

# O procedimento de suscitação de dúvida no Registro de Imóveis

**Luciana Buksztejn Gomes**

*Advogada no Rio Grande do Sul  
Especialista em Direito Imobiliário, Notarial e Registral*

## RESUMO

O procedimento de suscitação de dúvida vem regulamentado no artigo 198 da Lei 6.015/73. Permite ao apresentante do título levado a registro perante o Registro de Imóveis que, mediante a negativa de registro por parte daquele Ofício, requeira o encaminhamento do assunto ao juízo competente, para que este verifique se é procedente ou não intencionado o registro. A lei disciplina em poucos artigos a matéria, de forma que o entendimento doutrinário se faz necessário ao profissional que pretenda utilizar-se do instituto. A doutrina e a jurisprudência vêm diferenciando, em certa medida, o procedimento de dúvida direta e de dúvida inversa, assunto que será abordado neste estudo.

Palavras-chave: Oposição. Suscitação de dúvida. Registro de Imóveis.

## ABSTRACT

The procedure for resuscitation of doubt comes regulated by article 198 of Law 6.015/73. Allows the presenter of the title led to registration with the Register of Deeds which, by the denial of registration by that Office, requires referral of the matter to the competent court to make sure that this proceeding or unintended record. A few articles in law discipline matter, so the doctrinal understanding is necessary to the professional who wishes to be employed at the institute. The doctrine and jurisprudence have differing to some extent, the procedure of doubt direct and inverse doubt, an issue that will be addressed in this study.

Keywords: Opposition. Resuscitation of doubt. Property Registry.

## Introdução

Nosso ordenamento jurídico determina que os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos

referidos títulos (artigo 1.227 do Código Civil). Portanto, para a constituição ou transmissão de direitos reais, o documento hábil à transferência desse direito (tal qual a escritura pública, ou o formal de partilha, por exemplo) deve ser levado a registro no Registro de Imóveis.

Pode acontecer de o título ser apresentado na circunscrição do Ofício Imobiliário competente, mas entender o registrador faltar-lhe algum requisito, de forma que o registro fica inviabilizado.

Nesse caso, será redigida uma Nota de Devolução, ou Impugnação, informando ao apresentante os motivos pelos quais o título não pôde ser registrado. O apresentante terá algumas opções: 1) se estiver de acordo com as exigências feitas pelo registrador, complementar a documentação e aguardará o registro; 2) se não estiver de acordo com as exigências feitas pelo registrador, poderá requerer que este suscite a dúvida, de forma que toda a documentação acostada até o momento seja encaminhada ao juízo competente; 3) retirar o documento da serventia e desistir do registro.

Optando pelo caminho delineado no item 2, isto é, não estando de acordo com as exigências feitas pelo registrador, requererá a dúvida. Esta poderá ser procedente ou improcedente – nomenclatura que por vezes gera uma certa confusão. Quem propõe a suscitação de dúvida, em regra, é o oficial registrador. Portanto, se a dúvida for procedente, significa que ele tem razão, e o registro não deve ser realizado. Do contrário, se a dúvida for improcedente, o apresentante tem razão e o registro deve ser realizado.

O presente artigo está dividido em duas partes: a primeira está relacionada ao procedimento de dúvida propriamente, com fundamentação doutrinária e legislativa, e a segunda apresenta alguns julgados pertinentes ao tema.

## 1 O procedimento de suscitação de dúvida

O procedimento de suscitação de dúvida vem regulamentado basicamente no art. 198 e seguintes da Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73). Dispõe mencionado artigo:

Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á [sic] 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 dirimí-la [sic], obedecendo-se ao seguinte:

- I - no Protocolo, anotar a 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.

A dúvida é um pedido de natureza administrativa formulado pelo oficial a requerimento do apresentante do título imobiliário, para que o juiz competente decida acerca da registrabilidade ou não do título. É procedimento de jurisdição voluntária, isto é, como a administração pública de interesses privados (CENEVIVA, 2009, p. 455).

