RECURSO ESPECIAL Nº 2125826 - PB (2024/0058537-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE	:	URBA 2 LOTEAMENTOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	EMÍLIA MOREIRA BELO - PE023548
RECORRIDO	:	ESTADO DA PARAÍBA
PROCURADOR	:	ANA BEATRIZ FERNANDES COELHO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPETRAÇÃO CONTRA ATO DE OFICIAL DE REGISTROS PÚBLICOS. POSSIBILIDADE DE SANEAMENTO PELO PROCEDIMENTO DA DÚVIDA. NATUREZA ADMINISTRATIVA. UTILIZAÇÃO DA VIA JUDICIAL. POSSIBILIDADE.

1. Mandado de segurança - extinto sem resolução do mérito na origem - impetrado pela recorrente contra ato de Oficial de Registro Público que recusou a averbação de registro de contrato de compra e venda imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária, porque celebrado por instrumento particular.

2. O propósito recursal consiste em definir se existe interesse processual na impetração do mandado de segurança contra ato de Oficial de Registro Público sanável através do procedimento da dúvida regulado nos arts. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos.

3. As restrições ao mandado de segurança devem ser interpretadas sempre a par do princípio da máxima efetividade das normas constitucionais relativas aos direitos e garantias fundamentais, que devem preponderar sobre o instrumentalismo puro. Assim, não se exige o exaurimento das instâncias administrativas como condição de procedibilidade, de modo que a limitação constante do art. 5º, I, da Lei n. 12.016/2009 (que dispõe ser incabível tal remédio contra ato impugnável mediante recurso administrativo com efeito suspensivo) não pode representar óbice à sua utilização, tendo em vista a sua finalidade consistente em afastar uma lesão ou uma ameaça atual ao direito subjetivo da parte.

4. À luz do art. 204 da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), a decisão da dúvida (regulada pelos arts. 198 e seguintes da LRP), a ser proferida pelo juiz responsável pela fiscalização do respectivo cartório de Registros Públicos, possui natureza administrativa e não impede a utilização de processo judicial.

5. Portanto, a previsão legal do procedimento administrativo da dúvida para análise da adequação das exigências feitas pelo Oficial de Registro Público como condição do registro pretendido pela parte interessada não impede a utilização direta da via judicial do mandado de segurança.

6. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Humberto Martins

Documento eletrônico VDA43755807 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 03/10/2024 17:52:11
Código de Controle do Documento: 286b38f3-a4a9-47c4-b318-1b027e69d66f

(Presidente) e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 01 de outubro de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

Documento eletrônico VDA43755807 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 03/10/2024 17:52:11
Código de Controle do Documento: 286b38f3-a4a9-47c4-b318-1b027e69d66f

RECURSO ESPECIAL Nº 2125826 - PB (2024/0058537-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE	:	URBA 2 LOTEAMENTOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	EMÍLIA MOREIRA BELO - PE023548
RECORRIDO	:	ESTADO DA PARAÍBA
PROCURADOR	:	ANA BEATRIZ FERNANDES COELHO

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPETRAÇÃO CONTRA ATO DE OFICIAL DE REGISTROS PÚBLICOS. POSSIBILIDADE DE SANEAMENTO PELO PROCEDIMENTO DA DÚVIDA. NATUREZA ADMINISTRATIVA. UTILIZAÇÃO DA VIA JUDICIAL. POSSIBILIDADE.

1. Mandado de segurança - extinto sem resolução do mérito na origem - impetrado pela recorrente contra ato de Oficial de Registro Público que recusou a averbação de registro de contrato de compra e venda imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária, porque celebrado por instrumento particular.

2. O propósito recursal consiste em definir se existe interesse processual na impetração do mandado de segurança contra ato de Oficial de Registro Público sanável através do procedimento da dúvida regulado nos arts. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos.

