



Workshop
**“Registro Torrens: Ferramenta para a Regularização
Fundiária da Amazônia Legal?”**

**REGISTRO TORRENS: *AS RAZÕES DA SUA
INTEGRAÇÃO AO ATUAL SISTEMA COMUM***

29 e 30 de setembro
Sala de Sessões da 2ª Turma do Supremo Tribunal Federal.
Brasília-DF

João Pedro Lamana Paiva
Registrador/Tabelião de Protesto
www.lamanapaiva.com.br

Sumário

1. Históricos do Registro de Imóveis e do Registro Torrens no Brasil
 2. Origem do Sistema Torrens no Brasil
 3. Legalização da propriedade fundiária
 4. Processo depurativo do domínio
 5. Reconhecimento judicial
 6. Presunção *juris et de jure*
7. Considerações dos sistemas (Comum e Facultativo)

1 - Históricos do Registro de Imóveis e do Registro Torrens no Brasil

LEGISLAÇÃO ANTERIOR AO CÓDIGO CIVIL DE 1916

Lei Orçamentária nº 317, de 21/10/1843, regulamentada pelo Decreto nº 482, de 14/11/1846 - criou o Registro de Hipotecas (imóveis e semoventes).

Essa lei é considerada o Ponto de Partida da História Registral Imobiliária.

Lei nº 601, de 18/9/1850 e Regulamento nº 1.318, de 30/1/1854 - instituiu o "Registro do Vigário" nas respectivas paróquias (circunscrição), pois cada paróquia tinha um vigário que registrava os imóveis de propriedade particular.

Tratava-se do reconhecimento da posse, com o fim meramente declaratório, para diferenciar o domínio particular do domínio público.

Lei nº 1.237, de 24/9/1864, regulamentada pelo Decreto nº 3.453, de 26/4/1865 - o Registro de Hipotecas passou a denominar-se Registro Geral. Assim, foi criado o Registro de Imóveis, substituindo a tradição pela transcrição.

Esta lei foi um avanço, pois instituiu o Registro de Imóveis por ato inter vivos e a constituição de ônus reais.

A transcrição era necessária para a oponibilidade perante terceiros.

Lei nº 3.272, de 5/10/1885 - tornou obrigatória a inscrição de todas as Hipotecas, inclusive as legais.

Decreto nº 451-B, de 31/5/1890, que estabelece o registro e transmissão de imóveis pelo Sistema Torrens

Regulamentado pelo Decreto nº 955-A, de 5/11/1890.

CÓDIGO CIVIL DE 1916 e LEGISLAÇÃO POSTERIOR

Lei nº 3.071, de 1/1/1916 - instituiu o Código Civil Brasileiro, que previu um Sistema de Registro Comum, mas obrigatório.

Lei nº 6.015, de 31/12/1973, alterada pela Lei nº 6.216, de 30/6/1975 - atual Lei dos Registros Públicos, regendo por completo a matéria registral.

Lei nº 10.406, de 10/01/2002 - Instituiu o (Novo) Código Civil, revogando a Lei nº 3.071/1916 e a Primeira Parte da Lei nº 556/1850 (Código Comercial), mantendo o sistema registral vigente.

Natureza do atual Sistema Registral

O Sistema Registral brasileiro é de natureza MISTA, podendo ser:

CONSTITUTIVO: cria um direito e gera a ficção de conhecimento para o Brasil e o Mundo.

É Constitutivo em relação aos atos de oneração e às transmissões inter vivos

DECLARATIVO: limita-se a declarar a existência de um direito preexistente.

É Declaratório também nas aquisições originárias e causa *mortis*, bem como nos títulos de divisão, judiciais ou extrajudiciais.

2 - Origem do Sistema Torrens no Brasil

Decreto nº 451-B, de 31/5/1890, regulamentado pelo Decreto nº 955-A, de 5/11/1890, Lei 6.015/73, artigos 277 e seguintes e artigo 1.218 do CPC.

O Registro Torrens foi introduzido no Brasil no ano de 1890, caracterizando-se como sendo um sistema facultativo, ainda admitido pela atual Lei de Registros Públicos.

Tem sua origem na Austrália e foi idealizado pelo irlandês Sir Roberto Richard Torrens.

