XXIV ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI - UFS

PROCESSO, JURISDIÇÃO E EFETIVIDADE DA JUSTIÇA

FLÁVIA MOREIRA GUIMARÃES PESSOA

NATERCIA SAMPAIO SIQUEIRA

PAULO ROBERTO COIMBRA SILVA

Copyright © 2015 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos.
Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – Conpedi
Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UFRN
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. José Alcebíades de Oliveira Junior - UFRGS
Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM
Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcílio Pompeu - UNIFOR
Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes - IDP
Secretário Executivo -Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC
Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Conselho Fiscal
Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG /PUC PR
Prof. Dr. Roberto Correia da Silva Gomes Caldas - PUC SP
Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini Sanches - UNINOVE
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS (suplente)
Prof. Dr. Paulo Roberto Lyrio Pimenta - UFBA (suplente)

Representante Discente - Mestrando Caio Augusto Souza Lara - UFMG (titular)

Secretarias
Diretor de Informática - Prof. Dr. Aires José Rover – UFSC
Diretor de Relações com a Graduação - Prof. Dr. Alexandre Walmott Borgs – UFU
Diretor de Relações Internacionais - Prof. Dr. Antonio Carlos Diniz Murta - FUMEC
Diretora de Apoio Institucional - Profa. Dra. Clerilei Aparecida Bier - UDESC
Diretor de Educação Jurídica - Prof. Dr. Eid Badr - UEA / ESBAM / OAB-AM
Diretoras de Eventos - Profa. Dra. Valesca Raizer Borges Moschen – UFES e Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - UNICURITIBA
Diretor de Apoio Interinstitucional - Prof. Dr. Vladmir Oliveira da Silveira – UNINOVE

P963

Processo, jurisdição e efetividade da justiça [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UFS;

Coordenadores: Flávia Moreira Guimarães Pessoa, Natercia Sampaio Siqueira, Paulo Roberto Coimbra Silva – Florianópolis: CONPEDI, 2015.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-85-5505-064-0
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: DIREITO, CONSTITUIÇÃO E CIDADANIA: contribuições para os objetivos de desenvolvimento do Milênio

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Encontros. 2. Jurisdição. 3. Justiça. I. Encontro Nacional do CONPEDI/UFS (24. : 2015 : Aracaju, SE).

CDU: 34

CONPEDI
Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Florianópolis – Santa Catarina – SC
www.conpedi.org.br

XXIV ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI - UFS

PROCESSO, JURISDIÇÃO E EFETIVIDADE DA JUSTIÇA

Apresentação

Com satisfação prefaciamos o livro Processo, Jurisdição e Efetividade da Justiça, fruto dos trabalhos apresentados no XXIV Encontro Nacional do CONPEDI, realizado na Universidade Federal de Sergipe de 03 a 06 de junho de 2015.

Na coordenação das apresentações do Grupo de Trabalho, pudemos testemunhar relevante espaço voltado a divulgação do conhecimento poduzido por pesquisadores de todo o país, em sua maioria vinculados aos Programas de Mestrado e Doutorado em Direito. Com efeito, os trabalhos aqui publicados reafirmam a necessidade do compartilhamento das pesquisas direcionadas a jurisdição, processo e a própria efetividade da Justiça.

Fica aqui o convite a leitura da obra, que conta com trabalhos que abordam as inovações trazidas a lume pelo novo código de processo civil, bem como as discussões mais atuais dentro do tema relativo a efetividade da prestação jurisdicional.

Flávia Moreira Guimarães Pessoa

Professora do Mestrado em Direito da UFS e UNIT

REGIME RECURSAL REGISTRAL NO BRASIL: O PROCEDIMENTO DE DÚVIDA. UM MODELO EFICAZ? UMA ANÁLISE COM O DIREITO COMPARADO

RÉGIMEN RECURSIVO REGISTRAL EN BRASIL: EL PROCEDIMIENTO DE DUDA. ¿UN MODELO EFICAZ? UNA ANÁLISIS CON DERECHO COMPARADO

Marcelo Lessa da Silva

Resumo

O presente trabalho objetiva o estudo do regime recursal registral brasileiro, isto é, o processo administrativo da dúvida registral, apresentando seu conceito doutrinário, natureza jurídica, aspectos procedimentais, legitimidade e competência, além de sua análise no direito comparado à luz da garantia constitucional brasileira da razoável duração do processo, administrativo ou judicial, e dos meios que garantam a celeridade de sua tramitação e do fenômeno da desjudicialização. Destarte, com fundamento no direito comparado será analisado o modelo procedimental recursal administrativo dos registros públicos adotado no Brasil em comparação a modelos adotados em outros países, como Argentina, Peru e Espanha, levando-se em conta o direito constitucional à razoável duração de sua tramitação conforme previsto no artigo 5º, LXXVIII da CRFB e ao fenômeno de desjudicialização no Brasil.

Palavras-chave: Regime recursal registral, Procedimento de dúvida, Qualificação registral, Qualificação substitutiva.

Abstract/Resumen/Résumé

El presente trabajo tiene como objetivo estudiar el régimen recursivo registral brasileño, es decir, o proceso administrativo de duda registral, presentando su concepto doctrinal, naturaleza jurídica, aspectos procedimentales, legitimidad y competencia, además su análisis en el derecho comparado a la luz de la garantía constitucional brasileña de duración razonable del proceso, administrativo o judicial, y de los medios para garantizar la rapidez de sus procedimientos y el fenómeno de la desjudicialización. Así, basándose en el derecho comparado se considerará el modelo de procedimiento de recursos administrativos de los registros públicos adoptados en Brasil en comparación de los modelos adoptados en otros países como Argentina, Perú y España, teniendo en cuenta el derecho constitucional a la duración razonable de su tramitación conforme a lo dispuesto en el artículo 5, LXXVIII de CRFB y el fenómeno de la desjudicialización en Brasil.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Régimen recursivo de los registros, Procedimiento de duda, Calificación registral, Calificación sustitutoria.

INTRODUÇÃO

O direito notarial e registral possui autonomia dogmática e estrutural, apresentando-se com princípios, institutos e procedimentos inerentes a sua função, sendo, portanto, peculiares em relação aos demais ramos do direto, tornando-o, desta forma, pouco conhecido dentro do próprio ramo do direito.

