

JULGAMENTO COLEGIADO DA DÚVIDA REGISTRAL PELOS PRÓPRIOS DELEGATÁRIOS: UMA INOVAÇÃO COMPATÍVEL COM A CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Manoel Aristides Sobrinho

Doutorando em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI. Mestre em Direito Privado pela Universidade Federal de Pernambuco. Conselheiro e Vice-Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) pelo Distrito Federal. Oficial de Registro de Imóveis no Distrito Federal.

1. Introdução e delimitação do tema

Apesar da profunda alteração jurídica operada nos serviços a cargo dos tabeliães e registradores pela Constituição de 1988, as leis atuais que disciplinam as delegações e os registros públicos continuam a ser influenciadas pelas normas anteriormente vigentes, a exemplo do que ocorre com a dúvida registral, objeto deste trabalho.

A dúvida registral, como aqui defendida, é um procedimento administrativo adotado com supedâneo nas leis e normas administrativas brasileiras e se destina a resolver dissenso entre o Registrador e o usuário interessado na prática de algum ato registral, sendo admitida em alguns estados da federação não apenas a dúvida propriamente dita, mas também a dúvida inversa.

Nesse sentido, admitir que o ordenamento jurídico em vigor tenha recepcionado, em sua inteireza, a Lei dos Registros Públicos, parece violar a engenharia constitucional que passou a reger a temática a partir da Constituição de 1988, merecendo ser questionada ou, no mínimo debatida, a posição majoritária presente na doutrina e jurisprudência no sentido de que a dúvida registral deve ser decidida por um Juiz, pois essa conformação implicaria na existência da revisão administrativa de atos dos delegatários por uma autoridade judiciária investida, também, de autoridade administrativa, o que seria inconstitucional em face do art. 236 da Constituição Federal, a qual ao transformar o regime jurídico dos titulares das serventias extrajudiciais não permite que o estado realize

atos notariais e de registro por conta própria, exceção prevista somente na lei ordinária para os casos do exercício interino.

Assim, o panorama parece sinalizar que a dúvida registral não se encontra bem resolvida quanto a sua juridicidade, especialmente no que tange à dúvida inversa. A Lei n. 6.015/73, mesmo com os ajustes recentes, não fornece a necessária pacificação do tema, talvez porque deixa de enfrentar as questões fundamentais que aqui se discutirão brevemente.

Com efeito, na seção 1, denominada *Conceitos Básicos em relação à Dúvida Registral*, apresentar-se-á diferentes conceitualizações do termo, para, na seção 2, intitulada *dúvida registral e dúvida inversa: implicações*, dedicar-se à análise da natureza jurídica e as implicações da dúvida registral propriamente dita e da dúvida inversa, com especial atenção às escolas jurisprudenciais do Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Minas Gerais, São Paulo, Goiás, Pará e Pernambuco, a título de exemplos. Por fim, na seção 3, denominada *Considerações finais*, serão explicitados o posicionamento trazido neste trabalho em relação às duas espécies de dúvida direta/inversa, justificando-o não como mero preciosismo intelectual, mas sim como elemento fundamental para aqueles que defendem que o sistema registral brasileiro seja o reflexo do poder constituinte originário. Quanto à metodologia, empregou-se o método dedutivo, em que se partiu da revisão bibliográfica e pesquisa jurisprudencial da área em questão para a formulação da proposta apresentada.

2. Conceitos de dúvida registral

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 garantiu o direito de propriedade e lhe atribuiu uma função social no art. 5º, incisos XXII e XXIII. Além disso, municiou a sociedade do instrumento por intermédio do qual esse direito poderia ser onerado, transferido e publicizado, a fim de que seja oponível perante todos.

Com efeito, o Constituinte estabeleceu um arcabouço de regras (art. 236/CRFB) que, regulamentado pela Lei n. 8.935/94, transformou a natureza jurídica dos popularmente conhecidos Cartórios Extrajudiciais que passaram a ser denominados serviços notariais e de registro, muito embora a nova nomenclatura não tenha caído no gosto popular.

Até então, esses serviços eram prestados por servidores públicos lato sensu, nomeados pelos entes subnacionais (Estados e Distrito Federal), como tabeliães e registradores, os quais, na grande maioria, remunerados exclusiva e diretamente pelos usuários dos serviços por meio de emolumentos e não eram delegatários do Poder Público.

Assim sendo, a jurisprudência majoritária, inclusive, do Supremo Tribunal Federal, assentou o entendimento de que a remuneração paga diretamente pelos usuários não descaracterizaria a condição de servidor público, haja vista que os emolumentos recebidos por esses agentes públicos têm a natureza jurídica de tributo.

Noutro giro, com a Constituição de 1988 os serviços notariais e de registro passaram a ser exercidos por delegação.

No que se refere à dúvida, esse fato ainda não despertou a merecida atenção, pois o entendimento que predomina não leva em consideração essa mudança, conforme se poderá verificar das definições abaixo, trazidas por grandes juristas da área.

Confira-se:

Walter Ceneviva¹ define a dúvida como “o procedimento administrativo pelo qual o serventuário submete à decisão judicial, a pedido do interessado, a exigência apresentada por aquele e não satisfeita por este”.