Trata-se de um sistema especial, que não pode ser comparado com o sistema comum/tradicional do Código Civil que contou com a participação efetiva, na elaboração do Projeto, do jurista Rui Barbosa.

O Registro Torrens tem por finalidade oferecer ao proprietário de imóvel rural a presunção absoluta de domínio, desde que o imóvel esteja Registrado no Sistema Comum obrigatório.

Instalou-se no Brasil, inicialmente nos estados do Rio Grande do Sul, Mato Grosso, Goiás, Minas Gerais, Bahia e Pará.

Da vigência dos decretos instituidores do sistema Torrens

Por ocasião da aprovação legislativa de um novo Código de Processo Civil para o país, revogou-se o Decreto-Lei nº 1.608, de 18 de setembro de 1939, sendo aprovada a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, a qual, através das disposições do inciso IV de seu art. 1.218, manteve em vigor as disposições processuais relativas ao Registro Torrens constantes do revogado Código (artigos 437 a 464).

Posteriormente, através da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, houve a revogação (tácita) dos dispositivos preservados pelo novo CPC para a regulação do procedimento relativo ao registro no sistema Torrens (artigos 437 a 464), já que a matéria veio totalmente regulada pela nova lei registrária.

Veja-se que as últimas normas a fazerem referência *expressa*, no país, à possibilidade de registro no sistema Torrens e, afinal, preservando-o na ordem jurídica brasileira foram normas de direito processual e não de direito material.

Logo, tem de haver supedâneo legal em alguma norma de direito material a sustentar a utilização, ainda que restrita – quase em total desuso – desse sistema registral, pela legislação civil brasileira.

As normas de direito registral, depois que passaram a ser disciplinadas através de lei no Brasil, dando uma estruturação de organização sistêmica aos serviços, destinam-se, na forma do que dispõe o art. 1º da Lei nº 6.015/73, a prover os registros públicos estabelecidos pela legislação civil do país para a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Assim, o inciso IV do art. 1º da LRP consagrou o Registro de Imóveis como uma das espécies de órgãos registrais da estrutura de serviços de registros públicos do país. Nesse contexto, trouxe, a lei, a disciplina de um sistema legal *comum* ou *ordinário* de registro de imóveis, preservando, entretanto, a possibilidade de uso alternativo (ou opcional) de outro sistema tradicionalmente praticado no país, o sistema Torrens, por fazer referência expressa a essa possibilidade nas disposições dos artigos 277 a 288 da LRP. Foi essa a interpretação dada, de modo geral, aos referidos institutos de direito registral imobiliário até agora, ainda que, repita-se, sejam episódicos os pedidos de registro de acordo com o sistema Torrens, por ter-se firmado, com grande credibilidade, o então novíssimo sistema de matrícula imobiliária instituído pela novel Lei de Registros Públicos, a partir de 1976, que vivenciou grande aperfeiçoamento a partir de então até atingir a atualidade.

Logo, necessariamente, há que se contar com uma norma de *direito material* a confortar a possibilidade de utilização do sistema Torrens e, principalmente, a preservar os *efeitos jurídicos* por ele autorizados.

Há que se considerar, também, que o Código Civil de 1916, produziu, a seu tempo, a revogação de toda a legislação civil anteriormente vigente a sua edição (art. 1.807), que tivesse passado a ser regulada por aquele Código. Como não dispôs sobre o sistema Torrens, preservadas estavam, ao tempo de sua aprovação, as normas originalmente reguladoras do instituto no Brasil, tais sejam, o Decreto nº 451-B e o Decreto nº 955-A, ambos de 1890. Aliás, por tratar-se de normas instituídas pelo Governo provisório da República proclamada em 1889, têm, ditos decretos, formalmente, estrutura e denominação de “decreto”, mas materialmente desfrutam de *força de lei*, pela legitimação política do único órgão legiferante em funcionamento, no vácuo da primeira Constituição Republicana, que só surgiria em 1891.

O novo Código Civil (Lei nº 10.406/2002), nos termos de seu art. 2.045, simplesmente promoveu a revogação do Código de 1916, nada dispondo sobre a revogação dos diplomas que, com força de lei, disciplinaram o registro no sistema Torrens.

