

Edição nº 27 - São Paulo, sexta-feira, 13 de novembro de 2009.

Lamana Paiva lança livro em noite de autógrafos

O registrador imobiliário João Pedro Lamana Paiva convida os registradores brasileiros para o coquetel de lançamento do livro *Procedimento de Dúvida no Registro de Imóveis* que acaba de ser editado pela Editora Saraiva, integrando a Coleção Direito Notarial e Registral, sob a coordenação do registrador Sérgio Jacomino.

A primeira parte do livro trata da possibilidade de assistência pelo Tabelião no procedimento de dívida. Já na segunda parte, o autor enfoca a evolução dos Sistemas Notarial e Registral.

O lançamento será realizado dia 25 de novembro, na Saraiva MegaStore do BarraShopping Sul, em Porto Alegre, Rio Grande do Sul, das 19h30 às 22h.

Lançamento: Livro – Procedimento de dívida no Registro de Imóveis, de João Pedro Lamana Paiva.

Local: [Saraiva MegaStore](#) do Barra Shopping Sul, Porto Alegre, Rio Grande do Sul.
Endereço: Avenida Diário de Notícias, 300 – Loja 1022 – Bairro Cristal, Porto Alegre – RS
Data: 25 de novembro, a partir das 19h30.

Adquira o livro na Internet: [Livraria Saraiva](#).



iRegistadores entrevista Lamana Paiva.

Lamana Paiva concedeu a entrevista abaixo ao iRegistadores.

Por que lançar um livro sobre procedimento de dívida?

Primeiramente, a razão do lançamento do *Procedimento de Dúvida no Registro de Imóveis* deve-se ao fato de ser, o texto, resultado de monografia no Curso de Especialização *stricto sensu* na Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Daí a razão da escolha do tema. Por outro lado, sabemos que a dúvida é o remédio jurídico mais eficaz de que dispõe a parte interessada no registro para se socorrer quando o acesso do título é denegado pelo registrador.

O procedimento não está sedimentado nos tribunais brasileiros?

Entendemos que o procedimento de dúvida não está, ainda, totalmente assimilado pelos Tribunais, pois, a cada dia surge um fato novo que vem aperfeiçoar o instituto. Não há um procedimento uniforme em matéria recursal, por exemplo. Em São Paulo, o recurso é dirigido ao Conselho Superior da Magistratura, ao passo que no Rio Grande do Sul o recurso é deduzido perante uma das Câmaras Cíveis do Tribunal de Justiça.

O procedimento de dúvida necessita de aperfeiçoamentos?

Sim. Esse é o objetivo primordial da obra, contribuir para o conhecimento do instituto e, nesse sentido, a obra tem um alcance didático porque demonstra essa necessidade de aperfeiçoamento e de busca de inovações. Tanto é verdade, que o título da obra não espelha a quem realmente se destina, pois, na primeira parte é feita uma abordagem sobre os aspectos práticos e da possibilidade de participação do tabelião, como assistente, estabelecendo um contraditório na defesa de seu ato, o que não tem sido admitido na dúvida, enriquecendo, dessa forma, o procedimento.

O que o Sr. acha da jurisdicionalização do procedimento de dúvida, deixando de ser um procedimento administrativo para se tornar um processo judicial, com a segurança da coisa julgada?

Essa questão é polêmica e complexa. Como se sabe, hoje, o procedimento é misto na maioria dos Estados. Ou seja, administrativo/judicial, pois esse procedimento tem início, no interior dos Estados, perante o Juiz Competente da Comarca e, nas Capitais, nas Varas especializada dos Registros Públicos. Em grau de recurso, processa-se perante os Tribunais de Justiça, com exceção de São Paulo, onde ocorre perante o Conselho Superior da Magistratura. Entendo que deve seguir como processo administrativo em função da celeridade, da rapidez que é demandada para a resolução dessas questões, pois o prazo estabelecido pelos artigos 198 e seguintes da LRP é de singelos 40 dias.

Quais os problemas mais comuns e que ensejam suscitação de dúvidas?

Os problemas mais comuns que ensejam suscitação de dúvida dependem muito da própria região em que se originam as questões envolvendo os títulos. Pelo que se apresenta, por exemplo, na serventia em que atuo, dificilmente é suscitada uma dúvida referente a escrituras públicas, embora alguns instrumentos públicos não ultrapassem as barreiras da qualificação registral e as dúvidas são suscitadas. Logo, os problemas mais comuns são os relativos à elaboração de instrumentos que não observam as normas legais a eles aplicáveis (promessa de compra e venda, cessão de direitos, recolhimento de tributos, estatutos e contratos sociais de pessoas jurídicas, loteamentos, incorporações, etc.).