Menos conhecido ainda, é o regime recursal registral adotado no Brasil denominado, procedimento de dúvida, e todas suas peculiaridades. Dentre elas, a de, apesar de ser um processo administrativo, tramita, exclusivamente, no poder judiciário, dependendo de sentença proferida por magistrados, que, por um lado; sobrecarrega o sistema judiciário, já tão demandado por sua função própria, isto é, a jurisdicional; e, por outro, submete os usuários do sistema registral a um processo administrativo recursal atípico, dificultando e burocratizando o acesso à justiça com a imposição de uma tramitação, exclusivamente, judicial.

Diante disso, tornou-se imprescindível uma pesquisa e análise comparativa deste regime em relação a outros regimes recursais registrais alienígenas, tomando-se como base a comparação dos institutos jurídicos adotados por países do mesmo sistema romano-germânico brasileiro e com semelhante sistema jurídico notarial e registral, pesquisando, principalmente, o aspecto procedimental e as autoridades competentes para julgar os recursos visando buscar, na comparação de direitos, alternativas jurídicas e de política de Estado para uma reflexão da efetividade deste modelo brasileiro, perverso do ponto de vista, do atual e mais recente, dever constitucional do Estado Brasileiro de garantir a todos, no âmbito *judicial e administrativo*, a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação (artigo 5º, LXXVIII, CRFB).

Para tanto, utilizou-se a comparação enquanto método de análise. Entendemos método comparativo como a busca de semelhanças e diferenças entre as estruturas normativas do direito Espanhol, Argentino, Peruano e Brasileiro no tocante ao regime recursal registral.

No primeiro capítulo serão apresentadas as normas legal e constitucional que norteiam a atividade notarial e registral no Brasil abordando sucintamente o rol dos ofícios extrajudiciais, a forma de ingresso dos titulares desses ofícios, a natureza jurídica do serviço prestado, sua função pública e responsabilização, e, por fim, suas atribuições no processo recursal registral brasileiro, qual seja, o procedimento de dúvida.

No segundo capítulo analisaremos o procedimento de dúvida, partindo do princípio da qualificação registral imposto pelo princípio da legalidade, que pode desembocar num recurso diante da não concordância do interessado com as exigências apresentadas pelo Oficial

registrador para ingresso do título nos assentos registrais, sua natureza jurídica e a possibilidade da inversão deste procedimento quando o interessado a solicita diretamente ao judiciário, chamada, neste caso, de dúvida inversa.

E por fim, no terceiro capítulo a partir do direito comparado analisaremos regimes recursais registrais adotados em três países: dois latino-americanos, Argentina e Peru; e um europeu, a Espanha. A eleição destes países objetivou selecionar países latino-americanos e um europeu que possuíssem, além do mesmo sistema notarial e registral, qual seja o sistema latino, também um ordenamento jurídico culturalmente mais próximo ao brasileiro.

1 A ATIVIDADE NOTARIAL E REGISTRAL NO BRASIL

Atualmente, a atividade notarial e registral no Brasil têm como arcabouço jurídico diversas normas, dentre elas podemos destacar: a Lei dos Registros Públicos, Lei 6.015/73; a Lei dos Notários e Registradores, Lei 8.935/94 e a Lei do protesto, lei 9.492/97. Além da norma constitucional prevista no art. 236 da CRFB.

A Lei 6.015/73 dispõe sobre os registros públicos, que nos termos da lei são o registro civil de pessoas naturais, o registro civil de pessoas jurídicas, o registro de títulos e documentos e o registro de imóveis. Já a Lei 9.492/97 regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida;

O constituinte de 1988 optou pelo exercício em caráter privado, por delegação do poder público, das atividades extrajudiciais notariais e de registro, através de concurso público (artigo 236, CRFB).

Destarte, em obediência ao disposto no artigo 236, § 1º da CRFB, em 1994, foi publicada a Lei nº 8.935 que dispõe sobre a natureza e os fins dos serviços notariais e de registro, dos titulares dos serviços e de seus prepostos (escreventes e auxiliares), das atribuições, do ingresso na atividade, da responsabilidade civil e criminal, das incompatibilidades e impedimentos, dos direitos e deveres, das infrações disciplinares e das penalidades, da fiscalização pelo Poder Judiciário e da extinção da delegação.

Para Ceneviva (2014, p. 36), a carta de 1988 delegou à Lei Ordinária, Lei dos Notários e Registradores, a tarefa de ordenar a disciplina da responsabilidade civil e criminal dos delegados e seus prepostos e a fiscalização daqueles pelo Poder Judiciário por atos praticados na titulação da delegação.

Os delegatários são particulares que, ao desempenhar funções que caberiam ao Estado, colaboram com a administração pública, sem se enquadrar na definição de funcionário público.

São, portanto, agentes públicos da espécie, particulares em colaboração com o Estado, não fazendo parte do quadro funcional estatal e não sendo remunerados pelos cofres públicos, valendo-se integralmente dos emolumentos recebidos (art. 28, Lei nº 8.935/94), pelos usuários dos serviços prestados, para cobrir as despesas necessárias ao gerenciamento administrativo e financeiro das serventias (art. 21, Lei nº 8.935/94), repasses legais e sua própria remuneração (art. 1º, Lei nº 10169/2000).

Entretanto, para efeitos de responsabilização penal por crimes praticados no exercício da função pública, serão considerados funcionários públicos, nos termos do art. 327 do Código Penal.

Em relação aos atos procedimentos recursais, o registrador atua, tão somente, como legitimado a suscitar a dúvida perante o juízo competente diante de requerimento oferecido pelo interessado. E a partir de então, mantem-se inerte aguardando decisão judicial.

2 O PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA

2.1 DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

As normas de Direito Notarial e Registral tem como fonte regras e princípios registrais, dentre eles podemos destacar o Princípio da Legalidade como um dos principais a ser observado pelos registradores. Como bem afirma Paiva (2014, p. 56) “[...] o oficial de registro é um fiscal da lei”.