Walter Ceneviva, ainda que reconheça que o Registro Torrens “não se incorporou plenamente à realidade da vida jurídica brasileira, sendo raro seu uso” não lhe negando vigência, nos termos em que restou albergado na LRP. Reconhece, também, que a função jurídica desse sistema é compatível com as faculdades atribuídas ao proprietário no art. 1.228 do Código Civil de 2002, em seu § 1º e não ofende as proibições do § 2º. Além disso, estima que **“com a aplicação do sistema de georreferenciamento por satélite a utilidade do Torrens tenderá a se extinguir”** (*Lei dos Registros Públicos Comentada*, 19ª ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 611).

Isso posto, parece-nos não restar dúvida de que ainda se encontram em vigor os referidos Decretos, enquanto normas de direito material a confortar os *efeitos jurídicos* do registro produzido de acordo com suas disposições, especialmente o da *presunção absoluta* quanto à caracterização do imóvel e à afirmação do domínio sobre o imóvel registrado de acordo com o sistema Torrens, já que decorrente de sentença de natureza *constitutiva*, conforme referido pelo art. 288 da LRP.

3 - Legalização da propriedade fundiária

Como se sabe, o Torrens serve para a legalização da propriedade fundiária, tanto é verdade que o pedido de registro deve ser instruído, dentre outros documentos, com:

- memorial de que constem os encargos do imóvel, os nomes dos ocupantes, confrontantes, quaisquer interessados e a indicação das respectivas residências;

- planta do imóvel, cuja escala poderá variar entre os limites: 1:500m (1/500) e 1:5.000m (1/5.000).

O levantamento da planta obedecerá às seguintes regras:

a) empregar-se-ão goniômetros (utilizados para medir ou construir ângulos) ou outros instrumentos de maior precisão;

b) a planta será orientada segundo o mediano do lugar, determinada a declinação magnética;

*Dispositivos: artigos 28, 56 e 57 do Decreto 955-A de 1890; artigo 278 da Lei 6.015/73.

Qual é a legislação atual aplicável à regularização de imóvel rural?

Vigora no Brasil, desde 2001, a Lei nº 10.267 e seus regulamentos, que têm por finalidade o GEORREFERENCIAMENTO de propriedades rurais, tendo por objetivo acabar com a grilagem de terras, assim como tem por escopo possibilitar uma exata coincidência dos elementos físicos do imóvel com os assentos registrais, refletindo o imóvel no Fólio Real com exatidão, alcançando a segurança jurídica almejada e evitando a sobreposição de áreas.

Qual é o meio utilizado?

O Georreferenciamento é o levantamento físico da área que se faz através de GPS ou outro meio, com o fim de verificar se há ou não sobreposição de área referente ao imóvel que está sendo objeto do georreferenciamento.

Uma das pretensões da Lei nº 10.267/01 é a incorporação de bases gráficas georreferenciadas aos registros de imóveis rurais. Ocorre que esse processo levará décadas para ser implementado (a exemplo do Sistema de Matrícula), uma vez que não foi prevista a obrigatoriedade da atualização das características dos imóveis, que somente ocorrerá no momento e nos casos previstos em lei (Desmembramento, parcelamento, remembramento; qualquer situação de transferência; criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo).

O Georreferenciamento provocará uma verdadeira interconexão entre o Registro Imobiliário e o Cadastro Rural, os quais não podem ser confundidos.

“Os registros serão provedores de informações ao cadastro e vice-versa” (Sérgio Jacomino).

*Dispositivos: Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, regulamentada pelos Decretos nºs. 4.449/02 e 5.570/05.

Qual a diferença entre a regularização fundiária do Sistema Torrens do século XIX e o Georreferenciamento do século XXI?

Em princípio não vejo diferença quanto à forma de regularizar um imóvel rural, tanto por um como pelo outro.

O que ocorre é que o georreferenciamento possui uma grande base de atualização tecnológica quanto aos meios utilizados, proporcionando maior precisão posicional do imóvel, rapidez, eficiência e conta com a certificação, pelo INCRA, quanto à existência ou não de sobreposição de área.

4 - Processo depurativo do domínio

O Sistema Torrens contempla um processo depurativo do domínio, pelo qual se afastam os vícios, defeitos e anomalias que o imóvel possa apresentar, por ocasião do exame de sua boa origem, com o reconhecimento judicial.