Como bem leciona Osvaldo Caron (*apud* Balbino Filho, 2012, p. 155), “a dúvida, nos Registros Públicos, não tem o significado de incerteza, vacilação, hesitação da inteligência entre a afirmativa e a negativa de um fato, ou de um asserto, como verdadeiro”. Disso podemos extrair duas observações. A primeira é que a terminologia dúvida não expressa o sentido de incerteza do oficial. Na maioria das vezes, ele tem a convicção de que o título que lhe foi apresentado não pode ser registrado, mas a parte, inconformada, requer a intervenção judicial. A segunda aponta que o procedimento de dúvida não fica restrito ao âmbito do Registro de Imóveis, de acordo com os artigos 296 da Lei 6.015/73 e 18 da Lei 9.492/97. Esses dispositivos determinam que a dúvida também é cabível, além do Registro de Imóveis, no Registro de Títulos e Documentos, Registro Civil de Pessoas Jurídicas, Registro Civil de Pessoas Naturais e Tabelionato de Protestos.<sup>1</sup>

Vale recordar que o artigo 221 da Lei 6.015/73 apresenta quais os títulos admitidos a registro no Registro de Imóveis, quais sejam: I - escrituras públicas, inclusive as lavradas em consulados brasileiros; II - escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com as firmas reconhecidas, dispensado o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro de Habitação; III - atos autênticos de países estrangeiros, com força de instrumento público, legalizados e traduzidos na forma da lei e registrados no cartório do Registro de Títulos e Documentos, assim como sentenças proferidas por tribunais estrangeiros após homologação pelo Supremo Tribunal Federal; IV - cartas de sentença, formais de partilha, certidões e man-

<sup>1</sup> Lei 6.015/73, art. 296: “Aplicam-se aos registros referidos no art. 1º, § 1º, incisos I, II e III, desta Lei, as disposições relativas ao processo de dúvida no registro de imóveis”. Lei 9.492/97, art. 18: “As dúvidas do Tabelião de Protesto serão resolvidas pelo Juízo competente”.

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

O caput do artigo 198 da referida lei menciona “apresentante”. Expliquemos: a pessoa que leva o título ao Registro de Imóveis é o apresentante, que poderá ser o motoboy da empresa, por exemplo. Portanto, não exige a lei que a pessoa qualificada no título tenha que ir pessoalmente protocolá-lo. Disso podemos distinguir dois conceitos: o de apresentante e o de pessoa qualificada. Pode surgir um questionamento: e se o apresentante (lembramos o exemplo do motoboy) levar uma escritura de compra e venda e esta for devolvida sem registro, por lhe faltar algum requisito, teria ele legitimidade para requerer ao oficial que este suscitasse a dúvida?

A doutrina aponta que o apresentante pode requerer a dúvida, conforme interpretação literal do caput do artigo 198, mas não poderá contestá-la nem recorrer da decisão. Apenas a pessoa qualificada, que pretende titular um direito real – o que se verifica da análise da matrícula ou do título que pretende ingressar na matrícula –, é quem poderá contestar e recorrer. Em suma, a pessoa qualificada seria aquela que espera ver um direito seu constituído, declarado, modificado ou extinto.

Paiva (2011, p. 50) explica que essa atividade do registrador de análise do título que lhe é apresentado tem por fundamento o princípio da qualificação, isto é: “Tendo ocorrido a provocação do registro e a protocolização do título, o Registrador irá proceder a sua conferência, a fim de analisar se o mesmo obedece a todas as formalidades legais para realizar o ato registral”. Disso decorrem dois efeitos: a qualificação poderá ser positiva, sendo realizado referido registro, ou negativa, sendo entregue uma nota de exigências ao apresentante do título.

Assim, havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á por escrito. A doutrina aponta que “exigência é ato administrativo praticado pelo titular do cartório, ou, na forma da lei, por funcionário sob suas ordens, enunciando ao interessado causas impeditivas do registro pretendido” (CENEVIVA, 2009, p. 457). Essas exigências deverão ter fundamentação legal, ser razoáveis, escritas da forma mais clara possível e exaustivas, de forma a evitar exigências fragmentadas.

