	49
3.12.1. Agravo de instrumento	51

3.12.2. Embargos de declaração	51
3.12.3. Embargos infringentes	52
3.12.4. Recurso especial e extraordinário.....	52
3.12.5. Mandado de segurança.....	53
3.12.6. Conflito de competência	53
3.12.7. Efeitos da sentença	54
3.12.8. Prenotação subsiste com dúvida.....	54
3.12.9. Contagem do prazo	55
CONCLUSÃO	56
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	59

1. INTRODUÇÃO

Este trabalho se propõe a abordar os principais aspectos do Procedimento de Dúvida no Registro de Imóveis. Para isso, será necessário um conhecimento prévio dos princípios que norteiam o sistema registral imobiliário, em especial o da qualificação, a fim de que seja possível verificar os motivos que levam à instauração deste procedimento.

Em momento posterior, serão apresentados os conteúdos necessários sobre a Dúvida que o operador do direito precisa dominar para poder aplicar adequadamente este mecanismo jurídico, objetivando alcançar um registro perfeito, sem máculas que possam viciá-lo a ponto de permitir sua contestação.

Entre eles, serão estudados a natureza da Dúvida, seus efeitos, a forma de provocação, as partes envolvidas, a tramitação, o julgamento, os recursos relacionados e a coisa julgada e outros pontos de igual relevância.

2. PRINCÍPIOS REGISTRAIS

O sistema de registro de imóveis brasileiro tem como alicerce os princípios registrais, que serão abordados no decorrer do capítulo, princípios esses, que jamais poderão ser esquecidos pelos registradores quando da análise de um título submetido ao registro ou averbação, bem como nas aberturas de matrículas, na fusão, nos desmembramentos, nos desdobras e na retificação dos dados objetivos e subjetivos constantes na matrícula.

Nesse sentido, Nicolau Balbino Filho¹ lembra que "tais princípios não são axiomas incontestáveis, mas criações técnicas, instrumentos idôneos destinados a alcançar finalidades específicas perseguidas pela instituição registral, tendo como finalidade a necessidade de proteger a boa-fé e de facilitar o comércio jurídico".

Dentre esses princípios, foram relacionados os seguintes:

2.1. Princípio da rogação ou instância

Entende-se por esse princípio que todo ato levado ao Oficial Imobiliário deverá ser requerido por pessoa diversa do registrador, salvo a hipótese do artigo 213,1, letra "a" da Lei n. 6.015/73, onde o registrador por erro ou omissão na transposição do título para a matrícula poderá praticar o ato de ofício.

O artigo 13 da citada lei, disciplina que todos os atos de registros serão provocados por qualquer pessoa interessada, entendendo-se por pessoa interessada, o comprador, o vendedor, o corretor, parentes das partes do registro, enfim, qualquer pessoa, poderá requerer a prática dos atos registrais.

¹ FILHO, Nicolau Balbino. *Direito Imobiliário Registral*, São Paulo: Saraiva, 2001, p. 35.

Porém, como toda regra tem sua exceção, existem alguns atos que somente os titulares cujos nomes constem no registro imobiliário é que podem requerer a prática de determinados atos. São eles, nas palavras de Afrânio de Carvalho, *apud* Tatiana Passos²:

- a) início do processo de dúvida com remessa do título ao juízo competente;
- b) retificação administrativa de erro constante do registro;
- c) fusão de imóveis confinantes pertencentes ao mesmo proprietário;
- d) desmembramento de imóvel;
- e) averbação de mudança de denominação e de numeração de prédios, de edificação, de reconstrução, de demolição, bem como de casamento, de separação judicial e do restabelecimento da sociedade conjugal do titular.

Ouso em discordar do citado mestre, no que tange ao último tópico, entendo que, qualquer interessado, que por sua vez, pode ser qualquer pessoa, possa requerer a averbação da construção, a alteração de logradouro, a mudança de numeração predial, instruindo o requerimento com documentos oficiais expedidos pela prefeitura, não vejo nenhum prejuízo na prática de tais averbações.

O pedido de prenotação do título não requer forma especial, podendo mesmo ser oral, já que a simples apresentação do título ao registro pressupõe o requerimento tácito do interessado, como demonstra o *caput* do artigo 13 da Lei dos Registros Públicos. Porém, a prenotação é cancelada automaticamente, se, dentro de 30 (trinta) dias a parte interessada, não sanar as exigências do registrador.

O Oficial Imobiliário poderá praticar mais alguns atos de ofício, quando da abertura de matrícula oriunda de transcrição de outro cartório ou do seu, trasladando para a nova matrícula, todos os elementos constantes do título anterior, como por exemplo, a

² PASSOS, Tatiana. *Registro de Imóveis para Profissionais do Direito. Guia Prático para o Cotidiano Jurídico-Imobiliário-Registral*. – 2ª ed. Campinas, SP: Russel Editores, 2008, p. 59.

averbação de uma construção, o usufruto em favor de determinada pessoa, a alteração de logradouro, promovendo a abertura já com os novos elementos.

2.2. Princípio da prioridade

Este princípio determina a preferência dos direitos reais, contraditórios ou não, sobre um mesmo imóvel, decorrendo tal preferência, do número da prenotação. Mas o que é prenotação?

Prenotação em poucas palavras e sendo objetivo, é o ato pelo qual o título é lançado no livro 1 (protocolo), recebendo um número que segue ao infinitivo, sendo entregue à parte no ato da entrada do título junto à serventia, o número do protocolo, contendo a data de entrada, o valor pago, o prazo e os demais dados da serventia para o cliente entrar em contato ou mesmo a serventia entrar em contato com o cliente.

Em outras palavras, a pessoa que protocolar o título em primeiro lugar, tem prioridade no ato a ser praticado pela serventia (registro ou averbação) sobre as demais pessoas que protocolarem seus respectivos títulos posteriormente.

Esse princípio apresenta algumas exceções, tais como:

a) Título de segunda hipoteca: nesse caso, o artigo 189 da Lei de Registros Públicos, determina que, caso haja um título de segunda hipoteca com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial prenotará o título e aguardará o prazo de 30 (trinta) dias para que o credor ou interessado da primeira hipoteca, promova o registro. Após esse prazo, sem que a parte interessada promova o registro, a hipoteca de segundo grau será registrada e obterá preferência sobre aquele primeiro título.

b) Direitos reais contraditórios - o artigo 190 da lei da citada lei determina que, não serão registrados no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel. Para a solução de eventual conflito entre dois títulos

contraditórios, aplicar-se-ia o princípio da prioridade, independentemente do dia em que seja registrado, já que prevalece o número do protocolo como indicador da ordem de registros.

c) Escrituras lavradas no mesmo dia, contendo a hora da lavratura: o artigo 192 da Lei n. 6.015/73 é aplicável nas escrituras públicas lavradas no mesmo dia sobre o mesmo imóvel e com a hora da lavratura. Nesse caso, independentemente do número da prenotação prevalece para efeitos de preferência e anterioridade do registro, aquela lavrada em primeiro lugar.

O prazo de validade da prenotação corresponde àquele em que o registro deve ser efetuado, conforme dispõe o art. 188, *in verbis*:

"Art. 188 - Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes. (Renumerado do art. 189 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975)".

2.3. Princípio da territorialidade

Diz respeito à competência das serventias para a prática dos atos registrais, dentro de uma circunscrição. Em municípios maiores, é comum haver mais de um escritório imobiliário, devendo a parte levar o título ao registro competente.

A competência territorial da serventia é regulada pela lei de organização judiciária de cada estado. Se o ato é praticado em uma serventia incompetente, a princípio seria nulo. A princípio seria nulo, porque às vezes, abre-se a matrícula de um imóvel que está na divisa entre duas circunscrições imobiliárias, praticam-se alguns atos e depois de algum tempo ou ainda depois de alguns anos, verifica-se que o imóvel pertence à outra circunscrição. Seria' nulo o ato, que não foi praticado de má-fé e sim por um erro de localização do imóvel?

A melhor solução seria o cartório imobiliário que abriu a matrícula erroneamente, averbar o bloqueio por pertencer a outro cartório, mantendo-se aberta apenas para fins filiatórios. Após isso, o cartório expediria uma certidão e ele mesmo encaminharia ao cartório

correto, para que este proceda à abertura da matrícula, trasladando todos os atos, sem nenhum ônus para a parte, e, ainda, avisando-a que a partir de agora seu imóvel encontra-se matriculado em outro cartório.

Portanto, a serventia imobiliária só poderá praticar os atos registrais dentro de sua circunscrição, que poderá englobar vários municípios, não necessariamente apenas o município da sede da serventia, devendo inclusive, o funcionário atendente de balcão, ao analisar o título no momento de ser protocolado e verificando que o título pertence a outra serventia, devolver de plano para a parte providenciar o registro/averbação na serventia correta.

2.4. Princípio da qualificação registral

Este princípio consiste no ato de jurisdição do registrador, cuja liberdade e independência para qualificar o título, apoiam-se em normas jurídicas. O registrador está vinculado na qualificação registral, apenas a lei, aos atos administrativos como instruções normativas e ordens de serviço e aos princípios registrais.

Ao qualificar o título, o oficial deverá analisar os aspectos formais (extrínsecos), não cabendo a este, adentrar no mérito do título. Entretanto, ao se tratar de nulidade absoluta ou direito atípico poderá entrar no mérito, opondo-se ao registro mediante fundamentação legal por escrito.

Estão sujeitos à qualificação registral os títulos de qualquer natureza, incluídos os públicos, os particulares, os judiciais e os extrajudiciais. Enganam-se quem entende que os títulos judiciais não precisam de qualificação registral, é claro que precisam e o oficial verificará o aspecto formal, não adentrando no mérito.

É muito comum, as devoluções de títulos judiciais, principalmente mandados de penhora, que deixam de constar a intimação do cônjuge do executado e o nome do fiel

depositário. Ultimamente os juizes vêm atendendo às devoluções das serventias, sem determinar o *cumpra-se sob pena de desobediência e prisão*, isso já é um grande avanço na relação entre o registrador e o Judiciário, demonstrando maior interesse e respeito aos profissionais da área registral.

Após a devolução formulada, a parte não concordando, poderá requerer procedimento de dúvida, endereçada ao juiz competente, procedimento este, que será tratado em capítulo próprio.

2.5. Princípio da legalidade

As legalidades dos atos registrais decorre da validade do negócio jurídico que lhe deu origem, além da faculdade de disposição do alienante.

O registrador tem o dever de examinar os títulos antes de registrá-los, devolvendo-os na falta dos requisitos legais, apontados na lei de registros públicos, no Código Civil, em leis esparsas, na ofensa aos princípios norteadores do sistema de registro e nas nulidades absolutas.