Por outro lado, incumbe ao oficial do registro corrigir ou suprir, em observância ao despacho do juiz, os erros e omissões do registro, contanto que a retificação não altere atos anteriormente registrados.

*Dispositivo: artigo 25 do Decreto 955-A de 1890.

5 - Reconhecimento judicial

Normas procedimentais para o Registro Torrens

Decreto nº 955-A

Art. 26. O requerimento para registro será dirigido ao juiz pelo proprietário, ou por quem tenha mandato, ou qualidade para o representar. Em caso de condomínio, só se procederá ao registro a requerimento de todos os condôminos.

Art. 27. O imóvel, sujeito á hypotheca, ou onus real, não será admittido a registro sem consentimento expresso do credor hypothecario, ou da pessoa em favor de quem se houver instituido o onus.

Art. 28. O requerimento virá instruido com os titulos de propriedade (*histórico vintenário*) e quaesquer actos, que a modifiquem, ou limitem, um memorial indicativo de todos os seus encargos, no qual se designarão os nomes e residencias dos interessados, occupantes e confrontantes, e, sendo rural o imóvel, a planta delle, nos termos dos arts. 56 e 57.

Reconhecimento judicial

A segurança residia no fato de que o imóvel sofria a prévia depuração legal na esfera judicial.

Trazia, pois, o Registro Torrens, três características inigualáveis:

- 1 – a publicidade ampla;
- 2 – a mobilização da propriedade por simples endosso, e;
- 3 – o aval legal da boa origem, pelo prévio expurgo judicial.*

*Por Décio Antônio Erpen – Desembargador TJRS, *in* Revista de Direito Imobiliário, nº 19/20.

Dispositivos: artigo 33 e seguintes do Decreto 9.55-A de 1890; artigo 281 e seguintes da Lei nº 6.015/73.

OBS. A República Dominicana adota o Sistema Torrens, permitindo uma depuração dos títulos de propriedade através do **Tribunal de Terras**.

6 - Presunção *juris et de jure*

De acordo com o disposto no artigo 75 *caput*, do Decreto 451-B:

“Nenhuma acção de reivindicação será recebível contra o proprietário de imóvel matriculado.”

De outro lado, estabelece o artigo 128 do Decreto 955-A que:

“Não será recebível acção de reivindicação contra o proprietário de imóvel matriculado.”

Assim podemos afirmar que NENHUMA AÇÃO REIVINDICATÓRIA SERÁ Oponível CONTRA O PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL MATRICULADO NO SISTEMA TORRENS.

O objetivo principal do Torrens é dar certeza da titularidade dos imóveis aos proprietários de terras, com uma confiabilidade que afastaria qualquer posterior indagação com referência aos limites da área do bem, às confrontações e domínio.

O Registro Torrens verificava-se mais simples e vantajoso do que uma defesa em eventual processo judicial discutindo o título de proprietário registrado no sistema comum.

Ainda que se possa objetar, com base na doutrina abalizada de Maria Helena Diniz (*Sistema de Registro de Imóveis*, 7ª Ed. São Paulo: Saraiva, p. 506), que, por mais absoluta que possa ser a presunção conferida pelo sistema Torrens, sempre vai haver possibilidade de reivindicação do imóvel por seu verdadeiro proprietário. Isso é evidente, entretanto, só e somente, na hipótese por ela ventilada, que está baseada na possibilidade da ação reivindicatória, na hipótese de o registro ter sido indevidamente concedido, o que sugere a ocorrência de *fraude*. O que, evidentemente desqualifica a validade do próprio registro. Logo a *presunção* se afirma desde o momento em que o título seja plenamente válido.

Tendo o Registro Torrens natureza constitutiva e força probante, gera Presunção Absoluta!

CÓDIGO CIVIL x TORRENS

CÓDIGO CIVIL	TORRENS
- OBRIGATÓRIO;	- FACULTATIVO;
- ATACÁVEL – “juris tantum” (art. 1.247).	- INATACÁVEL - “juris et de jure”;
	- PERPÉTUO

Como se vê, o Sistema Torrens é um Instituto Especial da propriedade de imóvel RURAL.

No Estado do Rio Grande do Sul, é permitida a renúncia da situação jurídica e direitos decorrentes do Sistema Torrens, em virtude do aprimoramento do Sistema Comum (art. 494 e parágrafos da Consolidação Normativa Notarial e Registral – Provimento nº 32/2006-CGJ).