O pedido de dúvida, formulado pelo apresentante, poderá ser feito por escrito ou verbalmente após a prenotação no Protocolo. Costuma-se optar pela orientação do requerimento por escrito

para formalizar a data de solicitação do procedimento, como veremos mais adiante.

Recordemos que o título ao ingressar no Registro de Imóveis é prenotado no livro Protocolo, salvo “os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos”.<sup>2</sup> Portanto, o título será prenotado e encaminhado para conferência de seus requisitos de registrabilidade. Estando de acordo, será registrado, sendo que a eficácia desse registro contará a partir da data da prenotação, isto é, de quando foi protocolado na serventia. É o que nos ensina o artigo 1.246 do Código Civil: “O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo”.

O artigo 205 da Lei 6.015/73 apresenta a regra geral segundo a qual: “Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 30 dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais”. Ou seja, passados 30 dias da prenotação, se a exigência posta não tiver sido satisfeita, o título perderá a prioridade.<sup>3</sup>

No procedimento de suscitação de dúvida existe uma exceção quanto à cessação dos efeitos da prenotação. Acontece que, com a dúvida proposta, a prenotação é mantida; enquanto estiver sendo analisada pelo juiz a questão, o título não perderá a prioridade, tampouco seu número de ordem. A lei assim determinou. Pensemos em um caso para clarear a importância na manutenção dos efeitos da prenotação.

Imaginemos uma pessoa jurídica na figura de incorporadora imobiliária que protocola no Registro de Imóveis a escritura pública de compra e venda sobre o terreno concomitante aos demais documentos exigidos pela Lei 4.591/64. Seu objetivo é o registro da incorporação, no entanto não havia registrado ainda o título aquisitivo (a escritura de compra e venda). Suponhamos que a documentação não estivesse completa e o Registro de Imóveis tenha elaborado uma impugnação com diversas exigências. A incorporadora teria 30 dias para sanar as exigências, correto? Do contrário, perderia o número de ordem e o protocolo “cairia”.

Se a parte não aceita as exigências e solicita ao registrador que suscite a dúvida (claro, desde que haja fundamentação legal), a prenotação será mantida, de forma que qualquer título contraditório apresentado depois terá que aguardar a resolução da dúvida.

<sup>2</sup> Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 6.015/73.

<sup>3</sup> Nesse sentido, o artigo 186 da Lei 6.015/73 determina: “O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados [sic] pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente”.

Quanto às etapas, ou procedimento propriamente dito, temos que 1) no Protocolo, anotar a dúvida, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida; 2) após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricar o oficial todas as suas folhas; 3) 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 dias; 4) certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

Em juízo, aguarda-se a impugnação do interessado no prazo de 15 dias. Impugnando ou não, as razões serão encaminhadas ao juiz para julgamento.<sup>4</sup> Impugnada a dúvida, será ouvido o Ministério Público, nos termos do artigo 200 da Lei 6.015/73.

Prossegue a Lei 6.015/73, no artigo 202, estabelecendo: “Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado”. A pergunta que fica é: por que o registrador não pode recorrer?

Foi dito que o registrador, embora tenha a convicção acerca da não registrabilidade de determinado título, apresenta as exigências, que poderão ser acolhidas ou não pelo apresentante do título. Não sendo acolhidas, será solicitado que encaminhe o procedimento de dúvida. Este poderá ser procedente ou improcedente. Sendo improcedente (isto é, devendo o título ser registrado), por que o registrador não poderia recorrer, já que tem a certeza de seu posicionamento?

Explica Ceneviva (2009) que o motivo pelo qual o registrador não pode recorrer é o mesmo pelo qual não paga custas: ele pratica atos de ofício, não tendo interesse juridicamente protegido. Justifica da seguinte forma:

O oficial não deve custas - O oficial não as deve, em qualquer caso, pois pratica atos de ofício, sem ter interesse juridicamente protegido na decisão proferida. Os arts. 198 a 207 impõem comportamento seqüencial ao delegado de registro, enquanto agente público, cumprindo dever funcional explicitado nesses dispositivos. É razão substancial a do adimplemento de sua obrigação, para não ser submetido às custas (CENEVIVA, 2009, p. 478).