Victor Kümpel² leciona que:

A dúvida consiste no procedimento administrativo pelo qual o oficial de registro, a pedido do interessado, submete a exigência apresentada, mas não satisfeita, à decisão judicial. Trata-se de procedimento de revisão hierárquica do juízo administrativo de objeção a uma pretensão de registro.

Lamana Paiva³ afirma que:

O Procedimento de Dúvida é o mecanismo que serve para verificar a correção – ou não – das exigências formuladas pelo Registrador, ou para que ele seja

¹CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e registradores comentada*, 9 ed. Ver. E atual. – São Paulo: Saraiva, 2014. p. 251.

²KÜMPEL, Vitor Frederico et. al. *Tratado Notarial e Registral*. vol. 5. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020. Pg. p. 587-588.

³PAIVA, João Pedro Lamana. *O procedimento de dúvida e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI* – 4. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2014. p. 75.

autorizado a proceder a um ato registral, quando a parte não apresente condição de atendê-las.

Por sua vez, Eduardo⁴ Sócrates Castanheira Sarmento menciona que “surge a dúvida da objeção fundamentada do delegatário à prática de ato que lhe é solicitada por interessados, na esfera de sua serventia”.

Sobre o conceito, note-se que a mencionada “revisão hierárquica” diz respeito à superposição dos órgãos de decisão (serventia/juízo), valendo mencionar que tecnicamente é incorreto se falar em hierarquia entre os agentes públicos (juiz/registrator), uma vez que o serviço notarial e de registro é vinculado ao Judiciário, na forma do art. 236, caput e §1º da Constituição Federal e dos arts. 37 e 38 da Lei n. 8.935/94.

Nesse sentido, à exceção de Sarmento que se utiliza do termo técnico delegatário, Ceneviva e Kümpel ao se valerem das expressões “serventuário” e “poder hierárquico”, respeitosamente, são exemplos claros de que a doutrina majoritária da dúvida já toma por correta a qualificação registral por parte de um Juiz no plano administrativo, quando o certo seria que essa “qualificação” fosse realizada por um colegiado de registradores, que por decisão do Constituinte, somente eles poderiam realizar uma qualificação registral imobiliária válida.

3. Dúvida registral e implicações

Não se estabelece qualquer controvérsia quando a pretensão de registro requerida à serventia imobiliária, com os documentos que a instruem, é atendida e praticado o ato. Entretanto, há situações nas quais o Registrador de Imóveis forma convicção de que o negócio ou ato jurídico não pode ser levado à matrícula imobiliária. Em casos assim, sem haver necessidade de intervenção da função jurisdicional propriamente dita, é lícito ao inconformado (o interessado no registro ou na averbação) socorrer-se de um outro órgão que, formando nova convicção sobre o tema, substitui a qualificação feita pelo

⁴SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. *A dúvida registral: doutrina, prática, legislação*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011. p. 63.

Registrador de Imóveis e, se assim entender, na forma da Lei n. 6.015/73, pode determinar a realização do registro.

De início, há de ser esclarecido que o sistema de registro de imóveis brasileiro, com o amoldamento que lhe foi dado pelo art. 236 da Constituição Federal foi concebido para ter autonomia administrativa e jurídica, não se agregando a nenhum dos poderes da República. É de se notar que esse dispositivo está inserido no Título IX, que trata das Disposições Constitucionais Gerais, portanto bem afastado das normas de organização dos poderes que são tratadas no Título IV da Magna Carta, com capítulos voltados ao Poder Legislativo, Executivo e à função Jurisdicional.

Dessa forma, pensou o Constituinte em criar um serviço notarial e de registro autônomo exercido em caráter privado por delegação do Poder Público e que levaria o legislador derivado a discutir proposições que realmente seriam consentâneas com essa autonomia originariamente pensada para os registros públicos e as notas.

Entretanto, a proposta que resultou na Lei n. 8.935, de 18 de novembro 1994 não foi capaz de estabelecer as diretrizes traçadas em linhas genéricas pelo texto constitucional.

Embora seja compreensível que, em um primeiro momento, em face dos laços existentes entre os serviços notariais/registros e os órgãos do Poder Judiciário, pudesse ocorrer certo interesse dos membros desse poder em manter os chamados “cartórios extrajudiciais” vinculados à função jurisdicional, é perceptível que o legislador infraconstitucional perdeu a oportunidade de, ao regulamentar o dispositivo caminhar na trilha da autonomia sinalizada para os serviços notariais e de registro pelo legislador originário, deixando de prever, por exemplo, a criação de órgão administrativo ao qual os usuários do sistema de registro de imóveis pudessem recorrer diante da negativa de um ato registral, como agora, pretende regulamentar o legislador infraconstitucional por meio do Projeto de Lei n. 692/2011, que propõe a criação do Conselho de Notários e Registradores do Brasil, em tramitação na Câmara dos Deputados e que aguarda Parecer do Relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Ao deixar essa lacuna na chamada Lei dos Notários e Registradores, o legislador ordinário acabou por permitir que os tribunais de justiça mantivessem a sistemática até então vigente e dessem como recepcionadas as leis e normas administrativas até então aplicadas aos cartórios, como é o caso da dúvida registral.

