

DIREITO IMOBILIÁRIO

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO

COORDENAÇÃO

A DÚVIDA NO REGISTRO DE IMÓVEIS

JOSUÉ MODESTO PASSOS

MARCELO BENACCHIO

III

THOMSON REUTERS

**REVISTA DOS
TRIBUNAIS**

Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais

JULIANA MAYUMI ONO

Gerente de Conteúdo

MILISA CRISTINE ROMERA

Editorial: Aline Marchesi da Silva, Diego Garcia Mendonça, Karolina de Albuquerque Araújo e Quenia Becker

Gerente de Conteúdo Tax: Vanessa Miranda de M. Pereira

Direitos Autorais: Viviane M. C. Carmezim

Assistente de Conteúdo Editorial: Juliana Menezes Drumond

Analista de Projetos: Camilla Dantara Ventura

Estagiários: Alan H. S. Moreira, Ana Amalia Strojnowski, Bárbara Baraldi e Bruna Mestriner

Produção Editorial

Coordenação

ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES

Especialistas Editoriais: Gabriele Lais Sant'Anna dos Santos e Maria Angélica Leite

Analista de Projetos: Larissa Gonçalves de Moura

Analistas de Operações Editoriais: Alana Fagundes Valério, Caroline Vieira, Damares Regina Felício, Danielle Castro de Moraes, Mariana Plastino Andrade, Mayara Macioni Pinto e Patrícia Melhado Navarra

Analistas de Qualidade Editorial: Ana Paula Cavalcanti, Fernanda Lessa, Thais Pereira e Victória Menezes Pereira

Designer Editorial: Lucas Kfourri

Estagiárias: Maria Carolina Ferreira, Sofia Mattos e Tainá Luz Carvalho

Capa: Lucas Kfourri

Equipe de Conteúdo Digital

Coordenação

MARCELLO ANTONIO MASTROROSA PEDRO

Analistas: Gabriel George Martins, Jonatan Souza, Maria Cristina Lopes Araujo e Rodrigo Araujo

Gerente de Operações e Produção Gráfica

MAURICIO ALVES MONTE

Analistas de Produção Gráfica: Aline Ferrarezi Regis e Jéssica Maria Ferreira Bueno

Estagiária de Produção Gráfica: Ana Paula Evangelista

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

Passos, Josué Modesto

A Dúvida no Registro de Imóveis / Josué Modesto Passos e Marcelo Benacchio. --
1. ed. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020. -- (Coleção Direito Imobiliário ; vol. III /
coordenação Alberto Gentil de Almeida Pedroso)

Bibliografia.

ISBN 978-65-5614-146-6

1. Registro de imóveis 2. Registro de propriedade - Brasil 3. Registro de proprieda-
de - Leis e legislação I. Benacchio, Marcelo. II. Pedroso, Alberto Gentil de Almeida. III.
Título IV. Série.

20-39106

CDU-347.235 (81)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Registro de imóveis : Direito civil 347.235 (81)