3. As restrições ao mandado de segurança devem ser interpretadas sempre a par do princípio da máxima efetividade das normas constitucionais relativas aos direitos e garantias fundamentais, que devem preponderar sobre o instrumentalismo puro. Assim, não se exige o exaurimento das instâncias administrativas como condição de procedibilidade, de modo que a limitação constante do art. 5º, I, da Lei n. 12.016/2009 (que dispõe ser incabível tal remédio contra ato impugnável mediante recurso administrativo com efeito suspensivo) não pode representar óbice à sua utilização, tendo em vista a sua finalidade consistente em afastar uma lesão ou uma ameaça atual ao direito subjetivo da parte.

4. À luz do art. 204 da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), a decisão da dúvida (regulada pelos arts. 198 e seguintes da LRP), a ser proferida pelo juiz responsável pela fiscalização do respectivo cartório de Registros Públicos, possui natureza administrativa e não impede a utilização de processo judicial.

5. Portanto, a previsão legal do procedimento administrativo da dúvida para análise da adequação das exigências feitas pelo Oficial de Registro Público como condição do registro pretendido pela parte interessada não impede a utilização direta da via judicial do mandado de segurança.

6. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por URBA 2 LOTEAMENTOS SPE LTDA. contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba.

Compulsando os autos, verifica-se que a empresa recorrente impetrou

Documento eletrônico VDA43755800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 03/10/2024 17:52:11
Código de Controle do Documento: 7416fc1e-308f-4481-b71f-0bb62cf3d0ca

mandado de segurança contra ato praticado pelo Oficial do 1º Tabelionato de Notas e Único Ofício de Protesto de Títulos e de Registro de Imóveis da Comarca de Campina Grande/PB - que recusou o registro do aditamento do Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária -, ao argumento de se fundar em ato normativo ilegal (art. 990 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça), porque, exigir que apenas o instrumento particular de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária celebrado por entidade integrante do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) possua o efeito de instrumento público, passível, portanto, de registro, viola o art. 38 da Lei n. 9.514/1997, o qual não faz essa exigência.

Foi proferida sentença de extinção do processo sem resolução do mérito, ante a inadequação da via eleita, porquanto incabível o mandado de segurança contra ato do qual caiba recurso administrativo com efeito suspensivo, nos termos do art. 5º, I, da Lei n. 12.016/2009, notadamente o procedimento da dúvida disposto no art. 198 da Lei n. 6.015/1973, que tem o viés de recurso administrativo.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

A apelação interposta pela impetrante foi desprovida pela Segunda Câmara Especializada Cível da Corte estadual, nos termos da ementa a seguir transcrita:

> ADMINISTRATIVO. MANDADO DE SEGURANÇA. DENEGAÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. APELAÇÃO CÍVEL. AVERBAÇÃO DE REGISTRO DE CONTRATO IMOBILIÁRIO. IMPEDIMENTO PELO TABELIÃO. INCONFORMISMO DO REQUERENTE. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. ARTIGO 98 DA LEI 6.015/73. DESPROVIMENTO.
> 1. O art. 198 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), dispõe que, em havendo incertezas ou qualquer exigência a ser cumprida relativamente ao registro, na hipótese de discordância por parte do apresentante, o Oficial encaminhará a suscitação de dúvida ao Juízo competente para ações registrais, o qual julgará procedente ou não o pedido.
> 2. No caso concreto, caberia a comprovação da regular suscitação de dúvida nos moldes da legislação de regência. Todavia, o apelante, ao contrário do que determina a lei, ingressou com a ação mandamental, meio inadequado à luz dos precedentes colhidos nesta Corte de Justiça e nos Tribunais pátrios.
> 3. Desprovimento do recurso. (e-STJ, fls. 171-172)

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 186-200), interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 5º, XXXV, da Constituição Federal; 204 da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos - LRP).

Sustenta, em síntese, o cabimento do mandado de segurança para

Documento eletrônico VDA43755800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 03/10/2024 17:52:11
Código de Controle do Documento: 7416fc1e-308f-4481-b71f-0bb62cf3d0ca

combater ilegalidade perpetrada por ato de Oficial de registro imobiliário, uma vez que o procedimento da dúvida deve ser suscitado pelo Oficial e não pela parte, além de não ser incompatível com processo judicial, notadamente pela sua natureza administrativa.