O Princípio da legalidade impõe aos registradores uma análise prévia dos títulos submetidos à serventia com o escopo de verificar se os mesmos reúnem os requisitos legais para ingressar em seus assentos, garantindo, assim, que ingressem apenas títulos válidos e perfeitos.

Denominamos esse procedimento de qualificação registral que consequentemente é o alicerce de outros princípios, e.g., o princípio da segurança jurídica e da verdade real dos registros públicos.

O princípio da qualificação registral deve ser observado pelo registrador e materializa-se através de procedimento realizado pelo mesmo, quando provocado a partir da protocolização de um título no ofício de Registro, objetivando analisar se o mesmo preenche as formalidades legais necessárias para que possa praticar o ato registral (Paiva, 2014, p. 55).

Destarte, é através da qualificação registral que se efetua a verificação dos requisitos impostos pela lei para que um título possa ser registrado, garantindo-se a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, objetivos gerais dos registros públicos.

A qualificação registral é uma função e não uma faculdade, isto é, um poder-dever do registrador, e dela podem surgir o registro do título, com a qualificação positiva, ou uma nota de devolução, por falta de preenchimento de requisitos legais para o registro.

Destarte, em caso da negativa da qualificação, e não concordando o requerente, surge a possibilidade de suscitação de dúvida que analisamos a partir de agora.

2.2 DA SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA

A suscitação da dúvida é um processo administrativo, iniciado pelo registrador, a requerimento do apresentante do título ou o interessado, inconformado com as exigências impostas pelo oficial para o registro do título, ou ainda no caso de não poder cumpri-las (art. 198, Lei 6.015/73, Lei dos Registros Públicos).

Segundo Rodrigues (2014, p. 162-163) a suscitação de dúvida é realizada pelo registrador, geralmente a requerimento expresso do interessado no registro, diante de situação concreta de título devidamente protocolado para ingresso na tábua, tanto para registro no sentido estrito, quanto para averbação, não cabendo, nesse sentido, a suscitação para solucionar questão teórica ou como supedâneo de consulta apenas.

Desta forma, o requerimento é apresentado ao próprio registrador que negou o registro, e este, é que, efetivamente, iniciará o procedimento de suscitação de dúvida quanto ao registro, encaminhando petição ao Juiz competente para dirimi-la, que no caso do Brasil será o Juiz diretor da comarca ou, no caso de capital, Juiz da Vara de Registros Públicos.

Este procedimento, na verdade, consiste em nova qualificação registral, agora efetuada pelo juiz, numa instância administrativa hierarquicamente superior ao registrador, conferindo-se ao interessado a possibilidade de manifestação e ouvindo-se o Ministério Público. A decisão advinda desta qualificação chamar-se-á sentença.

Desta decisão ainda cabe recurso, através de apelação, por parte do interessado, ao Conselho Superior da Magistratura que também terá a mesma função de exercer nova qualificação registral. Após está etapa estará encerrada a instância administrativa cabendo ao interessado apenas a instância jurisdicional.

Portanto, apesar das nomenclaturas alhures apresentadas trata-se de procedimento administrativo que se inicia nas Serventias extrajudiciais e tramita na esfera judicial necessitando movimentar a máquina judiciária através dos julgamentos e decisões dos juízes e desembargadores.

2.3 NATUREZA JURÍDICA

É de clareza solar a natureza jurídica do procedimento de dúvida estabelecida pela própria Lei dos Registros Públicos – LRP em seu art. 204, onde afirma que a decisão da dúvida tem natureza administrativa, ou seja, não jurisdicional. Não se confundindo, portanto, com um processo de jurisdição voluntária.

A dúvida é um pedido de natureza administrativa, formulada e endereçada ao juiz competente, pelo oficial registrador, a requerimento do apresentante de título imobiliário, para que decida sobre a legitimidade da exigência formulada (CENEVIVA, 2003, p. 400).

Destarte, o procedimento de dúvida não faz coisa julgada material por se tratar de procedimento administrativo, podendo a questão objeto da suscitação de dúvida ser levada para a esfera jurisdicional. Em sentido contrário, entretanto, uma vez levada a demanda para a esfera jurisdicional, o seu julgamento fará coisa julgada na esfera administrativa devendo simplesmente ser acatada pelo oficial registrador.

2.4 DA DUVIDA INVERSA

Trata-se de procedimento em que o interessado apresentada seu requerimento diretamente ao poder judiciário invertendo o procedimento normal, já que, a partir daí, o juiz terá que oficiar ao registrador para que o mesmo apresente as razões da negativa, com as exigências impostas, e, a partir de então, o registrador deverá praticar todo procedimento relativo à prenotação do título e a ocorrência do procedimento de dúvida em andamento visando dar segurança jurídica ao interessado e a terceiros quanto ao ingresso de novos títulos no mesmo registro.

“Neste caso, o equivalente à nota de dúvida será confeccionado não pelo oficial registrador, mas sim pelo próprio interessado no registro do título, distribuída diretamente ao juízo competente” (Rodrigues, 2014, p. 171).

É procedimento não previsto legalmente, mas admitida na jurisprudência de alguns Estados, sob o argumento de respeito ao princípio constitucional da inafastabilidade do controle jurisdicional (art. 5º, XXXV, CRFB).

Segundo Paiva (2014, p.100-101) a dúvida inversa, apesar de não está prevista na Lei 6.015/73, existe por uma criação pretoriana, possibilitando a apresentação direta em juízo das razões da inconformidade da parte interessada no registro do título. Apesar de não haver justificativa a não observância do procedimento de dúvida tal como determina a lei, pois o

registrador é obrigado a suscitar a dúvida, quando solicitada, ao juízo competente, configurando a negativa do registrador ato abusivo e arbitrário, podendo ser atacado pelo mandado de segurança. Portanto, entende que este procedimento deve ser revisto, fazendo-se valer o que está legalmente previsto.

Portanto, como vimos, por não haver previsibilidade legal para esta inversão do procedimento de dúvida, ocorre divergência na doutrina e na jurisprudência sobre sua admissibilidade, sendo admitida em alguns estados e em outros não.