De fato, o atual procedimento de dúvida é um verdadeiro recurso administrativo que no momento tem uma fase extrajudicial perante o serviço de registro de imóveis e

outra sob a presidência de um Juiz de Direito. Nas capitais, diante da maior estrutura e especialização, normalmente existe um Juízo dos Registros Públicos, enquanto nas demais cidades a decisão incumbe ao Juiz Diretor do Fórum (Corregedor Permanente), em um procedimento que pode chegar a aceitar recurso até mesmo a um órgão de segunda instância.

Ora, se o Registrador de imóveis no Brasil é considerado um profissional do direito, conforme estabelecido pela Lei n. 8.935/94; se exerce suas funções em “caráter privado” mediante delegação estatal, portanto, sem vínculo de dependência direta ou hierárquica a quaisquer autoridades dos três poderes; se os atos de sua atividade fim, cujas atribuições e competências encontram-se expressamente previstas nos arts. 6º a 13 da Lei n. 8.935/94, LRP e legislações correlatas, deveriam ser apenas fiscalizados por órgãos administrativos do Poder Judiciário; não parece consentâneo com o modelo constitucional a existência de procedimento – a dúvida registral – a exigir a presença de um Juiz de Direito em âmbito administrativo, para revisar atos delegados, cuja recusa se deu no exercício de funções administrativas.

Nesse sentido, admitir que o ordenamento jurídico vigente tenha recepcionado, em sua inteireza, a Lei dos Registros Públicos, parece violar a engenharia desenhada pela CRFB/88.

Nesse viés, o Registrador de Imóveis, recrutado especificamente para exercer atividade registral, poderá até cometer erros, mas não pode ter dúvida no exercício de suas atividades. Note-se o contrassenso também sob outro prisma: o Judiciário não é órgão de consulta, mormente de uma atividade exercida por delegação do Estado.

Com efeito, a magistratura exerce precipuamente função jurisdicional. De modo que eventual recurso contra negativa de registro que hoje se processa perante um Juiz de Direito, merece ser resolvido por órgão administrativo colegiado e vocacionado para as funções notariais e de registro, isto é, integrado somente por registradores.

Repise-se, a decisão tomada em sede de dúvida registral tem natureza administrativa. Ou seja, seu trânsito em julgado não afasta posterior apreciação pelo Poder Judiciário, nos termos do art. 5º, XXXV da Constituição Federal.

Assim, a decisão relativa à dúvida, mesmo sendo tomada por Juiz de Direito, não gera os efeitos do art. 502 do CPC, segundo o qual denomina-se “coisa julgada material a autoridade que torna imutável e indiscutível a decisão de mérito não mais sujeita a recurso, sendo até mesmo um desprestígio ao poder judicante essa dupla revisão administrativa/ jurisdicional.

Nesse sentido, Vitor Kumpel⁵ afirma que:

Na dúvida, o judiciário não exerce a função primacial de julgar conflitos de interesse, na acepção jurídica do termo, nem atua em função jurisdicional ordinária [...] embora a dúvida permita um controle judicial sobre a denegação registral, não se sujeita à coisa julgada material, podendo ser revista em processo contencioso.

Não obstante, deixa-se consignada a divergência sobre a natureza da dúvida registral descrita por Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento, segundo o qual é procedimento de jurisdição voluntária. Confira-se o que ensina o referido autor:

Além disso, Eduardo⁶ Sócrates Castanheira Sarmiento retrata que:

Dessa forma, a dúvida, a objeção, torna-se objeto da análise mais pormenorizada, através de procedimento específico, visando a obtenção de pronunciamento adequado do juiz competente, segundo as regras da divisão de trabalho da atividade jurisdicional, mais do que administrativa simplesmente, menos que contenciosa, é a jurisdição voluntária, entendida, de forma concisa, como a administração pública dos interesses privados.

3.1 Natureza jurídica da dúvida registral

Corroborando o que já se disse no presente artigo, o procedimento de dúvida registral, nas lições de Paiva, “ serve para verificar a correção – ou não – das exigências formuladas pelo Registrador, ou para que o mesmo seja autorizado a proceder a um ato registral, quando a parte não apresente condição de atendê-las”, ou seja, é um procedimento administrativo previsto na chamada Lei dos Registros Públicos, tendo por escopo a segurança jurídica do próprio sistema do registro da propriedade imobiliária, não se destinando, como pode parecer aos menos prevenidos, a prestar esclarecimentos ao Oficial sobre a juridicidade do ato pretendido pelo interessado.

⁵ KÜMPEL, Vitor Frederico et. al. *Tratado Notarial e Registral*. vol. 5. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020. p. 589.

⁶SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. *A dúvida registral: doutrina, prática, legislação*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011. p.63.

Na verdade, ao qualificar notários e registradores como profissionais do direito, o art. 3º da Lei n. 8.935/94 concretiza a exigência de que esses profissionais sejam dotados de conhecimentos jurídicos suficientes e que tenham *expertise* na área específica de atuação de suas atividades.

Assim, a dúvida registral também funciona como mecanismo de controle da decisão do Registrador que deixa de acolher o acesso de algum título ao fôlio real. Nesse procedimento, deveria ocorrer nova qualificação registral em sede administrativa por um colegiado pertencente à própria categoria registradores, pois são esses agentes públicos que estão diretamente envolvidos no dia a dia com as questões do Registro Imobiliário, presumindo-se plenamente habilitados a resolverem seus problemas internos, deixando o Judiciário mais livre para decidir questões que envolvam litígios propriamente ditos.

