

A DÚVIDA

NO

REGISTRO

DE

IMÓVEIS

GILBERTO VALENTE DA SILVA

SÃO PAULO - SETEMBRO - 1982

OS REGISTROS PÚBLICOS E A DÚVIDA

Segundo a Lei de Registros Públicos, estes são os serviços "estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos"(art. 1º., Lei n.º 6.015/73).

Lembra SERPA LOPES que "o registro é a menção de certos atos ou fatos, exarada em registros especiais, por um oficial público, quer à vista dos títulos comuns que lhe são apresentados, quer em face de declarações escritas ou verbais das partes interessadas. Podem servir de meio de prova especial ou atuar como um simples processo de conservação de um documento" (Tratado dos Registros Públicos, vol. 1, pág.18).

A conceituação ampla de registro acima reproduzida dá ênfase a que o oficial público efetue lançamentos de atos ou fatos em seus registros (livros) de títulos comuns que são apresentados pelos interessados ou à vista de suas declarações escritas ou verbais.

Vê-se, pois, que o registrador tem obrigação de praticar o ato pedido pela parte e lança em seus livros o conteúdo da vontade manifestada em títulos ou nas declarações em sua presença.

Na ausência de impedimento de fato ou de direito, não pode o oficial negar-se à prática do ato requerido. Vale dizer que o registrador só pode furtar-se a exercer seu ofício quando houver qualquer motivo, de fato ou de direito, impediante.

Surge a dúvida, ainda em sentido genérico, quando o serventuário deduz frente ao seu Juiz Corregedor essa motivação.

Nos Tabelionatos de Protestos tem-se reconhecido a impossibilidade de suscitação de dúvida, mercê da natureza notarial da atividade da tirada do protesto, o que a identifica com a função do Cartório de Notas, em relação ao qual também não se reconhece a possibilidade do procedimento de dúvida.

Aos Cartórios de Notas de Protestos não há qualquer dispositivo legal ensejando a aplicação dos princípios de suscitação de dúvida.

No Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais é possível a dúvida, e a Lei de Registros Públicos contempla, expressamente, duas hipóteses: a do nome ridículo e a do registro fora de prazo.

Realmente, o § 2º do item 6º. do art. 52 estabelece: "Tratando-se de registro fora do prazo legal o oficial, em caso de dúvida, poderá requerer o juiz as providências que forem cabíveis para esclarecimento do fato".

Nesse caso a Lei usa o vocábulo dúvida, enquanto que no Par. único do art. 55, em relação ao nome ridículo, não a utiliza: "Os oficiais do registro civil não registrarão prenomes suscetíveis de expor ao ridículo os seus portadores. Quando os pais não se conformarem com a recusa do oficial, este submeterá por escrito o caso, independentemente da cobrança de quaisquer emolumentos, à decisão do juiz competente".

No Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas é possível a dúvida, que poderá ser suscitada ex-officio, como nos dois casos anteriores relativos às pessoas naturais.

O art. 115 e seu Parágrafo único da Lei de Registros Públicos que repetem, aproximadamente, a mesma redação dos arts. 2º. e 3º. do Decreto-Lei n.º

9.085/46, utilizando o vocábulo dúvida, determinam o sobrestamento do processo de registro.

No Cartório de Registro de Títulos e Documentos a dúvida é, também, viável, como está inscrito no art. 156 e seu Parágrafo único da Lei de Registros Públicos, relevando notar que o oficial pode submeter a prática do ato à apreciação do juiz competente, ou praticar o ato mencionando as alegações do interessado, devendo fazê-lo na sua presença.

Mas é no Cartório de Registro de Imóveis que o procedimento de dúvida adquire melhores contornos em razão de a Lei havê-la regulamentado pormenorizadamente.

A Lei de Registros Públicos cuida desse procedimento nos arts. 198 e 207, como melhor nos ocuparemos a seguir.

Cabe, todavia, lembrar que há mais duas hipóteses de dúvida especialmente previstas no campo do registro imobiliário: a inscrição de bem de família (art. 262, da Lei de Registros Públicos) e a inscrição de imóvel no registro Torrens (art. 280, Lei de Registros Públicos).

Por último, nesta matéria introdutória, releva acrescentar que o procedimento de dúvida, em todos os casos acima apontados, qualquer que seja a natureza do Cartório, deverá seguir, *mutatis mutandis*, o que está previsto para o registro imobiliário. É a regra do art. 293 da Lei de Registros Públicos que determina, quanto possível, a adequação do rito: "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."

A DÚVIDA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

I - CONCEITO

DÚVIDA é o nome dado ao procedimento administrativo destinado a que o Juízo ao qual competir a fiscalização do registro imobiliário decida sobre a prática ou não de qualquer ato registrário recusado pelo Oficial do Cartório perante quem foi o título apresentado.

Outros conceitos desse procedimento poderiam ser lembrados, como aquele formulado por WALTER CENEVIVA, segundo o qual "a dúvida é pedido de natureza administrativa, formulado pelo oficial, a requerimento do apresentante de título imobiliário, para que o juiz competente decida sobre legitimidade de exigência feita, como condição de registro pretendido" (Lei de Registros Públicos Comentada , 1a. ed., Saraiva, pág. 417), ou ainda aquele esposado por EDUARDO SÓCRATES C. SARMENTO, em sua obra A Dúvida na Nova Lei dos Registros Públicos , pág. 11), que sustenta que "a dúvida é a forma pela qual o serventuário de justiça, diante de incerteza quanto à prática ou não de ato que lhe é imposto pelo ordenamento jurídico ou solicitação de qualquer interessado, submete-o à prévia apreciação judicial, para que se determine ou decida, formalmente, qual a orientação a ser tomada ou como o ato deve ser executado".

II - APRESENTAÇÃO DO TÍTULO A REGISTRO

Sendo a tradição de direito brasileiro, o Oficial de Cartório de Registro Imobiliário não age espontaneamente, de ofício. Assim, mesmo que tenha conhecimento de mutações que digam respeito ao direito de propriedade imobiliária, não pode ele praticar os atos de seu ofício sem que alguém lhe apresente o título ou o requerimento necessários à movimentação de sistema registrário. Não pode, sponte própria , ir ao tabelião obter certidão de uma escritura ou ir a Juízo à cata de um formal de partilha para registrá-los.

Dessa situação, segue-se que o oficial só inicia a sua atividade quando alguém lhe apresenta o instrumento, público ou particular, ou o requerimento postulando a prática de um ato de registro.

Cumpra, portanto, distinguir o portador do apresentante. O primeiro é qualquer pessoa que compareça ao Cartório portando um título, e o segundo é quem tenha interesse no registro do título ou na prática do ato. O primeiro é mero portador e o segundo é interessado.

Somente a este último a lei confere a faculdade e o direito de requerer, à vista da recusa do registro, que o Oficial suscite a dúvida ao Juízo competente.

Dissemos que o apresentante é quem tem interesse no registro do título ou na prática do ato. Esse interesse identifica-se aquele mesmo referido no Código de Processo Civil, no art. 3º. voltaremos a esse assunto, ficando certo, desde já, que apresentante é todo aquele que tem legítimo interesse econômico ou moral na prática do ato registrário.

A apresentação do título a Cartório não exige outra formalidade que a sua entrega ao funcionário encarregado da recepção. Não é necessário que ao documento levado a registro seja anexado requerimento ou petição solicitando a prática do ato registrário, ainda porque é o Oficial, segundo as leis vigentes, quem estabelece qual o ato ou atos a praticar, se de registro ou de averbação, descabendo à parte interferir nesse sentido.

Embora o Cartório dependa da apresentação do instrumento para exame e posterior registro, entende-se que o simples fato de alguém levar ao Cartório um instrumento subentende o seu desejo de vê-lo ingressar nos livros da serventia.

III - LIVRO PROTOCOLO E PROTOCOLO AUXILIAR

Todo setor público, ao receber documentos, deve fornecer ao interessado um comprovante da entrega, considerando-se que do fato podem resultar, como de regra resultam, importantes consequências e o particular nem sempre disporá de elementos comprobatórios da apresentação.

À recepção se segue, para boa ordem dos serviços internos, a anotação do ingresso do documento no setor público, feita em livros denominados PROTOCOLOS, destinados exatamente à anotação do ingresso de documentos, pela ordem, na administração.

Conforme preceitua o art. 174 da Lei de Registros Públicos , o livro Protocolo "servirá para apontamento de todos os títulos apresentados diariamente" ao Cartório de registro de Imóveis. O dispositivo contém a ressalva no sentido de que não devem ser lançados no Protocolos os títulos apresentados tão-somente para exame e cálculo de emolumentos, conforme dispõe o Parágrafo único do art. 12 da mesma lei.

Cabe aqui tecer algumas considerações a respeito dos dois dispositivos legais, tendo em vista que a praxe cartorária não tem acompanhado a melhor doutrina a respeito da escrituração do Livro Protocolo.

Com efeito, se se entende que os títulos podem ser apresentados ao Cartório desacompanhados de requerimento solicitando a prática dos atos de registro, bastando o pedido verbal ou a simples entrega, como corolário deve-se aceitar que, em tais condições, a parte está postulando exatamente esses atos e não pura e simplesmente o exame e cálculo de emolumentos.

Essa solicitação, para conferência dos documentos e verificação das despesas conseqüentes dos atos de registro, portanto, é exceção, já que a regra é a apresentação para que os atos sejam praticados.

Tanto é assim que, no Estado de São Paulo, escorados por permissivo legislativo inserido no Decreto-Lei n. 203/70 (Regimento de custas), os Oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis, com apoio no art. 14, exigem, dos apresentantes, o depósito de quantia suficiente para o pagamento das despesas com o registro.

Contraditoriamente, fornecem às partes, recibo indicativo de que o título foi recepcionado tão-somente para exame e cálculo de emolumentos. Ora, se

assim é, não se justifica a exigência do depósito, porque o interessado apenas postulou exame e cálculo, atos gratuitos, para os quais não há previsão de pagamento de custas ou emolumentos.

Ao contrário, se é exigido o depósito, não se pode entender que o apresentante postulou apenas o exame e cálculo e, nessas condições, o título deve ter seu ingresso no cartório anotado no Livro Protocolo.

Em verdade, essa apresentação de título, acompanhada de depósito, consubstancia hibridismo interessante em seu conteúdo condicional: se o título tem condições de registro, o depósito antecipa as custas e emolumentos e o ato é praticado; se não pode ser registrado, o título é devolvido juntamente com a importância depositada e a nota escrita, motivando a recusa.

O depósito é, pois, de natureza dúplice, funcionando ou como antecipação do pagamento das despesas registrárias ou como simples depósito.

A propósito, antes mesmo de entrar em vigor a Lei de Registros Públicos, mas após a sua publicação, por ocasião de II Encontro de oficiais de Registros de Imóveis, em Salvador, Bahia, no ano de 1974, EDISON JOSUÉ CAMPOS DE OLIVEIRA tentou apresentar uma propositura a respeito. Ela se viu, posteriormente, inserida em sua obra Registro Imobiliário, Ed. Revista dos Tribunais, págs. 23/28).

Desse trabalho, cumpre destacar o seguinte trecho:

"O Livro Protocolo, nos Registros de Imóveis, como é sabido, é o que estabelece a ordem de apresentação dos títulos, declarando a prioridade de um direito sobre o outro. Daí porque o Decreto n. 4.857 o chama de chave do registro, e determina (art. 200) que tão logo um título seja apresentado a registro, o oficial tome, no protocolo, a data de sua apresentação e o número de ordem que em razão dessa apresentação lhes couber.