<sup>4</sup> *Nesse sentido, o artigo 199 da Lei 6.015/73 determina: “Se o interessado não impugnar a dúvida no prazo referido no item III do artigo anterior, será ela, ainda assim, julgada por sentença”.*

A lei não determina e a doutrina é escassa ao apontar o prazo que teria o registrador para apresentar as suas exigências. Nos parece que o autor que melhor responde a essa questão é, novamente, Ceneviva (2009), que entende que cinco dias seria um prazo razoável ao registrador para apresentação das exigências. Mas a contar do quê? De sua análise. Lembremos que para análise o Registro de Imóveis tem 15 dias.<sup>5</sup> E no artigo 188 da Lei 6.015/73 temos: “Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 dias, salvo nos casos previstos nos artigos seguintes”.

O juiz competente será o que a lei estadual de organização judiciária determinar. No Rio Grande do Sul, será o Juiz de Direito Diretor do Foro para as comarcas do interior e o Juiz de Direito da Vara dos Registros Públicos para a comarca da capital, nos termos do artigo 39 da Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul.

Tudo o que foi referido até o momento diz respeito ao procedimento de dúvida direta: o registrador redige suas exigências, e a parte, inconformada, requer a ele que suscite a dúvida perante o juízo competente.

Embora não tratado em lei, existe também o que se chama de dúvida inversa. Para Ceneviva (2009), tal procedimento seria vedado pela lei, mas esse não é o entendimento de Paiva (2011). De uma forma geral, a doutrina não vê com bons olhos esse procedimento, pois entende que haveria uma distorção do instituto. Apesar disso, em diversos julgados relacionados ao procedimento de dúvida, não foi fator decisivo o fato de ser a dúvida direta ou inversa (como veremos na segunda parte deste estudo).

Paiva (2011, p. 84), ao abordar o tema, o conceitua da seguinte forma:

A Lei 6015/73 não prevê a chamada Dúvida Inversa de iniciativa do interessado. Porém, a mesma existe por criação pretoriana, que se configura pela apresentação diretamente em juízo das razões de inconformidade da parte interessada no registro. Chama-se Dúvida Inversa porque não é o Registrador que a suscita a requerimento da parte; esta interpõe este Procedimento diretamente no Juízo competente.

<sup>5</sup> Na Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, isso vem expresso no artigo 332, § 1º: “Examinar-se-ão a legalidade e a validade do título nos 15 (quinze) primeiros dias desse prazo”. A CNNR/RS está disponível em: <[http://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/CNNR\\_CGJ\\_Fevereiro\\_2014\\_Provimento\\_04\\_2014.pdf](http://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/CNNR_CGJ_Fevereiro_2014_Provimento_04_2014.pdf)>.

Explica o autor que seria maléfica a admissão desse procedimento, eis que inverte a ordem cronológica dos atos judiciais e registrais.

## 2 Julgados relacionados à matéria

Ao destacarmos algumas decisões relacionadas à matéria, temos por objetivo demonstrar como o procedimento tem natureza administrativa e não adentra a questão do mérito propriamente. As decisões restringem-se à análise das condições de registrabilidade do título. Por isso é que o artigo 204 da Lei 6.015/73 estabelece: “A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente”.