Sendo que a partir de 22 de agosto de 1988, neste Estado, não mais se abrirão matrículas no Livro Matriz (1) e nem se expedirão nos Títulos Torrens, não significando que o Sistema Torrens tenha sido extinto, pois o oficial fará a inscrição (registro) na própria matrícula (fólio real) do Livro nº 2-Registro Geral.

Dos Registros dos Atos e das Entregas dos Títulos

República Federativa do Brasil



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE SANTO ÂNGELO

Certidão

IRAMIR DE ALMEIDA MORAES, Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de SANTO ÂNGELO - Estado do Rio Grande do Sul -

Certifico, por me haver sido verbalmente pedido, que revendo os livros e registros deste Serviço, exceto prenotações, neles no livro de número de 3-BE, às fls. 255, encontrei o registro de teor seguinte: ANO: 1966.- NÚMERO DE ORDEM E O DA TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 57.959 (22.424).- DATA: 23 de novembro.- CIRCUNSCRIÇÃO: Distrito de São Miguel.- DENOMINAÇÃO OU RUA E Nº: Rural, lote nº 29 da Colônia Vitória.- CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: No lote de terras de cultura, com a área de quatrocentos e oitenta e quatro mil metros quadrados, adquirido pelo inventariante Frederico Muller, por compra a Otto Henke, com as seguintes confrontações: a Norte, com terras de João Beiersdorf; a Sul, com terras de Frederico Steinhorst; a Leste, com terras de Augusto Katz; e, a Oeste, com o rio Urubucarú; avaliada por Cr\$ 38.752,00, somente a importância de Cr\$ 2.419,55.- NOME, ESTADO, PROFISSÃO, DOMICÍLIO E RESIDÊNCIA DO ADQUIRENTE: **Maria Muller**, nascida em 22 de janeiro de 1941, brasileira, residente no distrito de São Miguel, neste município.- NOME, ESTADO, PROFISSÃO, DOMICÍLIO E RESIDÊNCIA DO TRANSMITENTE: **Espólio de Amanda Paulina Muller**, julgado por sentença de 05 de março de 1852, do Dr. Julio Rosa Cruz, Juiz de Direito da 2ª Vara desta Comarca, a qual passou em julgado.- FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO: Certidão extraída dos respectivos autos, em 11 de novembro de 1966, pelo escrivão de Orfãos e Ausentes desta cidade, Darci Schifer.- TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Inventário.- VALOR DO CONTRATO: Cr\$ 2.419,55.- CONDIÇÕES DO CONTRATO: Não há.- Eu, Antonia Falkowski, escrevente o escrevi.- O Oficial: César B. Machado.- AVERBAÇÕES: Nº 01) Certifico que o imóvel encontra-se registrado no Sistema

Torrens: Título expedido sob nº 2.601.- Nº 02) Certifico conforme certidão extraída em 17 de setembro de 1976, pela escrivã do Registro Civil deste município, do Termo lavrado sob nº 1147, fls. 98/100 do Livro B-9, relativo ao casamento de Balduino Kasburg e Maria Muller, que em virtude daquele ato, passou a assinar-se Maria Kasburg.- Eu, Joseane P. de Oliveira, escrevente o escrevi.- Santo Ângelo, 25 de março de 1980.- O Oficial Ajudante: Iramir de Almeida Moraes.- NADA MAIS CONSTA.-

O referido é verdade e dou fé

Santo Ângelo, 26 de setembro de 2011.

O OFICIAL: _____.-

Do Registro dos Atos e da Entrega do Título

-4.539-



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE CATUIPE - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FICHA	MATRÍCULA
-1-	-4.539-

CATUIPE, 25 de julho de 1986.-

IMÓVEL - UMA FRAÇÃO DE TERRAS DE CULTURA, constituída de parte do lote rural "E", sem benfeitorias, com a área de 5,5 hectares, ou seja, cinquenta e cinco mil metros quadrados (55.000,00m².), situada no lugar denominado "Tabuleiro", no distrito de Inhacorá, neste município, com as seguintes confrontações: AO NORTE, pela estrada geral AO SUL, com terras de Iracema Chiapetta Cardoso; AO LESTE, com o lote "F"; e, AO OESTE, com a área remanescente de propriedade do casal de João Pedro Obregão de Vargas.-