Em relação ao mérito do mandado de segurança, defende a ilegalidade e a inconstitucionalidade do art. 990 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado da Paraíba, porque contrário ao disposto nos arts. 38 da Lei 9.514/1997, 108 do CC e 5º, II, da CF, afigurando-se indevida a restrição ao registro dos instrumentos particulares de compra e venda de imóveis com pacto adjeto de alienação fiduciária somente quando celebrado por entidade integrante do SFI.

Contrarrazões às fls. 223-234 (e-STJ), na qual o recorrido ESTADO DA PARAÍBA assevera incidirem as Súmulas 7 e 211 do STJ e 284 do STF, além de, no mérito, reiterar o descabimento do mandado de segurança.

O apelo extremo foi admitido na origem, ascendendo os autos a este Tribunal Superior e distribuído a esta relatoria.

É o relatório.

VOTO

O propósito recursal consiste em definir se existe interesse processual na impetração do mandado de segurança contra ato de Oficial de Registro Público sanável através do procedimento da dúvida regulado nos arts. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos.

1. PRELIMINAR DE COMPETÊNCIA DA SEGUNDA SEÇÃO

Embora exista julgado proferido pela Segunda Turma do STJ, integrante da Primeira Seção, sobre o tema ora controvertido, constata-se que a matéria é de competência da Segunda Seção, pois, na dicção do art. 9º, § 2º, XI, do RISTJ, *"à Segunda Seção cabe processar e julgar os feitos relativos a [...] registros públicos, mesmo quando o Estado participar da demanda"*.

2. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL

Quanto à apontada ofensa ao art. 5º, XXXV, da Constituição Federal, registre-se que tal matéria é insuscetível de conhecimento, pois *"não cabe ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, o exame de eventual ofensa a dispositivo da Constituição Federal, ainda que para fim de prequestionamento, sob pena de*

Documento eletrônico VDA43755800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 03/10/2024 17:52:11
Código de Controle do Documento: 7416fc1e-308f-4481-b71f-0bb62cf3d0ca

usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal" (AgInt no REsp n. 2.019.364/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024).

No mesmo sentido: AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.088.200/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 30/8/2024.

3. VIOLAÇÃO AO ART. 204 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

Nos termos do art. 5º, LXIX, da CF, *"conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por 'habeas corpus' ou 'habeas data', quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público"*.

Por direito líquido e certo, entende-se como sendo a certeza a respeito do substrato fático que ampara o direito a ser tutelado, aferível por simples prova documental, não o desnaturando a existência de complexidade jurídica. Aliás, preconiza a Súmula 625 do STF que a *"controvérsia sobre matéria de direito não impede concessão de mandado de segurança"*.

Ademais, o art. 236 da CF dispõe que *"os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público"*, razão pela qual se depreende que os atos praticados pelos Oficiais de Registro Público, porque delegatários de serviço público, são passíves de impugnação mediante mandado de segurança.

Nesse sentido, é a inteligência da Súmula 510 do STF: *"praticado o ato por autoridade, no exercício de competência delegada, contra ela cabe o mandado de segurança ou a medida judicial"*.

A Lei n. 12.016/2009, que disciplina o mandado de segurança, estabelece algumas limitações à utilização desse remédio constitucional, em seu art. 5º, dispondo que *"não se concederá mandado de segurança quando se tratar: I - de ato do qual caiba recurso administrativo com efeito suspensivo, independentemente de caução; II - de decisão judicial da qual caiba recurso com efeito suspensivo; III - de decisão judicial transitada em julgado"*.