Maria Alice Ferreira - Bibliotecária - CRB-8/7964

SUMÁRIO

PREFÁCIO DA COLEÇÃO	5
APRESENTAÇÃO DA COLEÇÃO	9
SOBRE O COORDENADOR – ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO	11
ESTRUTURA DA COLEÇÃO	13
SOBRE OS AUTORES DA COLEÇÃO	15
APRESENTAÇÃO	21
SOBRE OS AUTORES	23
CAPÍTULO 1 - O REGISTRO DE IMÓVEIS E A DÚVIDA	31
1. A publicidade imobiliária e o registro de imóveis	31
2. O registro de imóveis no Brasil.....	34
3. As acepções do termo “dúvida” em geral	37
4. A dúvida no registro de imóveis	38
CAPÍTULO 2 - A DÚVIDA COMO OBJEÇÃO	41
1. Os fundamentos da qualificação registral.....	41
2. O conceito de qualificação registral.....	44
3. O tempo da qualificação registral	45
4. A qualificação registral negativa e a sua revisão	47
CAPÍTULO 3 - A AÇÃO DE DÚVIDA	49
1. O conceito de ação de dúvida	49
2. A dúvida direta, a dúvida indireta e a dúvida doutrinária	50
3. O cabimento da ação de dúvida.....	53
4. A natureza da ação de dúvida	54
4.1. A natureza administrativo-judicial da ação de dúvida	54
4.2. A ação de dúvida e a jurisdição voluntária	55
4.3. A “jurisdicionalização” da ação de dúvida	56
5. A finalidade da ação de dúvida	58
5.1. A finalidade da ação de dúvida em geral	58
5.2. A <i>difficultas praestandi</i> , a <i>impossibilitas praestandi</i> , e a ação de dúvida.....	59
5.3. A ação de dúvida e os títulos formais judiciais.....	61

6.	A ação de dúvida e a prenotação.....	61
6.1.	Observações gerais	61
6.2.	A apresentação para exame e cálculo	62
7.	A posição do oficial de registro de imóveis na ação de dúvida.....	62
8.	A ação de dúvida e outros meios de impugnação	64
8.1.	As ações jurisdicionais em geral.....	64
8.2.	O mandado de segurança	65
9.	O Código de Processo Civil e a ação de dúvida.....	66
CAPÍTULO 4 - O PROCESSO DA DÚVIDA		69
1.	As linhas gerais do processo da dúvida	70
2.	O processo (e não o procedimento) da dúvida	70
3.	A competência para o processo da dúvida.....	71
3.1.	As regras gerais de competência para o processo da dúvida	71
3.2.	Regras de competência e outros meios de impugnação	72
3.3.	O processo da dúvida na Justiça Federal	73
4.	A fase antejudicial do processo da dúvida	73
4.1.	A suscitação da ação de dúvida por requerimento do interessado	73
4.2.	O conteúdo do requerimento do interessado	75
4.3.	A retratação do oficial de registro de imóveis.....	75
4.4.	Existe ação de dúvida <i>ex officio</i> ?	76
4.5.	A anotação da ação de dúvida no protocolo	76
4.6.	O termo (ou declaração) de ação de dúvida.....	76
4.7.	A certidão e a rubrica no título formal	77
4.8.	A notificação da dúvida ao interessado para impugnação.....	77
4.9.	Os autos do processo da dúvida	78
5.	A fase judicial do processo da dúvida.....	79
5.1.	Observações gerais	79
5.2.	A aplicação do CPC/2015 na fase judicial.....	80
6.	O recebimento dos autos pelo juízo dos registros	80
6.1.	Observações gerais	80
6.2.	A tutela de urgência e o julgamento liminar de improcedência.....	81
7.	A impugnação no processo da dúvida.....	81
7.1.	A legitimidade para impugnar	81
7.2.	O conteúdo da impugnação.....	82
7.3.	O prazo para impugnação pelo interessado	82
7.4.	A falta de impugnação pelo interessado	83
8.	O litisconsórcio e a intervenção de terceiros no processo da dúvida	84
8.1.	Observações gerais	84
8.2.	O litisconsórcio	84
8.3.	A intervenção de terceiros em geral.....	84