INCRA - Cadastrado no Incra juntamente com a M-64 sob nº866.032.022 292, com a área total de 13,5 ha; módulo fiscal 20,0; número de módulos fiscais 0,60 e fração mínima de parcelamento 3,0 ha.-

PROPRIETÁRIOS - JOÃO PEDRO OBREGÃO DE VARGAS, agricultor, casado pelo regime da comunhão universal de bens, com TIOREMA IRENA DE VARGAS, do lar, ambos brasileiros, com C.P.F. sob nº093.595.590-91, domiciliados neste município.-

TÍTULO AQUISITIVO - M-64, ficha 1 do Livro nº2-Registro Geral, em 3 de agosto de 1977, deste Ofício.-
O Ajudante: *[Assinatura]*

CUSTAS: Cz\$21,00.-

R-1/4.539 (R-Um/Quatro mil, quinhentos e trinta e nove) em 25.07.86.-

TÍTULO - Compra e Venda.-

TRANSMITENTES - João Pedro Obregão de Vargas e sua mulher Tiorema Irena de Vargas, já qualificados.-

ADQUIRENTE - CLAUZENIR LUIZ STRADA, brasileiro, agricultor, com C.P.F. sob nº029.332.250-34, domiciliado neste município, casado pelo regime da comunhão universal de bens posteriormente à Lei 6.515/77, com Clenir Minetto Foletto Strada.-

FORMA DO TÍTULO - Certidão da Escritura Pública de 30 de dezembro de 1985, lavrada no Ofício Distrital de Inhacorá, neste município, Livro nº31 de Transmissões, às folhas 55/56.-

IMÓVEL - O imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR - Cr\$35.000.000 (Trinta e cinco milhões de cruzeiros).-

SISTEMA TORRENS - Título expedido sob nº57 (Cinquenta e sete), deste continua no verso

FICHA	MATRÍCULA
-1-	-4.539-
VERSO	

Ofício.-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob nº23.509.-
O Ajudante: *[Assinatura]*

CUSTAS: Cz\$210,00.-

AV-2/4.539 (AV-Dois/Quatro mil, quinhentos e trinta e nove) 30.11.87.

RETIFICAÇÃO DE NOME - Por determinação do Exmo.Sr.Dr. Claudio Augusto Nunes, Juiz de Direito Substituto desta Comarca, em mandado passado em 14 de outubro de 1987, pela Escrivã do Cartório Judicial desta comarca, Crista S. Sartori, fica constando que o nome correto da adquirente no R-1/4.539 é ELENIR FOLETTI STRADA e não Clenir Minetto Foletto Strada como constou.-

PROTOCOLO - Título apontado sob nº26.291.-
A Oficial: *[Assinatura]*

Custas: Cz\$63,60.-

AV-3/4.539 - Em 26 de setembro de 1990. E nihil.
Imóvel foi matriculado no Registro de Imóveis da Comarca de Chiapetta-RS, sob nº 2.300

O Oficial: *[Assinatura]*
Elizabete Martins
Oficial



REGISTRO TORRENS

LIVRO MATRIZ — MATRÍCULA DOS IMÓVEIS
 DECRETOS NÚMEROS 451—B e 955—A, DE 1890

Número de ordem: Cinqüenta e sete (57)