No entanto, na esteira da lição doutrinária de Humberto Theodoro Júnior, por visar o mandado de segurança à tutela de direitos fundamentais, as restrições ao seu cabimento devem ser interpretadas sempre a par do princípio da máxima efetividade

Documento eletrônico VDA43755800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 03/10/2024 17:52:11
Código de Controle do Documento: 7416fc1e-308f-4481-b71f-0bb62cf3d0ca

das normas constitucionais relativas aos direitos e garantias fundamentais, que devem preponderar sobre o instrumentalismo puro. Nesse sentido, não há que se falar em necessidade de exaurimento das instâncias administrativas, além do que o mero fato de tratar-se de ato contra o qual caiba recurso administrativo com efeito suspensivo (art. 5º, I, da Lei n. 12.016/2009) não pode constituir óbice à utilização do referido *writ* com a finalidade de afastar uma lesão ou uma ameaça atual ao direito subjetivo da parte.

Por oportuno, confira-se:

> De maneira geral, todas as restrições arroladas prendem-se à falta de interesse de agir, na modalidade de inadequação do remédio processual à pretensão do impetrante. Não correspondem a uma denegação de acesso à Justiça, porque outras vias de obtenção da tutela jurisdicional estariam à disposição da parte.
> Uma advertência, todavia, é de ser feita: **as restrições ao cabimento do mandado de segurança devem ser aplicadas com ponderação, certo de que, em se tratando de garantia fundamental, o princípio que domina a hermenêutica, e que há de condicionar a atividade do intérprete e aplicador, é o da máxima eficiência das normas constitucionais, mormente no campo dos direitos fundamentais. Quer isto dizer que não se pode praticar, na espécie, interpretação restritiva na compreensão da garantia fundamental, e tampouco se há de adotar interpretação ampliativa na aplicação de normas que, excepcionalmente, limitam tais garantias**.
> Cumpre, pois, aos juízes e tribunais evitar exegeses apegadas excessivamente ao formalismo e ao tecnicismo processual exacerbado. O compromisso com as normas e princípios constitucionais é com a efetividade delas na tutela e realização do direito material. **O instrumentalismo puro das regras formais não pode subverter a funcionalidade substancial e finalística das garantias fundamentais**.
> [...]
> Segundo o inciso I do art. 5º da Lei nº 12.016, não se concederá mandado de segurança contra ato "do qual caiba recurso administrativo com efeito suspensivo, independentemente de caução". Se a intenção do legislador foi condicionar o uso do mandado de segurança ao esgotamento da via administrativa, a restrição terá sido incompatível com o acesso à justiça assegurado a todos diante de lesão ou ameaça a direito (CF, art. 5º, XXXV). **A interpretação do dispositivo, destarte, haverá de ser feita não no sentido de impor o exaurimento das instâncias administrativas, mediante o uso de todos os recursos legalmente previstos, <u>mas de verificar se, in concreto, o ato administrativo está, ou não, representando uma lesão ou uma ameaça atual ao direito subjetivo da parte</u>**.
> Se do ato administrativo nenhum efeito nocivo adveio para o interessado, que o neutralizou mediante o efeito recursal suspensivo, não há, no momento, interesse de agir para justificar a impetração da segurança. **Se, entretanto, o ato decisório é de natureza negativa, em face de uma autorização administrativa necessária ao exercício do direito individual,**

Documento eletrônico VDA43755800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 03/10/2024 17:52:11
Código de Controle do Documento: 7416fc1e-308f-4481-b71f-0bb62cf3d0ca