O primeiro julgado selecionado não gerou recurso, mas, como a autora do presente artigo teve a oportunidade de participar como advogada, compartilhar-se-á. Tratava-se de dúvida direta, sob o nº 001/1.10.0211152-9, junto à Comarca de Porto Alegre. O objeto da discussão era o registro de uma escritura pública de compra e venda. A sentença determinou:

Assim sendo, JULGO IMPROCEDENTE a presente DÚVIDA apresentada pelo REGISTRO DE IMÓVEIS DA 6ª ZONA, para determinar o acesso registral de escritura pública de compra e venda onde constam [...] e s/m [...], como outorgantes vendedores, e [...] Ltda., como outorgada compradora, e [...] e s/m [...] e Outros, como intervenientes e anuentes, tendo por objeto frações dos imóveis descritos nas matrículas nºs [...] e [...], livro 2/RG, bem como do formal de partilha, com a devida comprovação do pagamento do ITBI (grifo nosso).

A decisão foi no sentido da registrabilidade da escritura. O caso foi o seguinte: havia duas matrículas, sendo que em ambas figuravam os mesmos proprietários. A propriedade foi transmitida a eles em razão da saisine.<sup>6</sup> Passados alguns anos, foi feita uma extinção de condomínio. A cliente da autora deste artigo queria comprar uma fração ideal de cada matrícula.

O projeto foi aprovado na Prefeitura Municipal de Porto Alegre como um fracionamento (hipótese em que não existe a necessidade de doação ao Município). O fundamento legal, na ocasião, que permitiu o fracionamento foi o artigo 152 do Plano Diretor de Porto Alegre, que considera também fracionamento a divisão amigável no caso de sucessão *causa mortis*.

<sup>6</sup> Nesse sentido, o artigo 1.784 do Código Civil estabelece: “Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”.

A escritura de compra e venda tinha a seguinte estrutura: 1 - qualificação dos vendedores, dos anuentes e da compradora; 2 - declaração dos vendedores no sentido de serem proprietários da matrícula 1 (92.055,56 m<sup>2</sup>) e da matrícula 2 (35.825,15 m<sup>2</sup>) e as respectivas descrições de cada uma; 3- o imóvel objeto da venda tinha a metragem de 21.579,61 m<sup>2</sup> e por descrição a que ali constou; 4 - da matrícula 1 vendiam a área de 14.414,58 m<sup>2</sup> e da matrícula 2, a área de 7.165,03 m<sup>2</sup>; 5 - preço; 6 - descrição da área remanescente da matrícula 1 (77.640,98 m<sup>2</sup>) e da área remanescente da matrícula 2 (28.660,12 m<sup>2</sup>); 7 - nomeação de procurador para cumprir exigências do Registro de Imóveis, se necessário; 8 - pagamento do ITBI; 9 - cláusulas finais de praxe.

O Registro de Imóveis entendeu que teria que ser feita uma escritura de extinção e divisão de condomínio, não sendo possível o registro da compra e venda. Foi suscitada a dúvida e entendeu o magistrado que a escritura de compra e venda tinha todos os requisitos necessários, estando apta a registro.

Outro caso que destacamos foi julgado pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em Apelação Cível sob nº 70038670766. A ementa destacou:

Registro de Imóveis. Suscitação de Dúvida Inversa. Desacolhimento. Pretensão de acréscimo e registro de área não titulada. Improriedade da via eleita. Equívoco registral ou, ainda, aquisição de propriedade, que deve ser buscada pelas vias adequadas. Recurso de apelação desprovido. Unânime.

A decisão enfrenta questão relativa ao acréscimo de área e a qual o entendimento sobre a via adequada para tanto. A sentença havia julgado improcedente a suscitação de dúvida que não autorizou a retificação administrativa.

Observe-se que aqui foi o caso de dúvida inversa, ou seja, a parte apresentou as suas razões diretamente no juízo competente. Aqui nos recordamos da ressalva que faz Paiva (2011), quando ensina que o ajuizamento da dúvida inversa confunde o procedimento do instituto.

Neste caso, houve doação em favor dos apelantes de 134 ha, sendo que no local existiam 224 ha. Os autores requereram a retificação da área, com base no artigo 213 da Lei 6.015/73. Disse o Tribunal de Justiça:

nenhum reparo merece a sentença, pois que a pretensão inicial esbarra na impossibilidade de se utilizar da presente via procedimental como subterfúgio à aquisição da propriedade. O procedimento de dúvida recai

tão somente sobre a idoneidade do título levado a registro.