As nulidades absolutas elencadas no artigo 166 do Código Civil, se detectadas pelo registrador no exame dos títulos, devem ser prontamente apontadas como obstáculos ao registro do ato pretendido, porque os efeitos jurídicos decorrentes de títulos eivados por tais vícios são nulos de pleno direito, alegáveis por qualquer interessado. No caso o registrador é interessado, não como parte, mas como responsável pelos atos que pratica, podendo levar terceiros de boa-fé ao prejuízo, no caso de expedição de certidão imobiliária que ateste ato nulo como verdadeiro³.

Nesse aspecto, a legalidade é aferida no exato instante da qualificação dos títulos, tido como o único momento em que o registrador poderá apontar vícios de nulidade. Após o

³ PASSOS, op. cit., p. 50.

ato do registro, o registrador poderá ser responsabilizado pelos danos que causar, neste caso, por omissão na prática do ato, ou seja, deveriam estar atento as nulidades extrínsecas do título sob sua análise.

Ainda com relação ao princípio da legalidade, cabe ao registrador verificar o recolhimento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados em razão do ofício, ou seja, cabe ao registrador verificar o recolhimento do tributo e não o quantum devido. Por exemplo, em uma escritura de venda e compra, a parte terá que apresentar para registro o ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis recolhido junto à Prefeitura, mas se a parte recolheu a alíquota correta, se tinha que pagar juros ou não, não cabe ao registrador verificar, pois não é de sua competência, até porque o registrador, não é o sujeito ativo do tributo, para verificar o seu correto recolhimento.

2.6. Princípio da continuidade

Decorre deste princípio a conexão perfeita entre os titulares nas transmissões de qualquer natureza⁴, ou seja, em outras palavras e, sendo bem claro, só poderá vender o imóvel, quem configure na matrícula como proprietário.

É comum aparecer nas serventias, pessoas que compraram seus imóveis de outras que não levaram o título primitivo a registro, nesse caso, a serventia faz a devolução exigindo o registro do título primitivo, com fulcro no princípio da continuidade, normalmente, os últimos transmitentes não são encontrados para transmitir o imóvel e a parte fica sem ter seu título registrado, cabendo talvez, a ação de usucapião, ocorre isso, porque a parte não tomou as devidas cautelas antes de comprar o imóvel, nem sequer tirou certidão junto ao cartório imobiliário para verificar se a pessoa que estava vendendo o bem era o proprietário.

⁴ Idem, ibidem, p. 52.

A continuidade é de suma importância nas mudanças de competência territorial de uma serventia para outra, com o transporte de matrículas imobiliárias e abertura de novas. Deve respeitar todos os atos registrados/averbados na serventia de origem, para que não seja ferida a continuidade dos registros.

Comparando a continuidade a uma história que é narrada, com personagens, lugar e tempo certos. Nessa história podem entrar novos personagens, mudarem tempo e lugar, porém, se não existirem atos ou fatos que justifiquem tais mudanças, a história perderá a lógica. O mesmo ocorre com a vida de um imóvel retratada na matrícula, onde para haver mudanças dos titulares, das características do imóvel, ou a criação, modificação e extinção de direitos registrados, são necessárias os prévios registros ou a prévia averbação dos fatos ou atos jurídicos que justifiquem a mudança posterior. A isso se dá o nome de princípio da continuidade⁵. Esse princípio está elencado nos arts. 195 e 237 da Lei de Registros Públicos.

O princípio da continuidade não se restringe somente a titularidade do vendedor, mas também ao seu estado civil. Por exemplo, se a pessoa adquirir o imóvel como solteiro e comparecer na escritura como casado, o oficial exigirá a certidão de casamento e os documentos pessoais dos cônjuges, para que se tenha uma perfeita qualificação das partes junto a matrícula. Ou ainda, se adquiriu como casado e, comparece na escritura como separado, se faz necessário primeiramente o registro da partilha dos bens do casal e, que o imóvel tenha sido atribuído a ele, acontecendo o mesmo, se adquiriu como casado e está vendendo como viúvo, também se faz necessário o registro da partilha dos bens.

É comum nas transcrições, que o proprietário venha qualificado apenas como casado, sem indicação do seu cônjuge. Nesse caso, o registrador ao proceder à abertura da matrícula, exigirá da parte, cópia autenticada da certidão de casamento e cópias autênticas dos

⁵ Idem, ibidem, p. 54.

documentos pessoais deste e de seu cônjuge (RG, CPF) para uma perfeita qualificação registraria.

A correta e perfeita caracterização do imóvel também está correlacionado com o princípio da continuidade, onde o imóvel somente poderá sofrer mudanças se legalmente justificadas e em alguns casos, através de procedimentos próprios, como a retificação de área.

Podemos citar como exceção a esse princípio, os títulos aquisitivos anteriores a 1916, onde o registrador para praticar o ato de registro, deverá simplesmente exigir tais títulos e matricular o imóvel nele constante, sem maiores delongas, já que é inaplicável a maioria dos princípios registraes.

2.7. Princípio da disponibilidade

Esse princípio pode ser definido de uma forma bem simples e objetiva, reflete o brocardo jurídico *ninguém poderá transmitir mais direitos do que tem*.

Deve ser analisado sob três aspectos: o objetivo, o subjetivo e o jurídico. O aspecto objetivo é relativo à área e as características do imóvel; o subjetivo, relativo aos titulares dos direitos reais e o jurídico, que engloba os dois primeiros, levando-se em conta a disposição legal do imóvel⁶.

No aspecto objetivo a questão é aparentemente simples, já que se deve comparar o quanto está sendo alienado no título com os dados do imóvel constantes na matrícula, ou seja, A e B são proprietários de 50% (cinquenta por cento) cada um de um determinado imóvel, ao alienar a C, A só poderá vender 50% (cinquenta por cento) e não o imóvel todo, porque só dispunha de metade ideal do bem.

Os maiores problemas dessa análise ocorrem com imóveis inscritos pelo antigo sistema de transcrição, como as grandes áreas de terras, cujas partes desmembradas foram

⁶ Idem, ibidem, p. 64.

sendo alienadas sem planta aprovada, impossibilitando o exame qualitativo da área. Estes títulos ao ser analisados sob o prisma da Lei de Registros Públicos, o oficial exigirá a apuração do remanescente com fulcro nesse princípio e no princípio da especialidade.

Quanto ao aspecto subjetivo, o princípio da disponibilidade está intimamente ligado ao princípio da continuidade, já que deve o imóvel estar matriculado em nome do vendedor, caso contrário, estaria o mesmo vendendo uma coisa que não lhe pertence.

Com a morte da pessoa, os bens passam automaticamente aos herdeiros, sendo o registro do formal de partilha meramente declaratório, mas se os herdeiros não levarem o formal de partilha a registro, não poderão alienar o bem, porque ainda não são proprietários. Isso é comum nas serventias, pois vários títulos são devolvidos, porque os herdeiros não levam o formal de partilha ao registro.

A análise do aspecto jurídico deve levar em conta a juridicidade do imóvel matriculado, verificando se o imóvel não está indisponível, seja esta indisponibilidade voluntária, naqueles casos de doações feitas com cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade ou pela indisponibilidade legal, oriunda de medidas cautelares de natureza fiscal, ação civil pública, penhora por dívida ativa da União e falência.

2.8. Princípio da especialidade

Entende-se por esse princípio, que os dados constantes na matrícula, devem estar sempre atualizados e deve corresponder a verdade. Divide-se em especialidade objetiva e subjetiva.

A especialidade objetiva obriga uma perfeita descrição do imóvel, atendendo aos requisitos do artigo 176, § 1º, II da Lei de Registros Públicos. Determina a lei, que os imóveis sejam assim identificados: se rural, o código do imóvel, os dados constantes do CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (Lei n. 4.974/66), sua denominação, características,

confrontações, localização e área e quanto ao imóvel urbano, os mesmos requisitos, quais sejam, medidas e confrontações, localização, área, via pública para o qual faz frente e o número de sua inscrição cadastral junto à prefeitura, se houver.

Este princípio é de suma importância para o registro imobiliário, visto que, na prática de qualquer ato, o imóvel deverá estar sempre especializado. Com fulcro neste princípio, a Lei n. 10.267/2001, obriga que os imóveis rurais, para que se tenha uma perfeita descrição, ao serem objetos de desmembramento, parcelamento e remembramento, devem estar sempre identificados a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida anotação técnica, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciados ao sistema geodésico brasileiro e com a precisão posicional a ser fixada pelo INCRA - Instituto Nacional de Colonização de Reforma Agrária.

Ao descrever os imóveis urbanos, o ideal seria que os confrontantes sejam os imóveis, ou seja, do lado direito, confronta-se com o lote n. 10, do lado esquerdo, com o lote n. 08 e não mencionar confrontantes do tipo, do lado direito, confronta-se com terras de João da Silva ou seus sucessores, ou até mesmo, com quem de direito. Mencionando na descrição, a confrontação com o imóvel, evita-se que sejam feitas averbações de atualização de confrontantes, a cada mudança de titularidade e, além disso, dá ao adquirente uma maior segurança jurídica quanto à descrição do seu imóvel.

A especialidade subjetiva diz respeito aos nomes dos proprietários detentores dos direitos reais registrados, que devem de um ato registral anterior para o posterior serem idênticos. É comum que haja alterações, porém, deve as mesmas ser averbadas mediante a apresentação das certidões dos órgãos competentes. As alterações mais comuns são aquelas relacionadas à alteração do estado civil. Nesse caso, o oficial exigirá cópia autenticada da

certidão de casamento e o registro do pacto antenupcial se for o caso, e os documentos de identificação do cônjuge do proprietário, para uma perfeita qualificação junto à matrícula⁷.

2.9. Princípio da inscrição

Significa que o direito sujeito à existência jurídica decorre do registro e somente por ele se perfaz como a constituição, a transmissão e a extinção dos direitos reais sobre imóveis, que só ganham o status de direito real, após a inscrição, termo que abrange os atos de registro e averbação, conforme o artigo 172 da Lei de Registros Públicos.

Pela inscrição, hoje denominada de registro, que se dá nas palavras de Afrânio de Carvalho (*apud* Passos, 2004)⁸ a tradição solene, comparando o autor o ato da inscrição ao da transmissão de bens móveis.

2.10. Princípio da publicidade

Também conhecido como princípio da ficção do conhecimento, por presumir que um ato jurídico devidamente registrado ou averbado na matrícula do imóvel, deve ser de conhecimento público.

Esta publicidade, porém, depende de iniciativa da parte interessada em solicitar a certidão imobiliária, para verificar eventuais ônus que existam no imóvel. Nos casos de loteamento e desmembramento, sujeitos aos requisitos do artigo 18 da Lei n. 6.766/79. (Parcelamento do Solo Urbano) e no caso de instituição de bem de família (art. 262 da Lei de Registros Públicos), o oficial dará publicidade, através da publicação do edital no jornal de grande circulação.

