

— D E B A T E —  
**IMOBILIÁRIO**

---

**LEI DO DISTRATO**  
**NOVO MARCO NORMATIVO**

A guerra dos aplicativos

*Como ficam as questões jurídicas no cenário das novas tecnologias*

João Pedro Lamana Paiva

*D.I. entrevista um dos grandes expoentes do setor*

A polêmica do direito de protocolo

*TJ-SP mantém mecanismo, mas consenso está longe do fim*

*Pingue-pongue*  
**Bernardo Chezzi,**  
*vice-presidente do IBRADIM,*  
*entrevista*  
**João Pedro Lamana Paiva**

**É** possível afirmarmos que o atual delegatário do 1º Registro de Imóveis de Porto Alegre, João Pedro Lamana Paiva, é, há algum tempo, uma das maiores lideranças do setor e está dentre os maiores autores da área no Brasil. Hoje com 71 anos, o ex-presidente do Instituto do Registro de Imóveis do Brasil (Irib), membro honorário do IBRADIM, é conhecido por pregar um direito registral mais acessível aos usuários e propor de maneira vanguardista soluções para as diversas demandas da sociedade. “Somos registradores, não somos não registradores, temos de registrar dentro do princípio da legalidade, mas usando o bom senso”, é uma das frases que se pode ouvir em suas apresentações.

As normas que elaborou durante muitos anos enquanto secretário-geral da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, posto

que assumiu em 1986, inspiraram outros Estados e embasaram leis federais, a exemplo da estremação nos “condomínios rurais” (projeto gleba legal), do habite-se parcial, do condomínio de lotes, da regularização fundiária (projeto “more legal”) e tantos outros temas. O princípio da concentração, hoje esculpido no artigo 54 da Lei Federal 13.097/2015, foi defendido pela primeira vez por ele e pelo então desembargador Décio Antônio Erpen já nos anos 90, trabalho que, afirma, contou com a pronta adesão e coconstrução dos registradores Mário Pazutti Mezzari, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, Sérgio Jacomino e Francisco Rezende. A capacidade de estabelecer pontes e diálogos também tornou marcante sua atuação nacional pela desjudicialização dos procedimentos imobiliários, tendo articulado de maneira incansável para que normas federais pudessem reconhecer a retificação, o divórcio e a usucapião extrajudiciais. É também um fiel defen-



sor da classe e da possibilidade de qualificação das ordens do Judiciário.

Acostumado a dividir as horas do dia, dentre tantas atividades, com o debate de casos de colegas, que sempre encontram em seu aconselhamento respostas para as complexas questões do dia a dia nos cartórios, o imbatível Lamana é certamente um homem apaixonado não só pelos registros, mas pelo Sport Clube Internacional e pela sua família. Casado com dona Yara, pai de Jordana e Lourenço, avô de Bruno, Helena e Laura, nos contou um pouco de suas po-



sições e atuações nesta gratificante entrevista.

**Bernardo Chezzi** – *Doutor Lamana, o sistema registral vai bem ou vai mal no Brasil?*

**João Pedro Lamana Paiva** – Assim como todo o Direito, o sistema registral também passa por profunda transformação. As mudanças no mundo exigem isso. E tal fato é bom, porque serve para revermos o que não está indo bem e implementarmos as mudanças necessárias. Toda zona de conforto é preocupante, pois dá a sensação de que tudo está indo bem. É necessário, sempre,

estarmos atentos às demandas sociais, pois é a sociedade quem dita o que deseja.

Como se vê, quando o mundo e a sociedade mudam, o Direito precisa se adaptar.

Particularmente, entendo que estamos numa ascendente. As entidades de classe e os registradores estão fazendo sua parte para colaborar no processo de evolução. Prova disso é a criação das Centrais de Informações Registradas e o próprio Registro Eletrônico. Os principais desafios são equalizar as imensas diferenças existentes entre os diversos Estados e regi-

ões, para que se estabeleça um padrão uniforme de serviços e informações. Mas estamos no caminho. Muito trabalho (que não aparece nem é divulgado) está sendo feito.