Sobre a natureza jurídica da dúvida, Vitor⁷ Frederico proclama que:

A natureza do procedimento de dúvida é estritamente administrativa. Por meio deste procedimento, o judiciário, atuando monocraticamente ou em órgão colegiado, exerce uma atividade atípica, ou anômala, de controle da Administração Pública. De fato, embora a competência de processamento e julgamento seja do juiz, a função por este exercida, no procedimento de dúvida, tem caráter atípico, já que não envolve uma prestação jurisdicional, que é sua competência típica ou ordinária.

Já Eduardo⁸ Sócrates Castanheira Sarmiento afirma que

Pode-se concluir pelo cunho predominantemente declaratório da sentença nas dúvidas; positivo, no caso de sua procedência; negativo, no reverso, com efeito secundário de determinar a realização do ato jurídico-registral, impugnado pelo oficial, nos termos do art. 203, II, da Lei de Registro Públicos.

3.2 Dúvida inversa: implicações

⁷ KÜMPEL, Vitor Frederico et. al. *Tratado Notarial e Registral*. vol. 5. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020. p. 589.

⁸ SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. *A dúvida registral: doutrina, prática, legislação*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011. p.104.

A dúvida registral inversa é espécie de reclamação ou de recurso administrativo formulados contra ato do registrador perante o Juiz de Direito indicado nas leis de organização judiciária dos Estados e do Distrito Federal, em face da recusa no registro de título submetido a qualificação registral. Ou seja, após uma qualificação negativa, não podendo ou não querendo o interessado atender as condições exigidas pelo Oficial para a prática do ato, apresenta sua irrisignação diretamente ao órgão jurisdicional. Em outras palavras, na atual sistemática, ele requer que o título seja remetido ao Juiz de Direito competente, a fim de que se faça um novo exame para que confirme ou casse a decisão do Registrador, proferindo decisão administrativa substitutiva, convencionando-se a isso chamar-se dúvida inversa, considerando que realmente inverte o procedimento disciplinado pela Lei dos Registros Públicos, a qual exige que o requerimento seja feito perante a própria serventia imobiliária.

Dúvida inversa, pois, nada mais é que o requerimento administrativo feito pelo apresentante de um título diretamente ao Juiz de Direito que seria competente para o julgamento da dúvida registral direta.

Desde logo, merece ser destacado que um grande inconveniente da opção pelo procedimento da dúvida inversa consiste no fato de que enquanto o Juiz não notificar o Oficial, o suscitado (aquele que peticionou ao juízo) ficará descoberto dos efeitos da prenotação, o que não ocorreria se sua solicitação houvesse sido feita ao Registrador Imobiliário, haja vista que a prenotação garante, nos termos do art. 191 da Lei n. 6.015/73, a prioridade perante eventuais requerimentos contraditórios apresentados posteriormente.

Embora grande parte da doutrina e da jurisprudência posicione-se no sentido de ser incabível a dúvida inversa, dando a esta somente o caráter de reclamação, a questão ainda comporta entendimentos divergentes.

Sobre a dúvida inversa, esclarece Vitor⁹ Frederico que:

Já a dúvida inversa, ou indireta, é desprovida de previsão legal, sendo uma figura criada na praxe forense nos casos em que o interessado apresenta sua irrisignação diretamente ao juiz de registros públicos, ouvindo-se o oficial no curso do procedimento. Esta possibilidade é fundamentada no entendimento de que é irrelevante a forma pela qual o dissenso é levado ao conhecimento do juízo

⁹KÜMPEL, Vitor Frederico et. al. *Tratado Notarial e Registral*. vol. 5. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020. p. 612.

competente (se é pelo oficial ou diretamente pelo interessado). Em qualquer caso, portanto, há possibilidade de revisão hierárquica do juízo qualificar negativo do oficial de registro.

Os defensores do acolhimento da dúvida inversa apegam-se no artigo 5º, XXXV, da Constituição Brasileira sob o argumento de que a lei não deve excluir da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito, mas esse entendimento somente confirma a tese aqui defendida, pois referido dispositivo apenas judicializa o feito e outras críticas podem ser realizadas a tal argumento. Primeiro, em momento algum a legislação deixa de socorrer aquele que tem o registro de um imóvel negado pelo Oficial. Tanto é assim que foi estabelecido o rito a ser observado para a irresignação: a dúvida registral; segundo, no procedimento de dúvida, como já visto, não há ato jurisdicional; por fim, cabe mencionar que havendo interesse de submeter a questão à apreciação da jurisdição, assim como ocorre nos casos de alta indagação, o interessado poderá fazê-lo, seja se valendo de remédio constitucional (Mandado de Segurança), ou por meio de ação ordinária.

Sobre o assunto, Eduardo¹⁰ Sócrates Castanheira Sarmiento pontifica que:

Do ponto de vista doutrinário, é insustentável o cabimento da dúvida inversa, que é um resquício da legislação registral revogada, o regulamento de 1939. Efetivamente, a partir da vigência da LRP, de 1973, não mais se justifica sua admissão, posto que hoje a suscitação da dúvida é obrigatória e não facultativa como se entendia ser no regime regulamentar anterior e sua tramitação tem regra expressa prevista na lei. Não há vantagem em se perseguir um procedimento impróprio, anômalo, salvo se fosse para preencher um vácuo procedimental. E não é lacunoso o item da vigente LRP.