Em pergunta formulada ao Colégio Registral do Rio Grande do Sul, no sentido da existência de porcentagem-limite para a retificação extrajudicial de imóvel, o mesmo se pronunciou no sentido de que não existe parâmetro objetivo no direito brasileiro que possa auxiliar no deslinde dessa questão, ou seja, que determine até quanto se pode “aumentar” a área registrada. Orientou que a diferença de 5% que chegou a ser utilizada em decisões judiciais de primeira instância seria criação pretoriana. Prosseguiu no sentido de que cada caso precisa ser analisado pelo registrador do mesmo modo que seria analisado pelo magistrado. E concluiu: “Alteração na descrição do imóvel envolvendo apenas o que está dentro das divisas originais do imóvel (intramuros) é caso de retificação; alteração na descrição do imóvel envolvendo partes que se encontram fora dos limites originais da gleba (extramuros) é caso de usucapião”.

Outra decisão que se destaca em sede de Apelação Cível sob nº 70053076410, também do TJRS, cuja ementa transcrevemos:

Registro de Imóveis. Suspitação de Dúvida. Registro de escritura pública de instituição, especificação, divisão e convenção de condomínio, com atribuição de unidades autônomas. Redução dos emolumentos, nos termos do art. 290, § 4º, da Lei 6.015/73, considerando a presença dos requisitos necessários, bem como a ausência de nova aquisição de propriedade. Apelos providos.

Trata-se, basicamente, de redução de emolumentos e instituição de condomínio edilício. A Caixa Econômica Federal figurou como apelante, juntamente com a parte.

Os apelantes pretendiam se valer do benefício de 80% de redução de emolumentos porque, como o financiamento imobiliário estava relacionado ao Programa Minha Casa Minha Vida, nos termos do art. 290, § 4º da Lei 6.015/73<sup>7</sup> haveria uma redução de emolumentos.

<sup>7</sup> *Prescreve o artigo: “As custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, nos atos relacionados com a aquisição imobiliária para fins residenciais, oriundas [sic] de programas e convênios com a União, Estados, Distrito Federal e Municípios, para a construção de habitações populares destinadas a famílias de baixa renda, pelo sistema de mutirão e autoconstrução orientada, serão reduzidos para vinte por cento da tabela cartorária normal, considerando-se que o imóvel será limitado a até sessenta e nove metros quadrados de área construída, em terreno de até duzentos e cinquenta metros quadrados”.*

Ocorre que em 2008 os apelantes registraram no Registro de Imóveis um contrato com força de escritura de imóvel com 310 m<sup>2</sup>, adquirido por R\$ 16.000,00. Dita aquisição foi acompanhada tendo como interveniente o FDS (Fundo de Desenvolvimento Social, regulado na Lei da MCMV, Lei 11.977, de 2009, e representado pela CEF). Na mesma época foi feito o registro da hipoteca pelos apelantes em favor do FDS.

Posteriormente, com a anuência da CEF, os adquirentes do imóvel promoveram a divisão e extinção do condomínio existente entre as partes adquirentes, mediante a atribuição de unidades autônomas. No mesmo ato, cancelou-se a hipoteca e constituiu-se alienação fiduciária em favor do FDS também sobre as benfeitorias. A moradia de cada condômino perfazia a metragem de 33 m<sup>2</sup>.

Na ocasião da aquisição, os apelantes receberam recursos do FDS para a compra do terreno e para construção da obra (moradia). Concluída a obra e expedido o habite-se, entendeu a juíza *a quo* que “o pedido formulado pelos requeridos junto ao Registro de Imóveis não se trata de primeira aquisição, pois que em 2008 já haviam adquirido o imóvel registrado sob nº [...]”. Manifestou-se o Tribunal de Justiça no sentido de que “não se pode separar a aquisição do terreno com construção da obra, como se fossem 2 atos que não guardam relação com o propósito original dos apelantes, ou seja, a aquisição de suas moradias. Logo, aplicável a redução dos emolumentos”.