**BC** – *A sociedade entende que há êxito na prestação de serviço pelos delegatários?*

**JPLP** – Temos um sistema de registro da propriedade imobiliária no Brasil que é um dos melhores do mundo e serve de exemplo para outros países. Em que pese a necessidade de a sociedade ser esclarecida sobre esse assunto, o Registro de Imóveis existe para constituir, declarar, modificar ou extinguir direitos onde não se faça necessária a intervenção judicial. E, normalmente, os fatos, atos e negócios da vida civil e empresarial nascem, desenvolvem-se e extinguem-se sem a necessidade de um processo judicial. É nesse campo que atuam os registradores imobiliários, na concretização do Direito no meio extrajudicial, quando a lei ou a vontade das partes solicitam os seus misteres. Segundo o Banco Mundial, o nosso sistema de registro de imóveis, que consagra o registro de direitos (qualificação registral prévia e disponibilização de acesso aos títulos que ultrapassam os planos da existência e da validade e estão aptos a gerar efeitos, de acordo com a lei), é referência mundial, alcançando melhores resultados a um custo mais acessível quando comparado com outros países. A redução da assimetria da informação, fomentada pelo princípio da concentração, oportuniza o alcance do direito a um custo menor. Mas sei que precisamos trabalhar muito para re-



## Muitos casos poderiam, com segurança, ser

verter a percepção equivocada que vários setores têm sobre o Registro de Imóveis, pois não adianta apenas quem atua nos cartórios conhecer a sua real finalidade.

**BC** – *O senhor mencionou o princípio da concentração, esculpido no artigo 54 da 13.097/2015 e que possui descrições muito amplas e abrangentes de documentos, atos e fatos da vida que possam ser levados a registro. Apesar disso, muitos registradores ainda continuam apegados a uma tradição da 6.015 de 1973, como se o princípio da taxatividade fosse contrário ao da concentração ou em alguma medida o diminuísse.*

**JPLP** – Não há antinomia entre taxatividade e concentração. Cada um desses conceitos se aplica oportunamente. Por exemplo, direitos reais são aqueles cujos contornos decorrem de disposições legais. Isso é taxativo e não tem como ser diferente. A forma de emprego dos direitos reais, porém, é que merece uma aplicação mais aberta, de modo que a atividade registral possa se concretizar pela sua atuação proativa e não impeditiva de acesso.

**BC** – *O que seria uma atuação proativa do registrador?*

**JPLP** – O Registro de Imóveis servir para o que foi pensado e constituído, que é para registrar, constituindo, declarando, modificando e extinguindo direitos no âmbito administrativo, e não para impugnar. A vida do cidadão já está difícil demais e não deve ser o

Registro de Imóveis mais um complicador, mas sim um facilitador, atuando e apontando caminhos e soluções para que o usuário consiga atender às exigências da lei, que sempre devem ser observadas. Veja, uma atuação proativa não significa deixar de cumprir formalidades essenciais, significa não criar empecilhos não previstos em lei.

**BC** – *Essa atuação proativa está ligada a uma função social dos Registros de Imóveis?*

**JPLP** – Certamente. Excelente observação. Sempre deve ser ressaltada a função social do Ofício Predial, que estabiliza e permite o progresso social. Mas somente encontrando caminhos para registrar que isso pode ocorrer.

**BC** – *A busca desses caminhos também na desjudicialização dos procedimentos imobiliários é um caminho sem volta? Muitos colegas o criticaram quando o senhor defendeu o advento da Lei 10.931/04. Como estamos hoje?*

**JPLP** – Está provado que a desjudicialização através do uso dos serviços notariais e registrais oportuniza benefícios para a sociedade brasileira, e a retificação extrajudicial, que tem impacto entre os confrontantes, é o exemplo pioneiro do sucesso. A Lei 10.931/04 alterou o procedimento de retificação de registro imobiliário (arts. 212 ao 214 da Lei 6.015/73) e, com isso, passaram-se a remeter para o Poder Judiciário apenas os casos em

que não fosse possível resolver amigavelmente o conflito de divisa. Da alteração legislativa até hoje, milhares de retificações foram procedidas por meio dos Registros de Imóveis (antes só através de processo judicial) sem que se tenha notícia da anulação de qualquer desses expedientes. Isso responde ao questionamento.

**BC** – *A propósito, o Projeto de Lei 10.046/2018, do então deputado Sinval Malheiros, prevê a possibilidade de a adjudicação compulsória poder ser feita nas serventias.*

**JPLP** – Acredito que, naturalmente, esse é mais um caso que será autorizado a ser resolvido na seara extrajudicial e sempre com a participação de um advogado. Muitos casos poderiam, com segurança, ser resolvidos sem a necessidade de processo judicial.