Razões de ordem prática, todavia, fizeram com que, no Estado de São Paulo pelo menos, se deixasse de efetuar esse lançamento com a entrada diária dos títulos, para ser feita após o registro. Criou-se um livro semi-oficial, comumente chamado de Auxiliar de Protocolo, uma espécie similar ao Borrador da Contabilidade, e nele se fazem, diariamente, as anotações dos títulos apresentados. Às vezes é dividido em dois volumes, num se anotando os títulos vindos através dos Cartórios de notas, e no outro os demais.

Essa prática, que a lei não autorizava, foi tida como uma necessidade fática, tendo-se como impossível atuar de outra forma, em serventias de grande movimento, onde não são efetuados os registros no mesmo dia da apresentação dos títulos a cartório.

Verifica-se, portanto, que a lei por expirar não conseguiu ver-se cumprida, neste particular de tanta importância, como é a fixação da ordem oficial de apresentação dos títulos ao Registro Público.

Estamos agora, reunidos nesta ilustre assembléia, para estudarmos a aplicação e o cumprimento da nova Lei a vigorar no próximo ano.

E da leitura atenta desse diploma legal se verifica que a Lei n. 6.015 de 31.12.73 também se preocupou em assegurar a ordem da apresentação. Assim, já nas disposições gerais, vale dizer, quando estabelece normas para todos os registros públicos por ela regulados, dispõe, no art. 11, que os oficiais adotarão o melhor regime interno, de modo a assegurar às partes a ordem de procedência na apresentação de seus títulos, estabelecendo-se sempre, o número de ordem geral.

Ainda quando o Cartório no ato da apresentação faça um exame do título, e nele encontre imperfeições que impeçam o registro, ainda neste caso será obrigado a receber o título, se a parte o desejar, para lançá-lo no protocolo, quando esse lançamento possa assegurar prioridade ao direito do apresentante. Esse, o dispositivo do art. 12: "Nenhuma exigência fiscal, ou dúvida, obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no Protocolo, com o respectivo número de ordem, nos casos em que da

precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante." Os dois artigos referidos apenas repetem, com algumas palavras trocadas, os arts. 14 e 15 do Decreto n. 4.857.

Ficaram, portanto, mantidos, os dispositivos que estabelecem a rigorosa obrigação de, diariamente serem protocolizados os títulos apresentados ao Cartório. Criou-se, todavia, uma exceção, ao ser acrescido, por via de emenda, um parágrafo único ao art. 12, dizendo que independem de apontamento no Protocolo os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos, exceção esta que é relembrada no art. 174 quando a lei regula a escrituração do Livro de Protocolo do Registro Imobiliário.

Se a lei faculta que nos Registros de Imóveis possam entrar títulos para registro, e neste caso devem ser imediatamente protocolados, e títulos apenas para exame e cálculo de emolumentos, a critério de quem fica dar entrada numa ou noutra forma?

A interpretação restritiva ao parágrafo único, que é a competente para as normas que estabelecem exceção à regra, leva a se inferir que é o apresentante quem pode optar em apresentar o título para registro ou apenas para exame e cálculo de emolumentos. Isto porque diz ela, não precisarem ser protocolizados os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos, e não os títulos recebidos para exame e cálculos, com o que se teria facultado aos Cartórios tomarem a iniciativa de receberem os títulos nessa condição.

Temos ainda a impressão de que a exceção estabelecida no parágrafo único do art. 12 deverá se tornar a regra em nosso Estado, se não for elaborada desde já uma interpretação geral e normativa, por parte deste Congresso, ou na falta dele, dos Juizes Corregedores, no sentido de que só por exceção, e a requerimento do apresentante, se agirá na forma estabelecida no referido parágrafo.

Estamos diante da aplicação de uma lei nova, reiteradamente elaborada, que não deverá entrar em

vigor já violada e adulterada e, com a possibilidade de escrituração em livros de folhas soltas, já não existem dificuldades de qualquer espécie para a imediata protocolização dos títulos apresentados, tal como o exigem a lei e a natureza dos Registros Públicos. Com efeito, permitindo a Lei n. 6015 de 31.12.73, no § 2º. do art. 3º., a escrituração mecânica e em folhas soltas dos livros, e como por esse sistema, se pode estabelecer, com alguma prática, quantos títulos podem ser escriturados por folha, poderão ser datilografadas simultaneamente várias folhas, de forma que, em pouco tempo, se terá o protocolo lançado. As maiores serventias de Registro Imobiliário não recebem diariamente mais de 200 títulos, e só em casos excepcionais esse número poderá alcançar a terceira centena, e no entanto, os Cartórios de Protesto da Capital de São Paulo protocolizam diariamente, por esse sistema, de mil a 3 mil títulos, com o que se verifica que a viabilidade do lançamento datilográfico por meio de folhas soltas já está amplamente provada.

Como o protocolo pode ir sendo escriturado no decorrer do expediente, não existe maior dificuldade em encerrá-lo ao fim do dia.

Sugerimos mais, seja ele feito com cópia ou seja xerocopiado, para que essa segunda via sirva ao manuseio das anotações no indicador pessoal e para o controle do andamento interno dos títulos.

Após o lançamento no protocolo, serão os títulos encaminhados para a elaboração dos resumos (extratos) e para as buscas e verificação, ocasião em que se providenciará a anotação no fichário indicador pessoal.

Se o título estiver regular será procedido ao registro, se depender de exigência, será devolvido ao interessado com nota explicativa da exigência, assinada, na qual se fixará prazo para a regularização não excedente de 30 dias, que é o da validade de prenotação (art. 205).

Havendo registro, que via de regra será efetuado em dia posterior ao da prenotação, far-se-á o lançamento complementar no protocolo.

Existe possibilidade física, e necessidade jurídica, na pronta prenotação de todos os títulos apresentados ao Cartório, e, no Estado de São Paulo, o cumprimento da lei até traz consigo algumas vantagens para o serventuário. Isto porque é grande o número de títulos que são levados a Cartório sem condições de registro, por dependerem de outras providências. Atualmente os registros de imóveis procedem a minucioso exame e devolvem os títulos sem nada auferir pelo trabalho despendido no exame. No entanto, o ato de prenotação é previsto no Regimento de Custas e pode ser cobrado. Assim, o exame deixa de ser gratuito e passa a ser pago, com a prenotação. Se o apresentante desistir do registro o oficial não terá sofrido um prejuízo.

É costume ainda que as serventias, ao receberem o título para exame ou registro, forneçam um recibo - comprovante numerado, com numeração interna que vai lançada no Livro Auxiliar de Protocolo. O sistema tem dois inconvenientes: o primeiro consiste em a parte não receber desde logo, o número pelo qual constará no protocolo, que é o lançamento de efetivo valor para estabelecer a prioridade, tanto que o art. 191 da lei estabelece que para o efeito de prioridade do registro, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo prevalecerão sobre os demais ainda que apresentados no mesmo dia. De posse dessa numeração interna e provisória, poderá a parte ficar com a suspeita de que, embora respeitando a data da entrada, os títulos não sejam protocolados na rigorosa seqüência em que foram apresentados durante o dia.

O segundo inconveniente é que o oficial, não fornecendo desde logo à parte, o seu número de protocolo, fica sujeito a provar qual o regime interno adotado para assegurar a precedência diária na apresentação dos títulos, como preceitua o art. 11, com o que o Livro Auxiliar de Protocolo passa a ter funções oficiais.

Deve, portanto, é possível e é o sistema ideal, ser fornecido recibo ao apresentante com a

numeração que irá constar no protocolo. Essa numeração poderá ser desde logo anotada no título, que em seguida será protocolizado".

A propositura continha, entre outras, as seguintes conclusões:

"E do exposto apresentamos as seguintes conclusões a ser submetida ao plenário deste Congresso:

1^A.) Os registros de imóveis deverão protocolizar diariamente todos os títulos que lhe forem apresentados. Com a escrituração mecânica em livros de folhas soltas esse assento tornou-se viável. Além de que, mantendo o legislador a lei nova, os dispositivos da antiga, quis ressaltar a necessidade absoluta e a obrigatoriedade desse registro.

2^A.) A exceção contida no parágrafo único do art. 12, de dispensa de protocolização, fica a critério do apresentante. Não deverão as serventias converter a exceção em regra, e por sua iniciativa, receberem os títulos para exame, deixando de lança-los no protocolo".

O não lançamento, no Livro Protocolo, de todos os títulos tinha e tem uma explicação decorrente, a meu aviso, de equívoca interpretação dos textos legais, em especial, do art. 255, par. 2o., do velho Regulamento dos Registros Públicos .

Esse dispositivo determinava que, em sendo suscitada a dúvida, no Protocolo, "averbará o oficial, em resumo, as razões da dúvida, e declarará, no termo de encerramento diário, o número de linhas deixadas em branco para consignar a decisão do juiz, a respeito de cada título impugnado".

A interpretação desse artigo levou ao seguinte entendimento: uma vez lançado o título no Livro Protocolo, obrigatoriamente, no mesmo dia, devem ser anotados os atos formalizados em consequência da apresentação e, se tivesse sido declarada a dúvida, a anotação a respeito deveria ser feita no final da escrituração diária, tendo sido deixadas, previamente, linhas em branco

suficientes para a anotação da decisão que viesse a ser proferida.

Desta forma, como o Oficial não poderia saber, por antecipação, sem exame, quais os títulos em que suscitaria dúvida, a protocolização não era feita diariamente, senão em dois casos apenas: a) - quando o título já tivesse passado pelo crivo de todo o exame e estivesse sendo registrado (ou já o tivesse sido); b) quando a dúvida fosse suscitada no dia da prenotação.

A orientação, como se verifica, foi resultado de erro de interpretação e de falta de praticidade do sistema então imposto pelo legislador.

Agora, contudo, com a sistemática introduzida pela lei vigente, não há mais lugar para se recusar a protocolização diária de todos os títulos. Feita a prenotação, a coluna destinada à anotação dos atos formalizados ficará em branco até o momento em que essa escrituração seja possível ou, em havendo devolução, basta que se anote, abreviadamente, a circunstância, escrevendo-se, v. g. D em 19/9/82, o que permitirá, diante da representação e prática dos atos, que eles sejam escriturados.

O 8º. Cartório de Registro de Imóveis da Capital vem assim procedendo de longa data, e nenhum problema prático enfrentou que não fosse solucionado.

Há, portanto, lugar para que se aceite a propositura transcrita, feita em 1975, de Edison Josué Campos de Oliveira e que sejam protocolizados todos os títulos, deixando-se de prenotar apenas aqueles que, a requerimento dos apresentantes, tenham sido exibidos para simples exame e cálculo de emolumentos.

Não se deve, portanto, confundir dificuldade de escrituração com a impossibilidade de lançamento diário, no Livro Protocolo, de todos os títulos apresentados ao Cartório.

Mas, como "na prática a teoria é outra", considerando que o art. 12, par. único, da Lei de Registros

Públicos dispensou o apontamento no Protocolo, dos títulos apresentados somente para exame e cálculo dos respectivos emolumentos, por força da praxe adotada na Capital do Estado e à vista do art. 11 da citada Lei, ao início da vigência da Lei n. 6.015/73, estabelecemos, em Provimento, a seguinte orientação:

"Art. 8º. - Independem de protocolização no Livro n. 1 (Protocolo) os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.

§. 1º. - Para os fins do art. 11 da Lei citada os Oficiais utilizarão obrigatoriamente um único livro de Recepção de Títulos, com a numeração em seqüência, correspondente à lançada no comprovante de recebimento, entregue ao apresentante, e no próprio título.