Importante destacar que, apesar de apresentar a inconformidade diretamente em juízo, o processo continuará sendo administrativo e não jurisdicional, havendo apenas a inversão dos procedimentos, que, aliás, causa enorme insegurança jurídica para o próprio requerente, já que a prenotação e a anotação do procedimento de dúvida só ocorrerá quando o oficial registrador for intimado pelo juiz, ficando a matrícula, durante esse período, livre e desprotegida para recebimento de outros registros, inclusive, contraditórios. O que não ocorreria no procedimento normal.

A argumentação dos que apoiam a perigosa e injustificada inversão do procedimento funda-se no princípio da inafastabilidade do poder judiciário constitucionalmente garantido no art. 5º, XXXV. Entretanto, não recebem a dúvida inversa em sua função típica jurisdicional, mas sim, numa função atípica administrativa, o que se contrapõe à interpretação teleológica do referido texto constitucional.

Por fim, cabe registrar uma crítica ao termo “dúvida”, utilizado para o instituto do recurso registral no Brasil, por ser inapropriado em relação à própria prática procedimental, pois na verdade, o registrador, legitimado a iniciar o procedimento a requerimento do interessado, não tem dúvida quanto ao ingresso ou não do título ao assento, pelo contrário, sua decisão de negar o registro advém da imposição legal da qualificação registral devendo ser pautada em fundamentação jurídica em respeito ao princípio da legalidade.

O procedimento nasce na necessidade de respeitar o direito subjetivo do cidadão de ter seu título registrado nos assentos públicos, podendo ter sido violado por ato arbitrário do registrador diante do poder-dever de qualificar o título. Portanto, diante de uma decisão denegatória a esse direito assiste ao cidadão a possibilidade de recorrer da decisão.

Entretanto, no Brasil, aquele que se sentir prejudicado pela decisão denegatória do registrador não interpõe diretamente qualquer recurso no âmbito administrativo, tem o direito, apenas, de solicitar ao registrador que este “suscite dúvida” sobre o ato praticado para que o juiz competente analise se está correta ou não as exigências impostas para a efetivação do registro do título apresentado. Julgando procedente a dúvida, terá razão o Registrador, não sendo

permitido o registro enquanto não cumpridas as exigências. E, julgando improcedente, deverá o registrador proceder ao ato registral. Contudo, em qualquer momento poderá recorrer ao poder judiciário através de processo contencioso, como garante o art. 204 da lei nº 6.015/90. Aqui, sim, a lei garante o respeito ao princípio da inafastabilidade do poder judiciário diante de uma lesão ou ameaça a direito.

3 NO DIREITO COMPARADO

O processo de dúvida no Brasil, como visto alhures, tem todo seu trâmite na máquina judiciária apesar de se tratar de processo administrativo, devendo ser entendida, portanto, como uma atividade judicial, praticada pelos juízes, todavia, distinta da atividade jurisdicional. Desta forma, se soma aos tantos processos jurisdicionais já existentes e pendentes de julgamentos pelos magistrados, sobrecarregando, ainda mais, a máquina judiciária e colaborando com a lentidão na prestação jurisdicional.

No atual mundo globalizado utilizamo-nos cada vez mais do método comparativo com os ordenamentos jurídicos estrangeiros para compreendermos melhor o funcionamento de determinados institutos adotados no Brasil.

Utilizando-se, portanto, do "direito comparado" ou da comparação de direitos, será analisado o procedimental do regime recursal registral em três ordenamentos jurídicos distintos, quais sejam, Argentina, Peru e Espanha. A escolha foi limitada a três países diante da objetividade que requer um artigo científico e utilizando-se de países que tenham o sistema notarial e registral similar ao brasileiro, qual seja, o sistema latino.

São modelos procedimentais recursais, também administrativos, que apresentam institutos peculiaridades distintos dos adotados no Brasil pelo "Direito Notarial e registral". Mas, alguns se semelham aos adotados no direito administrativo brasileiro. Como por exemplo, na Argentina, a "reconsideração de ato" como recurso que visa à reforma da decisão do registrador que praticou o ato. No Peru, a existência de Tribunal não jurisdicional, chamado de Tribunal Registral, com competência específica para julgamento das demandas administrativas no que tange a registros públicos, como no Brasil já temos um exemplo, o Tribunal de Contas.

Institutos utilizados em prol da celeridade e eficácia nos julgamentos administrativos dos recursos registrais, privilegiando o princípio da segurança jurídica dos registros públicos e minimizando as demandas que chegam até o judiciário, funcionando este como a última alternativa na resolução das demandas registrais.

Destarte, privilegia-se o acesso à justiça com alternativas mais eficazes para as possíveis lesões ao direito do cidadão de ingressar com seus títulos nos ofícios de registros públicos que por vezes abre mão desse direito diante da burocrática missão de ver seu pleito atendido através da via judicial, neste caso, necessariamente julgado por um ou mais magistrados.

ARGENTINA

Na Argentina, efetuado o controle de legalidade pelo registrador através da qualificação registral podem resultar três hipóteses: a) que se aceite o pedido e pratique o registro; b) que se negue o pedido de registro; c) que se admita o registro provisório ou condicional. Diante de tais hipóteses, negativa ou condicional/provisória o interessado terá três opções: a) desistir do registro; b) cumprir as exigências; c) recorrer da decisão (ABELLA, 2011).

No ordenamento jurídico argentino o procedimento de recurso é corretamente tratado sob a nomenclatura de *recurso registral inmobiliario* e está previsto como norma geral na Lei nacional nº 17.801 e cada província tem a liberdade de instituir legislações locais regulamentando especificamente seus procedimentos recursais[1].

Na Cidade Autônoma de Buenos Aires, temos, por exemplo, a Lei 22.231 e o Decreto 2.080 que regulamentam o procedimento recursal registral prevendo em sua estrutura duas instâncias possíveis, uma em âmbito administrativo registral e outra no âmbito judicial (ABELLA, 2011).

Nesse sentido, afirma Mazzei (2012, p. 2) que o recurso como procedimento administrativo tramita em sede administrativa registral e em sede judicial, que neste caso,

[1] Ley de la Nación Argentina nº 17.801, Artículo 9º - "Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera:
a) Rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta;
b) Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente. Si esto no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar el Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional.
La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos.
Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de su vigencia."

funciona como a última instância administrativa, atribuindo ao judiciário uma competência recursal imprópria, não jurisdicional.

