



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA Nº 72373 - DF  
(2023/0365425-3)**

**RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**AGRAVANTE : VANESSA DE ALMEIDA ALVARES DA SILVA**  
**ADVOGADO : DENISE DE ALMEIDA ANDRADE - DF036229**  
**AGRAVADO : LUIZ GUSTAVO LEÃO RIBEIRO**  
**ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. DÚVIDA REGISTRAL INVERSA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. PREEXISTÊNCIA DE COISA JULGADA SOBRE O BEM DA VIDA PRETENDIDO. PRECLUSÃO. AÇÃO MANDAMENTAL DE RITO ESPECIAL. INVIABILIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVAS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Descaracterizado o procedimento de dúvida registral na origem, deve a parte recorrer às vias ordinárias para discutir ilegalidades no procedimento de consolidação da propriedade fiduciária.

2. Inviável o acolhimento de pedido de dúvida inversa formulado pelo particular, pois a prerrogativa é do oficial de registro.

3. Não se admite, pela via transversa do procedimento administrativo da dúvida registral, rever matéria já abarcada pela coisa julgada, visto trata-se de situação preclusa.

4. A via estreita do mandado de segurança não admite a dilação probatória.

5. Agravo interno desprovido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 02 de setembro de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA Nº 72373 - DF  
(2023/0365425-3)**

**RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**AGRAVANTE : VANESSA DE ALMEIDA ALVARES DA SILVA**  
**ADVOGADO : DENISE DE ALMEIDA ANDRADE - DF036229**  
**AGRAVADO : LUIZ GUSTAVO LEÃO RIBEIRO**  
**ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. DÚVIDA REGISTRAL INVERSA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. PREEXISTÊNCIA DE COISA JULGADA SOBRE O BEM DA VIDA PRETENDIDO. PRECLUSÃO. AÇÃO MANDAMENTAL DE RITO ESPECIAL. INVIABILIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVAS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Descaracterizado o procedimento de dúvida registral na origem, deve a parte recorrer às vias ordinárias para discutir ilegalidades no procedimento de consolidação da propriedade fiduciária.

2. Inviável o acolhimento de pedido de dúvida inversa formulado pelo particular, pois a prerrogativa é do oficial de registro.

3. Não se admite, pela via transversa do procedimento administrativo da dúvida registral, rever matéria já abarcada pela coisa julgada, visto trata-se de situação preclusa.

4. A via estreita do mandado de segurança não admite a dilação probatória.

5. Agravo interno desprovido.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo interno interposto por VANESSA DE ALMEIDA ÁLVARES DA SILVA contra a decisão que negou provimento ao recurso ordinário em mandado de segurança.

Em suas razões, a agravante sustenta, de forma preliminar, a deficiência da fundamentação da decisão agravada, na medida em que não foram enfrentadas questões intrínsecas à atuação do oficial de registro que procedeu à consolidação da propriedade imobiliária de forma irregular, o que acarreta violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, V e VI, do CPC.

Afirma que os fundamentos jurídicos que subsidiariam o especial estão de acordo com a jurisprudência do STJ, haja vista ser de competência exclusiva do registrador imobiliário proceder à dúvida registral em casos como o dos autos. Ressalta ainda que a utilização da dúvida inversa é prerrogativa da parte interessada, para corrigir as irregularidades apontadas no ato registral.

Ressalta que a controvérsia não foi atingida pela preclusão ou pela coisa julgada, porquanto o procedimento próprio da dúvida inversa foi utilizado para discutir situação diversa daquela atacada na ação judicial proposta anteriormente, não existindo grau de prejudicialidade entre os pedidos.

Por fim, alega que o presente *mandamus* teve origem na negativa do oficial de registro em submeter a dúvida procedimental ao Juízo de Registros Públicos, configurando-se hipótese de violação do direito líquido e certo apta a justificar a utilização do remédio constitucional. Assim, torna-se viável a concomitância entre a ação anulatória e a dúvida registral, não podendo prosperar o fundamento acerca da prejudicialidade do ajuizamento da primeira em relação à segunda.

Requer, portanto, o provimento do agravo interno a fim de que seja reformada a decisão agravada e cassado o acórdão de origem, reconhecendo-se a legitimidade da proposição e processamento da dúvida inversa provocada na

origem.

É o relatório.

## VOTO

O recurso não reúne condições de prosperar.

O caso dos autos tem origem em mandado de segurança impetrado contra acórdão proferido na Apelação Cível n. 0705356-83.2021.8.07.0015, em trâmite no Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

Segundo disposto no acórdão recorrido, a parte agravante sustentou a violação do seu direito líquido e certo ao ter sido negado o controle jurisdicional sobre atos praticados pelo registrador de imóveis que determinou a consolidação da propriedade de bem imóvel em nome de credor fiduciário sem a observância das normas contidas no art. 74, I, *d*, e IX, da Lei n. 11.697/2008 (fl. 489).