**BC** – *Certamente. Mas muito se alega que, embora o legislador esteja dando aos registradores atribuições que eram do juiz, estes possuem responsabilidades distintas; o registrador, diferentemente do juiz, responde por eventuais danos que causar, nos termos da Lei Federal 8.935/1994.*

**JPLP** – Não é possível pessoalizar, entendendo que ao registrador está sendo dada atribuição que antes era do juiz. Prefiro ver de um ponto de vista impessoal. O que temos hoje é o ordenamento jurídico aplicando a desjudicialização quando possível. Autoriza-se a solução de um problema por

resolvidos sem a necessidade de processo judicial.



no início da aplicação das retificações extrajudiciais, há um tempo de maturação necessário para que os institutos possam começar a ser aplicados maciçamente. Esse tempo chegará também para a usucapião extrajudicial, inclusive porque esse procedimento é ainda mais complexo do que o de uma retificação administrativa. Acredito que o tempo se encarregará de provar isso.

**BC** – *Seria o mesmo caso da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), atualizada na Lei Federal 13.465/2017?*

**JPLP** – A aplicação das Reurbs depende, além da vontade dos beneficiários/ocupantes, também da movimentação ou do interesse do Poder Público municipal. E conhecemos as dificuldades que os municípios enfrentam, seja de recursos, seja de pessoal capacitado para poder enfrentar essa nova agenda que é a regularização fundiária. Mas acredito que o tempo também se encarregará de colocar tudo no seu devido lugar. Espera-se que em breve os municípios se organizem e apliquem as Reurbs, oportunidade em que constatarão os imensos benefícios que serão gerados. Em especial, vão oportunizar a dignidade humana e a menor dependência do administrador com o Poder Público municipal, dentre outros relevantes fatores, como o incremento

na arrecadação de tributos e a atualização de cadastros para implementar políticas públicas mais eficazes.

**BC** – *Falando na 13.465/2017, o senhor foi um dos primeiros registradores a defender a legalidade do condomínio de lotes no Brasil e a escrever sobre isso já nos anos 90 em artigo que inaugurou uma roupagem mais técnica à prática por parte de um registrador. O Rio Grande do Sul tem há muito tempo norma de serviço autorizando a modalidade. O que muda com a nova lei?*

**JPLP** – A recente alteração legislativa apenas oportuniza maior segurança no agir pelo reforço do instituto já autorizado por legislações pretéritas. Os registradores de imóveis estão vinculados à lei e, desde o Decreto-Lei 271/67, há a autorização para agir. É isso que é preciso que se compreenda, que é necessária uma ação visando a aplicar, concretizar o Direito Registral, e não o contrário, através do estabelecimento de freios que não existem senão na mente do operador do Direito que não entende o espírito para o qual a atividade foi projetada. Particularmente, para mim não mudou absolutamente nada, pois a lei já previa e agora somente consolidou.

**BC** – *Há omissões na lei? O senhor costuma mencionar a questão das doações municipais, se cabíveis nesse tipo de projeto.*

**JPLP** – Quando da aplicação de uma visão principiológica

outro sistema, simplesmente. O que antes tocava obrigatoriamente ao processo, agora, facultativamente (sempre deve ser assim), também pode ser resolvido fora dele, ficando ao critério do usuário escolher onde ingressar extrajudicialmente ou judicialmente.

**BC** – *Se a retificação extrajudicial tornou-se tão comum, podemos convir que a usucapião extrajudicial ainda não está popular. Considerando a realidade da maioria das cidades brasileiras de grande irregularidade imobiliária, o que o senhor acredita seja necessário para que o procedimento torne-se mais numeroso e efetivo entre usuários, advogados e sobretudo registradores?*

**JPLP** – Assim como ocorreu



*Em todos os mecanismos jurídicos há sistemas de freios. E para os registradores também há.*