Essa última corrente, majoritária da doutrina, de acordo com Paiva¹¹, vem combatendo a criação pretoriana, destacando-se nessa tarefa os doutrinadores Walter Ceneviva e Ricardo Henry Marques, para os quais a inversão da ordem dos atos registrares é maléfica.

Não obstante, encontram-se posicionamentos variados nos tribunais das diversas unidades da federação, que, por sua riqueza de nuances, merecem ser trazidos à baila.

¹⁰SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. *A dúvida registral: doutrina, prática, legislação*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011. p. 85-86.

¹¹PAIVA, João Pedro Lamana. *O procedimento de dúvida e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI* – 4. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2014.

Nesse sentido, destaca-se as escolas jurisprudenciais do Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Minas Gerais, São Paulo, Goiás, Pará e Pernambuco. Traçar-se-á, assim, ainda que exemplificativamente, o posicionamento de alguns tribunais, conforme segue.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul – TJRS¹², tem entendimento pacífico quanto à possibilidade da chamada dúvida inversa, conforme se extrai de trecho do acórdão proferido nos autos do Agravo de Instrumento n. 5109541-38.2021.8.21.7000/RS, nos seguintes termos:

Por conta disso, o apresentante do título poderá requerer ao oficial que formule pedido administrativo de suscitação de dúvida, a fim de que o juiz decida a respeito. Também, poderá o próprio apresentante do título formular o pedido junto ao Judiciário, procedimento que se convencionou chamar de dúvida inversa.

Seja na dúvida direta, seja na dúvida inversa, o seu trâmite é administrativo e se instrumentaliza por jurisdição voluntária. Não há pretensão resistida do registrador, que não possui interesse próprio a ser defendido com a suscitação.

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina¹³ – TJSC, também segue o mesmo entendimento do TJRS, no sentido de permitir que o interessado possa, não satisfeito ou não podendo cumprir as exigências formuladas pelo Oficial Registrador, formular dúvida registral diretamente perante o juízo competente, como se observa da menção expressa nos autos da Apelação Cível n. 0001449-75.2014.8.24.0028, assim lançada:

A suscitação de dúvida inversa é admitida pelo Código de Normas do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, veja-se:

Art. 416. Em caso de suscitação direta pelo próprio interessado (dúvida inversa), que deverá estar representado por advogado, o

¹²TJ-RS. AI: 51095413820218217000 RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Data de Julgamento: 13/10/2021, Vigésima Câmara Cível. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/buscassolr/?aba=jurisprudencia&q=&conteudo_busca=ementa_completa> Acesso em: 12 de jan. 2024.

¹³TJ-SC. Apelação Cível: 0001449-75.2014.8.24.0028 RS, Relator: Júlio César Knoll, Data de Julgamento: 02/07/2019, Terceira Câmara de Direito Público. Disponível em: <https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#formulario_ancora> Acesso em: 12 de jan. 2024.

juiz intimará o delegatário para que se manifeste no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

Parágrafo único. Deverá ser fornecido ao suscitante comprovante de protocolo da dúvida.

Com efeito, a definição da natureza jurídica da ação, ainda de acordo com o Código de Normas deste Tribunal, em seu artigo 414, a "suscitação de dúvida será autuada como procedimento administrativo e distribuída ao juiz dos registros públicos".

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais – TJMG¹⁴, também admite a possibilidade da chamada dúvida inversa, mas apenas quando o registrador deixa de formular a dúvida no prazo de 15 dias após requerimento da parte interessada (Provimento n. 260/CJG/2013), conforme se observa nos autos da Apelação Cível n. 1.0514.19.001141-1/001, de acordo com o trecho assim redigido:

Por sua vez, o procedimento da nomeada "Dúvida Inversa" foi normatizado pelo Provimento n° 260/CJG/2013 - Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Minas Gerais, *in verbis*:

Art. 127. Decorridos 15 (quinze) dias do requerimento escrito para suscitação de dúvida, não sendo ela suscitada pelo tabelião ou oficial de registro, poderá ocorrer suscitação diretamente pelo próprio interessado ("dúvida inversa"), caso em que o juiz competente dará ciência dos termos da dúvida ao tabelião ou oficial de registro para que a anote no Livro de Protocolo e para que preste as informações que tiver no prazo de 15 (quinze) dias.

O Tribunal de Justiça de São Paulo – TJSP¹⁵, segue o entendimento do TJMG, no sentido de que a dúvida inversa só é mesmo possível diante da inércia do Oficial, nos termos do que se observa nos autos da Reclamação n. 2130260-05.2021.8.26.0000, especificamente ao afirmar que:

¹⁴TJMG. Tribunal de Justiça de Minas Gerais – TJMG: Apelação Cível n. 1.0514.19.001141-1/001: relator: Des. Carlos. Levenhagen, Jus Brasil, 2024. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/1237583597/inteiro-teor-1237583622>> Acesso em: 12 jan. 2024.

¹⁵ TJ-SP. Reclamação 2130260-05.2021.8.26.0000, Relator: João Carlos Saletti, Data de Julgamento: 20/10/2021, Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 1ª Vara Cível. Data de publicação: 20/10/2021. Disponível em: <<https://cjo.tjsp.jus.br/>> Acesso em: 12 jan. 2024.