§. 2º. - A fim de assegurar a prioridade de que trata o art. 12 da mesma Lei, será ainda organizado um fichário, em ordem alfabética, dos nomes dos outorgantes e devedores de direitos reais que figurarem nos títulos recebidos, com os números que a estes correspondem no livro referido no par. 1o. deste artigo (art. 186)

§.3º. - As fichas mencionadas no par. 2o. serão utilizadas à medida que os títulos correspondentes forem registrados ou cessarem os efeitos da prenotação (art. 205)."

Foi, assim, institucionalizado, na Capital, o Livro Auxiliar do Protocolo, antigo Livro de Recepção de Títulos, único para os títulos apresentados por particulares ou por Tabeliães de Notas, seguindo-se a adoção de um fichário cuja destinação era a facilidade de identificação da existência, em andamento no Cartório, de títulos contraditórios sobre o mesmo imóvel, determinando-se que, uma vez apurada a existência de títulos, nessa situação, fosse assegurada a prioridade ao que primeiro tivesse ingressado no Cartório.

O art. 11 da Lei de Registros Públicos não visou a outra coisa senão à garantia dessa prioridade. O simples lançamento do ingresso do título no Cartório, quer

no Livro Protocolo quer no Protocolo Auxiliar, em serventias em que o número de títulos é elevado e diversos os funcionários que fazem os exames, não possibilitaria ao Oficial a verificação da existência de dois ou mais títulos que, versando o mesmo imóvel, fossem constitutivos, uma vez registrados, de direitos reais contraditórios sobre aquele imóvel.

A única forma de evitar a violação da prioridade que encontramos, na ocasião, foi a criação do fichário transitório, na forma do art. 8o., par. 2o., do Provimento acima transcrito.

Outra forma de se garantir a prioridade e evitar a tramitação simultânea de títulos constitutivos de direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel é, para as Comarcas onde haja, na Prefeitura Municipal, cadastro numérico dos imóveis urbanos, a confecção de um fichário em ordem crescente desses números, com uma ficha para cada imóvel. A ficha conterà o número de cadastro e uma remissão ao número da Matrícula do Imóvel.

O ingresso de título no Cartório determinará, após o lançamento, no Livro Protocolo ou no Protocolo Auxiliar, uma anotação desse número no fichário de cadastro, número esse que será apagado por ocasião do registro do título.

Enquanto perdurar essa anotação provisória, o título se encontrará ou em Cartório ou dentro do prazo de validade da prenotação, impedindo que outro, contrário, tenha tramitação simultânea.

No anexo, fizemos transcrever alguns acórdãos que abordaram a sistemática do Livro Protocolo Auxiliar ou consideraram a validade de anotações relativas à recepção para simples exame e cálculo de emolumentos.

IV - PRENOTAÇÃO - PROTOCOLIZAÇÃO

Efeitos. Prazo de validade . Prorrogação da validade Prenotações sucessivas.

O art. 216 do Regulamento dos Registros Públicos fazia referência à prenotação do título, nome utilizado para designar o ato de lançamento no Livro Protocolo.

A Lei de Registros Públicos atual não preferiu, embora alguns assim sustentem, as expressões protocolizar, protocolização .

Utilizou, sempre, circunlóquios, como "apresentação e lançamento no Protocolo" (art. 12), "apontamento no Protocolo" (Parágrafo único do art. 12), "anotados no protocolo" (art. 146), "anotação do Protocolo" (art. 156), etc.

Excepcionalmente, como no art. 147, altera, como que escorregando e surge o "protocolizado".

A expressão sempre nos pareceu mero defeito de linguagem, um modismo, que veio repetido no art. 277, quando se cuidou do registro Torrens .

A diferença de nomenclatura não alterou, entretanto, a natureza do ato nem modificou o sistema, sendo idênticos os efeitos conseqüentes ao ingresso do documento no Livro em questão.

Em AURÉLIO BUARQUE DE HOLANDA, no Novo Dicionário da Língua Portuguesa , se recolhe:

"PRECEDÊNCIA (Do latim praecedentia) S.F.

Qualidade ou condição do precedente; preferência, primazia.

PRECEDENTE (Do latim praecedente) Adj.

Que precede; antecedente.

PRIORIDADE (De prior + i + dade) S.F.

1- Qualidade do que está em primeiro lugar, ou do que aparece primeiro; primazia.

2- Preferência dada a alguém relativamente ao tempo de realização de seu direito, com preterição do de outros; primazia.

3- Qualidade duma coisa que é posta em primeiro lugar, numa série ou ordem."

O principal efeito conseqüente à prenotação é a prioridade, isto é, o direito que o apresentante do título adquire de vê-lo registrado, uma vez preenchidas as formalidade legais, precedentemente e com exclusão de outro que tenha sido levado ao Cartório posteriormente, ainda que esse outro também se revista dos requisitos para o registro.

É preciso, contudo, entender em que deve consistir essa prioridade a que se referem os dispositivos da Lei de Registros Públicos .

A prioridade, a meu aviso, significa a melhor posição para o registro (do latim prior) e, uma vez praticados os atos registrários conseqüentes à apresentação, eles excluem a possibilidade de registro de outro título, constitutivo de direito real contraditório sobre o mesmo imóvel.

Assim, registrada uma escritura pública de venda e compra, em obediência à prioridade conseqüente à precedência na apresentação, outro título de transmissão do mesmo imóvel não poderá ser registrado na matrícula, não só porque deve respeitar a prioridade do anterior, mas em especial porque com o registro do primeiro cessou a disponibilidade do imóvel que não mais pertence ao

transmitente, uma vez já transcrito (registrado) em nome do primeiro apresentante.

Daí porque nunca tenhamos concordado com a interpretação do art. 191 da lei citada, que dá a entender que os atos de registro conseqüentes à apresentação do segundo título podem e devem ser praticados, mas apenas no dia útil seguinte. Ora, feito o registro do título ao qual se assegurou a prioridade, o registro do outro se torna juridicamente impossível, exatamente porque, sendo contraditório ao primeiro, já não mais encontra o imóvel desembaraçado juridicamente, de forma a poder ter o ônus ou a transmissão feitos, sem desobediência e afronta aos princípios da continuidade e da disponibilidade.

Somente se pode aceitar a regra desse artigo se se entender que o legislador quis significar que, escoado o prazo da prioridade do primeiro título, ainda assim o segundo deve aguardar um dia além, para merecer ingresso no registro, pressupondo-se que, no prazo da validade da prenotação ou na eventual prorrogação concedida pelo oficial, o título que goza da precedência não tenha reunido condições para o registro.

Isto significaria o seguinte entendimento:

a) - registrado o título prioritário, no dia seguinte, o outro título não pode ser registrado, porque contraditório;

b) - não registrado o título prioritário, por defeito ou dúvida,

O segundo título terá seu registro postergado sempre para o dia seguinte ao do encerramento do prazo para o acerto do título que goza da precedência e só será registrado se aquela decair de seu direito.

Por esse motivo, afirmamos que a prioridade consiste no direito assegurado ao que primeiro protocolizou o título, de, uma vez preenchidas as

formalidades legais, vê-lo registrado precedentemente e com exclusão de outro que lhe seja contraditório.

O E. Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, em duas oportunidades, decidiu que a prioridade não decorre da prenotação, isto é, da precedência decorrente da prioridade na apresentação, senão que deva ser examinado o conteúdo dos dois títulos, em seus conteúdos intrínsecos.

Colhe-se dessas decisões o seguinte: inviável o registro simultâneo dos títulos, a solução da dúvida reclama, inicialmente, o exame dos mesmos, em ordem a verificar se algum deles se impõe à prioridade, pelo seu conteúdo intrínseco, dado que o critério da antecedência na apresentação é subsidiário (Apelação Cível de São Paulo, n. 251.102, Relator Desembargador ACÁCIO REBOUÇAS. No mesmo sentido o acórdão inserto na Revista dos Tribunais, vol. 499/113, Apelação Cível m. 257.341).

Evidentemente, diante dos termos da lei e da doutrina, não é possível aceitar-se a orientação dos vv. acórdãos, tendo em vista que eles subvertem os princípios registrários e em especial o da prioridade conseqüente à precedência decorrente da prenotação.

Com efeito, pode-se, isto sim, desprezar a prioridade não por ela própria, mas porque o título que gerou a prenotação do qual ela é conseqüência não tenha condições de, por si só, merecer registro. E uma vez recusado o seu ingresso no registro imobiliário, cancela-se a prenotação e, de conseqüência, se aceita o outro

Nesse caso, não se afasta o critério da precedência, mas impede-se o registro de um título porque ele não reúne condições, e, em seguida, se aceita o outro, que preenche os requisitos para ser registrado. Não se examinam os dois títulos para ver qual o melhor. Ao contrário, examina-se o que tem prioridade, e, recusado o registrado deste, a prenotação automaticamente se cancela, dando possibilidade ao exame do outro e seu conseqüente registro.

Não é exato, portanto, que se devam examinar os conteúdos intrínsecos dos dois títulos para saber qual deva prevalecer.

Pondere-se, a propósito, que, se o primeiro tiver condições de registro e criação de direito real em consequência do ato registrário, obstará o registro do outro título, qualquer que seja a sua natureza.

No estreito limite do procedimento de dúvida, não há lugar para examinar se um título é melhor que outro, se está formalmente mais perfeito que outro

Para ingressar no registro imobiliário, todo título deve preencher os requisitos legais. E uma vez que o prioritariamente apresentado os satisfaça, a essa prioridade, segundo entendemos, em contraposição às decisões citadas, nada pode ser oposto.

Sustentar o contrário, data maxima venia , seria derogar a lei e os princípios citados.

Questão que merece exame detido, porque tratada sem muita profundidade, é a que diz respeito ao prazo de validade da prenotação.

Consideremo-la sob dois aspectos, isto é, no caso em que tenha sido suscitada dúvida e quando não se tenha utilizado esse procedimento.

Estabelece o art. 835 do Código Civil:

"Se a dúvida, dentro de trinta dias, for julgada improcedente, a inscrição far-se-á com o mesmo número que teria na data da prenotação. No caso contrário, desprezada esta, receberá a inscrição o número correspondente à data, em que se tornar a requerer."

A idéia, portanto, segundo dita o Código Civil , é que os efeitos da decisão só retroagem à data da prenotação se e quando a dúvida for julgada dentro de trinta dias da protocolização do título.

O dispositivo, apesar de revogado pelo art. 203 da vigente Lei de Registros Públicos, além de conter norma de extrema injustiça para o apresentante, que não pode interferir para que a decisão seja proferida em trinta dias, era destituído de praticidade, pois se torna impossível a reserva de um número de registro (ao tempo das leis de registro revogadas), para que ele fosse assegurado ao suscitado em caso de improcedência da dúvida.

De acordo com as normas agora vigentes, a validade da prenotação, em caso de dúvida, se estende até a decisão definitiva nos casos de procedência.

Com efeito, ainda que, em se tratando de matéria administrativa, não se possa falar em coisa julgada formal ou material, a decisão se torna definitiva, naquele procedimento específico, quando não mais couber recurso. Se de procedência da suscitação, a partir da data em que não mais se possa interpor o recurso, cessa a validade da prenotação.

Quer dizer, entretanto, nos casos em que, julgada improcedente a dúvida, o interessado no registro queda estático ou não retira os documentos do Cartório do Juízo ou os retira mas não os reapresenta ao Oficial suscitante?

Como estabelecer-se, portanto, nesses casos, a validade da prenotação? À falta de expressa previsão legal, entendemos, por aplicação analógica, que ao suscitado se abre o prazo de trinta dias da data em que a sentença se tornou imutável para, retirando os documentos, reapresentá-los ao Cartório.