Sobre esse assunto, Mezzari (2010) ensina que é possível a instituição de condomínio edilício com atribuição de unidade autônoma aos respectivos condôminos de forma individualizada. Explica que “os condôminos buscam, no mesmo momento, além de instituir o condomínio, efetuar a divisão dos apartamentos, atribuindo-os individualmente, de forma que a cada condômino seja atribuído um apartamento, por exemplo” (MEZZARI, 2010, p. 71).

Outra decisão que gostaríamos de destacar, em razão de seu caráter normativo, tramitou junto à Comarca de Porto Alegre, sob o nº 1130112996-9. Tinha por objeto, basicamente, a alienação fiduciária de bem imóvel e o termo de quitação.

A parte havia firmado um contrato de financiamento com alienação fiduciária e encaminhado o cancelamento da alienação fiduciária para o Registro de Imóveis. No termo de quitação, não constou o valor da dívida nem a sua assinatura. O juiz entendeu que “efetuado o pagamento da dívida e seus encargos, assim resolve-se a propriedade fiduciária e autoriza o seu cancelamento no Registro de Imóveis”. Prosseguiu: “A declaração de quitação integral do preço da compra e venda é documento hábil a comprovar o pagamento da dívida, independente de constar ou não o

valor da dívida quitada, com o que resolve a propriedade fiduciária e autoriza o cancelamento no Registro de Imóveis". Julgou improcedente a dúvida e atribuiu **efeito normativo** à decisão.

## Conclusão

A Lei 6.015/73 apresenta a possibilidade de ser ouvido o juiz, que definirá se determinado título poderá ou não ser registrado. Essa faculdade, provocada por quem apresentar o título ao Registro de Imóveis, não adentra ao mérito propriamente da questão. Nesse sentido é o art. 204 desse diploma legal, quando estabelece que a decisão da dúvida tem natureza administrativa.

Mencionada lei refere-se à dúvida direta, muito embora a jurisprudência venha admitindo a dúvida inversa, hipótese em que as razões de inconformidade são apresentadas pela parte interessada diretamente ao juízo competente.

As decisões destacadas reforçam o entendimento de que ao magistrado caberá o exame do título, sem adentrar no mérito da questão.

Nos parece que esse procedimento é uma boa alternativa, tanto para o apresentante do título quanto para o registrador. Ao apresentante, pois terá o seu pleito analisado por outro que não o próprio registrador. A este, mesmo tendo a convicção de lhe faltar requisitos de procedibilidade para o registro, por receber na ordem judicial o que deverá ser feito.

Salienta-se que, muito embora seja um procedimento previsto na lei, o mais adequado é um diálogo com o registrador, antes de se optar pela suscitação de dúvida, pois muitas vezes alguma adequação no título já será satisfatória e atenderá as exigências postas. Normalmente, quando conversamos com o registrador e não conseguimos chegar a um denominador comum, informamos a ele nossa intenção de requerer a dúvida. Quando ele emite Nota de Devolução, com fundamento legal, está obedecendo aos princípios registrais que visam à garantia da publicidade, autenticidade, segurança jurídica e eficácia. Ao final, o objetivo de ambas as partes é o registro do título, por isso a existência desse instituto.

## Referências

BALBINO FILHO, Nicolau. **Direito Imobiliário Registral**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 19ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL. **Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande Do Sul**. Porto Alegre: SEDOC, 2014. Disponível em: <[http://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/CNNR\\_CGJ\\_Fever](http://www.tjrs.jus.br/export/legislacao/estadual/doc/CNNR_CGJ_Fever)

eiro\_2014\_Provimento\_04\_2014.pdf>.  
Acesso em: 5 mar. 2014.

MEZZARI, Mário Pazutti. **Condomínio e incorporação no Registro de Imóveis**. 3ª ed. Porto Alegre: Norton Editor, 2010.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Procedimento de dúvida no Registro de Imóveis: aspectos práticos e a possibilidade de participação do notário e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI**. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011.