No âmbito administrativo registral temos um primeiro recurso denominado pela lei de RECURSO DE REQUALIFICAÇÃO, conhecidos também como RECURSO DE SUBSTITUIÇÃO OU RECONSIDERAÇÃO.

Neste caso, o recorrente apresenta solicitação de requalificação do seu título ao próprio registrador que negou o registro ou impôs as exigências para o registro definitivo, buscando a reconsideração do ato praticado. Seu requerimento deverá ser fundamentado no direito alegado e deverão ser apresentadas as provas necessárias para o melhor julgamento do registrador.

O registrador pode acatar o requerimento do interessado e reformar sua decisão efetuando o registro definitivo. Caso contrário, se o registrador mantem sua decisão, o interessado então, poderá apresentar o segundo recurso no âmbito administrativo, que é o RECURSO DE APELAÇÃO perante o *Director del registro de la propriedad.* A decisão do Diretor de Registro encerra a tramitação no âmbito administrativo registral abrindo a possibilidade do recurso no âmbito judicial[2].

Cabe ressaltar que as decisões proferidas tanto pelo Registrador como pelo Diretor de Registro nos recursos de requalificação e apelação respectivamente, deverão conter, sob pena de nulidade, pronunciamento sobre o mérito das argumentações apresentadas pelo recorrente e citação do direito em que se fundam[3].

Como visto alhures, com a decisão do Diretor de Registro encerra-se o procedimento recursal no âmbito administrativo registral, podendo o interessado apresentar recurso judicial contra a decisão do Diretor perante a Câmara Nacional de Apelações Cíveis da Capital Federal[4]. Este é competente pelo fato da Cidade Autônoma de Buenos Aires ser a Capital da República Argentina. Entretanto, nas províncias e na própria província de Buenos Aires a competência pode recair sobre a Câmara Civil e Comercial, Câmara de Apelações Civil e

---

[2] Decreto 2.080/80 da Cidade Autônoma de Buenos Aires, que regulamenta a Lei 17.80, art. 42 "Contra la resolución denegatoria del registrador, o en el caso que la cuestión no fuere resuelta en los plazos previstos en el artículo 40 de este Reglamento, el interesado podrá interponer recurso de apelación ante el Director del Registro de la Propiedad, o solicitar su avocación, según el caso. La resolución del Director cerrará la instancia administrativa y dejará abierta la judicial."

[3] Ibid, art. 45: "Las resoluciones dictadas en los recursos de recalificación y apelación deberán contener, bajo pena de nulidad, pronunciamiento sobre el mérito de las argumentaciones expuestas por el recurrente y citar el derecho en el que se fundan."

[4] Ibid, art. 52: "Contra la resolución denegatoria de la Dirección se podrá recurrir ante la CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE LA CAPITAL FEDERAL. El recurso deberá interponerse ante el Registro en la forma y plazo prescriptos por la Ley N.º 22.231. Hasta que se resuelva el recurso se considerará extendido el plazo de inscripción o anotación provisional, no computándose en el plazo fijado en el artículo 44 el tiempo que insuma la resolución del recurso, desde su interposición hasta que la Dirección del Registro tome conocimiento del pronunciamiento de la Cámara."

Comercial, Juizados de Contencioso Administrativo ou em salas de turmas do Tribunal de Justiça. Esta variação depende da legislação local, processual e registral, incidente, pois diferentemente do Brasil, a Argentina não possui um Código Processual Nacional. Destarte, cada uma das 23 (vinte e três) províncias tem seu próprio Código Processual e legislação específica sobre os recursos registrais, apesar de seguirem modelos similares.

Importante ressaltar que o recurso judicial contra a decisão do Diretor de Registro deverá ser apresentado em sede registral que tramitará à Câmara competente para julgamento pelos magistrados e durante este período o prazo da prenotação do título será estendido até a decisão Câmara[5].

Portanto, percebemos que há três possibilidades de recursos no âmbito administrativo. Dois recursos administrativos registrais e um recurso administrativo judicial.

Diferentemente do que ocorre no Brasil, na Argentina antes do processo administrativo recursal registral chegar ao Poder Judiciário, passa por duas possibilidades de resolução com decisões provenientes dos próprios registradores, o que certamente diminui as demandas judiciais administrativas relativas a registros públicos no judiciário argentino.

Desta forma, mitiga-se a necessidade do magistrado afastar-se da função jurisdicional para exercer a função de registrador público quando atua nos processos recursais registrais, como ocorre, e.g., no Brasil.

ESPANHA

Na Espanha, o tema é tratado pela Lei Hipotecária Decreto 8 de fevereiro de 1946. Trata da qualificação registral em seu artigo 18 e do recurso contra a qualificação negativa já no artigo seguinte, dispondo que o registrador diante de alguma falta que impeça o ingresso do título deverá manifestar-se, de forma juridicamente motivada, para que, caso queiram, os interessados possam recorrer da decisão ou cumpram as exigências[6].

---

[5] Conforme artigo 42 do Decreto 2.080/80 da Cidade Autônoma de Buenos Aires, que regulamenta a Lei 17.801: "**Contra la resolución denegatoria de la Dirección** se podrá recurrir ante la CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE LA CAPITAL FEDERAL. **El recurso deberá interponerse ante el Registro** en la forma y plazo prescriptos por la Ley N.º 22.231. **Hasta que se resuelva el recurso se considerará extendido el plazo de inscripción o anotación provisional**, no computándose en el plazo fijado en el artículo 44 el tiempo que insuma la resolución del recurso, **desde su interposición hasta que la Dirección del Registro tome conocimiento del pronunciamiento de la Cámara**."(grifo nosso)

[6] Lei Hipotecária Espanhola, art. 19: "Cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de

A legislação espanhola prevê grande liberdade recursal diante das qualificações negativas registrais, conforme disposto nos artigos 66 e 324 da lei hipotecária. Dispõe que os interessados em recorrer podem fazê-lo diretamente à Direção Geral dos Registros e do Notariado ou diretamente perante o Juizado de Primeira Instância competente, bem como a possibilidade em casos específicos de recorrer diretamente aos Tribunais de Justiça[7].