8.4. A assistência.....	85
8.5. O <i>amicus curiae</i>	86
9. A intervenção do Ministério Público.....	87
10. As diligências e a produção de provas no processo da dúvida.....	88
10.1. Observações gerais.....	88
10.2. A produção de provas em caso de <i>impossibilitas praestandi</i>	89
10.3. O prazo para o requerimento de realização de diligências e produção de provas.....	89
11. A sentença no processo da dúvida.....	89
11.1. O conceito de sentença e a sua terminologia no processo da dúvida.....	89
11.2. A forma e o conteúdo da sentença.....	90
11.3. A ação de dúvida e a inconstitucionalidade de leis.....	91
11.4. O prazo para a prolação de sentença.....	92
11.5. A sentença do processo da dúvida quanto à eficácia da tutela.....	92
11.6. A inexistência de caráter normativo da sentença no processo da dúvida.....	95
11.7. A execução provisória da sentença.....	95
12. A extinção do processo sem julgamento de mérito (o prejuízo da dúvida).....	96
13. Os recursos no processo da dúvida.....	97
13.1. Observações gerais.....	97
13.2. Análise dos recursos em espécie.....	98
13.2.1. A apelação.....	98
13.2.2. Os embargos de declaração.....	101
13.2.3. O agravo de instrumento e o agravo retido.....	101
13.2.4. O recurso extraordinário e o recurso especial.....	102
13.3. A remessa oficial.....	102
13.4. Há recurso para o Conselho Nacional de Justiça?.....	102
13.5. A correção parcial.....	102
14. A coisa julgada no processo da dúvida.....	103
14.1. Observações gerais.....	103
14.2. A ação rescisória.....	103
15. As providências finais depois do julgamento da dúvida.....	103
15.1. As providências em caso de procedência da dúvida (LRP/1973, art. 203, I) ...	103
15.2. As providências em caso de improcedência da dúvida (LRP/1973, art. 203, II)....	104
15.3. A consulta do oficial.....	105
16. As despesas no processo da dúvida.....	106
16.1. As despesas processuais em geral.....	106
16.2. As despesas processuais <i>stricto sensu</i>	106
16.3. As custas processuais.....	106
16.4. Os honorários advocatícios.....	107
16.5. A litigância de má-fé.....	107

CAPÍTULO 5 - A DÚVIDA NA JURISPRUDÊNCIA	109
1. Introdução	109
2. O princípio da especialidade.....	111
2.1. Observações gerais	111
2.2. Aplicações práticas	113
3. O princípio da continuidade	121
3.1. Observações gerais	121
3.2. Aplicações práticas	123
4. A nulidade do registro imobiliário	129
4.1. Observações gerais	129
4.2. Aplicações práticas	132
5. A qualificação do título judicial	136
5.1. Observações gerais	136
5.2. Aplicações práticas	138
6. A indisponibilidade do bem imóvel	143
6.1. Observações gerais	143
6.2. Aplicações práticas	144
7. A impugnação parcial no processo da dúvida	149
7.1. Observações gerais	149
7.2. Aplicações práticas	152
8. Falta do protocolo do título original	155
8.1. Observações gerais	155
8.2. A aplicação prática da falta do protocolo do título original	156
9. A cisão do título para registro (princípio da cindibilidade do título).....	157
9.1. Observações gerais	157
9.2. Aplicações práticas	159
10. A locação imobiliária e a duplicidade de garantias.....	162
10.1. Observações gerais	162
10.2. Aplicações práticas	163
11. Aplicação ao registro da legislação vigente ao tempo de sua realização (<i>tempus regit actum</i>).....	165
11.1. Observações gerais	165
11.2. Aplicações práticas	166
12. Retificação do registro imobiliário com a remessa do interessado às vias ordinárias...	169
12.1. Observações gerais	169
12.2. Aplicações práticas	171
13. O registro do loteamento urbano e a existência de ações pessoais em face do loteador ...	174
13.1. Observações gerais	174
13.2. Aplicações práticas	176
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	179

APÊNDICE - MODELOS	183
1. Nota de devolução (LRP/1973, art. 198, III).....	183
2. Requerimento de suscitação (LRP/1973, art. 198, <i>caput</i>).....	185
3. Termo de dúvida (LRP/1973, art. 198, <i>caput</i>).....	186
4. Notificação para impugnação pelo interessado (LRP/1973, art. 198, III).....	187
5. Certidão de notificação para impugnação (LRP/1973, art. 198, IV).....	188
6. Sentença - procedência da ação de dúvida.....	189
7. Sentença - improcedência da ação de dúvida.....	191