Se tiver havido recurso, o prazo de trinta dias há de ser contado da data em que, baixados os autos ao juízo de primeiro grau, o suscitado tiver à sua disposição os documentos e a certidão ou o mandado a que se referem o art. 203, inc. II, da Lei de Registros Públicos.

Quando não houver suscitação de dúvida, diz o art. 205 da Lei de Registros Públicos que "cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos

trinta dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais".

Assim, devemos distinguir várias hipóteses. A primeira delas quando, prenotado o título, por qualquer circunstância imputada ao próprio Cartório de Registro de Imóveis, o registro não se fizer nos trinta dias seguintes, o prazo de validade de prenotação será prorrogado porque não se pode carregar ao apresentante uma falha da serventia.

Nos registros de loteamento, urbanos ou rurais, o Cartório despense vários dias para o exame da regularidade da documentação apresentada. Somente depois de apurada a sua conformidade com os dispositivos legais que regem a matéria é que expede o edital, para conhecimento de terceiros.

Se os trinta dias da prenotação forem ultrapassados nessas condições não se pode falar em cessação automática dos efeitos da protocolização, tendo em vista que o excesso de prazo não pode ser imputado ao apresentante.

Segundo o art. 188 da Lei de Registros Públicos, o Cartório tem o prazo de trinta dias para efetuar os registros conseqüentes à apresentação do título. É evidente que se despense boa parte do prazo no exame do título e o coloca à disposição do apresentante, com nota de exigência. v. g. depois de vinte e cinco dias da prenotação, não se deve entender que a protocolização deva ser cancelada cinco dias depois, isto é, ao cabo dos trinta dias de que fala o art. 205.

Por derradeiro, temos os casos em que o Oficial, depois do exame do título, o devolve ao apresentante, para que este o coloque em condições de registro.

O velho Regulamento dos Registros Públicos estabelecia que, para tanto, o Oficial deveria conceder prazo razoável (art. 215, par. 1o.), a seu prudente

arbítrio e de acordo com a natureza das providências que devesse tomar.

Lamentavelmente a lei vigente não tem dispositivo semelhante, ainda que o art. 205 só permita o cancelamento da prenotação se o interessado se omitir na satisfação das exigências. Isto significa que, interpretado esse dispositivo em harmonia com o regulamento revogado, a prenotação deve ser mantida se o apresentante se mostrar diligente no aperfeiçoamento de seu título e comprovar, perante o Oficial, estar atuando nesse sentido.

Dessa forma, a prenotação deverá ser preservada se, mesmo ultrapassada os trinta dias da prenotação, o apresentante comprovar, perante o Oficial, ter diligenciado no sentido de aperfeiçoar o seu título e não ter podido, por circunstâncias alheias à sua vontade, fazê-lo no prazo concedido.

Merece ser lembrada a lição de AFRÂNIO DE CARVALHO no sentido de que:

"A exigência se refere a defeitos que o interessado pode corrigir seja pela apresentação de documentos, como a certidão de idade, de casamento, de construção, de regularidade de situação previdenciária, seja pela retificação da escritura inicialmente trazida seja pelo pagamento de tributo acaso devido, para o qual o registrador lhe fornecerá uma guia. De ordinário, é satisfeita em prazo razoável, marcado pelo registrador, que, em face da regularização do título, efetua em seguida a inscrição.

Às vezes, porém, o cumprimento da exigência demanda um prazo, que excede o de trinta dias, sem culpa de apresentante de título, como acontece freqüentemente com documentos que devem ser fornecidos por Órgãos fiscais ou parafiscais, como o Instituto Nacional de Previdência Social (INPS). Suponha-se que, para a inscrição de uma escritura de promessa de venda, o cartório exija a certidão de regularidade previdenciária, que nem sempre diz respeito ao comprador, mas ao construtor, ou então a inscrição prévia da escritura do vendedor. Apesar da diligência do apresentante, tais documentos só puderam ser obtidos depois de passados os trinta dias.

Nessa eventualidade, não seria razoável que, ao voltar com a certidão, ou com a prova da inscrição prévia do vendedor, cuja falta adiara o registro da sua escritura de promessa, o apresentante já encontrasse cancelada a sua prenotação. A injustiça raiaria pela iniquidade se, ao mesmo tempo, já encontrasse também inscrita uma promessa colidente com a sua, porque então o cancelamento automático teria servido para burlar o seu direito, quando não lhe coubera culpa do excesso do prazo.

Daí acautelar a lei essa eventualidade ao dizer que cessarão automaticamente os efeitos da prenotação, se, decorrido trinta dias do seu lançamento no protocolo, o título não tiver sido registrado 'por omissão do interessado em atender às exigências legais' (Lei n. 6015, de 1973, art. 205). Se a omissão não for do interessado, mas de uma repartição pública ou autárquica, por exemplo, não haverá cancelamento automático.

A fim de evidenciar que não houve omissão da sua parte em atender às exigências, quando estas não forem satisfeitas dentro do prazo, é preciso que o interessado exiba prova da sua diligência ao registrador, como o recibo do protocolo da repartição a que foi requerida a certidão por ele exigida. Embora essa prova possa ser deixada a critério do registrador, convirá, para garantia dele e da parte, que seja regulada por portaria do juiz a que estiver subordinado. Do contrário, expõe-se o cartório a ficar indefinidamente com um número enorme de títulos pendentes, quando muitos deles já teriam incorrido realmente em cancelamento."

(Registro de Imóveis, AFRÂNIO DE CARVALHO, Forense, Rio de Janeiro, 1976, págs.319/320).

Assim, rapidamente examinados os efeitos da prenotação e o prazo de sua validade, prazo esse que deve ser considerado conforme haja ou não suscitação de dúvida e, em não havendo, conforme o apresentante requeira e comprove, ou não a sua diligência em aperfeiçoar o título que levou a registro.

IV - PROCEDIMENTO DA DÚVIDA

A dúvida tem, como pressupostos, a devolução, pelo Cartório de Registro Imobiliário e requerimento do apresentante para que a recusa do registro seja submetida à apreciação do Juízo ao qual competir a Corregedoria Permanente, conforme a legislação local, do Cartório.

Significa dizer que, nos instrumentos públicos ou particulares, nos títulos, descabe ao oficial, sponte própria, suscitar a dúvida, o que só pode fazer mediante provocação do apresentante.

A legislação vigente inovou no procedimento, antes iniciado, pelo simples fato de o oficial entender que não poderia efetuar o registro (Regulamento dos Registros Públicos, art. 215, par.1o.). À luz da Lei de Registros Públicos, a dúvida é precedida de requerimento escrito do apresentante, como condição de procedibilidade.

Apenas nos casos de pedidos de registro de loteamento, conforme estabelece o art. 19, par. 1o., da Lei n.6.766/79, portanto legislação posterior, o oficial deve, necessariamente, suscitar dúvida, se a documentação não estiver em ordem, sem a apresentação do requerimento por parte do interessado.

A exceção, contudo, decorreu de legislação apartada e não de dispositivo da Lei de Registros Públicos, e a desafinação tem o mesmo sentido do emprego da terminologia técnico-registrária inadequada.

O prazo que o oficial tem para, diante do requerimento do apresentante, suscitar a dúvida, deve ser examinado à luz dos princípios estabelecidos na Lei de Registros Públicos, uma vez omissa esse diploma quanto a essa fixação.

WALTER CENEVIVA, na obra já citada, invocando os arts. 188 e 205 da Lei de Registros Públicos sustenta que o "oficial deve fazer exigência e tê-la pronta,

com tempo para que interessado a satisfaça, ou lhe recuse atendimento, por considerá-la ilegal, ou afirme impossibilidade deste, antes de cessarem os efeitos da prenotação".

Logo depois, invocando o art. 19 da mesma Lei de Registros Públicos, afirma que deve ser de cinco dias o prazo para que o oficial indique as exigências, não tendo, entretanto, cuidado do prazo para a suscitação da dúvida.

Na mesma linha de raciocínio, entretanto, se a existência deve ser feita em condições para que o apresentante componha o título antes de cessados os efeitos da prenotação, presente o princípio segundo o qual ubi eadem ratio ibi eadem dispositio, o prazo para a suscitação não pode ultrapassar os trinta dias da validade da prenotação.

Não se pode, segundo entendemos, falar em prazo mínimo, tendo em vista a diversidade de situações, mas se pode sustentar, sem receio de erro, que o prazo máximo conferido ao oficial para suscitar a dúvida é de trinta dias, contados da exigência feita ao apresentante. Uma vez devolvido por este o título com o requerimento postulando a suscitação da dúvida, deve o oficial preparar a dúvida ainda dentro do prazo da validade da prenotação, entendendo-se que esta pode ser prorrogada, como se sustentou acima, até o máximo de trinta dias contados da devolução do título.

Mas, a falta do oficial, deixando de, nesse prazo, suscitar a dúvida, não acarreta o cancelamento da prenotação, tendo em vista que o apresentante foi diligente e requereu, ainda dentro da validade da prenotação, o início do procedimento administrativo.

A inércia, portanto, do Cartório não tem como consequência a perda de direito do apresentante, que deve continuar intacto, gerando, apenas, consequências de ordem administrativo-disciplinar para o serventuário.

A dúvida é do oficial, sem que se entenda que com essa afirmação se esteja sustentando que ele tem interesse na decisão.

O seu interesse, na hipótese, é meramente acadêmico, doutrinário, pois lhe cabe velar para a preservação da pureza do registro imobiliário, sua segurança e certeza.

Talvez aqui caiba uma digressão para que se recorde que o oficial quando recusa o registro o faz para cumprir determinações legais e regulamentares e nunca com interesse pessoal em que ele não se realize, até mesmo porque é com a prática dos atos de seu ofício que ganha o seu sustento.

Desacertada, pois, a posição dos menos avisados que entendem que o oficial se beneficia ou impõe a dúvida como única forma de se obter o registro, transferindo ao Juiz a responsabilidade pela prática do ato.

Quem assim procede não está integrado no espírito que norteia a nobre classe; quem transfere a responsabilidade dos atos que pratica para o Corregedor Permanente certamente não tem a independência necessária ao exercício de tão importante cargo.

À vista do art. 32, § 2º., do Decreto-Lei n. 159/69, sustentamos que, uma vez autorizado pelo titular, com aprovação do Corregedor permanente, pode a dúvida também ser suscitada pelo Oficial Maior.

Não tem sido esse, entretanto, o entendimento do Egrégio Conselho Superior da Magistratura, que, em mais de uma oportunidade, tem chamado a atenção para a ilegalidade de a inicial da dúvida ser firmada pelo Oficial Maior.

Sustentamos também que, em face a lei mencionada, que disciplinou a competência administrativa para a prática dos atos das serventias extrajudiciais, a orientação não está a merecer aplausos.

A ser acolhida, como se explicaria que, com idênticos fundamentos, pode o Oficial Maior dos Cartórios de Notas lavrar testamentos, prática aceita hoje não só pela

doutrina como pela jurisprudência, inclusive do Pretório Excelso?

Ademais, negar-se ao Oficial Maior a possibilidade de suscitar dúvida é diminuir-se a função, criada exatamente para possibilitar divisão de trabalho, de atribuições, permitindo-se que o titular melhor racionalize os serviços de seu Cartório.

Entretanto, dado o caráter normativo das decisões do E. Conselho Superior de Magistratura, devem as dúvidas ser suscitadas exclusivamente pelo oficial do Cartório, ao menos até que essa orientação seja reexaminada, como se espera.