> **pouco importa o efeito que tenha o recurso. A lesão ou ameaça já estará configurada**, e a parte não terá, de forma alguma, de aguardar o julgamento do recurso interposto na esfera administrativa; **poderá desde logo ingressar em juízo com o pleito de mandado de segurança**, se dispuser dos elementos exigidos para manejar eficazmente o writ.
> A propósito do tema, a Súmula nº 429 do STF prevê que "a existência de recurso administrativo com efeito suspensivo não impede o uso do mandado de segurança contra omissão de autoridade". De fato, só se pode suspender a ação, já que é impossível suspender a omissão.
> O certo, porém, é que ninguém está adstrito a esgotar a via administrativa antes de recorrer ao mandado de segurança ou a qualquer ação judicial7. **Mesmo que esteja disponível o recurso administrativo, com efeito suspensivo, e sem a exigência legal de caução, o titular do direito afetado pelo ato de autoridade poderá abrir mão da faculdade de manejá-lo, para preferir sua impugnação em juízo. Ainda quando o recurso tenha sido interposto, dele poderá a parte desinteressar-se, a qualquer tempo, passando a pleitear a tutela a que faz jus por meio do mandado de segurança. O que não é razoável é a insistência do interessado em prosseguir na pretensão dupla e simultânea de impugnação do ato lesivo, pelas vias administrativas e judiciais**.
> Portanto, ao decidir pelo mandado de segurança, o impetrante deverá abster-se de recorrer administrativamente, ou, se já o fez, deverá desistir do recurso interposto. Mas, ainda que não tenha desistido, não será o caso de inadmitir sumariamente o writ. A impetração, por si só, importará "renúncia ao recurso administrativo, interposto ou não". À administração é que, cientificada da impetração, caberá encerrar o processo administrativo, havendo como extinto o recurso acaso interposto, por desistência tácita. Mas, para evitar polêmica em torno da falta de interesse, o recomendável é mesmo a cautela de desistir, previamente, do recurso já interposto na via administrativa, para em seguida aforar o mandado de segurança.
> (*Lei do Mandado de Segurança comentada: artigo por artigo* – 2ª ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019, ePUB, pp. 168-170, sem grifo no original)

Semelhantemente, orienta-se a jurisprudência deste Tribunal Superior, dispondo que *"o art. 5º, I, da Lei 1.533/1951 [atual Lei n. 12.016/2009] somente veda a impetração de Mandado de Segurança quando ainda se encontrar pendente recurso administrativo com efeito suspensivo. Contudo, o referido dispositivo legal não impõe o exaurimento da instância administrativa como condição para ajuizamento de Mandado de Segurança."* (RMS n. 69.011/ES, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 22/11/2022, DJe de 19/12/2022, sem grifo no original).

A atividade de registro público, por outro lado, exercida por particular em caráter de delegação pelo Poder Público, nos termos do art. 236 da CF transcrito outrora, é regulada pela Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), a qual dispõe que, quando houver exigência do Oficial do Cartório a ser satisfeita pela parte para o registro pretendido e havendo discordância com tal exigência, admite-se a instauração do procedimento da dúvida (arts. 198 a 204 da LRP), através da manifestação

Documento eletrônico VDA43755800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 03/10/2024 17:52:11
Código de Controle do Documento: 7416fc1e-308f-4481-b71f-0bb62cf3d0ca

de intenção da parte interessada perante o Oficial, o qual é responsável pela instauração e pelo regular andamento do procedimento, remetendo-o, ao final, ao juiz competente pela fiscalização do respectivo cartório para decisão.

Por oportuno, confira-se o teor do art. 198 (sem grifo no original):

> Art. 198. **Se houver exigência a ser satisfeita, ela será indicada pelo oficial por escrito**, dentro do prazo previsto no art. 188 desta Lei e de uma só vez, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação e assinatura do oficial ou preposto responsável, para que: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)
> [...]
> V - o interessado possa satisfazê-la; ou (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)
> VI - **caso não se conforme ou não seja possível cumprir a exigência, o interessado requeira que o título e a declaração de dúvida sejam remetidos ao juízo competente para dirimi-la**. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)
> § 1º O procedimento da dúvida observará o seguinte: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)
> I - no Protocolo, o oficial anotará, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)
> II - após certificar a prenotação e a suscitação da dúvida no título, o oficial rubricará todas as suas folhas; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)
> III - **em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias**; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)
> IV - **certificado o cumprimento do disposto no inciso III deste parágrafo, serão remetidos eletronicamente ao juízo competente as razões da dúvida e o título**. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)
> § 2º A inobservância do disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Estabelece, ainda, a LRP que a decisão do juiz a respeito da dúvida é impugnável através de apelação, com efeitos devolutivo e suspensivo (art. 202), e o seu trânsito em julgado terá os seguintes efeitos (art. 203):