Além das possibilidades acima, a legislação espanhola prevê o instituto da QUALIFICAÇÃO SUBSTITUTIVA prevista no artigo 19 bis da lei hipotecária e que foi introduzida pela Lei 24/2001. Por este instituto se prevê a requalificação de um título por outro registrador específico distinto daquele que qualificou pela primeira vez. Este registrador pertence ao quadro de registradores designados pela Direção Geral dos Registros e do Notariado com competência para praticar atos de qualificação e despachos de documentos correspondentes a outros registros em substituição aos seus titulares. (FERNÁNDEZ-REYES, 2011)

Estas designações podem ocorrer para substituições na mesma província ou províncias limítrofes. Todavia, não podem pertencer a mesma localidade ou praça, evitando assim a possibilidade de substituições de caráter recíproco[8].

A QUALIFICAÇÃO SUBSTITUTIVA é um direito subjetivo que surge diante de duas hipóteses: a primeira é quando transcorrido o prazo máximo para a qualificação e despacho do registrador titular, que é de 15 dias úteis desde a apresentação do título, requerendo ao registrador que a realize no prazo improrrogável de três dias ou aplique o quadro de

---

hacer la anotación preventiva que ordena el artículo cuarenta y dos en su número nueve, si se solicita expresamente."
[...]

[7] Lei Hipotecária Espanhola, art. 66: "Los interesados podrán reclamar contra el acuerdo de calificación del registrador, por el cual suspende o deniega el asiento solicitado. La reclamación podrá iniciarse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente. Sin perjuicio de ello, podrán también acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos. En el caso de que se suspendiera la inscripción por faltas subsanables del título y no se solicitare la anotación preventiva, podrán los interesados subsanar las faltas en los sesenta días que duran los efectos del asiento de presentación. Si se extiende la anotación preventiva, podrá hacerse en el tiempo que ésta subsista, según el artículo 96 de esta Ley."
[...]
Art. 324: "Las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley."
[...]

[8] Ibid, art. 275 bis. "La Dirección General de los Registros y del Notariado designará, en la forma que reglamentariamente se determine, un cuadro de sustituciones en virtud del cual uno o varios Registradores que sirvan en un Registro de la Propiedad puedan calificar y despachar documentos correspondientes a otros Registros. Dicho cuadro podrá incluir Registradores de la misma provincia o de provincias limítrofes sin que en ningún caso puedan tener estas sustituciones carácter recíproco."

substituições, optando pela primeira opção e não a realizando nos três dias, poderá, o requerente, solicitar a aplicação do quadro de substituição.

A segunda hipótese ocorre diante da qualificação registral negativa, como uma primeira espécie de recurso administrativo registral, todavia não é obrigatória esta fase diante da liberdade recursal, tanto administrativa como judicial vista alhures na legislação espanhola, podendo-se recorrer diretamente à Direção geral dos Registros e do Notariado, bem como ao judiciário, Juizado de Primeira Instância da Capital da respectiva província e os Tribunais de Justiça.

Entretanto, apesar da liberdade recursal, cabe ressaltar que em levantamento estatístico dos recursos registrais impetrados na Espanha nos anos de 2009, 2010 e 2011 ficou demonstrado que uma média 60% (sessenta por cento) do total dos recursos apresentados em face das qualificações registrais foram a QUALIFICAÇÃO SUBSTITUTIVA, demonstrando a efetividade deste recurso em relação aos outros o que desperta sua preferência, ficando na faixa de 35% (trinta e cinco por cento) para os administrativos diretos para a Direção Geral e apenas 5% (cinco por cento) para os judiciais. (FERNÁNDEZ-REYES, 2011)

Desta forma, a QUALIFICAÇÃO SUBSTITUTIVA apresenta-se como um procedimento mais célere com seus prazos mais exíguos e uma relação operacional e de segurança jurídica entre registrador substituído e substituto e em caso de qualificação positiva pelo registrador substituto o título será enviado ao registrador substituído que deverá acatar o registro consignando em seus assentos que a qualificação foi realizada pelo procedimento de qualificação substitutiva e o responsável registrador substituto, cabendo, ao final, a divisão entre os dois dos emolumentos devidos.

Portanto, mais um modelo de regime recursivo registral que utiliza-se, preponderantemente, dos próprios registradores para o julgamento dos recursos administrativos desonerando o poder judiciário desta tarefa. Temos, neste caso, 95% (noventa e cinco por cento) dos recursos sendo apresentados diretamente aos registradores para julgamento e apenas 5% (cinco por cento) levados diretamente ao judiciário.

PERU

No Peru, o tema é tratado pela Lei nº 27.444 que disciplina o procedimento Administrativo Geral, diante do tratamento dado aos atos praticados pelos registradores públicos como atos administrativos especiais. Destarte, o procedimento registral é um

procedimento administrativo especial que apesar de ter suas próprias regras é regida supletivamente pela Lei de Procedimento Administrativo Geral.

No ordenamento jurídico peruano temos três possibilidades de recursos administrativos em sede registral: A RECONSIDERAÇÃO, A APELAÇÃO E O RECURSO DE NULIDADE.

O RECURSO DE RECONSIDERAÇÃO apresenta-se como um procedimento que ocorre no âmbito administrativo registral, facultativamente apresentado pelo interessado em ver seu título requalificado pelo mesmo registrador que o negou inicialmente, apresentando, ao próprio, requerimento fundamentando juridicamente suas razões com base no direito ou em novas provas que possibilitem uma reavaliação pelo registrador. Diante do recurso o registrador poderá modificar ou reformar sua decisão. Por ser um procedimento não obrigatório no processo recursal registral, sua não interposição não impede o exercício do recurso de apelação, isto é, não é necessário o pedido de reconsideração como procedimento prévio para a apelação, podendo oferecê-lo desde a qualificação negativa do registrador[9].

O RECURSO DE APELAÇÃO é recurso contra a decisão do registrador que pode ser apresentado desde a negativa inicial do registrador ou após apresentação do recurso de reconsideração com a manutenção da negativa registral.