⁷ Idem, *ibidem*, p. 49.

⁸ Idem, *ibidem*, p. 42.

A parte interessada tem o direito de saber se o imóvel que pretende comprar possui algum ônus ou qualquer outro impedimento e o oficial tem o dever de fornecer a certidão atualizada, sob pena de perda de delegação.

Ocorre com frequência nas serventias, a solicitação de certidão imobiliária de imóvel prenotado. Nesse caso, o oficial expedirá a certidão anotando a margem da cópia da matrícula, que existe um título prenotado, certificando sua espécie, o número da prenotação, o nome das partes, dando assim, ampla publicidade para o usuário que solicitou a certidão.

Qualquer pessoa poderá pedir a certidão sem explicar os motivos, garantindo assim, ampla publicidade de todos os assentos do cartório, em conformidade com o que dispõe o art. 17, da Lei n. 6.015/73, *in verbis*:

"Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido".

2.11. Princípio da unitariedade da matrícula

Implica em dizer, que cada imóvel deve ter uma única matrícula, bem como da abertura de matrícula de parte ideal de imóvel, conforme determina os arts. 176, parágrafo 1º, c.c. 227 da Lei de Registros Públicos, porque nela estará contida toda a história do imóvel.

Consoante Ricardo Henry Marques Dip, a unitariedade exige que "(...) a matriz abranja a integralidade do imóvel, e que a cada imóvel corresponda única matrícula. A agregação de prédios contíguos supõe a unidade social e econômica do todo, formado com a anexação dos imóveis antes autônomos, de sorte que não se vislumbra exceção à rígida concepção de unitariedade perfilhada pelo direito brasileiro".⁹

⁹ IRIB. Revista do Direito Imobiliário. Julho/dezembro/2010, n. 69, Ano 33, Ed. Revista dos Tribunais, p. 22.

2.12. Princípio da concentração

Esse princípio surgiu através do Des. Décio Antônio Arpen e do Registrador João Pedro Lamana Paiva, já sendo aplicado em nível nacional.¹⁰

Este princípio, em resumo, afirma que nada referente ao imóvel deve ficar alheio à matrícula conforme estabelece os arts. 167 e incisos e, 246 e parágrafos, ambos da Lei de Registros Públicos.

O princípio da concentração é um importante fator de Segurança jurídica.

2.13. Princípio da fé pública

Deriva desse princípio a certeza e a veracidade de todos os atos praticados pelo Oficial Imobiliário e seus prepostos, cabendo prova em sentido contrário, ou seja, em tese, todos os atos (registros e averbações) contidos na matrícula ou transcrição do imóvel, as certidões expedidas, as cópias reprográficas extraídas pelo Oficial, as assinaturas dos atos, possuem uma presunção relativa da verdade, ou seja, o que está contido na matrícula corresponde à verdade.

Como é uma presunção relativa, cabe prova em sentido contrário, mas quem deve provar que o Oficial e seus prepostos cometeram algum erro é a parte interessada, porque todos os atos gozam de certeza, pois se assim não fosse, seria inviável o sistema imobiliário; imagine, se todo ato que o Oficial praticasse fosse questionado, causaria uma enorme insegurança jurídica no sistema.

2.14. Princípio da cindibilidade do título

Trata-se da possibilidade da parte, em requerer o registro de um ou alguns imóveis constantes do título. No dia-a-dia das serventias essa prática é comum, principalmente em

¹⁰ PAIVA, João Pedro Lamana, *Procedimento de Dúvida no Registro de Imóveis*. São Paulo - 2a ed. rev. e ampl. Saraiva 2009 apud ERPEN, op. cit., p. 53.

formais de partilha em razão do falecimento, onde o autor da herança possuía vários imóveis e a parte requer o registro de apenas um no ato, outro no mês seguinte e, assim por diante.

2.15. Princípio da retificação

Intimamente ligado ao princípio da presunção da veracidade, este princípio permite à parte interessada requerer a retificação do registro e da averbação eivados de erro, nulidade ou anulação.

A retificação se dá em forma de averbação, não se apagando o ato registral viciado ou maculado, perdurando este para toda a vida jurídica do imóvel.

A retificação pode atingir dados referentes ao titular e detentores de direitos reais imobiliários ou dados do próprio imóvel, podendo ser feita, tanto administrativamente pelo registro imobiliário, nos casos enumerados nos arts. 212, 213 e 214 da Lei de Registros Públicos, alterados pela Lei n. 10.931/2004 ou judicialmente, seja de ação contenciosa ou não.

A retificação pode ser requerida extrajudicialmente e judicialmente. A primeira trata-se de retificação de erros que não lesem terceiros e que possam ser provados pelo titular do direito real, mediante documentos hábeis. Dentre os exemplos mais comuns, são as mudanças de estado civil, do número de documentos (RG e CPE), alteração de nome, regime de bens, provados é claro, com documentos oficiais, expedidos pela Secretaria de Segurança Pública, pela Receita Federal do Brasil, pelo Registro Civil entre outros.

Nos casos de inserção ou alteração de medida perimetral que resulte ou não de alteração de área, a parte poderá requerer ao Oficial Registrador, a retificação de área do imóvel, requerimento esse, que será instruído com planta, memorial descritivo assinado por profissional habilitado com prova da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA - Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, bem como pelos confrontantes.

A retificação judicial será requerida nos casos em que não haja acordo entre as partes, ou seja, o oficial entende que praticou o ato corretamente, a parte entende que não, não havendo acordo, a melhor solução seria a via judicial, ou ainda, nos casos de retificação administrativa, havendo impugnação dos confrontantes do imóvel e não sendo sanada, só resta às partes, procurarem o judiciário para resolver a demanda.

2.16. Princípio da presunção

O título registrado confere ao seu titular uma presunção iuris tantum, ou seja, presunção relativa que pode ser contestada por terceiros em ação própria, cabendo ao contestante o ônus da prova.

Neste sentido o art. 1.231 do CC:

"A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário".

Sendo uma presunção, no Brasil o registro não é totalmente seguro, *ex vi* do teor do parágrafo 2º, do art. 1.245 do CC, *in verbis*:

"Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel".

Sendo assim, o registro pode ser cancelado na hipótese de fraude.

No sistema jurídico brasileiro uma pessoa pode registrar e ter o dissabor de ver o seu registro cancelado.

No Brasil, o registro é uma presunção apenas relativa de propriedade. Já no direito alemão, a presunção de propriedade é absoluta. Há dois provérbios a esse respeito na língua alemã, a saber:

a) "o que está nos livros está certo porque está lá";

b) "o livro não pode mentir".¹¹

¹¹ TARCHA Jorge. *Lições de Direito Imobiliário. O Registro na matrícula do imóvel*. Boletim do Direito Imobiliário, fev 2011, 1ª quinzena, ano XXXI, n. 3, p. 13.

3. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA

Dados os conceitos fundamentais, a organização dos registros de imóveis no Brasil, o registro de imóveis e o desenvolvimento jurídico e alguns princípios registrais, será possível passar ao estudo do Procedimento de Dúvida, previsto no art. 198 e seguintes da Lei n. 6.015/73, *in verbis*:

“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: (Renumerado do art 198 a 201 "*caput*" com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - no Protocolo, anotar 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".

3.1. Conceito

Convém inicialmente esclarecer que, os doutrinadores e jurisprudência utilizam-se indistintamente as expressões procedimento ou processo de dúvida.

*Procedimento*¹² é a ação de tocar a frente, de ir por diante, é o meio exterior, de que nos utilizamos, desde começo ao fim, para realizar o *objetivo intentado*.

*Processo*¹³ embora por sua derivação se apresente em sentido equivalente a procedimento, ele exprime, propriamente, a ordem ou a *sequência* das coisas, para que cada uma delas venha a seu devido tempo, *dirigindo*, assim, a evolução a ser seguida no procedimento, até que se cumpra sua finalidade.

Desse modo, enquanto o *procedimento* nos revela ou nos mostra a *ação de ir por diante*, a *ação de prosseguir*, ou a *atuação*, o *processo* nos fornece a *ordem de coisas*, que se

¹² SILVA, De Plácido e. *Vocabulário Jurídico*. 11ª Ed. Rio de Janeiro, Forense, 1989, vol. IV, p. 455.

¹³ Idem, ibidem, p. 456.

seguem uma às outras, dá-nos a direção dessa sucessão de coisas, para exato cumprimento do que se tem em mira¹⁴.

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-las¹⁵.

O procedimento de dúvida é iniciado - via de regra - por provocação da parte interessada, através de um requerimento simples pelo qual solicita a suscitação de dúvida.

Recebido o requerimento, torna-se uma obrigação do Oficial submeter suas razões ao juízo competente. É, portanto, um ato vinculado do Registrador. A negativa no atendimento da solicitação poderá implicar responsabilidade civil, penal e administrativa, ensejando, inclusive, o ingresso de Mandado de Segurança contra o Registrador, porque, neste caso, terá cometido um ato ilegal e arbitrário, previsto no art. 1º da Lei n. 12.016/2009¹⁶.

O Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, em julgamento do mandado de segurança n. 79.717-0/5, figurando como relator o Des. Luís de Macedo, publicado no DOE de 3.12.2001, entendeu que o mandado de segurança não pode ser impetrado no lugar de suscitação de dúvida.

3.2. Cabimento e não cabimento

O Procedimento de Dúvida como dito está previsto do art. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos e, nesse sentido, o Registrador somente deve agir quando estiver seguro de que o título está em completa conformidade com o Direito.

Na verdade, o Registrador é o guardião da segurança jurídica, não podendo agir quando souber que existe algum defeito no negócio sob o seu cuidado no que confere à

¹⁴ Idem, ibidem p. 455.

¹⁵ PAIVA, op. cit. p. 61

¹⁶ PAIVA, op. cit., p. 61.

legalidade. Não se pode admitir o entendimento de que o registro pode ser feito, ficando condicionada a eficácia plena a não oposição do vício (aparente) pela parte interessada, dentro dos prazos previstos em lei. O que deve prevalecer é o ato de consciência livre do Registrador no sentido de registrar títulos com a aparência de legalidade.

Por exemplo, se falta anuência de um irmão na compra e venda feita de pai para filho, conforme exige o art. 496 do CC, pode, o Registrador impugnar o acesso do título no Fólio Real. Não poderá, entretanto, sustar o registro sob alegação de vício do consentimento ou de simulação, porque estes casos não são passíveis de constatação, senão através da realização de prova em juízo. De outro lado, não cabe a dúvida para discutir o valor dos emolumentos.¹⁷

3.3. Natureza Jurídica

Segundo Ceneviva, a dúvida é pedido de natureza administrativa, formulado pelo oficial, a requerimento do apresentante de título imobiliário, para que o *juiz competente* (vide p. 60) decida sobre legitimidade de exigência feita, como condição de registro pretendido¹⁸.