WALTER CENEVIVA, ao tratar dos requisitos da dúvida, enumera:

"a) legítima (art. 205, ao fim), vale dizer, com apoio em determinação de lei e formal, no sentido de resultar do exame de características extrínsecos ao título, posto que ao oficial é indiferente a substância do negócio jurídico convencionado pelas partes;

b) razoável, no sentido de que é função do serventuário buscar encontrar soluções que tendam a viabilizar - e não a impedir - o registro. As garantias inerentes ao registro imobiliário devem estar abertas a todos;

c) clara, evitando linguagem hermética ou confusa, propiciando à parte o conhecimento incontroverso do defeito dos instrumentos, para corrigir, se for o caso;

d) exaustiva, isto é, apresentando exigência (que a lei usa no singular) quanto a todas as restrições que o título mereça, de uma só vez. Como adiante se verá, porém, o oficial não está impedido de acrescentar motivos de dúvida, se estes lhe ocorrerem posteriormente e forem relevantes;

e) finalmente, tem natureza passiva, no sentido de que cabe ao interessado comparecer ao cartório, para dela tomar conhecimento. Não cabe ao oficial

encaminhar a notificação ou a entrega da indicação da exigência a ser satisfeita, fora da serventia".

(Obra citada, págs. 418/419.)

A esses requisitos acrescentaríamos um, o da documentação, isto é, de que cabe ao oficial instruir a dúvida com os documentos (certidões ou cópias reprográficas) dos elementos colhidos em seus registros ou arquivos em que eventualmente se assentar a sua recusa.

E retiraríamos aquele enumerado sobre a letra "e", uma vez não concordarmos com a afirmação feita no sentido de que "cabe ao interessado comparecer a cartório, para dela tomar conhecimento", porque "não cabe ao oficial encaminhar a notificação ou a entrega da indicação da exigência a ser satisfeita, fora da serventia".

Com efeito, a Lei de Registros Públicos, no art. 198, inc. III, estabelece que o oficial dará ciência da dúvida ao apresentante notificando-o para impugná-la, em Juízo, no prazo de quinze dias.

Ora, a lei não faz qualquer distinção; se não fixa que o apresentante deve comparecer, para ser notificado, em cartório, o intérprete não pode deduzir que assim se deva proceder, especialmente se considerarmos que o oficial ou escrevente, regularmente autorizado, tem poderes para fazer notificações (v. g. dos compromissários compradores de lotes, para constituição de mora) e estas se completam fora do recinto da serventia.

Se enquanto não intimado o apresentante a dúvida não pode ser encaminhada a Juízo, à inércia do apresentante-suscitado deve o oficial contrapor a sua diligência, com o que melhor cumprirá suas atribuições e dignificará a sua função.

V - RAZÕES DO PEDIDO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA

Por dois motivos diversos pode o apresentante requerer a declaração de dúvida, conforme dispõe o art. 198 caput da Lei de registros Públicos:

a) inconformidade do apresentante com as razões da recusa do pretendido registro;

b) impossibilidade de satisfazer às exigências.

No primeiro caso, deduzirá o suscitado os fundamentos jurídicos do seu inconformismo, ao passo que, no segundo, diante da impossibilidade de fato ou jurídica de atender aos requisitos para o registro, postulará do Juízo a decisão que o oficial, em razão de seu cargo, não pode permitir, isto é, que este decida por equidade, aplicando os princípios gerais de direito e harmonizando a lei com a realidade social.

Só ao Juiz é dado proceder desta forma, uma vez que o oficial o legislador não possibilita tamanho arbítrio, ainda que se reconheça que, ao joeirar os títulos, possa ele interpretar a lei, devendo fazê-lo, segundo o magistério do Mestre SERPA LOPES, no sentido de facilitar e não de dificultar os registros.

VI - PRAZO PARA A IMPUGNAÇÃO DA DÚVIDA

O prazo para que o apresentante-suscitado impugne a dúvida é de quinze dias, contados da intimação feita pelo oficial. Entretanto, se entre o termo inicial e a disponibilidade dos autos do processo, em Juízo, não medear esse prazo, haverá prorrogação, cuidando, entretanto, o suscitado de obter determinação judicial nesse sentido.

VII - PRODUÇÃO DE PROVAS NO PROCESSO DE DÚVIDA

E assente que, com a impugnação se possível ou após ela, o suscitado possa produzir provas, consistente na juntada de documentos que apoiem a impugnação ou que, estando o documento em repartição oficial, requeira ao Juízo, se não a obteve, que a requisite.

E o que SERPA LOPES denomina o acertamento do título, facultando-se, portanto, ao suscitado instruir sua peça de impugnação com documentos ou postulando para que o processo seja melhor instruído com esse tipo de prova. Pacífico, também, que nesse tipo de procedimento não possam ser produzidos outros tipos de prova, como a testemunhal ou a pericial. Com efeito, a recusa do registro se cinge a questões formais, e se o apresentante-suscitado só puder contornar a exigência ou cumpri-la através de testemunhas ou perícias, na verdade necessitará promover, pelas vias próprias, ou a correção do título ou a retificação do registro.

E se tal ocorrer, evidentemente, não será nos estreitos limites administrativos do procedimento da dúvida que poderá atingir esse objetivo. Melhor andar postulando, conforme o caso, nas vias ordinárias ou ainda através das retificações que se façam necessárias (art. 213 da Lei de Registros Públicos

VIII - INTERVENÇÃO DE TERCEIRO

Até a vigência da Lei n. 6.015/73 sempre se entendeu que, nos procedimentos de dúvida, não haveria lugar para a intervenção de terceiro, dado o seu caráter administrativo e a impossibilidade de se estabelecer um conflito dentro do processo.

Contudo, o art. 202 possibilitou que terceiro prejudicado pela sentença dela interponha o recurso de apelação. Assim, se se reconhece legitimidade para recorrer há, evidentemente, que se possibilitar ao terceiro, interferir no processo desde o nascedouro.

WALTER CENEVIVA sustenta que terceiro que tenha interesse jurídico na improcedência pode intervir no processo de dúvida, para lhe dar assistência, que tem

lugar em qualquer dos tipos de procedimento e em todos os graus de jurisdição. A oposição, suscitada por quem pretenda, no todo em parte, a coisa ou o direito discutido, envolve contenciosidade, alheia ao âmbito de dúvida. Afirma, em seguida, que o terceiro, em sendo prejudicado, poderá apelar da sentença

Ousamos dissentir para afirmar que se há possibilidade de a decisão prejudicar terceiro não está ele adstrito tão-somente ao recurso, mas poderá produzir prova, juntando documentos e esclarecendo o Juízo, para que julgue a dúvida no sentido de que seu direito não seja atingido. Se há interesse para recorrer, conforme o permissivo legal, há legitimidade para intervir na instrução.

IX - INTERVENÇÃO DE ADVOGADO

Muito se discutiu sobre a possibilidade de a impugnação ser feita pelo próprio apresentante, sem estar subscrita por profissional habilitado.

A melhor interpretação, todavia, está com aqueles que, como nós, entendem ser ato privativo de advogado a subscrição da impugnação.

Os arts. 67 e 76, ambos da lei n. 4.215, de 27 de abril de 1963, são claros nesse sentido, ao se utilizarem de fórmula abrangente:

"Art. 67 - O exercício das funções de advogado, estagiário e provisionado somente é permitido aos inscritos nos quadros da Ordem dos Advogados do Brasil, e na forma desta lei (art. 56).

Parágrafo único - A denominação de advogado é privativa dos inscritos no quadro respectivo (arts. 47, inciso I, e 128)."

"Art. 76 - São nulos os atos privativos de advogados praticados por pessoas não inscritas na Ordem ou por inscritos impedidos ou suspensos, sem prejuízo das sanções civis ou penais em que incorrem (arts. 65, par. 1o., 124 e 128)".

Sem embargo da natureza administrativa do procedimento de dúvida, cabe lembrar o rigor da exigência da habilitação legal para representação da parte em juízo (Código de Processo Civil, art. 36).

X - INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Estabelece o art. 200 da Lei de Registros Públicos que, "impugnada a dúvida com os documentos que o interessado apresentar, será ouvido o Ministério Público no prazo de 10 (dez) dias".

A idéia inicial de que, não sendo impugnada a dúvida, o Juiz decidirá sem audiência do Ministério Público é contrária à lei, tendo em vista que a intervenção desse Órgão é obrigatória e se dá na função de custos legis .

A legitimação do Ministério Público, que de qualquer sentença pode ocorrer (cf Lei de Registros Públicos , art. 202), ocorre no interesse da ordem pública de regularidade dos registros.

Essa atividade, essencialmente fiscal, é livre, pois não vinculada a quaisquer interesses. O Ministério Público deve postular o exato e estrito cumprimento da lei.

Nesse mister, o Curador de registros Públicos arrazoa, peticiona, requer a produção das provas necessárias para o esclarecimento da questão e recorre, sempre buscando o interesse público, velando pela regularidade e segurança dos registros.

No estado de São Paulo, a Lei Orgânica do Ministério Público (Decreto-Lei Complementar n.12, de 9 de março de 1970), atribuiu ao Curador de Registros Públicos oficial "nas dúvidas e reclamações apresentadas pelos oficiais de registros públicos quanto aos atos de seu ofício" (art. 43, inc. I, letra "i").

Avulta de interesse a intervenção do Ministério Público quando verificamos que o oficial suscitante não tem legitimidade para recorrer das decisões proferidas

nos procedimentos de dúvida e, muitas vezes, o órgão do Ministério Público, com seu recurso, evita que decisões conflitantes com a sistemática do registro sejam cumpridas, obtendo, pelo órgão de Segunda Instância, reparos que ao oficial não seria dado conseguir, em razão da impassividade a que se viu lançado.

Como fiscal da lei, atuando com ponderação e comedimento, no sentido de fazer prevalecer o interesse público, a certeza e a segurança que os atos de registro devem refletir, é absolutamente indispensável a participação do Ministério Público, não só por força da lei, mas, em especial, pelo que o órgão representa como guardião daquele interesse.

XI - A SENTENÇA NA DÚVIDA

"Se não forem requeridas diligências, o Juiz proferirá decisão no prazo de 15 (quinze) dias, com base nos elementos constantes dos autos" (Lei de Registros Públicos, art. 201).

Essa decisão "tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente" (Lei citada, art. 214).

Primeiramente cabe ressaltar que, mesmo que as partes não tenham requerido diligências, o Juiz não está obrigado a decidir, se entender que o processo deva ser melhor instruído, cabendo-lhe determinar as providências que entender necessárias, para esclarecimento da verdade registrária, dentro do princípio segundo o qual é o Magistrado quem dirige o processo, com o poder de instrumentá-lo.

Mas, ainda que o faça, depois de ouvidos o suscitado (eventualmente o oficial) e o Ministério Público, sobre a prova acrescida, resta-lhe decidir.

A experiência tem mostrado que não deve o Juiz estender o julgamento da dúvida, desestimulando as partes a se valerem desse procedimento. Quanto mais rápido for o encerramento do processo, mais as partes se

sentirão estimuladas e recorrer a ele, possibilitando a formação de segura orientação para os oficiais de Registro.

Também deve ser evitada a determinação seguida para que o suscitante se manifeste sobre documentos ou petições do suscitado e vice-versa, eternizando-se o feito e gerando insegurança.

A sentença final é, pois, o ato terminativo do procedimento administrativo a respeito da prática, ou não, do ato registrário recusado pelo oficial.

Embora o ato não se revista do rigor dos requisitos dos arts. 458 e seguintes da lei processual civil, a decisão deverá, por analogia e atenção aos princípios gerais de direito, observar o relatório dos fatos ocorridos, analisar as questões de fato e de direito, dando os fundamentos e as razões de decidir e indicando a solução registrária adequada.

Deve ser lembrado que, no possível, o direito processual é sempre aplicável aos procedimentos administrativos.