Este recurso é interposto no próprio ofício que negou o registro, devendo o mesmo encaminhá-lo ao Tribunal Registral[10], órgão administrativo nacional, hierarquicamente superior aos ofícios de registros, responsável por conhecer e solucionar em segunda e última instância administrativa as apelações contra as decisões de negativa registral dos registradores[11].

---

[9] Conforme a Lei de Procedimento Administrativo Geral da República Peruana, Lei 27.444, art. 208: "Recurso de reconsideración El recurso de reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer acto que es materia de la impugnación y deberá sustentarse en nueva prueba. En los casos de actos administrativos emitidos por órganos que constituyen única instancia no se requiere nueva prueba. Este recurso es opcional y su no interposición no impide el ejercicio del recurso de apelación."

[10] Rol de Competências atribuídas ao Tribunal Registral No Peru:
"1.Conocer y resolver los recursos de apelación interpuestos contra las denegatorias de inscripción y demás decisiones de los registradores, y Abogados Certificadores, en su caso, emitidas en el ámbito de su función registral.
2.Verificar, en el ejercicio de su función, el cumplimiento de normas legales y reglamentarias, así como de los precedentes de observancia obligatoria, por parte de los registradores, dando cuenta a la Gerencia registral y al superintendente Adjunto de las irregularidades detectadas.
3.Aprobar precedentes de observancia obligatoria en los Plenos Registrales que para el efecto se convoquen.
4.Coordinar con los órganos de las entidades públicas vinculados a su competencia.
5.Emitir opinión sobre asuntos que la Superintendencia Adjunta someta a su consideración.
6.Ejercer las demás atribuciones inherentes a su naturaleza o que le sean asignadas."
Extraído do site da SUNARP – Superintendência Nacional dos Registros Públicos. Disponível em: <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Tfunciones.asp>. Acesso em: 27 fev. 2015.

[11] Es el órgano de la SUNARP con competencia nacional que conoce y resuelve en segunda y última instancia administrativa las apelaciones contra las observaciones, tachas y otras decisiones de los Registradores, y

Cabe aqui, portanto, ressaltar que diferentemente do Brasil, no peru existe um Tribunal Registral de caráter administrativo, composto pelos próprios registradores, para julgamento das demandas referentes aos processos recursais registrais, possibilitando, destarte, a dedicação do poder judiciário às demandas jurisdicionais. Todavia, as decisões exaradas pelo Tribunal Registral podem ser objeto de impugnações judiciais.

O Tribunal Registral é um órgão integrante da Superintendência Nacional dos Registros Púbicos - SUNARP e tem como escopo resolver as impugnações solicitadas pelos usuários dos serviços de registros públicos, interpretando e aplicando a lei e fixando critérios jurisprudenciais uniformes em função da melhor publicidade e da maior segurança jurídica[12], o que atualmente no Brasil é realizado pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ.

O RECURSO DE NULIDADE que ataca um vício de nulidade no título é, na verdade, uma espécie de recurso quanto ao objeto do recurso e poderá ser apresentado na forma acima, todavia a uma autoridade hierarquicamente superior a que praticou o ato[13]. Portanto, neste caso deverá ser apresentada ao Tribunal registral.

Portanto, temos no ordenamento jurídico peruano três possibilidades de recursos administrativos em sede registral: A RECONSIDERAÇÃO, A APELAÇÃO E O RECURSO DE NULIDADE. Chamando a atenção, um Tribunal Administrativo para julgar as demandas provenientes dos registros públicos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Portanto, no decorrer deste trabalho analisamos as normas legal e constitucional que norteiam a atividade notarial e registral no Brasil abordando sucintamente o rol dos ofícios

---

Abogados Certificadores, en su caso, emitidas en el ámbito de su función registral. Texto extraído do site da SUNARP. Disponível em: <https://www.facebook.com/pages/Tribunal-Registral/203347286352715?sk=info&tab=page_info>. Acesso em: 02 mar. 2015.

[12] Resolver oportunamente las impugnaciones que soliciten los usuarios, interpretando y aplicando la ley, fijando criterios jurisprudenciales uniformes, en función de mejor publicidad y mayor seguridad jurídica. Texto extraído do site da SUNARP. Disponível em: <https://www.facebook.com/pages/Tribunal-Registral/203347286352715?sk=info&tab=page_info>. Acesso em: 02 mar. 2015

[13] Conforme a Lei de Procedimento Administrativo Geral da República Peruana, Lei 27.444, art. 11: " Instancia competente para declarar la nulidade: 11.1 Los administrados plantean la nulidad de los actos administrativos que les conciernan por medio de los recursos administrativos previstos en el Título III Capítulo II de la presente Ley. 11.2 La nulidad será conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto. Si se tratara de un acto dictado por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad se declarará por resolución de la misma autoridad.11.3 La resolución que declara la nulidad, además dispondrá lo conveniente para hacer efectiva la responsabilidad del emisor del acto inválido."

extrajudiciais, a forma de ingresso dos titulares desses ofícios, a natureza jurídica do serviço prestado, sua função pública e responsabilização, e, também, suas atribuições no processo recursal registral brasileiro, qual seja, o procedimento de dúvida.

Analisamos o procedimento de dúvida, forma de impugnar a negativa de ingresso de um título nos assentos dos ofícios de registros públicos, e o princípio da qualificação registral imposto pelo princípio da legalidade, que fundamenta o poder-dever do registrador em qualificar o título, decidindo pelo registro ou impondo exigências para que seja realizado. Vimos a natureza jurídica da dúvida, que é a de um procedimento administrativo, apesar de ter seu trâmite, exclusivamente, no poder judiciário, e a possibilidade da inversão deste procedimento, quando o interessado a solicita diretamente ao judiciário, chamada, neste caso, de dúvida inversa.

E por fim, diante de uma pesquisa ao ordenamento jurídico alienígena, utilizando-se da comparação de diretos; buscou-se, realizar uma microcomparação, de institutos jurídicos, qual seja o regime recursal registral, pois visam atingir os mesmos fins; investigando e identificando, todavia, quais os meios e procedimentos utilizados para alcança-los.