Assim por se tratar de procedimento de natureza administrativa, não se admitem discussões de alta indagação para o deslinde de questões complexas.

3.4. Do procedimento

A parte interessada num ato de registro - no Estado de São Paulo - não se admite dúvida para atos de averbação, apresenta na serventia um título, o qual é recebido e protocolado. Após o protocolo, o título será examinado para ver se atende a todas as exigências legais - o cumprimento das exigências não pode se parcial. Estando em ordem a documentação, a mesma permitirá o lançamento do ato pretendido.

¹⁷ PAIVA, op. cit., p. 63.

¹⁸ CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada* - 17ª edição. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 434.

Havendo, algo para ser corrigido ou retificado, o Oficial deverá expor, por escrito, os motivos da não realização do registro à parte interessada.

Quando esta se conformar, irá providenciar as correções necessárias para reapresentar o título em condições da realização do registro. Entretanto, se a parte interessada discordar do posicionamento da Serventia, ou não tiver condições de atender às exigências, deverá apresentar um requerimento solicitando que seja suscitada a Dúvida, não precisando ser fundamentado.

Em regra, na suscitação da dúvida aplica-se o princípio da rogação ou instância, devendo ser expressamente requerida pela parte interessada ou seu procurador. O mero apresentante não poderá formular o pedido de Dúvida ao Registrador.

O Oficial do Registro de Títulos e Documentos poderá suscitar o Procedimento de Dúvida *ex officio*, se tiver suspeita de falsificação (parágrafo único do art. 156 da Lei n. 6.015/73). Diante desse fato, o Oficial deve recusar o registro do título ou documento, podendo, inclusive, sobrestar o registro, depois de protocolado o documento e até notificar o apresentante; se este insistir no registro da documentação apresentada, o registro será feito com essa nota, podendo o Oficial, entretanto, submeter à Dúvida ao juiz competente, ou notificar o signatário para assistir ao registro, mencionando também as alegações pelo último aduzidas¹⁹.

O Oficial ou quem estiver respondendo pela Serventia irá anotar no Livro de Protocolo a ocorrência da Dúvida, o qual sobrestará a realização de qualquer ato registral na matrícula do imóvel envolvido na discussão, ficando o protocolo prorrogado até a decisão judicial. Se neste período, for apresentado algum título envolvendo o mesmo imóvel, ele deverá aguardar o julgamento da Dúvida, a qual, sendo procedente, por não permitir o ingresso do título que lhe deu causa, permitirá o acesso do apresentado posteriormente. Se

¹⁹ PAIVA, op. cit., p. 64-65.

julgada improcedente, no entanto, permitirá o acesso do primeiro título no álbum imobiliário, devendo ser devolvido o título apresentado posteriormente.

Irá ainda, certificar no título tal ocorrência, redigir a Dúvida para, após, dar conhecimento dos seus termos à parte interessada, bem como esclarecer a mesma de que ela poderá apresentar suas razões no prazo de 15 (quinze) dias perante o juízo competente. Após, o Oficial certificará estes fatos e encaminhará a Dúvida ao juízo competente, juntamente com o título que lhe deu causa na via original.

Observe-se que a lei não previu um prazo para o Registrador formalize a Dúvida; todavia, CENEVIVA entende que este prazo é de 5 (cinco) dias²⁰.

No Estado de São Paulo, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - Provimento n. 17/2014, Capítulo XX, item n. 41.1, fixa um prazo máximo de 15 (dias) corridos para que as exigências sejam formuladas.

Contrariamente o que diz PAIVA²¹, uma vez recebidos os documentos pelo juiz, o mesmo irá esperar o prazo de manifestação da parte interessada, a qual não deverá ser representada por advogado. Será sim, indispensável, caso haja recurso de apelação.

A não apresentação de impugnação não gera revelia, o que implica afirmar que, mesmo assim, a sentença poderá ser favorável ao interessado.

A apresentação da impugnação deve contestar todas as exigências formuladas pelo Oficial, pois, se o interessado se conformar com parte do solicitado pelo Registrador, a Dúvida restará prejudicada. Neste sentido, apelações cíveis ns. 100.525-0/5²² e 105-6/1²³.

²⁰ CENEVIVA, op. cit, p. 36.

²¹ PAIVA, op. cit., p. 65.

²² SÃO PAULO. *Tribunal de Justiça. Conselho Superior da Magistratura*. Apelação Cível n. 100.525-0/5. Relator: Des. Luiz Tâmbara, Piracicaba, publicado no DOE de 10.12.2003.

²³ SÃO PAULO. *Tribunal de Justiça. Conselho Superior da Magistratura*. Apelação Cível n. 105.-6/1. Relator: Des. Luiz Tâmbara, São Paulo, publicado no DOE de 30.3.2004.

Apresentada ou não a contestação, o juiz irá encaminhar a Dúvida ao Ministério Público, que terá o prazo de 10 (dez) dias para se manifestar. O prazo conta-se da data em que lhe sejam apresentados os autos pelo cartório ligado ao juiz competente.

A atuação do Ministério Público é prevista, no âmbito do CPC nos arts. 81 a 85. Farta legislação esparsa regula os casos de sua intervenção.

No Procedimento de Dúvida, o órgão do Ministério Público intervém como fiscal da lei. Tem vista dos autos, depois das partes, é intimado da impugnação e da sentença, pode juntar documentos e certidões, requerer medidas e diligências necessárias ao descobrimento da verdade, manifestar-se a favor da Procedência da Dúvida. Pode apelar da sentença²⁴.

Não sendo requeridas outras diligências, o juiz proferirá sentença. Sendo procedente, terá razão o Oficial, e não será permitido o registro enquanto não atendidas às exigências. De outro lado, se a sentença for improcedente, deverá o Oficial proceder ao ato registral.

O Registrador não é parte interessada na Dúvida, isto é, não tem interesse próprio que lhe legitime a interposição de recurso. Logo, se o juízo entender de forma diversa da exposta pela serventia, o Registrador nada poderá fazer. Em contrapartida, poderão recorrer da sentença o interessado (quando a Dúvida for julgada procedente), o Ministério Público (em qualquer situação) e eventual terceiro prejudicado (quando a decisão não lhe for favorável).

Transitada em julgado a sentença de procedência, os documentos são restituídos à parte, dando-se ciência ao Oficial, a fim de consignar no Protocolo e cancelar a prenotação, liberando eventual título contraditório para ingresso no Fólio Real. Porém, se julgada improcedente, o interessado apresentará novamente seus documentos para o Oficial, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, a ser arquivada, para que se proceda ao registro pretendido. Fato que será declarado pelo Oficial na coluna de anotações do Protocolo.

²⁴ CENEVIVA, op. cit, p. 446.

Poderá ainda ser a Dúvida julgada prejudicada quando houver o acerto, ou quando a parte desistir do processo, ou reconhecer estar sem razão, tendo ou não impugnado dentro do prazo legal.

A sentença proferida no Procedimento de Dúvida não faz coisa julgada, formal ou material. Dela cabem: apelação e, se for o caso, embargos infringentes (vide p. 72). Tanto a sentença quanto o acórdão podem ser objeto de embargos de declaração²⁵.

De acordo com o art. 207 da Lei de Registros Públicos, no Processo de Dúvida somente serão devidas custas, a serem pagas pelo interessado, quando a dúvida for julgada procedente.

"O Oficial não as deve, em qualquer caso, pois pratica ato de ofício, sem ter interesse juridicamente protegido na decisão proferida".²⁶

Não há previsão na lei para pagamento de honorários advocatícios, pois a sucumbência somente é devida quando há lide, o que não ocorre neste procedimento de ordem administrativa.

Não se admite a regularização do título no decorrer do Procedimento de Dúvida, porque isso configuraria em indevida prorrogação da prenotação, que é de 30 (trinta) dias, em detrimento de interesses de terceiros com títulos contraditórios. Neste sentido, é a apelação cível n. 52.664-0/5²⁷.

3.5. Aplicabilidade

Discute-se a aplicabilidade deste Procedimento para todos os atos registraes, tais como matrícula, averbação e registro (*stricto sensu*), ou somente para este último.

²⁵ CENEVIVA, op. cit., p. 450.

²⁶ PAIVA apud CENEVIVA, op. cit., p. 67.

²⁷ SÃO PAULO. *Tribunal de Justiça. Conselho Superior da Magistratura*. Apelação Cível 52.664-0/5. Relator: Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição, Osasco, publicado no DOE de 29.11.1999.

Em conformidade com o art. 198 da LRP, o procedimento de dúvida será suscitado por provocação da parte interessada, quando esta não se conforma com a exigência formulada pelo Registrador, ou quando ela não tem condições de satisfazê-la. Desta forma - como pode haver impugnação de títulos que pretendam qualquer espécie de ato registral, sem distinção, seja a matrícula, ou o registro, ou a averbação -, o Procedimento de Dúvida não se restringe apenas aos casos de lançamento de um registro (*stricto sensu*), mas a todos os casos.

3.5.1. Matrícula do imóvel

Como ato inaugural da existência de um bem imóvel sob controle administrativo dominial do estado, abre-se uma ficha denominada matrícula, contendo todos os dados do imóvel e das pessoas a ele relacionadas. A matrícula conterà o número de ordem, que seguirá ao infinito; a data; a identificação do imóvel, feita mediante indicação de sua localização (rua e número); metragens, confrontações, ou elementos geográficos; o nome, endereço e nacionalidade do proprietário e outros dados de identificação; e o número do registro anterior, ou a forma como o imóvel foi anteriormente adquirido. A partir de sua abertura, todas as ocorrências importantes relativas a esse imóvel e as referentes às pessoas a ele relacionadas vão sendo cronologicamente anotadas, de sorte que todas as informações relevantes estarão inscritas na matrícula do próprio imóvel, circunstância que facilitará qualquer tipo de pesquisa imobiliária.

3.5.2. Registro e Averbação

Antes da vigência da Lei dos Registros Públicos, isto é, 31 de dezembro de 1975, não eram empregadas as expressões registro e averbação. Usavam-se os termos *transcrição* e *inscrição*.

A transcrição correspondia ao atual registro de imóveis. Já a inscrição designa o lançamento de certos atos (hipotecas, penhoras etc.) em livros próprios.

Registro é a designação genérica que engloba *inscrição* e *transcrição* referidas nas leis civis, em conformidade com o art. 168 da atual Lei de Registros Públicos.

Observem-se, como exemplo, a comparação entre o art. 531 do Código Civil de 1916 e o atual:

Código Civil de 1916: "art. 531. Estão sujeitos à transcrição, no respectivo Registro, os títulos translativos da propriedade imóvel, por atos entre vivos".