Qual o campeão de títulos impugnados? Títulos judiciais? Títulos notariais? Instrumentos particulares?

Quanto a esse aspecto, pelo que se percebe de consultas que nos chegam, podemos informar que estão entre os mais impugnados, sem sombra de dúvida em primeiríssimo lugar, os títulos judiciais, seguidos pelos instrumentos particulares/administrativos e, por último, os notariais.

Como o Sr. avalia a experiência espanhola, que prevê recurso para uma junta de registradores como forma alternativa de superar a denegação original?

A experiência espanhola funciona, pois tive o prazer de estudá-la por ocasião do Terceiro Curso Ibero-americano de Direito Registral, realizado em Barcelona. Assim, essa questão é atual e envolve a tão debatida desjudicialização, a começar pelos atos de jurisdição voluntária, que demorou, mas chegou, e já estão sendo praticados no Brasil por notários e registradores (Leis 10.257/2001, 10.931/2004, 11.382/2006, 11.441/2007, 11.481/2007 e a novel 11.977/2009). Para isso é necessário que se proceda a uma alteração legislativa, criando-se uma Direção-Geral Nacional dos Serviços Notariais e Registrais e de um Colégio Nacional, com as atribuições de apreciar recursos deduzidos perante um colegiado formado por notários e registradores, podendo, até mesmo, a meu critério, ser misto. Aliás, é o meu sonho ver implantado no Brasil um sistema semelhante ao espanhol.

Por que se chama procedimento de “dúvida”, quando sabemos que o Oficial sempre tem “certeza” na denegação do registro?

Como se sabe, o Oficial Registrador, em tese, não tem dúvida a respeito da qualificação do título apresentado para a prática do ato, pois trata-se de área específica de atuação das Ciências Jurídicas na qual os titulares são *experts* na matéria. Assim, o nome “procedimento de dúvida” dirige-se à parte apresentante que, vendo seu título impugnado e não concordando com a impugnação, mediante requerimento, solicita a declaração de dúvida em que o registrador irá fundamentar, na doutrina e na jurisprudência, as razões pelas quais negou o registro do título apresentado.

Cabe mandado de segurança contra ato denegatório de registro?

Acreditamos que não, pois a qualificação negativa sobre um título não enseja mandado de segurança, uma vez que o sistema atual disponibiliza um remédio jurídico próprio para contestar o entendimento do Oficial, qual seja, o procedimento de dúvida. Se fosse admitido o mandado de segurança, os sistemas registral e notarial estariam fragilizados com a concessão da liminar e, no mérito, sua posterior revogação. Se o registrador se negar a protocolar o título, examiná-lo, não manifestando o fundamento legal, considero que em relação a esse ato de autoridade praticado pelo registrador é cabível, sem sombra de dúvida, a impetração de mandado de segurança.

Cabe suscitação de dúvida em relação a mandados judiciais? Ordem judicial não deve ser imediatamente cumprida?

Sim, cabe suscitação de dúvida, pois o Registrador é independente e autônomo com referência ao princípio da qualificação documental, pois não entra no mérito da decisão. Compete ao Oficial examinar, intrínseca e extrinsecamente, o aspecto formal e registral de qualquer título apresentado para registro, nos termos do art. 221 da LRP, já que os títulos ali elencados não têm nenhum privilégio ou hierarquia de preferência na qualificação. Aliás, a jurisprudência massiva de São Paulo tem demonstrado que é cabível.

Além do procedimento de dúvida, do que mais trata o livro?

Na realidade, o título do livro não expressa o real conteúdo da obra. Senão vejamos: na primeira parte é tratado o procedimento de dúvida no Registro de Imóveis – aspectos práticos e possibilidade de participação do notário. Já na segunda parte é examinada a evolução dos sistemas registral e notarial no século XXI, a começar pela Lei 10.257/2001 e a encerrar pela Lei 11.481/2007. Como se vê, o título não espelha a abrangência de tudo quanto no livro é tratado.

Por que a Editora Saraiva?

A editora dispensa comentários. Entretanto, a escolha se deu em razão do convênio entre o IRIB e a Saraiva para a produção da série “Direito Registral e Notarial”, sob a proeminente coordenação do respeitável Dr. Sérgio Jacomino. Graças ao esmero editorial e à orientação do coordenador estamos radiantes de felicidade com mais essa realização.