Isso porque a dúvida somente pode ser declarada pelo oficial, não sendo possível a chamada “dúvida inversa”, que era dirigida ao juiz diretamente pela parte, sem intermediação do oficial de registro. A única exceção para tal procedimento pelo interessado é na hipótese de negativa do cartório”.

A autora insistiu na propositura, afirmando caber “suscitação de dúvida registral inversa e requer (eu) o regular andamento do feito” (fls. 85/88).

Diante disso, acrescentou o digno Juízo que, “para que haja prosseguimento da dúvida inversa, primeiramente, deverá a autora comprovar se houve pedido de dúvida à Oficial de Registro de Imóveis, bem como demonstrar que decorreu o prazo de 30 (trinta) sem tal providência” (fls. 89).

O Tribunal de Justiça de Goiás – TJGO¹⁶, filia-se ao entendimento do TJRS e TJSC, permitindo a chamada dúvida inversa sem exceção, podendo ao interessado manejar o seu inconformismo com as exigências do Oficial Registrador diretamente perante o Juiz Diretor Foro, conforme se observa nos autos da Apelação Cível n. 5532782-87.2019.8.09.0142, cujo trecho, na parte que interessa ao presente trabalho, está assim redigido:

Cediço que a Suscitação de Dúvida é ato do Oficial de Registro, por excelência, e a teor da Lei de Registros Públicos. Porém, é possível que, na área de Registro de Imóveis, o apresentante ou interessado, não se conformando com as exigências que negam o registro do que pretende, requeira, diretamente ao Juiz Diretor do Foro, a sua instauração. Esta é a chamada “Suscitação de Dúvida Inversa”, podendo ocorrer também nos casos em que o Registrador de Imóveis se recusa até mesmo em protocolar o título sob a alegação de não ser o Oficial competente para a execução do registro pretendido etc.

O Tribunal de Justiça do Pará – TJPR¹⁷, do mesmo modo, filia-se ao entendimento do TJMG e TJSP, entendendo que a dúvida inversa só é possível quando o Oficial

¹⁶TJ-GO. Apelação Cível 5532782-87.2019.8.09.0142, Relator: Juiz Átila Naves Amaral, Data de Julgamento: 09/11/2021, Segunda Câmara Cível; Comarca de Santa Helena de Goiás. Data de publicação: 12/11/2021. Disponível em: < <https://projudi.tjgo.jus.br/ConsultaJurisprudencia> > Acesso em: 12 jan. 2024.

¹⁷TJ-PA. Apelação Cível 0010988-72.2014.814.0051, Relator: Maria Filomena de Almeida Buarque, Data de Julgamento: 17/11/2016, 3ª Câmara Cível Isolada. Data de

Registrador deixar de suscitar a dúvida solicitada pelo interessado, surgindo, com isso, legitimidade para que esta possa se insurgir diretamente perante a autoridade jurisdicional competente, conforme se observa nos autos da Apelação Cível n. 0010988-72.2014.814.0051, nos termos abaixo:

O que se extrai da leitura do art. 198, da Lei n. 6015/73 e a novem jurisprudência dos Tribunais Pátrios é que o referido dispositivo prevê que cabe ao oficial suscitar dúvida, a pedido do interessado, quando este não se conforma com a exigência formulada, lógica excepcionada “apenas na hipótese de o interessado formular requerimento e o Oficial do Cartório negar e/ou não suscitar a dúvida”, ocasião em “que se entende como possível a chamada Suscitação de Dúvida Inversa diretamente perante a Justiça” (TJES, Apelação nº 48100127108, publicado em 07/07/2014). Dito de outro modo, somente se assegura ao interessado a iniciativa do procedimento administrativo de dúvida (“dúvida inversa”) após infrutiferamente formulado requerimento ao oficial externando inconformismo frente a determinação precedente.

O Tribunal de Justiça da Bahia – TJBA¹⁸, também segue a mesma linha do TJMG, TJSP e TJPA, permitindo a dúvida inversa quando o Oficial Registrador deixar de suscitar a dúvida direta, conforme se observa nos autos da Apelação n. 0028999-82.2012.8.05.0080, nos seguintes termos:

Consabido, a Suscitação de Dúvida é o pedido de natureza administrativa, previsto na Lei de Registros Públicos, formulado pelo Oficial, diante da apresentação do título imobiliário, para que o Juiz competente decida sobre a legitimidade de exigência, como condição do registro pretendido. Registre-se, outrossim, que, não havendo tal suscitação, como no caso dos autos, tem-se admitido, pela Jurisprudência pátria, a conhecida suscitação de dúvida inversa, então formulada pelo interessado ao Juízo competente, como medida de economia processual.

publicação: 24/11/2016. Disponível em: < <https://projudi.tjgo.jus.br/ConsultaJurisprudencia> > Acesso em: 12 jan. 2024.

¹⁸TJ-BA. Apelação 0028999-82.2012.8.05.0080, Relator: Lidivaldo Reaiche Raimundo Britto, Data de Julgamento: 29/06/2021. Primeira Câmara Cível. Data de publicação: 29/06/2021. Disponível em: < <https://jurisprudencia.tjba.jus.br/> > Acesso em: 12 jan. 2024.

No Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios - TJDFT¹⁹, é vencedora a corrente que não admite a dúvida inversa, conforme ementa do acórdão prolatado nos autos da apelação cível n. 39961/96, *in verbis*:

Registro Público - Dúvida inversa - Impossibilidade. Consoante preconizado no art. 198 da Lei 6.015/73, a dúvida há de ser suscitada pelo oficial, competindo ao interessado apenas formular o requerimento que, com o título e a declaração de dúvida do oficial, é remetido ao juízo competente.

Já o Superior Tribunal de Justiça²⁰ tem entendimento quanto a dúvida direta/inversa no sentido de não ser possível a interposição de Recurso Especial, salvo quando o procedimento se revestir de caráter contencioso, conforme se observa nos autos do Agravo Regimental no Recurso Especial n. 1078626/MG, cuja ementa se encontra assim:

Agravo regimental no recurso especial - Dúvida registral - Decisão monocrática que negou seguimento ao reclamo. Irresignação do parquet. 1. A jurisprudência deste STJ se firmou no sentido de ser inviável a interposição de recurso especial em sede de dúvida registral, direta ou inversa, salvo quando o procedimento se revestir de caráter contencioso, hipótese possível entre sujeitos que defendam interesses próprios, razão pela qual não pode ser reconhecida entre o apresentante do título a registro e o Oficial. Precedentes. 2. Agravo regimental desprovido.

E o Supremo Tribunal Federal²¹, quando teve oportunidade de se manifestar sobre o tema no RE 77966, da Relatoria do Min. Aldir Passarinho, assim se pronunciou *in verbis*:

¹⁹TJ-DF. Apelação cível 39961/96, Relator: Júlio de Oliveira, Data de Julgamento: 18/08/1997. Quinta Turma Cível. Data de publicação: 17/09/1997. Disponível em: < <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaoseb/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoelettronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao> > Acesso em: 12 jan. 2024.

²⁰ STJ. AgRg no REsp 1078626/MG, Relator: Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 01/03/2016. Data de publicação: 10/03/2016. Disponível em: < <https://processo.stj.jus.br/SCON/> > Acesso em: 12 jan. 2024.

²¹ STF. Supremo Tribunal Federal. RE 77966 MG, Relator: Min. Aldir Passarinho, Data de Julgamento: 13/05/1983. Data de publicação: 17/06/ 1983. PP-08959 EMENT VOL-01299-01 PP-00178 RTJ VOL-00107-02 PP-00628. Disponível em: <

De observar que tendo sido a formulação da dúvida anterior à lei n. 6.015-73, a jurisprudência era vacilante quanto a admiti-la ou não sob a forma da chamada dúvida inversa, e que era aquela dirigida diretamente pela parte ao juiz, ao invés de o ser pelo oficial de registro. Após a lei n. 6.015/73 é que a dúvida inversa se tornou realmente inviável.

Por fim, relembre-se que, embora o entendimento pela dúvida registral inversa possa, a toda evidência, parecer à revelia da inteligência da Lei n. 6.015/73, o grande argumento que se observou também nos julgados anteriormente mencionados é no sentido de que impedir a parte interessada de se insurgir contra as exigências do Oficial Registrador diretamente no Juízo competente seria negar vigência ao princípio constitucional da inafastabilidade da jurisdição e, igualmente, ao direito constitucional de petição, este preconizado no art. 5º, inciso XXXIV, da Constituição Federal.

4. Equivalente da dúvida registral na Argentina

O sistema de registro de imóveis da Argentina, aqui trazido como exemplo de sistema registral independente, prevê a possibilidade de dois recursos administrativos em face da qualificação negativa de um título: o primeiro destinado ao próprio registrador, que poderá reconsiderar sua decisão e, em um segundo momento, outro recurso de apelação dirigido ao Diretor do Registro da Propriedade, os quais decidirão, conforme o caso, em caráter definitivo (art. 9ª da Lei n. 17.801/68 c/c o art. 38 do Decreto n. 2.080/80). Contra a resolução denegatória da Direção dos registros, cuja natureza, por evidente, é administrativa, o interessado no ato registral poderá recorrer à Câmara de Apelações no Cível da Capital Federal, que por ser órgão jurisdicional exige a presença de um advogado.

Trata-se aqui, de modelo registral vinculado ao notariado do tipo latino, perfeitamente aplicável à realidade brasileira

5. Considerações finais

<https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/pesquisajurisprudenciaexterno.asp> > Acesso em: 12 jan. 2024.

Conforme se nota, embora seja se indubitável a possibilidade de impugnar a decisão do Registrador Imobiliário que denega o acesso ao Registro, diversas polêmicas residem na forma e natureza jurídica de tal procedimento.

À guisa de resumo, compartilha-se da posição majoritária no sentido de que a dúvida registral tem natureza administrativa. Decorre de tal conclusão a existência de duplo grau de jurisdição administrativo que deveria ser exercido por um colegiado formado pelos próprios registradores, eis que a Constituição lhes incumbiu, com exclusividade, a qualificação registral, sem prejuízo da possibilidade de que a decisão em sede de dúvida possa ser discutida judicialmente.