Código atual: "art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis".

Por outro lado, o art. 1.245, parágrafo 1º, proclama que os atos sujeitos ao registro não transferem o domínio senão a partir da data desse registro.

Assim, embora o título translativo seja obrigatório, só o registro opera a transferência do domínio.

Por meio do registro todos podem conhecer a história do imóvel, das transações sucessivas de que fora objeto, os ônus que o gravam etc.

O registro não produz somente o efeito de transferir a propriedade. Ele também torna pública, solenemente, essa transferência, levando-a ao conhecimento da sociedade.

É o efeito *erga omnes* do registro, consubstanciado no princípio da publicidade, já analisado ao tratar dos princípios do direito registral (p. 43).

A publicidade vai operar por meio de certidões.

Sendo assim, pode-se dizer que:

- a) O registro transfere a propriedade;
- b) E comunica ao mundo todo essa transferência.

Porém, essa transferência não passa de uma presunção relativa, como já visto nos princípios registraes (p. 46).

De pronto pode-se destacar algumas diferenças entre os dois institutos da atividade fim:

Registro é designação genérica e averbação é nominação específica.

Registros são assentos principais, enquanto averbações são os acessórios, ou seja, aqueles que modificam os principais.

Registro é lançamento anterior e averbação assentamento posterior.

Pertinência com o registro, com a alteração dos elementos dele constantes, justifica a averbação.

O inciso no I, do art. 167 da LRP enumera os atos de registro, *in verbis*:

"I - o registro: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) das cédulas de crédito rural;
- 14) das cédulas de crédito, industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
- 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
- 22) (Revogado pela Lei nº 6.850, de 1980);
- 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
- 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;

- 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
- 27) do dote;
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001)
- 29) da compra e venda pura e da condicional;
- 30) da permuta;
- 31) da dação em pagamento;
- 32) da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
- 33) da doação entre vivos;
- 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
- 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel; (Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997)
- 36) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão; (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)
- 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001)
- 38) (VETADO) (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001);
- 39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano; (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
- 40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público; (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.220, de 2001)
- 41) da legitimação de posse; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
- 42) da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)"

Convém, nesta oportunidade, destacar que o enunciado do art. 167 não esgota as hipóteses possíveis. Sua enumeração é exemplificativa, na medida em que não esgota todos os registros possíveis. A renúncia (CC/2002, art. 1.275, II, e seu parágrafo único), embora objeto de disposição expressa vinda do CC/16 (art. 589, parágrafo único), não é incluída; também a perpetuidade de florestas, de que cuidou a Lei n. 9.985/00, em seu art. 21. Incompleta a relação, não atende ao fim a que se destinaria a pormenorização casuística: distinguir com clareza os atos registráveis dos averbáveis²⁸.

Já, por sua vez, a jurisprudência do E. Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo é no sentido contrário²⁹.

²⁸ CENEVIVA, op. cit., p. 361.

²⁹ SÃO PAULO, *Tribunal de Justiça. Conselho Superior da Magistratura*. Apelação Cível 258.773, ac. unân. Relator: Des. Acácio Rebouças, RT, 500:104.

A averbação tem caráter acessório, depende de matrícula e de registro prévios. A acessoriedade não lhe reduz a importância. Explicita as garantias de autenticidade, segurança e eficácia, como o assento principal, ao qual diz respeito.

A ocorrência que de por qualquer modo altere o registro deve ser averbada à margem dele. A averbação é acessória, em relação ao registro, mas nem por isso deve ser examinada com menor importância pelo registrador.

Em suma, a averbação sempre vem depois do registro. O registro firma os elementos originais do contrato, enquanto a averbação acrescenta fatos novos aos elementos originais.

O inciso II, do art. 167 da LRP, enumera os atos de averbação, *in verbis*:

"II - a averbação: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

- 1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
- 2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;
- 3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;
- 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;
- 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;
- 6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;
- 7) das cédulas hipotecárias;
- 8) da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis;
- 9) das sentenças de separação de dote;
- 10) do restabelecimento da sociedade conjugal;
- 11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
- 12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
- 13) " ex officio ", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público;
- 14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro; (Incluído pela Lei nº 6.850, de 1980)
- 15) da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros; (Incluído pela Lei nº 6.941, de 1981)
- 16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência; (Incluído pela Lei nº 8.245, de 1991)
- 17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário; (Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997)

- 18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano; (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
- 19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
- 20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano; (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
- 21) da cessão de crédito imobiliário; (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)
- 22) da reserva legal; (Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006)
- 23) da servidão ambiental; (Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006)
- 24) do destaque de imóvel de gleba pública originária; (Incluído pela Lei nº 11.952, de 2009)
- 25) do título de doação ou de concessão de direito real de uso;
- 26) do auto de demarcação urbanística; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
- 27) da extinção da legitimação de posse; (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)
- 28) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)
- 29) da extinção da concessão de direito real de uso; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)"

Referido inciso do aludido artigo deve ser combinado com os arts. 246 e 247 da LRP, *in verbis*:

"Art. 246 - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro; (Renumerado do art. 247 com nova redação pela Lei nº 5.216, de 1975)

Parágrafo único - As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil".

"Art. 247 - Averbar-se-á, também, na matrícula, a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista na Lei. (incluído pela Lei nº 6.216, de 1975)".

Sendo assim, em relação à averbação, tanto doutrina como jurisprudência entende que o elenco é exemplificativo.

Em face da aplicabilidade para todos os atos registrais, tais como matrícula, averbação e registro (*stricto sensu*), ou somente para este último, PAIVA³⁰ enumera os seguintes exemplos:

- a) para a abertura de matrícula por requerimento sem a apresentação de um título para registro, cujo imóvel ainda se encontra transcrito no sistema antigo, anterior à Lei n. 6.015/73, a parte interessada entende que não é necessária a atualização dos dados objetivos do imóvel para dar condições de abrir a matrícula. Tem-se como exemplo: a área, o logradouro, a distância da esquina

³⁰ PAIVA, op. cit., p. 64-29.

mais próxima, as medidas lineares etc. (arts. 176, parágrafo 1º, II, e 225, da LRP), podendo - a parte interessada - requerer a suscitação da Dúvida para obter a apreciação judicial das suas razões;

- b) para a averbação do direito de preferência oriundo de um contrato de locação em que não foram reconhecidas as firmas dos contratantes e das testemunhas, a parte requer a suscitação da dúvida por entender desnecessária tal providência.

Há jurisprudência que não admite o Procedimento de Dúvida para a discussão de um título passível de averbação:

(...) 1. Não se trata propriamente de dúvida, pois o ato em questão é de averbação, devendo ser processado como Pedido de Providências. 2. A averbação da caução não exige o registro do contrato de locação. 3. Deve, o Oficial, ater-se em atender a acatar os interesses dos usuários, mormente quando não se consegue vislumbrar prejuízos ou danos aos interessados. Pedido de Providências procedente³¹.

3.6. Competência

O juiz competente, como regra, de acordo com as normas administrativas de cada Estado, as Dúvidas são decididas por um magistrado da Justiça Estadual. No interior do Estado, será atribuição do Juiz de Direito - Diretor do Foro - ou de um Juiz de Vara Cível. No Estado de São Paulo conhecido como "Juiz Corregedor Permanente". A título de exemplo no município de Jundiaí/SP, a competência é do Juiz de Direito da 1ª Vara Cível.

Nas capitais, pelas varas especializadas, denominadas de Varas dos Registros Públicos. Na Capital de São Paulo, há 2 (duas) Varas de Registros Públicos; cabendo à 1ª Vara de Registro Público às Dúvidas relacionadas ao Registro de Imóveis e à 2ª Vara às dúvidas relacionadas aos Registros de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas, além dos atos relacionados com os Tabelionatos de Notas.

³¹ SÃO PAULO. *Vara dos Registros Públicos*. Processo 000.05.033180-9. Juiz: Dr. Venício Antônio de Paula Salles, São Paulo, publicado no DOE de 21.6.2005.

Em conformidade com o Código Judiciário do Estado de São Paulo, o Conselho Superior da Magistratura é o competente para julgar as Dúvidas em grau de recurso, isto é, quando a dúvida for julgada procedente em 1º grau, o recurso de apelação será apreciado pelo Conselho. Tratando-se de ato de averbação, portanto, não há que se falar em Dúvida, mas sim em *Providência Administrativa*, em grau de recurso será apreciada pela Corregedoria Geral da Justiça.

Neste sentido, o parecer exarado no processo CG n. 2009/38017³² que de acordo com o que dispõe o art. 186, inciso I, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o recurso interposto contra sentença prolatada em Dúvida registrária deve ser encaminhado ao E. Conselho Superior da Magistratura.

Na medida em que o presente procedimento foi processado como sendo de Dúvida, tendo por objeto ato de registro em sentido estrito, e foi interposta apelação, que foi recebida pelo MM. Juízo de 1º grau impõe-se a redistribuição do recurso ao E. Conselho Superior da Magistratura.

PAIVA³³ entende que há uma exceção dentro do ordenamento jurídico quanto à competência para o julgamento de Dúvidas, a qual está prevista na Lei n. 5.972/73, quando é outorgada à Justiça Federal a atribuição para julgar Dúvidas suscitadas em virtude de processos de discriminação administrativa de bens imóveis da União Federal.

3.7. Suscitante

O autor da Dúvida será sempre o Registrador das atividades registrais previstas no art. 1º da LRP: a) Oficial de Registro de Pessoas Naturais, b) Oficial do Registro de Pessoas

³² SÃO PAULO. *Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral da Justiça*. Parecer processo CG n. 2009/38017 (198/2009-E). Mogi das Cruzes. Des. Ruy Pereira Camilo, Corregedor Geral da Justiça. Diário da Justiça Eletrônico de 21.7.2009.

³³ PAIVA, op. cit., p. 70.

Jurídicas, c) Oficial de Registro de Títulos e Documentos, d) Oficial de Registro de Imóveis, que são os responsáveis pela Serventia Registral.

No caso do Tabelionato de Protesto de Títulos, a responsabilidade será do respectivo Tabelião, nos termos do art. 18 da Lei n. 9.492/97, *in verbis*:

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

Segundo CENEVIVA³⁴ a Dúvida pode ser declarada pelo delegado quanto pelo substituto por ele designado, cuja indicação tenha sido comunicada ao juiz competente, ante o disposto no art. 20, parágrafo 5º da Lei n. 8.935/94, *in verbis*:

"Art. 20. Os notários e os oficiais de registro poderão, para o desempenho de suas funções, contratar escreventes, dentre eles escolhendo os substitutos, e auxiliares como empregados, com remuneração livremente ajustada e sob o regime da legislação do trabalho.

(...)

§ 5º Dentre os substitutos, um deles será designado pelo notário ou oficial de registro para responder pelo respectivo serviço nas ausências e nos impedimentos do titular".