A ordem foi denegada, pois a situação dos autos não era de suscitação da dúvida, como requerido pela parte agravante, mas sim de impugnação de eventual ilegalidade na consolidação da propriedade efetivada em via ordinária, o que inviabilizaria o processamento do *mandamus*

Tal situação foi enfrentada e mantida na decisão agravada, uma vez que demonstrado que a parte agravante requer, por via transversa, rever situação já consolidada em momento anterior. Veja-se trecho da decisão (fls. 687-688, destaquei):

Segundo disposto no acórdão recorrido, embora a parte aponte como ato ilegal o acórdão proferido pela 5ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, no julgamento da Apelação Cível n. 0705356-83.2021.8.07.0015, **fato é que a discussão de fundo recai na alegação de ilegalidade do ato praticado pelo Oficial de Registro de Imóveis do 1º Ofício no Distrito Federal, que, segundo a defesa, realizou a consolidação da propriedade do bem discutido em favor do credor fiduciário em desrespeito aos requisitos legais.**

**Concluiu, portanto, o relator que a discussão não estaria abarcada nas hipóteses de dúvida previstas no art. 198 da Lei n. 6.015/1973, mas, sim na**

**impugnação de eventual ilegalidade na consolidação da propriedade, o que deveria ser feito pelas vias próprias em procedimento comum ordinário.**

Não se trata, portanto, do reconhecimento de que houve violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC, mas de que o bem da vida perseguido não comporta guarida na via estreita do mandado de segurança.

O referido *decisum* foi fundamentado na jurisprudência do STJ de que é "inviável o acolhimento de pedido de dúvida inversa – formulado pelo particular –, pois se trata de prerrogativa do oficial de registro" (REsp n. 1.111.343/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, julgado em 3/12/2015, DJe de 11/2/2016).

Amparou-se o referido fundamento no fato de o relator na origem ter consignado que a parte agravante já havia postulado em juízo a Ação Declaratória de Nulidade n. 0731162-36.2019.8.07.0001, que tramitara na 17ª Vara Cível de Brasília, a fim de requerer a declaração de nulidade do ato registral objeto do mandado de segurança, a qual foi julgada improcedente pelo juízo competente com a confirmação da sentença em segundo grau de jurisdição (fl. 688).

No julgamento da referida ação declaratória recebeu a seguinte ementa (fl. 496):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. PRELIMINAR. NULIDADE DA SENTENÇA. NEGATIVA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. REJEITADA. MÉRITO. CONSTITUIÇÃO EM MORA. COMPROVAÇÃO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO EDITALÍCIA. LEGALIDADE. SEGURO DE QUEBRA DE GARANTIA. ARRECADAÇÃO GRUPO CONSORCIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. VALOR ADEQUADO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.1. Não há violação ao art. 93, IX da Constituição Federal se os termos constantes da sentença são suficientes para acolher ou rejeitar a pretensão da parte. Preliminar de nulidade da sentença rejeitada.2. O devedor fiduciante deverá ser intimado para purgar a mora, e não o fazendo, o oficial do competente Registro de Imóveis realizará a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.2.1. In casu, resta evidente que, notificada pessoalmente, a devedora deixou transcorrer in albis o prazo para purgação da mora, mostrando-se, pois, escorregia a alienação do bem em leilão extrajudicial.3. A intimação pessoal do devedor acerca da data, local e hora do leilão é requisito essencial à validade da alienação do imóvel, admitida a intimação editalícia apenas na hipótese de ser desconhecido o paradeiro do devedor,

oque se amolda ao caso concreto em comento.4. Não há razão para modificar o valor fixado a título de honorários advocatícios, se o arbitramento pelo juízo a quo observou os critérios previstos no § 2º do art. 85 do CPC.4.1. In casu, os honorários advocatícios fixados na sentença devem ser mantidos, considerando que foram apresentadas várias peças e interpostos vários recursos, reconhecido, inclusive, o inequívoco intuito protelatório e, por conseguinte, má-fé processual da apelante.5. Recurso conhecido. Preliminar rejeitada e, no mérito, não provido. Sentença mantida.”(Acórdão 1292471, 07311623620198070001, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 14/10/2020, publicado no DJE: 26/10/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Desse modo, acertadamente concluiu a decisão agravada ao reconhecer não se tratar de concomitância da ação declaratória e da suscitação de dúvida inversa, mas sim de incidência no caso concreto da preclusão consumativa e da coisa julgada, não podendo a parte, pela via transversa do procedimento administrativo registral, rever entendimento judicial fixado sobre o mesmo bem da vida pretendido (fl. 690).

Por fim, registre-se que ação mandamental não se confunde com processos cujos ritos são ordinários, ou seja, em que é possível a produção de todas as provas possíveis à elucidação da controvérsia. Seu rito é distinto. As provas têm de ser pré-constituídas, de modo a evidenciar a latente ofensa ao direito líquido e certo invocado pelo impetrante. Caso não sejam preenchidos seus requisitos intrínsecos, não será a hipótese do mandado de segurança. Afinal, nesta via não se trabalha com dúvidas, presunções ou ilações. Os fatos têm de ser precisos e incontroversos. A discussão deve orbitar somente no campo da aplicação do direito ao caso concreto, tomando-se como parâmetro as provas pré-constituídas acostadas aos autos (RMS n. 59.668/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 19/9/2023, DJe de 22/9/2023).

Caso, pois, de manutenção da decisão agravada por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**AgInt no RMS 72.373 / DF  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0365425-3

Número de Origem:

07053568320218070015 07232152620228070000 7053568320218070015 7232152620228070000

Sessão Virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : VANESSA DE ALMEIDA ALVARES DA SILVA  
ADVOGADO : DENISE DE ALMEIDA ANDRADE - DF036229  
RECORRIDO : LUIZ GUSTAVO LEÃO RIBEIRO  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M  
ASSUNTO : REGISTROS PÚBLICOS

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : VANESSA DE ALMEIDA ALVARES DA SILVA  
ADVOGADO : DENISE DE ALMEIDA ANDRADE - DF036229  
AGRAVADO : LUIZ GUSTAVO LEÃO RIBEIRO  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/08/2024 a 02/09/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 02 de setembro de 2024