O resultado do procedimento só pode ser de duas espécies: procedência da dúvida e o registro pretendido não se efetiva ou improcedência e o registro deve ser feito.

Á falta de normas rígidas para o procedimento e determinação legal para o tipo de decisão, muitas vezes o decreto judicial é de procedência ou improcedência parcial.

Com efeito, muitas vezes a dúvida é suscitada por vários motivos e o Juiz pode entender que um ou alguns deles são impedientes do registro e outros não.

Não parece acertado, contudo, que se julgue a dúvida prejudicada ou esvanecida, como querem alguns, assim entendendo a decisão que deva ser proferida quando, no curso do procedimento, se vêm superados os motivos que impedem o registro.

Em tais condições a dúvida deve ser julgada improcedente, apenas com a ressalva de que tinha fundamento a recusa do registro, à falta de provas, posteriormente produzidas.

Questão que já mereceu certa hesitação é a relativa à decisão poder ou não considerar motivos impeditivos do registro que não tenham sido objeto da suscitação.

Não se trata de possibilitar, ou não, a decisão extra petita ou ultra petita. Em verdade, negado o registro, com qualquer fundamentação, não se instaura um procedimento contencioso.

Em favor da regularidade registrária é que os autos não encaminhados ao Juízo Corregedor, e este, como fiscal, em hierarquia administrativa superior, pode conhecer de qualquer causa impeditiva do registro negado. Não há pedido, no sentido técnico-jurídico do direito processual, pois o oficial não instaura uma lide com a suscitação da dúvida.

Os motivos impeditivos do registro e não relacionados na suscitação podem ser alegados pelo Ministério Público, por terceiros interessados ou reconhecidos de ofício pelo Juiz, que também age para preservar a pureza e a regularidade dos registros, que devem, nunca é demais repetir, retratar segurança e certeza.

XII - RECURSOS

Como a sentença, ao terminar o feito, deve determinar se o registro se fará ou não, ou, ainda, se poderá ser efetivado uma vez preenchidas determinadas condições, alguns Juízes têm cuidado de, à vista do caráter administrativo do procedimento de dúvida, esclarecer e orientar os suscitados no sentido de compor seus títulos, como compor e o que providenciar para alcançar o registro.

Essa tarefa, muitas vezes, leva a decisão, por questões técnicas, a encerrar pontos obscuros ou contraditórios, nascendo deles a possibilidade de, por

aplicação analógica do art. 464 do Código de Processo Civil , tanto o Ministério Público, como terceiros ou ainda o suscitado, interponem o recurso de embargos declaratórios no prazo de quarenta e oito horas.

Tais embargos, à evidência, não possibilitam a reforma, a modificação da decisão, senão que o Magistrado explicita a sentença, declarando ponto omissos, contraditório ou obscuro que assim tenha restado na sentença.

A interposição dos embargos declaratórios, como estabelece o art. 465, Parágrafo único, do citado Código de Processo Civil , interrompe o prazo para a interposição da apelação.

Conforme dispõe o art. 202 da mesma Lei de Registros Públicos , da decisão proferida nos procedimentos de dúvida, cabe o recurso de apelação, a ser interposto no prazo de quinze dias, com efeito suspensivo e devolutivo.

O recurso de apelação é interposto por petição, acompanhada das razões pelas quais o apelante sustenta deva ser a decisão modificada, petição essa dirigida ao Juiz de primeiro grau.

A apelação, por sua natureza jurídico-processual, nos casos de espécie, tem duplo efeito, suspensivo e devolutivo, ou seja, suspende, qualquer que seja a decisão, a sua execução e devolve ao órgão de segundo grau, o conhecimento de todas as questões decididas.

A apelação pode ser interposta pelo suscitado, pelo Ministério Público ou por terceiro prejudicado, conforme estabelece o art. 202 da Lei de Registros Públicos.

Terceiro, a que se refere o texto legal, é todo aquele que direta ou indiretamente tenha o seu interesse, econômico ou moral atingido, prejudicado pela sentença que decidir a dúvida.

Já sustentamos antes que a possibilidade de o terceiro recorrer traz, como corolário, condições para ele interferir no procedimento, juntando documentos, produzindo provas, requerendo diligências.

A sua intervenção, quer no curso do processo, quer apenas para apelar, exige, entretanto, comprovação titulada de seu interesse, isto é, que a sua inconformidade com a decisão resulte de um interesse amparado em título, registrado ou passível de registro.

Em cada Estado-membro, conforme as leis de organização judiciária, há um órgão de segundo grau competente para apreciar a apelação interposta contra a decisão proferida em tais procedimentos. No estado de São Paulo, esse órgão é o Egrégio Conselho Superior da Magistratura, composto pelos Desembargadores Presidente, 1o. Vice-Presidente e Corregedor Geral da Justiça do Estado, funcionando este último, sempre como Relator do recurso e o Primeiro como Revisor, em conformidade com o Regimento Interno do E. Tribunal de Justiça do Estado.

Questão que ainda não vimos ser apreciada foi a relativa à possibilidade de, em havendo, no órgão de segundo grau, um voto divergente, serem interpostos embargos infringentes do julgado, cujo permissivo está no art. 530 do Código de Processo Civil .

Não é incomum que haja, na Segunda Instância, divergência entre os Julgadores que compõem a Câmara ou órgão especial ao qual compete o julgamento das apelações interpostas contra as sentenças de primeiro grau que decidem as dúvidas.

A indagação é no sentido de ser ou não possível a interposição desse recurso e a resposta só pode ser dada do ponto de vista meramente doutrinário e acadêmico, tendo em vista não ser de nosso conhecimento a aceitação a interposição desse tipo de recurso.

Se o pressuposto de recurso de embargos infringentes é a existência da apelação, e, nesta, a

divergência de votos, não vemos motivo para recusar procedibilidade a ele, quando interposto nas dúvidas. Pequena adaptação de Regimentos Internos , quando o órgão de segundo grau não é uma das Câmaras, possibilitaria que matéria da mais alta relevância econômico e social fosse decidida por maior número de Juízes, ampliando-se assim a importância da matéria registrária, ainda que restrita ao âmbito administrativo.

O Colendo Supremo Tribunal Federal tem, reiteradamente, deixado de conhecer de recursos extraordinários interpostos contra acórdãos que apreciam apelações nos procedimentos de dúvida.

E o fundamento principal é que, sendo a dúvida mero procedimento administrativo em que não há lide, não se há falar em causa, no sentido técnico, para permitir a interposição desse remédio jurídico.

Mas, se considerarmos que tais procedimentos podem ser equiparados aos de jurisdição voluntária, onde também não há lide, nem causa, seria razoável aceitar-se a possibilidade da interposição desse recurso, o que contribuiria para aviventar o direito registral imobiliário, ensejando uma interpretação uniforme, para todo o País, sobre as mais controvertidas questões apreciadas nesse campo.

A idéia é, portanto, que se alterem posições, que se necessário se reformulem leis e regimentos, tendo em vista que o interesse público está em que se crie permissivo para a interposição de recurso extraordinário. O tecnicismo jurídico, quando posto contra o interesse da coletividade, acaba se transformando em denegação de Justiça.

XIII - DÚVIDA INVERSA

À falta de disciplina legal quanto ao procedimento de dúvida, durante a vigência do Regulamento dos Registros Públicos e, em especial, diante da omissão sobre o prazo de que dispunha o oficial de Registro de Imóveis para suscitar dúvida, aliado ao fato,

lamentavelmente ocorrente, de alguns recusarem suscitar dúvida mesmo quando requerida pelos apresentantes, tudo isto fez com que muitos se dirigissem aos Juizes Corregedores postulando registros que tinham sido negados em Cartório.

Esse procedimento, criação da praxe forense, a dúvida às avessas de que falou o ilustre Nicolau Zarif, hoje Procurador da Justiça em São Paulo, dedicado Curador de Registros Públicos da Capital e profundo conhecedor dos registros públicos, passou, mais tarde, a ser rotulado de dúvida inversa .

Ocorre sempre que algum interessado, não se conformando ou não podendo cumprir as exigências do oficial de Registro Imobiliário, postula diretamente ao Juízo que determine a prática do ato que solicitara ao registrador.

Ao início da vigência da Lei dos Registros Públicos , ao ensejo da apresentação do primeiro pedido de instauração desse tipo de procedimento, indeferimos a pretensão, julgamos o interessado carecedor do procedimento e extinguímos o processo.

Fizemo-lo por entender que a legislação existente contém todos os requisitos para a instauração do procedimento regular, que é o da dúvida, como dispõe a Lei de Registros Públicos , sem prejuízo para os interessados; ao contrário, com a prenotação do título, os apresentantes estavam com seus direitos resguardados, o que não ocorre quando provocam esse esdrúxulo procedimento.

Contudo, o E. Conselho Superior da Magistratura não aprovou nossa orientação, reformando a decisão que chegou ao conhecimento através da apelação.

Vale transcrever parte do aresto, que deixou passar boa oportunidade para cortar esse procedimento sem escora legal, matando-o no nascedouro:

"Não tem propósito o decreto de carência.

A apelante reclama a prestação de um serviço público, posto por lei à sua disposição, cumprindo decidir-se do seu direito, e não atrelar o procedimento

administrativo a preciosismos estiolantes e desalentadores. Essencialmente, o inconformismo da parte com a exigência do serventuário está manifestada, e expresso o seu pedido de intervenção da Corregedoria, para forçar à satisfação de seus interesses (fls.). À sustentação da recusa se vê a fls. e assim, presentes todos os pressupostos da postulação administrativa que como dúvida inversa, ou simples reclamação, dê-se-lhe o nome que se queira, cumpre solucionar, pois que nenhum dano isso acarreta a ninguém, mas o órgão se prestigia, prestigiando as instituições.

Se a parte demonstra inarredável interesse no registro e o oficial responde com inarredável exigência, para a Corregedoria não importa como esse conflito chegou ao seu conhecimento. Basta a consideração evidente de que ele precisa ser resolvido. Daí a orientação construtiva do Conselho Superior da Magistratura, citada pelo Dr. Procurador da Justiça (fls.), que fica mantida".

Apelação Cível n. 265.207 - São Paulo - Julgado em 31/100/77 - Relator Desembargador ACÁCIO REBOUÇAS.)

Data maxima venia , ousamos divergir da orientação traçada, tendo em vista que se há, na Lei de Registros Públicos , dispositivos que regulam o procedimento de dúvida, devemos todos, partes, oficiais, Ministério Público e Juízes, a eles nos submeter.

No momento em que se afasta a lei para permitir uma inversão da ordem processual, criando um tipo de procedimento para substituir outro, sob a singela invocação de que se trata de procedimento administrativo e de que não importa como ele chegue ao conhecimento da autoridade, tudo a pretexto de se prestigiar a instituição, esse prestígio está sendo adquirido (se é que dele necessita a Magistratura) por via inadequada, ao preço de se desrespeitar a lei e de se relegar os registros públicos a plano secundário, deixando de se reconhecer a importância social que eles têm.

Sem embargo desse entendimento, casos concretos apreciados tanto em primeiro como em segundo grau evidenciam o enorme risco que correm aqueles que se

socorrem desse expediente, uma vez não prenotado o seu título.

A propósito, merece transcrição o seguinte acórdão do E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo:

"ACORDAM os membros do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

Em virtude de dúvida inversa requerida perante a 1ª. Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital, entende o agravante que até o trânsito em julgado da decisão proferida naqueles autos, haveria que prevalecer a prenotação de seu título, sem que pudesse a Sra. Oficial, como o fez, cancelá-la e registrar outro título contraditório ao seu.