A jurisprudência paulista antes da vigência da referida lei, entendia que somente o titular do cartório poderia suscitar Dúvida, não sendo possível o então Oficial-maior suscitá-la.

Assim, hodiernamente o substituto do Oficial poderá fazê-lo. Neste sentido, é o entendimento do Desembargador Márcio Martins Bonilha, que já se manifestou na ocasião do julgamento de uma apelação sobre o tema:

"Pondere-se, desde logo, que a dúvida foi suscitada pelo escrevente substituto do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Guarulhos, em desacordo com o estatuído pelo art. 198 da Lei n. 6.015/73, o que é inadmissível. Todavia, o preposto do oficial de registro foi designado para responder pelo respectivo serviço nas ausências e nos impedimentos do titular, nos exatos termos do art. 20, parágrafo 5º, da Lei n. 8.935/94, autorizando, por essa razão, excepcionalmente, a suscitação"³⁵.

Em face do princípio da rogação ou instância (p. 32), a suscitação da Dúvida exige provocação da parte interessada. No entanto, a Lei de Registros Públicos, admite

³⁴ CENEVIVA, op. cit., 436.

³⁵ SÃO PAULO. *Tribunal de Justiça*. Apelação Cível 031221-0/0. Parcelamento do solo urbano - desmembramento - regularização de loteamento - dúvida - suscitação - preposto. Registro de Imóveis, *thesaurus jurisprudencial*, acórdãos e decisões do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, 1996. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1977, p. 201-203.

exceção, quando admite a suscitação de dúvida *ex officio* pelo *Oficial de Registro de Títulos e Documentos*, conforme dispõe o *caput* e parágrafo único do art. 156, *in verbis*:

"O oficial deverá recusar registro a título e a documento que não se revistam das formalidades legais. (Renumerado do art. 157 pela Lei nº 6.216, de 1975).

Parágrafo único. Se tiver suspeita de falsificação, poderá o oficial sobrestar no registro, depois de protocolado o documento, até notificar o apresentante dessa circunstância; se este insistir, o registro será feito com essa nota, podendo o oficial, entretanto, submeter a dúvida ao Juiz competente, ou notificar o signatário para assistir ao registro, mencionando também as alegações pelo último aduzidas".

3.8. Apresentante e interessado

O apresentante está citado no *caput* do art. 198 e o interessado no art. 199 da Lei de Registros Públicos.

O apresentante (art. 198) do título pode ser qualquer pessoa, independentemente de ter ou não interesse no ato registral. É aquele que comparece na serventia para entregar o título, não necessitando ser quem figura no documento, como por exemplo, um *office-boy*.

Interessado (art. 199) é aquele em cujo nome será feito o registro; indiretamente, é quem seja atingível em seu direito se ocorrer o registro.

Embora pareça estranho, admite-se que o interessado possa requerer que o Oficial suscite a Dúvida por expressa previsão legal contida no *caput* do art. 198, adotando a legislação a expressão *apresentante*.

PAIVA³⁶ diz que ambos - apresentante e interessado - podem requerer ao Oficial a suscitação da Dúvida; todavia, a partir deste momento, somente o interessado poderá agir na busca da tutela do seu direito, não sendo permitido ao apresentante impugnar (contestar) a Dúvida, nem recorrer da decisão; somente ao interessado será atribuída tal faculdade. Observa-se que a parte a quem será dado conhecimento da Dúvida, para o início do decurso do prazo - no decorrer do qual poderá haver impugnação -, será o interessado.

³⁶ PAIVA, op. cit., p. 72-73.

3.9. Terceiros

Em conformidade com o art. 202 da LRP, *in verbis*:

"Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado. (Renumerado do parágrafo único do art. 202 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975)".

O terceiro prejudicado com a sentença pode interpor recurso de apelação. Desta forma, somente nesta ocasião um terceiro poderia vir a integrar o Procedimento de Dúvida, isto é, após o julgamento por sentença.

Segundo CENEVIVA³⁷, esta intervenção se dará através de assistência simples.

O instituto jurídico da assistência simples está prevista nos arts. 50 e seguintes do CPC. O parágrafo único do art. 50 estabelece que:

"a assistência tem lugar em qualquer dos tipos de procedimento e em todos os graus da jurisdição; mas o assistente recebe o processo no estado em que se encontra".

A *oposição*, suscitada por quem pretenda, no todo ou em parte, a coisa ou o direito discutido, envolve contenciosidade alheia ao âmbito de dúvida. As demais intervenções deferidas ao terceiro, na lei processual, como sejam a nomeação à autoria, a denúncia da lide e o chamamento ao processo, descabem, pela mesma razão.

Ocorrendo, porém, o prejuízo de qualquer terceiro, este poderá apelar da sentença³⁸.

Caso o interessado não comprove seu interesse na resolução de Dúvida, seja a sentença de que natureza for não poderá intervir no procedimento.

Neste sentido, a seguinte ementa:

"Registro de Imóveis - Dúvida julgada improcedente - Pretensão que visava o registro de carta de adjudicação expedida nos autos de ações de adjudicação compulsória - Recurso interposto pelo réu daquela ação alegando falsidade dos compromissos de venda e compra que instruíam aquele feito - Falta de interesse recursal - Recurso interposto por terceiro que não se conhece. Ao terceiro que pretenda recorrer da sentença proferida em procedimento de dúvida, cumpre demonstrar seu legítimo interesse em fazê-lo. Carece de interesse recursal o réu da ação de adjudicação compulsória, quando este, para sustentar os motivos da recusa oposta pelo registrador, alega

³⁷ CENEVIVA, op. cit., p. 443.

³⁸ AC. unân. do CSM/SP. AC 3.598-0, rei. Des. Marcos Nogueira Garcez, DJE, 13.6.1985, p. 20.

fundamento estranho e de caráter pessoal, denotando que sua intenção é evitar, por via reflexa, o registro da Carta de Adjudicação extraída em cumprimento da sentença transitada em julgado"³⁹.

3.10. Dúvida do Tabelião de Notas: assistência simples

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.

PAIVA⁴⁰ diz que o interesse jurídico do Tabelião no âmbito processual é de fácil compreensão, sendo reiteradamente admitido em feitos judiciais, mediante o instituto da Assistência. Afinal, os efeitos da sentença que solucionar uma demanda de anulação de escritura pública poderão repercutir indiretamente no patrimônio do Tabelião, sendo razão suficiente para intervir no feito e auxiliar uma das partes, não só porque participo/ e testemunhou fatos importantes, contidos na demanda, como também possui interesse na declaração de validade do ato que praticou. Entende ele ser possível, à medida que a sentença possa repercutir na esfera de terceiro, pois se tem aqui todos os pressupostos de admissibilidade da assistência.

Diante disso, trazendo esse instituto da assistência regulado pelo Código do Processo Civil, para o âmbito do processo administrativo, mais precisamente para o processo de suscitação de dúvida, pode-se defender a ideia da aplicação desse instrumento neste tipo de ato. O fundamento jurídico é a defesa da validade e eficácia do ato lavrado, além de o Tabelião ser parte interessada, nos termos dos arts. 13, 198 e 217 da Lei de Registros Públicos.

PAIVA⁴¹ conclui o seguinte:

³⁹ SÃO PAULO. *Tribunal de Justiça*. Apelação cível 024690-0/3. Relator: Des. Antônio Carlos Alves Braga, Campinas, 26.1.1996. Registro de Imóveis, *thesaurus jurisprudencial*, acórdãos e decisões do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, 1996. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1977. p. 27-28.

⁴⁰ PAIVA, op. cit., p. 79.

⁴¹ PAIVA, op. cit., p. 81

- a) Analisando as faculdades outorgadas ao Tabelião, ao qual se atribui a capacidade de intervenção como assistente simples no processo civil, constata-se que, ao Tabelião de Notas, é dada a prerrogativa de defender o seu num procedimento de dúvida;
- b) O Tabelião de Notas, quando na prestação do seu *múnus público*, pode apresentar ao Registro de Imóveis os títulos lavrados em sua Serventia. Desta forma, quando considerado apresentante do título, poderá ele requerer a suscitação da dúvida;
- c) Ainda, pode o Tabelião de Notas, autor de uma determinada escritura pública que teve seu registro recusado, participar do Procedimento de Dúvida na posição de terceiro interessado, através do instituto da assistência simples, prestando ao Juízo competente todas as informações necessárias para que a dúvida seja julgada improcedente.

Ademais, deve ser permitido ao Tabelião de Notas defender a legalidade da escritura pública lavrada porque ele é um profissional do Direito dotado de fé pública, detentor de conhecimentos jurídicos para discutir os argumentos expostos pelo Registrador, não raras vezes em condições superiores, se comprada com os figurantes do título, isto é, os usuários do serviço registrai. O Tabelião de Notas é quem colhe a vontade das partes, saneia o negócio jurídico, previne litígio e lava o ato, conservando o documento para a posteridade.

3.11. Dúvida inversa

A Lei de Registros Públicos não prevê a chamada Dúvida Inversa de iniciativa do interessado. Chama-se dúvida inversa porque não é o Registrador que a suscita a requerimento da parte; esta interpõe este procedimento diretamente ao Juízo competente.

A jurisprudência hesitou, no passado, ora admitindo, ora recusando, a chamada Dúvida Inversa, declarada pela parte ao juiz, com afirmativa descabida pelo Registrador. Coube ao Juiz Ricardo Henry Marques Dip, enquanto titular da Iª Vara de Registros Públicos, na Comarca de São Paulo, reformular, a partir de 1988, orientação anterior⁴².

PAIVA⁴³ ousa divergir do posicionamento de CENEVIVA, o qual afirma que "a lei veda a dúvida inversa". Na verdade, entende-se que a lei não a prevê, o que não se pode confundir. Da análise da Lei n. 6.015/73, percebe-se que não há previsão legal para a interposição da dúvida diretamente no órgão jurisdicional, porque a mesma deve ser encaminhada pelo Registrador ou Tabelião de Protesto. Não existe previsão na lei para a admissão deste procedimento. Quem o admite é a jurisprudência, com base no art. 5º, XXXV, da CF, que assim prevê:

"A lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito".

Como dito a jurisprudência vem admitindo a suscitação de dúvida inversa como medida de economia processual, como no seguinte acórdão do E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo:

"Cédula rural pignoratícia. Penhor agrícola - Prazo. Dúvida inversa. Registro de Imóveis - dúvida inversa que, nada obstante a ausência de previsão normativa deve ser conhecida por economia procedimental - Ingresso no registro de cédula rural pignoratícia obstado por excesso na previsão de prazo do penhor agrícola, que não pode exceder de três anos, prorrogável por mais três - Inteligência do art. 61 do Decreto Lei 167/67 - Recurso provido para afastar o óbice processual e, no mérito, pelo art. 515, parágrafo 3º, do CPC c/c o art. 202 da Lei n. 6.015/73, mantida a negativa de registro"⁴⁴.