Ademais, importa falar do procedimento da dúvida, que, segundo a Lei n. 6.015/73, tem origem em requerimento do interessado, entretanto, suscitante é o próprio Registrador. Nesse ponto, bastante controverso o próprio nome dúvida registral, que tem origem em legislação superada e dar margem a entendimento equivocado de que surge a partir de uma hesitação do Registrador.

Por outro lado, a possibilidade de impugnação do ato do registrador diretamente no órgão jurisdicional, a “chamada dúvida inversa”, não possui suporte legal, mas tem sido acolhida em parte pelos tribunais do país, encontrando enorme variedade de soluções jurídicas nos diversos estados.

Tais pontos controvertidos sobre a matéria sinalizam que a dúvida registral tal qual se encontra no ordenamento jurídico não foi recepcionada pela vigente Constituição, necessitando ser reexaminada, pois tendo os serviços notariais e de registro, por delegação constitucional, sido transferidos a profissionais independentes, exclusivamente os delegatários deveriam ter atribuição legal para a qualificação dos atos pertinentes ao Registro Imobiliário.

6. Referências:

CENEVIVA, Walter. Lei dos notários e registradores comentada, 9 ed. Ver. E atual. – São Paulo: Saraiva, 2014.

KÜMPEL, Vitor Frederico et. al. *Tratado Notarial e Registral*. vol. 5. 1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020.

PAIVA, João Pedro Lamana. *O procedimento de dúvida e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI* – 4. Ed. – São Paulo: Saraiva, 2014.

SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. *A dívida registral: doutrina, prática, legislação*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

VENTURA, Gabriel B. *Ley 17.801. Registro de Propiedad Inmueble. Comentada. Anotada 1ª ed.*, Buenos Aires, Hammurabi, 2009.

7. Jurisprudências:

TJ-RS. AI: 51095413820218217000 RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Data de Julgamento: 13/10/2021, Vigésima Câmara Cível. Disponível em: < https://www.tjrs.jus.br/novo/buscassolr/?aba=jurisprudencia&q=&conteudo_busca=ementa_completa> Acesso em: 12 de jan. 2024.

TJ-SC. Apelação Cível: 0001449-75.2014.8.24.0028 RS, Relator: Júlio César Knoll, Data de Julgamento: 02/07/2019, Terceira Câmara de Direito Público. Disponível em: < https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/#formulario_ancora > Acesso em: 12 de jan. 2024.

TJMG. Tribunal de Justiça de Minas Gerais – TJMG: Apelação Cível n. 1.0514.19.001141-1/001: relator: Des. Carlos. Levenhagen, Jus Brasil, 2024. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/1237583597/inteiro-teor-1237583622>> Acesso em: 12 jan. 2024.

TJ-SP. Reclamação 2130260-05.2021.8.26.0000, Relator: João Carlos Saletti, Data de Julgamento: 20/10/2021, Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 1ª Vara Cível. Data de publicação: 20/10/2021. Disponível em: < <https://cjo.tjsp.jus.br/> > Acesso em: 12 jan. 2024.

TJ-GO. Apelação Cível 5532782-87.2019.8.09.0142, Relator: Juiz Átila Naves Amaral, Data de Julgamento: 09/11/2021, Segunda Câmara Cível; Comarca de Santa Helena de Goiás. Data de publicação: 12/11/2021. Disponível em: < <https://projudi.tjgo.jus.br/ConsultaJurisprudencia> > Acesso em: 12 jan. 2024.

TJ-PA. Apelação Cível 0010988-72.2014.814.0051, Relator: Maria Filomena de Almeida Buarque, Data de Julgamento: 17/11/2016, 3ª Câmara Cível Isolada. Data de publicação: 24/11/2016. Disponível em: < <https://projudi.tjgo.jus.br/ConsultaJurisprudencia> > Acesso em: 12 jan. 2024.

TJ-BA. Apelação 0028999-82.2012.8.05.0080, Relator: Lidivaldo Reaiche Raimundo Britto, Data de Julgamento: 29/06/2021. Primeira Câmara Cível. Data de publicação: 29/06/2021. Disponível em: < <https://jurisprudencia.tjba.jus.br/> > Acesso em: 12 jan. 2024.

TJ-DF. Apelação cível 39961/96, Relator: Júlio de Oliveira, Data de Julgamento: 18/08/1997. Quinta Turma Cível. Data de publicação: 17/09/1997. Disponível em: < <https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaoseb/sistj?visaoId=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao> > Acesso em: 12 jan. 2024.

STJ. AgRg no REsp 1078626/MG, Relator: Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 01/03/2016. Data de publicação: 10/03/2016. Disponível em: < <https://processo.stj.jus.br/SCON/> > Acesso em: 12 jan. 2024.

STF. Supremo Tribunal Federal. RE 77966 MG, Relator: Min. Aldir Passarinho, Data de Julgamento: 13/05/1983. Data de publicação: 17/06/ 1983. PP-08959 EMENT VOL-01299-01 PP-00178 RTJ VOL-00107-02 PP-00628. Disponível em: < <https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/pesquisajurisprudenciaexterno.asp> > Acesso em: 12 jan. 2024.

8. Legislação:

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 20 jan. 2022.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. [S. l.], 1973. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=LEI&numero=6015&ano=1973&ato=5e5EzZq5EenRVT275>. Acesso em: 13 jan. 2022.