(no caso, quando do estabelecimento de um empreendimento imobiliário, “todos ganham e não só o empreendedor”), não se vislumbra impedimento para o alcance de vantagens ao Poder Público municipal pela possibilidade de aplicação dessa modalidade de empreendimento. Melhor se o legislador tivesse previsto expressamente essa questão, mas como ainda não o fez, viável concluir que o empreendedor deve compensar o município com a transferência de bens ou direitos que revertam para toda a comunidade (ou através da doação de imóvel, ou pela edificação de equipamentos públicos, a exemplo de um posto de saúde, uma creche etc.). Para a aplicação do instituto antes da Lei 13.465/17 exigia-se, por interpretação, a existência de lei municipal específica autorizando a utilização dessa modalidade de empreendimento imobiliário. Como alerta aos municípios, sem a legislação específica pode ser que não se tenham meios de estabelecer mecanismo equivalente ao

art. 22 da Lei 6.766/79, uma vez que poderá haver empreendedor que suscite a desnecessidade de transferência de área ao Poder Público. Em que pese essa questão não tenha sido enfrentada na legislação federal, entendo que deverá a legislação municipal tratar de compensações, razão de existir de norma municipal tratando do instituto, fundada nos arts. 30, I e VIII, e 182 da Constituição Federal.

**BC** – *E pensar que um registrador chegou a perder a delegação em São Paulo justamente por registrar esse tipo de empreendimento nos anos 90. Existe uma cultura do medo do registrador? Ela está atrelada a casos como esses?*

**JPLP** – Isso faz parte da ciência do Direito, que não é absoluta. É preciso que saibamos conviver com isso. Faz parte do sistema jurídico. Algo que num determinado tempo era visto como equivocado (talvez até equivocadamente!), hoje já não mais, uma vez que o registrador não pode ser obstáculo de negócios, mas sim um con-

cretizador dos institutos, sempre observando a lei. E como a lei já existia...

**BC** – *A dúvida (procedimento de dúvida) é um elemento importante para o registrador se eximir de responsabilidades em situações cinzentas? O senhor considera o instrumento eficaz?*

**JPLP** – Entendo que sim e demonstra-se, com isso, a existência de um mecanismo de revisão das decisões do registrador. Todo ato humano está sujeito a erro, e o sistema precisa de um mecanismo de revisão.

**BC** – *Em contrapartida, reclama-se muito do tempo que o Judiciário leva para responder a esses procedimentos.*

**JPLP** – Bem! Essa é uma questão que abrange matéria que não diz respeito aos registros propriamente ditos. Então, prefiro que ela seja submetida a quem decide as dúvidas. O procedimento administrativo judicializado que está previsto na Lei 6.015/73 é bem simples, muito diferente de um processo comum. E isso precisa ser compreendido, inclusive porque admite-se a interposição de ação judicial após o julgamento de um procedimento dessa natureza.

**BC** – *Outra questão de alçada da Justiça que não diz respeito aos registros propriamente ditos, mas afeta diretamente o sistema: o senhor acha que o Judiciário vem acertando nas ordens de indisponibilidade tal qual vêm sendo praticadas no País?*

**JPLP** – O instituto da indisponibilidade é muito importante para atender ao princípio da efetividade do processo. Ele deve ser aplicado em larga escala, mas sem olvidar que

existem outros princípios em jogo, como o da menor onerosidade ao demandado. Os abusos que vemos ocorrer são, por exemplo, indisponibilizar todo o vasto patrimônio de uma grande instituição financeira, ou de uma grande construtora, para dar lastro a uma ação de valor irrisório. Isso não deve acontecer. É preciso que todos os órgãos do Poder Judiciário tenham a compreensão da dimensão e das consequências de uma indisponibilidade, que conheçam qual o reflexo de incluir uma ordem na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Cnib) (todos os Registros de Imóveis no Brasil, que são mais de 3.500 realizando buscas e averbações bloqueando todo o patrimônio de alguém). Em não raras vezes tem se mostrado medida desproporcional e que não atende à razoabilidade. Nesse ponto, a ideia que gostaria de deixar registrada é que alguns setores do Poder Judiciário compreendam que é possível tutelar o processo sem causar danos desmedidos ao executado e ao sistema como um todo.

**BC – Há ou deve haver um limite para a qualificação registral (análise legal pelo registrador dos títulos e atos que ingressam no cartório)?**

JPLP – Em todos os mecanismos jurídicos há sistemas de freios. E para os registradores também há. Atuam no âmbito administrativo e, desse modo, não podem e não são revisores dos atos processuais. O que decorrer de decisões judiciais deve ser respeitado. No âmbito judicial há o sistema de recursos e há a Corregedoria judicial, não servindo a qualificação do Registro de Imóveis



como substituta ou subsidiária do controle das decisões judiciais. A atuação administrativa se presta para aferir questões formais do título para materializar os princípios registrais que interessam e tutelam toda a sociedade.