> I - se for julgada procedente, os documentos serão restituídos à parte, independentemente de translado, dando-se ciência da decisão ao oficial, para que a consigne no Protocolo e cancele a prenotação;
> II - se for julgada improcedente, o interessado apresentará, de novo, os seus documentos, com o respectivo mandado, ou certidão da sentença, que ficarão arquivados, para que, desde logo, se proceda ao registro, declarando o oficial o fato na coluna de anotações do Protocolo.

Documento eletrônico VDA43755800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 03/10/2024 17:52:11
Código de Controle do Documento: 7416fc1e-308f-4481-b71f-0bb62cf3d0ca

Não obstante a decisão ser proferida por um juiz, o cabimento de apelação e a menção a trânsito em julgado, tudo a indicar, em princípio, o caráter judicial do procedimento da dúvida, o art. 204 da LRP esclarece que *"a decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente"*.

Assim, além da prescindibilidade do exaurimento da instância administrativa para a impetração do mandado de segurança, a inteligência do art. 204 da LRP, ao contrário do que afirmou o Tribunal de origem, não estabelece como condição à utilização da via judicial a prévia decisão administrativa da dúvida pelo juiz.

Na verdade, a intenção do legislador foi apenas de ressaltar que a decisão acerca da dúvida, embora proferida por um juiz, tem natureza administrativa e, por isso, não obsta o acesso da parte à justiça, por intermédio, notadamente, do mandado de segurança.

A esse respeito, confira-se a seguinte obra doutrinária:

> A expressa indicação legal da natureza administrativa da dúvida – que não somente a aparta da nota contenciosa, mas também do predicado da jurisdição voluntária (nisto que se veda com a jurisdição voluntária o concurso do processo contencioso, que exatamente se admite com o processo administrativo) – espanca a tese de que a disciplina da apelação, como recurso legalmente previsto das sentenças na dúvida registrária, implicar-lhe-ia a processualização (vel potius: sua jurisdicionalização).
> **Embora o texto legal (art. 204, LRP) mencione que a decisão da dúvida não impede a via jurisdicional, não é exigível o esgotamento da trilha administrativa, exaustão que a lei não erigiu em excepcional condição de procedibilidade dos meios contenciosos acerca das pretensões de registro**.
> A expressão "uso do processo contencioso", no enunciado art. 204, LRP, não se cifra ao ajuizamento de ações (de pronto, pensar-se-ia, p.ex., no mandado de segurança). Também as decisões interlocutórias jurisdicionais integram o objeto de conceito desse texto legislativo. A título ilustrativo, tomem-se em consideração paramétricos julgados que apreciam e decidem recursos incidentais relativos à inscrição predial do protesto contra alienação de bens (v.g., no Superior Tribunal de Justiça: REsp nº 695.095, 3ª Turma, Min. Nancy Andrighi, j. 26.10.2006; REsp nº 606.261, 3ª Turma, Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. 05.04.2005; REsp nº 440.837, 4ª Turma, Min. Barros Monteiro, j. 03.10.2002) ou em que, de maneira intercorrente, o Juízo contencioso decide afastar dada recusa em inscrever uma penhora ou uma carta de arrematação ou de adjudicação (STJ, 2ª Seção, CC nº 31.866, Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 22.08.2201; STJ, 2ª Seção, CC nº 30.820, Min. Antônio de Pádua Ribeiro, j. 22.08.2001; STJ, 4ª Turma, RMS nº 193, redator para o acórdão o Min. Fontes de Alencar, j. 04.08.1992; STJ, 2ª Seção, CC nº 21.413, redator para o acórdão Min. Barros Monteiro, j. 04.04.1999; STJ, 2ª Seção, CC nº 21.649, Min. Eduardo Ribeiro, j. 22.09.1999; STJ, 2ª Seção, CC nº 40.924, Min. Humberto Gomes de Barros, j. 26.05.2004). Em resumo, **a suscetibilidade dos títulos judiciais à qualificação registrária não**