Requeriu, por isso, perante aquele Juízo permanecesse vigente a prenotação de seu título até que este Conselho julgasse o recurso interposto da respeitável decisão que julgara improcedente a dúvida inversa, cancelando-se conseqüentemente as transcrições feitas posteriormente ao ajuizamento da dúvida inversa.

O MM. Juiz indeferiu-lhe a pretensão, manifestando-se os representantes do Ministério Público de ambas as instâncias pela confirmação da sentença.

Preliminarmente, conhece-se do recurso.

Em acórdão recente, com menção a inúmeros precedentes, sendo relator o atual Presidente deste Conselho, asseverou-se ser tranqüila a admissão da chamada "dúvida inversa", ajuizada perante a Vara de Registros Públicos e com recurso para o Egrégio Conselho Superior da Magistratura (Acórdãos do Egrégio Conselho Superior da Magistratura, ed. LEX, Biênio 1972/1973, págs. 135/138).

Ora, se assim é, e se a "dúvida inversa" tem o mesmo procedimento imprimindo à "dúvida direta"

(artigos 215 a 221, do Decreto n.4.857, de 1939), apenas invertendo-se a posição dos figurantes nos pólos passivos e ativos, em que o Oficial do Registro de Imóveis passa de suscitante a suscitado, segue-se que as decisões pertinentes a incidentes surgidos com relação ao procedimento estabelecido pelo referido decreto haverão que ser decididos pelos mesmos órgãos judicantes, que têm competência para a causa principal.

Destarte, a eficácia da prenotação do título, durante a tramitação procedimental da dúvida, é incidente que compete ao MM. Juiz da Vara de Registros Públicos decidir e, em grande recurso, a este Conselho, já que disciplinada nos dispositivos retrocitados do Regulamento dos Registros Públicos.

Anota-se, outrossim, que se teve o respeitável despacho de fls.25 como de manutenção da respeitável decisão agravada.

Conhecido o recurso não há, contudo, como se lhe dar provimento.

Até certo ponto, estaria o agravante assistido de razão.

É que prenotado o seu título a 12 de agosto de 1974, "para a satisfação de exigências (fls. 11), imediatamente suscitou ele, perante o Juízo de Registros Públicos, a respectiva dúvida inversa, o que impedia o cancelamento da mencionada prenotação até o seu julgamento definitivo, nem podendo a serventuária alegar desconhecimento da existência da dúvida, pois obviamente, como suscitada, manifestou-se ela nos autos (fls.11).

E nem se diga que na dúvida inversa não há prenotação (fls. 19). Se esta, como dito, obedece exatamente ao procedimento estabelecido para a dúvida direta, nada impede que se proceda à prenotação, pois, do contrário, não restarão suficientemente resguardados os direitos dos interessados que a criação jurisprudencial da dúvida inversa objetivou acautelar.

Assim, ou o Oficial prenota o título e o entrega ao interessado para a satisfação de requisitos, podendo este então suscitar a dúvida inversa, ou o prenota, caso tal providência ainda não tenha sido tomada e desde que o requeira a parte, quando recebe os autos para impugnar a dúvida argüida, na qualidade de suscitado.

Ocorre, no entanto, que tais considerações, carece, no caso, de maiores oportunidades e objetividade, posto que, por acórdão datado de oito de janeiro último, ao julgar o Agravo de Petição n. 238.480, decidiu este Conselho, por unanimidade, confirmar a respeitável decisão do MM. Juiz da 1a. Vara de Registros Públicos que julgou improcedente a dúvida inversa suscitada pelo agravante, o que, nos termos do artigo 218, do Regulamentos de Registros Públicos, determinaria de qualquer maneira o cancelamento da prenotação que o agravante objetiva restabelecer.

Destarte, como bem assinalou o douto Curador de Registros Públicos, só lhe resta, a esta altura, valer-se das vias ordinárias para a defesa de seus eventuais direitos.

Anota-se, à derradeira, que não se abordou a questão de cancelamento dos registros posteriores à prenotação e referidos na inicial, por ser matéria estranha ao procedimento de dúvida, seja inversa ou direta, mesmo porque o próprio agravante disse se apercebeu, já que, em seu recurso, simplesmente se limita a se bater pelo restabelecimento da prenotação prematuramente cancelada (fls.21/22). E de qualquer forma, com a confirmação da respeitável decisão que julgou a dúvida inversa improcedente, a questão encontra-se superada".

(Agravo de Petição n. 240.945 - São Paulo - Julgado em 7/5/75 - Relator Desembargador GENTIL DO CARMO PINTO.)

Que não retardem, pois, os Srs. oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis o exame dos títulos; que não posterguem a suscitação das dúvidas que lhes forem requeridas.

Contribuirão para que, aos poucos, seja banido esse monstro procedural dos Juízes Corregedores, para que o registro imobiliário brasileiro seja preservado, considerado, elevado, como merece.

XIV - NORMATIVIDADE DAS DECISÕES NA DÚVIDA

Não se pode encerrar estas considerações sobre as dúvidas dos registros imobiliários sem mencionar que as decisões nelas proferidas têm efeito normativo.

Assim é porque os oficiais dos Cartórios de Registros de Imóveis devem, porque se trata de procedimento administrativo, seguir a orientação traçada pelo Juízo Corregedor Permanente, nas matérias que ele aprecia sob esse aspecto.

Mesmo que não concordes com a orientação traçada, cumpre aos serventuários a aceitação, não só tendo em vista o aspecto hierárquico, mas também porque, assim não procedendo, levariam ao aumento dos processamentos da espécie, compelindo o Juiz, nas suas funções de administrador, a estar, todo o dia, decidindo questões sobre as quais já ditou orientação.

Houve época, no Estado de São Paulo, em que as sentenças da 1a. Vara de Registros Públicos eram publicadas no Diário Oficial da Justiça, para conhecimento de todo o Estado, e a E. Corregedoria Geral da Justiça, nas correições, determinava aos Srs. oficiais das demais Comarcas que seguissem as decisões e orientações nelas traçadas. Isto porque, dado o volume de dúvidas ali resolvidas, essas decisões eram de tal vulto que abarcavam um incomensurável campo de questões.

Essa orientação, entretanto, foi alterada, tendo efeito normativo para o Estado apenas os acórdãos do E. Conselho Superior da Magistratura, restringindo-se o aspecto normativo das decisões da 1a. Vara de Registros Públicos aos Cartórios da Capital do Estado.

Cabe salientar que, não só pelo volume de processos, como pela diversidade de matérias postas a exame da 1a. Vara de Registros Públicos e também pelo conteúdo das decisões que hoje ali são proferidas, têm elas servido de parâmetro para orientação não apenas da Capital como ainda do interior da Estado e de outros Estados da Federação.

A normatividade dá segurança aos oficiais e possibilita aos interessados o conhecimento da orientação traçada pelo Juízo Corregedor Permanente, evitando-se o aumento injustificado de questões a serem decididas, e o retardamento da prática dos atos de registro, este com enorme prejuízo para as partes.

Esse aspecto, contudo, não resulta de texto escrito, senão de princípios do direito administrativo.

Representa o caráter de normatividade, para encerrar, um norte a ser seguido por todos quantos se valem do registro imobiliário. A segurança dessa orientação é uma das mais importantes características do registro imobiliário.

De São Paulo para o IX ENCONTRO
DE OFICIAIS DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO
BRASIL, setembro de 1982.

GILBERTO VALENTE DA SILVA

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 180.482, da comarca de São Paulo, em que é apelante Miguel Roberto Cichitosi e sua mulher Sonia Aparecida Macedo Cichitosi, e apelado o Sr. Oficial do 3o. Cartório de Registro de Imóveis, acordam, por votação unânime, negar provimento ao recurso, pagas as custas ex lege.

1. Não se vergam os apelantes à r. sentença que acolhendo dúvida, denegou registro de instrumento particular de promessa de venda e compra, sob fundamento de que, entre a apresentação e devolução de documentos insuficientes e seu reingresso para protocolo, medeara registro de outra promessa, relativa ao mesmo imóvel, tendo agido o Oficial em consonância com o art. 12, par. único, da Lei de Registros Públicos. Sustenta o recurso que fora desacertado o procedimento do Oficial, que, na primeira oportunidade, não exigiria documento ou modificação do título e, deixando de o prenotar, violara a lei e viciara o registro consumado.

2. Inconvincente o recurso.

O comportamento do Oficial teve apoio em texto expresso da lei. Posto se verse de dispositivo incondizente com o regime das prioridades, o certo é que o art. 12, par. único, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, enxertado pela Lei 6.216, de 30 de junho de 1975, autoriza, para o só fim de exame e cálculo de emolumentos, apresentação a que não se segue lançamento do título no protocolo, que, em caso de precedência, asseguraria prioridade de direitos. Noutras palavras, permite a lei, na

verdade, forma exdrúxula de apresentação que, devendo documentada em livro auxiliar, de nenhum modo equivale ao apontamento no Protocolo (prenotação), para os efeitos previstos no art. 186, da lei de Registros Públicos.

Bem é verdade que, segundo lembra a douda Procuradoria, ao Oficial cumpre indagar do interessado, desde logo, se se trata de exibição para prenotação (arts. 12, caput, 182 e 183) ou para simples exame e cálculo de emolumentos, independente desse lançamento (art. 12, par. único), esclarecendo e advertindo que a segunda hipótese, conquanto formalizada a apresentação num livro auxiliar da serventia, não importa concessão de prioridade alguma. Esta distinção, que não é de poucas consequências jurídicas, passa despercebida, em geral, até a quem é leigo no assunto, donde a absoluta necessidade da advertência.

In casu, não se sabe - até porque se não agitou a questão - se o serventuário teria observado esse dever funcional. Presume-se, entretanto, que o apresentante não ignorava a circunstância, em face da vistosa advertência, constante do recibo, de que o título não seria prenotado senão depois de reconhecida sua conformidade com os requisitos legais e de que, em caso negativo, seria devolvido sem prenotação (fls. 35 e 56).

Sucede que, no prazo assentado, foi o título devolvido com formulação escrita de exigências absolutamente infundadas e desarrazoadas, pois implicavam indevido transbordamento dos limites da atribuição do Oficial e, sobretudo, denunciavam supina confusão entre irretratibilidade e irresolubilidade (fls. 9 e 57)! O apresentante, todavia, não requereu, como era de seu ônus, fosse prenotado o título e suscitada dúvida direta, nem a suscitou indireta, naquela oportunidade. E não a poderia suscitar, sponte sua, o Oficial, escravizado, nesse passo, à indispensável provocação do interessado (art. 198, caput).

Assim é que, quando, ao depois, entendeu de reapresentar o instrumento e requerer fosse levantada a dúvida a procedência desta era já imposição inelutável, conseqüente ao obstáculo corporificado no registro que, relativo ao mesmo imóvel, entrementes se concluía. Na

sucessão dos fatos, não se desenhara impedimento algum à consumação deste registro, a que se não opunha aquela exibição anterior desprovida de eficácia para fins de prioridade.

Não se vislumbrando, portanto, defeito nenhum no registro impediendo, não há dar ouvidos ao recurso, por determinar cancelamento de ato íntegro e no decurso de processo a que não foi chamado, para se manifestar ou defender, o outro interessado. Donde, a incensurável indicação da r. sentença recorrida a que se valham os apelantes, das vias ordinárias, para deduzir pretensão desconstitutiva.

3. Do exposto, acordam, por votação unânime, negar provimento do recurso. Custas ex lege.

São Paulo, 29 de junho de 1979.