Desta forma, constatou-se que o Brasil, apesar da implementação de políticas de Estado no caminho da desjudicialização de processos não contenciosos, de jurisdição voluntária, como exemplo da Lei nº 11.441/07 (lei de desjudicialização dos divórcios, separações e inventários) e da Lei 11.977/09 (Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – que possibilitou a usucapião extrajudicial ou administrativa, através da regularização fundiária de interesse social), ainda mantém na estrutura do poder judiciário o procedimento de dúvida, que como exposto nesta pesquisa, tem natureza, estritamente, administrativa, entretanto, tramita, exclusivamente, na estrutura judiciária, dependendo de decisões dos magistrados e até de órgão colegiado, o Conselho Superior da Magistratura.

Entretanto, analisando os modelos recursais registrais espanhol, argentino e peruano, constatou-se, em sentido contrário, a estratégia aplicada nos seus ordenamentos jurídicos, que dispõe dos próprios registradores públicos para operarem o sistema recursal, com institutos similarmente aplicados no âmbito administrativo brasileiro, utilizando-se, em alguns casos, o poder judiciário como uma última instância administrativa, ou mesmo, somente na sua função típica jurisdicional, em respeito ao princípio da inafastabilidade do poder judiciário.

Portanto, é mister refletir e discutir sobre a viabilidade da manutenção da tramitação, no âmbito do poder judiciário, do sistema ou regime recursal registral no Brasil, levando-se em conta o avanço das demandas judiciais; a necessidade de atualização do ordenamento jurídico visando a efetividade da garantia dos direitos fundamentais, principalmente do acesso à justiça;

o movimento de desjudicialização das ações de jurisdição voluntária, tornando injustificável a judicialização de um procedimento administrativo; as análises, aqui apresentadas, dos modelos implementados na Argentina, Peru e Espanha; dentre outras questões não tratadas neste estudo, mas, necessárias à um planejamento estratégico na busca das alterações pertinentes que pelo Estado na efetivação do acesso à justiça.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARGENTINA. ABELLA Adriana, Ponencia presentada en el III Foro Internacional de Derecho Registral**. Calificación registral**: Régimen recursivo registral inmobiliario**.** Universidad Notarial Argentina. Buenos Aires, abril 2012. Disponível em: <http://www.universidadnotarial.edu.ar/derechoregistral2012/documentos/ABELLA.pdf>. Acesso em: 30 mar. 2015

ARGENTINA. **Ley 17801, 28 de jun 1968. Poder Ejecutivo Nacional (P.E.N). Registro de la propriedade inmueble: Regimen a que quedaran sujetos los registros de la propriedade inmuble existentes en la Capital Federal y Provincia**. Disponível em: <http://www.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=53050>. Acesso em: 25 fev. 2015.

ARGENTINA. **Decreto reglamentario 2.080/80. La normativa que fundamenta los procedimientos administrativos que se realizan en el Registro de la Propiedad Inmueble se encuentra en la Ley 17.801**. Disponível em: <http://www.dnrpi.jus.gov.ar/normativa/decretos.php>. Acesso em: 25 fev. 2015.

ARGENTINA. **Ley 22.231/80. Registro de la propiedad inmueble: Inscripcion registral**. Recursos. Camara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal. Disponível em: <http://www.dnrpi.jus.gov.ar/normativa/leyes.php?ref=19>. Acesso em: 25 fev. 2015.

BRASIL. **Constituição** (1988). Constituição [da] Republica Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 25 fev. 2015.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm>. Acesso em: 25 fev. 2015.

BRASIL. **Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro**. (Lei dos cartórios). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm>. Acesso em: 25 fev. 2015.

BRASIL. **Lei n. 9.492, de 10 de setembro de 1997. Define competência, regulamenta os serviços concernentes ao protesto de títulos e outros documentos de dívida**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9492.htm>. Acesso em: 25 fev. 2015.

BRASIL. **Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000. Regula o § 2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10169.htm>. Acesso em: 25 fev. 2015.

ESPANHA. **Ley Hipotecaria Espanhola. Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria**. BOE-A-1946-2453. Disponível em: <http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 25 fev. 2015.

ESPANHA. FERNÁNDEZ-REYES, Ángel Valero. **Los Recursos Contra La Calificación Registral**. III Foro Internacional de Derecho Registral celebrado en Jujuy, junho 2011. Disponível em Registradores de Madri: <http://www.registradoresdemadrid.org/revista/31/Comentarios/LOS-RECURSOS-CONTRA-LA-CALIFICACION-REGISTRAL-Por-Angel-Valero-Fernandez-Reyes.aspx>. Acesso em: 28/02/2015.

PERU. **LEY 27.444. Ley del Procedimiento Administrativo General**. Disponível em: <http://www.ampeperu.gob.pe/documentos/Normas%20de%20Interes%20Municipal/Ley27444ProcedimientoAdministrativoGeneral.pdf>. Acesso em: 25 fev. 2015.

ABELLA, Adriana. **Derecho Inmobiliario Registral**, Buenos Aires, 2008, Zavalia.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, 2ª Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada**. 15. Ed. Atualizada até 1º de outubro de 2002. São Paulo: Saraiva, 2003, pág. 400.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e dos registradores comentada** (lei n. 8.935/94). 9. ed. rev. e atual. - São Paulo: Saraiva, 2014.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registro de Imóveis.** 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

DIP, Ricardo Henry Marques; RIBEIRO, Benedito Silvério. **Algumas linhas sobre a dúvida no registro de imóveis**. In: Revista de Direito Imobiliário IRIB. São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 23, p. 8-9, jan./jun., 1989.

GATTARI, Carlos Nicolás. **Manual de derecho notarial**. 2. ed. 1. reimp. Buenos Aires: Abeledo Perrot, 2011.

JACOMINO, Sérgio. **A penhora e o procedimento de dúvida**. In: Revista de Direito Imobiliário IRIB. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 31, n. 64, p. 255-268, jan./jun., 2008.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos**: teoria e prática. 4. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013.

PAIVA, João Pedro Lamana. **O procedimento de dúvida e a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. **Tratado de registros públicos e direito notarial**. São Paulo: Atlas, 2014.

SALLES, Venicio. **Direito registral imobiliário**. São Paulo: Saraiva, 2012.

SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. **A dúvida registral**: doutrina, prática, legislação. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário**. Curitiba: Juruá, 2013.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. 3v.