Documento eletrônico VDA43755800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 03/10/2024 17:52:11
Código de Controle do Documento: 7416fc1e-308f-4481-b71f-0bb62cf3d0ca

> **importa em que, mais além, possa uma decisão administrativa – assim, a proferida na dúvida registral – sobrepor-se a uma decisão jurisdicional**, contenciosa, seja final, seja interlocutória, que aprecie e julgue já agora uma concreta resistência ao ato de registro (ou averbação).
> (DIP, Ricardo Henry Marques. *Lei de Registros Públicos comentada: Lei 6.015/1973* / coordenação José Manuel de Arruda Alvim Neto, Alexandre Laizo Clápis, Everaldo Augusto Cambler. – 2. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019 ePUB, p. 1.127, sem grifo no original)

Em igual vertente cognitiva, a Segunda Turma deste Tribunal decidiu, no julgamento do Recurso Especial n. 1.348.228/MG, que *"o incidente de dúvida não impede o manejo da ação mandamental para sanar possíveis exigências cartorárias tidas como ilegais ou abusivas"* (relator Ministro Og Fernandes, julgado em 12/2/2015, DJe de 12/5/2015).

Na mesma acepção, citem-se as seguintes decisões monocráticas: REsp n. 1.932.623, Ministro Herman Benjamin, DJe de 02/08/2021; AgInt no AREsp n. 955.065, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 19/04/2017; e REsp n. 1.661.309, Ministra Regina Helena Costa, DJe de 31/03/2017.

Portanto, a previsão legal do procedimento administrativo da dúvida para análise da adequação das exigências feitas pelo Oficial de Registro Público como condição do registro pretendido pela parte interessada não impede a utilização direta da via judicial do mandado de segurança.

Na hipótese, do que se depreende, sequer foi iniciado o procedimento de dúvida quanto ao ato de registro rejeitado de contrato de compra e venda de imóvel, por instrumento particular, com pacto adjeto de alienação fiduciária, inexistindo, por isso, recurso administrativo com efeito suspensivo pendente de julgamento a viabilizar a impetração do remédio constitucional em comento.

Por derradeiro, registre-se que as questões de mérito referentes ao mandado de segurança delineadas nas razões do presente recurso especial deverão ser objeto de futura análise pelas instâncias ordinárias, após o retorno do feito às instâncias ordinárias para prosseguir no julgamento, afigurando-se prematuro o seu exame neste momento processual, em que restrita a análise quanto ao seu cabimento.

4. CONCLUSÃO

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial, a fim de, reconhecendo o cabimento do mandado de segurança, determinar a devolução dos autos ao juízo de primeiro grau para que prossiga no processamento e julgamento do referido remédio constitucional.

Documento eletrônico VDA43755800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 03/10/2024 17:52:11
Código de Controle do Documento: 7416fc1e-308f-4481-b71f-0bb62cf3d0ca

É o voto.

Documento eletrônico VDA43755800 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO BELLIZZE Assinado em: 03/10/2024 17:52:11
Código de Controle do Documento: 7416fc1e-308f-4481-b71f-0bb62cf3d0ca

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0058537-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.125.826 / PB**

Números Origem: 08221972120208150001 822197212020815000 1

PAUTA: 01/10/2024 JULGADO: 01/10/2024

Relator
Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	URBA 2 LOTEAMENTOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	EMÍLIA MOREIRA BELO - PE023548
RECORRIDO	:	ESTADO DA PARAÍBA
PROCURADOR	:	ANA BEATRIZ FERNANDES COELHO

ASSUNTO: REGISTROS PÚBLICOS - Registro de Imóveis - Retificação

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Humberto Martins (Presidente) e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA43712667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 01/10/2024 17:33:04
Código de Controle do Documento: 7B4F6759-0934-4112-B931-6F71075D965B