(a) YOUNG DA COSTA MANSO
Presidente do Tribunal de Justiça
e revisor

(a) HUMBERTO DE ANDRADE JUNQUEIRA
Corregedor Geral da Justiça
e relator

(a) ADRIANO MARREY
Vice-Presidente do Tribunal de Justiça

Acórdão na íntegra
Supremo Tribunal Federal

PROCEDIMENTO DE DÚVIDA, EM MATÉRIA DE REGISTROS PÚBLICOS. CARÁTER MATERIALMENTE ADMINISTRATIVO. INEXISTÊNCIA DE CAUSA. NÃO-CABIMENTO DE RECURSO EXTRAORDINÁRIO. RE NÃO CONHECIDO.

- Não cabe recurso extraordinário contra acórdão de Tribunal de Justiça, que, em sede de procedimento de dúvida, instaurado em matéria de registros públicos, julga recurso de apelação.
Precedentes.

- A dúvida constitui procedimento de natureza administrativa, e a decisão nela proferida reveste-se, por igual, de conteúdo materialmente administrativo (Lei nº 6.015/73, art. 204).

Esse procedimento - no qual inexistente ação, mas simples pedido, onde figuram interessados, e não partes, e em que não há lide, mas mera divergência entre o apresentante do título, que pretende o seu registro, e o Oficial registrador, que se recusa a efetuar-lo - apresenta-se destituído de caráter jurisdicional, não se ajustando, por isso mesmo, ao conceito constitucional de causa.

- Não é qualquer decisão do Poder Judiciário que se expõe, na via do recurso extraordinário, ao controle jurisdicional do Supremo Tribunal Federal. Acham-se excluídos da esfera de abrangência do apelo extremo todos os pronunciamentos, que, embora formalmente oriundos do Poder Judiciário (critério subjetivo-orgânico), não se ajustam à noção de ato jurisdicional (critério material).

- Conceito de causa: doutrina e jurisprudência do Supremo Tribunal Federal.

DECISÃO: Trata-se de recurso extraordinário interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, em sede de procedimento de dúvida.

O presente recurso extraordinário é insuscetível de conhecimento, eis que impugna decisão de caráter materialmente administrativo, proferida em procedimento cuja natureza - por revelar-se destituída de índole jurisdicional - não se ajusta ao conceito constitucional de causa.

Com efeito, a decisão emanada do Tribunal de Justiça local decorreu do exercício, por essa Corte judiciária, de uma típica função de natureza administrativa, desvestida, por isso mesmo, de qualquer atributo de índole jurisdicional.

Cabe ter presente, neste ponto, o preceito inscrito no art. 204 da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), segundo o qual "A decisão da dúvida tem natureza administrativa...".

Essa circunstância assume particular relevo, pois, como se sabe, a dúvida constitui procedimento de natureza administrativa, no qual inexistente ação, mas simples pedido, onde figuram interessados, e não partes, e em que não há lide, mas mera divergência ou dissenso entre o apresentante do título, que pretende o seu registro, e o Oficial registrador, que se recusa a efetuar-lo (LRP, art. 198), consoante

tem sido enfatizado pelo magistério jurisprudencial (Revista de Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de S. Paulo, vols. 56/395 - 60/426 - 65/399 - 66/410 - 68/438 - 72/377 - 73/379, v.g.).

Na realidade, a ausência de ação, a inexistência de partes e a inocorrência de lide descaracterizam a dúvida como causa, para efeito de interposição do recurso extraordinário (RTJ 90/913). Daí a correta observação de WALTER CENEVIVA ("Lei dos Registros Públicos Comentada", p. 381 e 388/389, itens ns. 514 e 532, 13ª ed., 1999, Saraiva), cujo magistério, sobre o tema ora em análise, revela-se lapidar:

"O recurso especial e o extraordinário também são incabíveis, pois a dúvida não é causa discutida em processo contencioso. O descabimento se funda na natureza da dúvida como procedimento de jurisdição graciosa em que não há contraditório entre partes interessadas, mas entre o serventuário, que não tem interesse material a proteger com a suscitação, e o suscitado. Há contraditoriedade, mas não contenciosidade.

.....
Cuidou o legislador de eliminar controvérsia quanto à natureza administrativa da dúvida. A decisão nela proferida é de órgão judiciário, mas não corresponde a típico exercício da função judicial.
Não adquire qualidade de coisa julgada." (grifei)

Bem por isso, cumpre levar em consideração a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, que, versando o tema da interponibilidade do apelo extremo e analisando-o na estrita perspectiva dos atos de natureza jurisdicional proferidos no âmbito de uma causa, adverte:

"São impugnáveis na via recursal extraordinária apenas as decisões finais proferidas no âmbito de procedimento judicial que se ajuste ao conceito de causa (CF, art. 102, III). A existência de uma causa - que atua como inafastável pressuposto de índole constitucional inerente ao recurso extraordinário - constitui requisito formal de admissibilidade do próprio apelo extremo.

A locução constitucional 'causa' designa, na abrangência de seu sentido conceitual, todo e qualquer procedimento em cujo âmbito o Poder Judiciário, desempenhando sua função institucional típica, pratica atos de conteúdo estritamente jurisdicional. Doutrina e jurisprudência." (RTJ 161/1031, Rel. Min. CELSO DE MELLO, Pleno)

Foi com o propósito de assegurar o primado do ordenamento constitucional que se delineou o perfil do

recurso extraordinário, vocacionado a atuar, nos procedimentos de índole estritamente jurisdicional, como instrumento de impugnação excepcional de atos decisórios finais, sempre que estes, proferidos em única ou em última instância, incidirem em qualquer das hipóteses taxativas definidas no art. 102, inciso III, da Lei Básica.

A ativação da competência recursal extraordinária do Supremo Tribunal Federal está sujeita, portanto, à rígida observância, pela parte recorrente, dos diversos pressupostos que condicionam a utilização da via excepcional do apelo extremo.

Dentre os pressupostos de recorribilidade, um há que, por específico, impõe que a decisão impugnada tenha emergido de uma causa, vale dizer, de um procedimento de índole jurisdicional.

Isso significa que não basta, para efeito da adequada utilização da via recursal extraordinária, que exista controvérsia constitucional. É também preciso que esse tema de direito constitucional positivo tenha sido decidido no âmbito de uma causa. Essa locução constitucional - "causa" - encerra um conteúdo específico e possui um sentido conceitual próprio.

Não é, pois, qualquer ato decisório do Poder Judiciário que se expõe, na via do recurso extraordinário, ao controle jurisdicional do Supremo Tribunal Federal. Acham-se excluídos da esfera de abrangência do apelo extremo todos os pronunciamentos, que, embora formalmente oriundos do Poder Judiciário (critério subjetivo-orgânico), não se ajustam à noção de ato jurisdicional (critério material).

A expressão causa, na realidade, designa qualquer procedimento em que o Poder Judiciário, desempenhando a sua função institucional típica, resolve ou previne controvérsias mediante atos estatais providos de final enforcing power. É-lhe ínsita - enquanto estrutura formal em cujo âmbito se dirimem, com carga de definitividade, os conflitos suscitados - a presença de um ato decisório proferido em sede jurisdicional.

Daí o magistério de JOSÉ AFONSO DA SILVA ("Do Recurso Extraordinário no Direito Processual Brasileiro", p. 292/293, 1963, RT, nota de rodapé n. 572), que, apoiado nas lições de MATOS PEIXOTO ("Recurso Extraordinário", pág. 212, item n. 25, 1935, Freitas Bastos) e de CASTRO NUNES ("Teoria e Prática do Poder Judiciário", p. 334, item n. 6, 1943, Forense), adverte que o objeto de impugnação na

via do apelo extremo será, sempre e exclusivamente, a decisão que resolver, de modo definitivo, a situação de litigiosidade constitucional suscitada.

Os atos decisórios do Poder Judiciário, que venham a ser proferidos em sede meramente administrativa (como ocorre em relação ao procedimento da dúvida em matéria de registros públicos), não encerram conteúdo jurisdicional, deixando de veicular, em conseqüência, a nota da definitividade que se reclama aos pronunciamentos suscetíveis de impugnação na via recursal extraordinária.

Em suma: não cabe recurso extraordinário contra acórdão de Tribunal de Justiça, que, em sede de procedimento de dúvida, julga recurso de apelação interposto com fundamento no art. 202 da Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73). É que, em tal situação, a atividade desenvolvida pela Corte judiciária local não se reveste de caráter jurisdicional, afastando, por isso mesmo, a possibilidade de reconhecimento, na espécie, da existência de uma causa, para os fins a que se refere o art. 102, III, da Constituição da República, consoante tem advertido, em sucessivos pronunciamentos sobre essa específica matéria, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal:

"Dúvida em matéria de registros públicos. Por sua índole, nitidamente administrativa, não se equipara às causas a que se refere a C.F., art. 114, III, não comportando, por isso, recurso extraordinário. Precedentes. Recurso não conhecido." (RTJ 50/196, Rel. Min. THOMPSON FLORES - grifei)

"Recurso extraordinário não conhecido. Além de não se tratar de causa, não se mostra que a letra da lei tenha sido vulnerada. E também não se configura dissídio jurisprudencial (a recorrente, aliás, só invocou a alínea a)." (RTJ 66/514, Rel. Min. LUIZ GALLOTTI - grifei)

"Dúvida suscitada no Registro de Imóveis. Somente é admissível o recurso extraordinário, quando o processo assumo caráter contencioso, ou melhor, que nele surja controvérsia entre partes, e não entre a parte e o serventuário, ou entre a parte e o juiz. Sem que haja disputa e desentendimento entre as pessoas a que se dirige o poder administrativo do juiz, não se firma, para a espécie, a natureza de causa, a que se refere a Constituição (art. 119, III).

.....
Recurso Extraordinário não conhecido." (RTJ 90/676, Rel. Min. CORDEIRO GUERRA - grifei)

"Processual Civil. Jurisdição graciosa. Dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis. Trata-se de procedimento de jurisdição graciosa, embora não regulado no Cód. Proc. Civil, mas na Lei nº 6.015, de 1973, sobre os Registros Públicos, arts. 202 e 204. Se não houver contraditório entre partes interessadas, mas apenas entre o requerente e o serventuário, a espécie não configura uma 'causa', na acepção constitucional, a ensejar recurso extraordinário." (RTJ 90/913, Rel. Min. DÉCIO MIRANDA - grifei)

"Recurso extraordinário. Dúvida suscitada por Oficial do Registro de Imóveis. Jurisdição voluntária. - O processo de dúvida, de natureza puramente administrativa, não possui o caráter de causa, o que o torna insuscetível de recurso extraordinário. Recurso extraordinário não conhecido." (RTJ 97/1250, Rel. Min. RAFAEL MAYER - grifei)

"Processual. Recurso extraordinário. Processo de dúvida: Registro de Imóveis. Em se tratando de dúvida suscitada por oficial de Registro de Imóveis e, portanto, incluído o procedimento respectivo como de jurisdição graciosa, incabível o recurso extraordinário (...). Precedentes." (RTJ 109/1161, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO - grifei)

"Processo de dúvida no registro público. Natureza administrativa. Inviabilidade do apelo derradeiro. Precedentes. Agravo regimental improvido." (RTJ 111/1182, Rel. Min. DJACI FALCÃO - grifei)

"Dúvida. Recurso extraordinário. Inadmissibilidade. No procedimento de dúvida, de natureza puramente administrativa, não cabe recurso extraordinário previsto para o processo jurisdicional. Recurso extraordinário não conhecido." (RTJ 113/867, Rel. Min. SYDNEY SANCHES - grifei)

Sendo assim, pelas razões expostas, não conheço do presente recurso extraordinário.

Publique-se.

Brasília, 09 de fevereiro de 2000.

Ministro CELSO DE MELLO
Relator

(Recurso Extraordinário 254.497-ES - Relator: Min. Celso de Mello, decisão ainda não publicada)