Com efeito, o Registrador deverá protocolar o título ou o documento expedido pelo Juízo, quando este o intimar e abrir o prazo para o Oficial se manifestar. Observa-se que a manifestação do Registrador é essencial ao Procedimento de Dúvida, ainda mais se da

⁴² CENEVIVA, op. cit, p. 435.

⁴³ PAIVA, op. cit., p. 82.

⁴⁴ SÃO PAULO. *Tribunal de Justiça. Conselho Superior da Magistratura*. Apelação Cível n. 529-6/6, Urupês, julgada em 23.3.2006, DOE de 30.6.2006.

modalidade da dúvida inversa, pois a este cabe, privativamente, a prenotação e a qualificação do título apresentado para registro, garantindo o direito de prioridade (p. 33).

Neste sentido, é a jurisprudência nos termos dos autos de Apelação Cível n. 1.123- 6/0⁴⁵, com o seguinte voto:

"Registro de Imóveis. Dúvida registral inversamente suscitada. Recusa do registro de instrumento particular de compra e venda de imóvel. Ausência de prenotação do título que torna prejudicada a dúvida. Subitem 30.1 do Capítulo XX das NSCGJ. Recurso não conhecido".

Também a jurisprudência vem corroborando na tese e decretando a nulidade do feito, quando constatada a ausência de intimação do Oficial dentro do processo.

Neste sentido, o recente acórdão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo:

"Registro de Imóveis - Supressão da manifestação do oficial registrador e da prenotação do título - Inadmissibilidade"⁴⁶.

PAIVA⁴⁷ particularmente entende que o procedimento de dúvida deve ser sempre seguir o rito previsto na Lei n. 6.015/73, iniciando-se por provocação da parte interessada, devendo ser suscitado pelo Registrador ou Notário. e não interposto diretamente no Poder Judiciário, pelos efeitos negativos gerados com a falta do protocolo.

3.12. Recursos

"Art. 202 - Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado. (Renumerado do parágrafo único do art. 202 com nova redação pela Lei n° 6.216, de 1975)".

O recurso previsto contra a sentença que julgou um Procedimento de Dúvida é a apelação.

⁴⁵ SÃO PAULO. *Tribunal de Justiça. Conselho Superior da Magistratura*. Apelação Cível n. 1.123-6/0, Comarca de Poá. Relator: Des. Ruy Camilo, Corregedor Geral da Justiça, de 30.6.2009. Jurisprudência. Boletim do Direito Imobiliário, 1ª quinzena de maio/2010, n. 9, p. 44.

⁴⁶ SÃO PAULO. *Tribunal de Justiça. Conselho Superior da Magistratura*. Apelação Cível n. 757-6/6. Jurisprudência. Boletim Cartorário, 2o decênio, maio de 2008, p. 14.

⁴⁷ PAIVA, op. cit., p. 85.

Verifica-se da leitura deste artigo que, o Registrador não foi elencado entre os possíveis apelantes, porque ele não é parte no Procedimento de Dúvida. Na verdade, ele apenas expõe a sua argumentação do porquê de não ter acatado o pedido de registro, o qual será apreciado pelo magistrado. Entendendo este que não procede à fundamentação do Oficial de Registro, o Registrador deverá recepcionar o título, realizando o ato pretendido: somente será procedido ao registro após o trânsito em julgado da sentença. Como já dito, no Estado de São Paulo, as apelações são julgadas pelo Conselho Superior da Magistratura.

PAIVA⁴⁸ salienta que a sentença de dúvida que for contrária ao interesse da União, do Estado ou do Município está sujeita ao duplo grau de jurisdição. Não há que se negar que o magistrado diz o Direito quando julga um procedimento desta natureza; portanto, deve ser observada a regra do art. 475, II, do CPC. Alerta-se ainda, que o prazo para a Fazenda Pública apelar conta-se em dobro.

CENEVIVA⁴⁹ salienta que nos processos de interesse da União e de suas autarquias e fundações, a apelação de que trata o art. 202 será julgada pelo Tribunal Regional Federal respectivo, de conformidade com o parágrafo 3º do art. 8-A da Lei n. 6.739/79, acrescido pela Lei n. 10.267/01.

Recebido o recurso em seus efeitos devolutivo e suspensivo, o registro anterior subsiste até final julgamento, como resulta do art. 252, impeditivo de qualquer forma de execução provisória. A apelação será processada e julgada na forma prevista pelo CPC (artigos 513 e seguintes). Caso o recurso seja recebido somente com efeito devolutivo, não se suspende o andamento registrário do título.

⁴⁸ PAIVA, op. cit., p. 86.

⁴⁹ CENEVIVA, op. cit., p. 448.

O recurso específico em Procedimento de Dúvida é a apelação e, neste sentido, admitem-se razões apresentadas em petição distinta da interposição, desde que respeitado o prazo de 15 (quinze) dias⁵⁰ a contar da ciência da decisão do juiz.

3.12.1. Agravo de instrumento

Descabe o agravo na Dúvida. O agravo é recurso inadequado no Processo de Dúvida porque a lei específica só prevê a apelação, segundo CENEVIVA⁵¹.

Entretanto, há entendimento jurisprudencial que admite o agravo de instrumento - recurso previsto nos artigos 522 e seguintes do CPC - contra decisão que denegue o seguimento do recurso de apelação⁵².

PAIVA⁵³ colaciona a seguinte ementa:

"Registro de Imóveis - Dúvida - Agravo de instrumento interposto contra decisão que denegou seguimento a apelação, por intempestiva - Fazenda Pública - Prazo em dobro - Recurso provido para determinar o processamento do recurso".

3.12.2. Embargos de declaração

Em face dos artigos 535 e seguintes do CPC, sendo omissa, obscura ou apresentando contradição a sentença ou o acórdão que julgou a dúvida, entende-se que cabem embargos de declaração.

Neste sentido, a ementa⁵⁴ que se segue:

⁵⁰ Ac. unân. do CSM/SP, Ap. 257.402, rei. Des. Acácio Rebouças, RT, 499:114.

⁵¹ CENEVIVA, op. cit., p. 449.

⁵² Agravo de instrumento 022418-0/9, Piracicaba, 31.5.1996, Rei. Des. Antônio Carlos Alves Braga, e agravo de instrumento 034719-0/5, Catanduva, 26.8.1996, Rei. Des. Márcio Martins Bonilha. *Registro de Imóveis, thesaurus jurisprudencial*, acórdãos e decisões do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, 1996, Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1997, p. 138-139 e 266-268, respectivamente.

⁵³ SÃO PAULO. *Conselho Superior da Magistratura*. Agravo de Instrumento 62.467-0/4, Comarca da Capital. Relator : Sérgio Augusto Nigro Conceição, Corregedor Geral da Justiça. DOE 9.12.99. Disponível em: <http://www.gruposerc.com.br/4.asp?ID=5000138>. Acesso em 17/11/2015.

"Registro de Imóveis - Dúvida - Apresentação de cópias autenticadas - Títulos inaptos - Registros inviáveis - Matéria incidente relativa à averbação - Impossibilidade de apreciação, ante a solução prejudicial".

3.12.3. Embargos infringentes

CENEVIVA⁵⁵ diz que da sentença cabem: apelação e, se for o caso, embargos infringentes e arremata dizendo que, nos termos dos arts. 530 a 534, o cabimento dos embargos fica submetido à existência, no tribunal estadual, de órgão competente para seu julgamento. No Estado de São Paulo a jurisprudência é unânime em rejeitar os embargos infringentes⁵⁶.

Já, por sua vez, PAIVA silencia a respeito.

3.12.4. Recurso especial e extraordinário

Por se tratar de dúvida um procedimento de natureza administrativa, via de regra, não cabe a interposição de recurso especial, nem de recurso extraordinário⁵⁷.

Na exceção⁵⁸, admite-se o Recurso Especial 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 nasce a oportunidade do Recurso Especial. Neste sentido, REsp 4.810⁵⁹ e 119.600⁶⁰.

⁵⁴ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Embargos Declaratórios 028611-0/5-01. *Registro de Imóveis, thesaurus jurisprudencial*, acórdãos e decisões do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, 1996, Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1997, p. 270-272.

⁵⁵ CENEVIVA, op. cit., p. 450.

⁵⁶ SÃO PAULO, *Tribunal de Justiça. Conselho Superior da Magistratura* Embargos de declaração 994.09.231.577-8/50002, São José do Rio Preto. Relator Des. Munhoz Soares, DJE de 11.08.2010. Kollemata Jurisprudência, Sérgio Jacomino, Org. Acesso em 25.02.2011.

⁵⁷ BRASÍLIA. *Supremo Tribunal Federal*. Recurso Extraordinário 254.497-ES. Relator: Ministro Celso de Mello, em 9 de fevereiro de 2000. Publicado: DJ 18/02/2000. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/listarJurisprudencia.asp?sl=%28RE%24%2ESCLA%2E+E+254497%2ENUME%2E%29&base=baseMonocraticas>. Acesso em 17/11/2015.

⁵⁸ PAIVA, op. cit. p. 88.

⁵⁹ PAIVA, op. cit. p. 88.

⁶⁰ PAIVA, op. cit. p. 88.

Segundo DE BONA⁶¹, citando decisão publicada na Revista Trimestral de Jurisprudência 109/1163, temos que "no procedimento de dúvida, enquadrado na modalidade da jurisdição voluntária, são admitidos apenas os seguintes recursos, além de apelação: agravo de instrumento, se for negado seguimento do apelo; embargos de declaração, nas hipóteses de dúvida, obscuridade, contradição ou omissão na sentença ou acórdão; recurso extraordinário, se houver contraditório entre as partes interessadas (terceiros), configurando a espécie em causa, na acepção constitucional. Se houver apenas dissensão entre o apresentador do título e o registrador não cabe o recurso extraordinário porque, no caso, o processo de dúvida não possui caráter de causa".

3.12.5. Mandado de segurança

Remédio utilizado para atacar a decisão do Corregedor ou do Conselho Superior da Magistratura, devendo o impetrante demonstrar que tal decisão ofendeu direito líquido e certo. Somente se não houver outra ação que possa proteger o direito do apresentante é que essa medida constitucional é admissível. Deve ser contra pessoa física que exerça atividade pública. Deve ser endereçado ao Superior Tribunal de Justiça.

No caso dos Registradores e Tabeliães, embora estes exerçam função pública em caráter privado (art. 236, CF), a qualificação negativa sobre um título não enseja, em princípio, mandado de segurança, pois o próprio sistema vigente disponibiliza uma ação própria para contestar o entendimento do Oficial: o Processo de Dúvida.