**BC – Se o senhor pudesse mudar algo hoje nas normas federais de sistema de registro imobiliário, o que mudaria?**

JPLP – Brilhante pergunta. O que as atividades notariais e registrais hoje estão precisando é de maior segurança acerca da sua natureza jurídica. Temos um artigo apenas na Constituição Federal tratando desses relevantes serviços e aproximadamente 40 artigos para resolver processos... Então, no aspecto estruturante da atividade, há uma necessidade de definições mais concretas. Mas no que tange à atuação direta e específica do Registro de Imóveis, na sua atividade fim, penso que não são necessárias contundentes alterações na legislação, bastando a aplicação

de uma releitura do mesmo texto normativo, releitura essa realizada com outro espírito, de cooperação e de integração com os interesses da sociedade. O que é melhor: não ter um ato registral produzido ou tê-lo lavrado talvez sem um dos muitos requisitos necessários, como, por exemplo, a referência a um quarteirão, contextualizado com um problema específico que impôs o não cumprimento de um só requisito (situação indefinida da quadra)? Veja, considerações como essa que há um tempo geravam a expedição de notas de impugnação, quando hoje, justificadamente em determinados casos, autorizariam a abertura da matrícula, ficando uma correção para momento posterior. Tal situação não fragiliza a segurança que o sistema requer. E há inúmeras outras situações que poderiam ser apresentadas quando levado em consideração um problema específico encontrado num caso concreto. Isso não afasta



*A sociedade desconhece quem somos, o que fazemos e o que representamos.*



a consideração de se tratar de um registro de direitos; pelo contrário, agindo é que o Registro de Imóveis gerará segurança jurídica e estabilização.

**BC** – *O senhor defende a atuação proativa do registrador e considera o Registro de Imóveis como um importante fator de estabilização social. Qual diria, então, ser o futuro dos cartórios no Brasil?*

**JPLP** – Se tivermos tempo para fazer a nossa parte (refiro-me aos registradores, notários e entidades de classe), certamente teremos um futuro positivo.

Estamos podendo alcançar agora, pelas recentes legislações, especialmente as desenvolvidas a partir do início do milênio, um sistema mais aberto e inclusivo. Muitas questões que antes eram ou pareciam fechadas assim se

caracterizavam pela vontade do legislador. Quando alterada a legislação é que os notários e registradores passaram a poder oferecer vantagens maiores à sociedade. Muitas “travas” existiam que hoje já não mais vigoram, mas ainda há um longo caminho a percorrer. O legislador corrige o rumo quando passa a ofertar à sociedade mecanismos mais céleres e menos onerosos para que se permita a aplicação do Direito nos atos da vida civil. É isso o que os registradores também almejam oferecer, todavia sem descuidar de que atuamos com um sistema de registro de direitos. A sociedade desconhece quem somos, o que fazemos e o que representamos. Portanto, estamos no caminho certo, embora seja tempo de se implementarem modificações com maior celeridade. E isso

não depende dos registradores, mas sim dos Poderes constituídos. Somente assim o Registro de Imóveis conseguirá alcançar sua plenitude. Sem dúvida isso demandará, concomitantemente, uma mudança de mentalidade dos próprios registradores e de seus colaboradores. Não é a melhor solução para o Brasil alterar os atores que permitem a constituição, modificação, declaração ou extinção de direitos reais no desenvolver da vida civil. Não é migrando do registrador para a prefeitura a feitura dos atos registrares, os quais continuarão sendo necessários para estruturar a sociedade. Não vale trocar “seis por meia dúzia”, mas sim permitir que o sistema hoje estruturado (e diga-se de passagem, muito bem estruturado, quando comparado com os serviços públicos prestados diretamente pelo Poder Público) seja constantemente aperfeiçoado.

**BC** – *Qual propósito move João Pedro Lamana Paiva?*

**JPLP** – Vou trabalhar diariamente sabendo que estou servindo para algum propósito, o de produzir o Direito no dia a dia das pessoas, satisfazendo seus atributos de SER e TER ao conquistar patrimônio imobiliário. Oportunidade de poder contribuir para a sociedade lhe oferecendo parcela do Direito que não precisa de processo para acontecer é o que me move. A possibilidade de trabalhar pela geração de paz social num ambiente em que, de regra, não há atritos, mas emoção a cada 30 minutos, levou-me a escolher a profissão de “registrador”.