3.12.6. Conflito de competência

⁶¹ PAIVA apud DE BONA, op. cit., p. 88.

Nos procedimentos de dúvida, quando envolver discussão sobre matérias especializadas, como direito trabalhista ou participação de entes públicos ou pessoas jurídicas que determinem competência diferenciada para julgamento, com remessa dos autos à Justiça Federal, eventualmente poderá ocorrer Conflito de Competência, procedimento previsto nos arts. 115, e seguintes do CPC, que será decidido por uma autoridade superior.

PAIVA⁶² diz que o Superior Tribunal de Justiça afirma que a competência para decidir o procedimento de dúvida é da Justiça Estadual. Nestes termos, acompanho este entendimento que já possui robusto acervo jurisprudencial.

3.12.7. Efeitos da sentença

A sentença proferida no procedimento de dúvida não faz coisa julgada, formal ou material (arts. 467 a 475, CPC).

Vale lembrar que o Procedimento de Dúvida tem natureza administrativa. Após a sentença, pode - a parte interessada - ingressar com ação própria, na via judicial, para tentar defender seu interesse, conforme lhe faculta o art. 204 da Lei de Registros Públicos, *in verbis*:

"Art. 204 - A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente. (Renumerado do art. 205 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975)".

3.12.8. Prenotação subsiste com dúvida

O prazo de validade, em conformidade com o art. 188 da Lei de Registros Públicos é de 30 (trinta) dias (p. 35), todavia quando houver Dúvida, subsistem os efeitos da prenotação, até decisão em que o Juiz a julgue procedente, quando será cancelada. Improcedente, o registro será feito. A prioridade faz retornar os efeitos até a data da protocolização do título.

⁶² PAIVA, op. cit., p. 93

3.12.9. Contagem do prazo

O prazo de 30 (trinta) dias, para a realização de diligências determinadas pelo cartório, relativamente ao título que não possui condições de registro, não é prazo processual, contando-se desde a data da prenotação, e não apenas do primeiro dia útil seguinte⁶³.

⁶³ RIO GRANDE DO SUL. *Tribunal de Justiça*. Apelação Cível 70033186446. Porto Alegre, 20a Câ. Cível, Rei. Des. Carlos Cini Marchionatti, DJ 24.3.2010. Publicado no Boletim Eletrônico INR 4.415, de 2.2.2011.

CONCLUSÃO

Este trabalho se propôs a analisar o Procedimento de Dúvida no Registro de Imóveis, que segundo visto, serve para resolver o dissenso entre o suscitante - que é sempre o Registrador, podendo ser o seu Substituto - e o apresentante de um título que pretende acessar o álbum imobiliário.

Verificou-se, então, que o Procedimento ou Processo de Dúvida pode ser suscitado por outros serviços registrares e notariais, nunca pelo Tabelionato de Notas. Este, por sua vez, poderá vir a interpor o Procedimento de Dúvida como *assistente simples*, defendendo o ato por ele lavrado.

A dúvida tem natureza administrativa e, neste sentido, não impede o uso do processo contencioso.

Em relação ao seu procedimento, há divergências entre os Estados Federados, ou seja, no Estado de São Paulo só é admitida para as hipóteses de registro em sentido estrito, cujo julgamento superior é feito pelo Conselho Superior da Magistratura, enquanto para o ato de averbação, cabível a providência administrativa, cujo julgamento superior é feito pela Corregedoria Geral da Justiça.

A Lei de Registros Públicos prevê a possibilidade do Procedimento de Dúvida de ofício pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos, quando houver suspeita de falsificação de documento.

A citada Lei dos Registros Públicos não prevê a chamada Dúvida Inversa, porém unânime sua aceitação pela jurisprudência paulista.

O recurso previsto contra a sentença é a apelação, sendo admitidos embargos declaratórios, contudo inadmissível o agravo de instrumento, embargos infringentes, bem como, em regra, o recurso especial e extraordinário.

O mandado de segurança, em princípio, também não é cabível, pois o sistema vigente disponibiliza ação própria.

O Procedimento de Dúvida é prenotado, bem como haverá prenotação quando se tratar de Dúvida Inversa, cujo prazo de validade de 30 (trinta) dias, subsistem os efeitos da prenotação, até decisão final do Juiz.

Importante este estudo, pois possibilita o cidadão que tem de se socorrer do Poder Judiciário para a resolução de conflitos de ideias diversas originárias da qualificação negativa feita pelo Registrador, não acatados pela parte interessada no ato registral - inclusive pelo Tabelião de Notas.

Preliminarmente, fez-se necessário alguns conceitos fundamentais sobre o Registro de Imóveis.

No Brasil, as funções notariais e de registro são exercidas em caráter privado por delegação do Poder Público, mediante concurso de Provas e Títulos.

As atividades notariais e de registro existem para oferecer a imprescindível segurança jurídica à realização de negócios e ao desenvolvimento econômico em geral, bem como para prevenir conflitos judiciais.

Os serviços de Registro de Imóveis ocupam posição definida no sistema jurídico nacional por meio de disposições legais especiais que disciplinam sua organização e funcionamento, em conformidade com a Lei n 8.935/94 (regulamento do art. 236, CF). O acesso de títulos e sua tramitação, a escrituração dos atos e fornecimento de informações registrais estão disciplinados pela Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), cujas regras específicas são entremeadas por outras de direito material e de direito formal, compondo um todo orgânico, dando assim, origem aos chamados *princípios registrais*.

Como característica especial do sistema registral brasileiro, há de ser assinalada a de tratar-se de um sistema de *inscrição* constitutiva, apoiada no negócio causai, para que se dê

a aquisição válida de um imóvel, ou a sua oneração como direito real sobre coisa alheia. Por mandamento legal previsto no parágrafo 1º do art. 1.245 do Código Civil, enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

O Registro de Imóveis desenvolve importante papel institucional como âncora da cidadania e da estabilidade jurídica e socioeconômica do país, constituindo-se em instrumento de fomento o desenvolvimento da política habitacional e do crédito imobiliário. Atua no desenvolvimento de políticas públicas de Habitação de Interesse Social e de Regularização Fundiária, consistente em *erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais*.

É notável também a colaboração do Registro de Imóveis em matérias de legislação urbanística e ambiental.

Especial atenção tem sido dedicada à adequação de suas instalações para atendimento condigno aos portadores de necessidades especiais, bem como os Registros de Imóveis brasileiros têm se mantido na vanguarda da tecnologia, no afã de simplificar processos e de abreviar a prestação do serviço público delegado.

Por fim, o Registro de Imóveis tem desenvolvido papel importante em matéria de defesa e proteção do consumidor, em atendimento ao *princípio do equilíbrio contratual*.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BALBINO FILHO, Nicolau. *Averbações e cancelamentos no registro de imóveis: doutrina e prática* - 4ª ed. - São Paulo: Saraiva, 2008.

_____. *Direito Imobiliário Registral*, São Paulo: Saraiva, 2001.

BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Comentários a Lei de Registros Públicos*. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975, Lei n. 8.009, de 1990, e Lei n. 8.935, de 1994*. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CENEVIVA, Walter. *Manual do Registro de Imóveis*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1988.

_____. *Lei dos Registros Públicos comentada* - 17º ed. atual. - São Paulo: Saraiva, 2007.

DINIZ, Maria Helena. *Direito Civil Brasileiro*. - Vol. 4 - 26ª ed. - São Paulo: Saraiva, 2011.

_____. *Sistemas de Registros de Imóveis*. 9ª ed. - São Paulo: Saraiva, 2010.

FIORANELLI, Ademar. *Direito registral imobiliário*. Porto Alegre, SP: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2001.

FRANCISCO, Caramuru Afonso. *Do Registro de imóveis e seu Cancelamento*. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 1999.

GOMES, Lúcia Helena de Andrade. *Como preparar sua monografia jurídica*. - 3º ed. rev. e atual. Campinas, SP: Copola Livros, 2002.

JÚNIOR, Nelson Nery e NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código Civil Anotado e Legislação Extravagante*. - 2ª ed. rev. e ampl. - São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2003.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. - 16ª ed. atual. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1991.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Breves Anotações sobre o registro de imóveis*. IRIB em revista n. 327. São Paulo: julho/agosto, 2006.

_____. *O direito à moradia e o papel do Registro de Imóveis na regularização fundiária*. *Revista do Direito Imobiliário* n. 69. julho/dezembro 2010, ano 33, Ed. Rev. dos Tribunais.

NETO, Narciso Orlandi. *Retificação do Registro de Imóveis*. São Paulo: Editora Oliveira Mendes, 1997.

PAIVA, João Pedro Lamana. *Procedimento de dúvida no registro de imóveis*. - 2º ed. rev. e ampl. - São Paulo: Saraiva, 2010.

PASSOS, Tatiana. *Registro de Imóveis para Profissionais do Direito: Guia prático para o cotidiano jurídico-imobiliário-registral*. - 2ª ed. rev. e ampl. - Campinas, SP: Russell Editores, 2008.

RODRIGUES, Sílvio. *Direito das Coisas*. - Vol. 5 - 28ª ed. rev. e atual, de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10.1.2002) - São Paulo: Saraiva, 2003.

SALLES, Venício. *Direito Registral Imobiliário*. - 2ª ed. rev. - São Paulo: Saraiva, 2007.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. *Registro de Imóveis. Sua contribuição para o desenvolvimento jurídico, econômico e social do Brasil*. Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo e Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. São Paulo: 2008.

SILVA, De Plácido e. *Vocabulário Jurídico*. - Vol. III - J P. - 11ª ed. - Rio de Janeiro: Forense, 1989.

TARCHA Jorge. *Lições de Direito Imobiliário. O Registro na matrícula do imóvel*. *Boletim do Direito Imobiliário*, fev. 2011, 1ª quinzena, ano XXXI, n. 3.

TOMASZEWSKI, Adauto de Almeida. *Comentários à lei de registros públicos*. Florianópolis, SC: Conceito Editorial, 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil*. Vol. 5- 9ª ed. - São Paulo: Atlas, 2009.

BRASIL. *Constituição Federal*. Disponível em: Disponível em: <http://www.presidencia.gov.br/>. Acesso em 18 de novembro de 2015.

BRASIL. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <http://www.presidencia.gov.br/> . 18 de novembro de 2015.

BRASIL. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Dispõe sobre os registros públicos*. <http://www.presidencia.gov.br/>. Acesso em 18 de novembro de 2015.

BRASIL. Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. *Dispõe sobre os serviços notariais e de registro*. <http://www.presidencia.gov.br/>. Acesso em 18 de novembro de 2015.

BRASIL. Lei n. 11.382, de 06 de dezembro de 2006. *Altera dispositivos do Código de Processo Civil*. <http://www.presidencia.gov.br/>. Acesso em 18 de novembro de 2015.