Matrícula anterior: Um (1), deste Ofício.-

CATUÍPE, 25 de julho de 1986.-

CIRCUNSCRIÇÃO DO IMÓVEL MUNICÍPIO DE CATUÍPE.	AVERBAÇÕES
<p>CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: UMA FRAÇÃO DE TER- RAS DE CULTURA, constituída de parte do lote rural "E", sem benfeitorias, com a área de 5,5 hectares, ou seja, cinqüenta e cinco mil metros quadrados (55.000,00m2.), situada no lugar denominado "Tabu- leiro", no distrito de Inhacorá, neste município, com as seguintes confrontações: AD NORTE, pela es- trada geral; AD SUL, com terras de Iracema Chiapet- ta Cardoso; AD LESTE, com o lote "F"; e, AD OESTE, com a área remanescente de propriedade do casal de João Pedro Obregão de Vargas, fração essa constan- te do Título Torrens número Um(1), anulado nesta data, atualmente matriculado sob nº4.539, deste Ofício. Cadastrado no INCRA juntamente com a M-64 sob nº866.032.022.292, com a área total de 13,5 ha módulo fiscal 20,07 número de módulos fiscais 0,60 e fração mínima de parcelamento 3,0 ha.-</p> <p>NOME E QUALIFICAÇÃO DO ADQUIRENTE: CLAUZENIR LUIZ STRADA, brasileiro, agricultor, com C.P.F. sob nº 029.332.250-34, domiciliado neste município, casa- do pelo regime da comunhão universal de bens poste- riormente à Lei 6.515/77, com Clenir Minetto Folet- to Strada.-</p> <p>NOME E QUALIFICAÇÃO DOS TRANSMITENTES: João Pedro Obregão de Vargas, agricultor, casado pelo regime da comunhão universal de bens, com Tiorema Irena de Vargas, do lar, ambos brasileiros, com C.P.F. sob nº093.595.590-91, domiciliados neste município</p> <p>TÍTULO: Compra e Venda.-</p> <p>FORMA DO TÍTULO: Certidão da Escritura Pública de 30 de dezembro de 1985, lavrada no Ofício Distri-</p>	<p>Matriculado sob núme- ro 4.539, objeto do R-1/4.539, Livro nº2- Registro Geral, deste Ofício, em 25 de ju- lho de 1986.-</p>

Continua no Verso

<p>tal de Inhacorá, neste município, Livro nº31 de Transmissões, às fo- lhas 55/56.-</p> <p>VALOR: Cr\$35.000.000.-</p> <p>ÔNUS: Não há.-</p> <p>CONDIÇÕES: Não constam.-</p> <p>PROTOCOLO: Título apontado sob nº23.509.-</p> <p>D Ajudante: <i>[Assinatura]</i></p> <p>CUSTAS: Cr\$210,00.-</p> <p>=====</p>

Da Perda do Título Torrens/Matriz

No caso de destruição, ou perda do título, o proprietário, anunciando-a por trinta dias consecutivos no jornal* de maior tiragem, fará, ante o juiz do registro, uma declaração contendo todos os esclarecimentos, que possuir em apoio de sua qualidade e a respeito das hipotecas e demais encargos, que gravarem o imóvel.

*"Perdeu-se o título torrens sob o nº do Registro de Imóveis da Comarca de"

Mandarà então o juiz entregar ao proprietário novo título com ressalva do primeiro, e reproduzir o conteúdo dele no livro da matrícula, com especificações das circunstâncias em que for entregue.

Dessa entrega fará o oficial menção datada na matriz, declarando as circunstâncias.

O novo título terá o mesmo valor do primitivo.

*Dispositivos: artigo 21 do Decreto 451-B e artigo 55 do Decreto 955-A

DA HIPOTECA – publicidade – registro.....

 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

JULGADO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANGELO-RS
MANDADO JUDICIAL

O SENHOR DR. LUIZ ROBERTO DE ASSIS BRASIL, EM JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANGELO-RS.

Manda ao Senhor Oficial do Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Santo Angelo-RS, ou a quem suas vezes fizer, que em cumprimento ao presente mandado devidamente assinado, expedidos autos nº 9059/743- REGISTRO DE TORRENS requerido por EUSÉBIO FRANCISCO MORIN, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Colônia Vitória, cpf 233.091.800/34, proceda em seu cartório a expedição da segunda via do título de torrens nº 2009 de uma fração de terras de cultura rural, com área de 363.995 m2, Escritura Pública lavrada no Tabelionato do 2º cartório Judicial desta cidade em 27 de abril de 1972, às fls.86, do Livro 3-AQ, devidamente registrado sob o nº 43.952 do Ofício Laobiliário desta comarca e encontra-se matriculado no Sistema Torrens sob o nº 2.009, no livro Matriz do Ofício desta cidade, de conformidade com o despacho a seguir transcrito: "RH. Deiro o pedido. Após arq. 19.10.88:(as)Dr. Luiz Roberto de Assis Brasil, Juiz de Direito." Cumpra-se. Dado e passado nesta cidade e comarca de Santo Angelo, aos 26 de outubro de 1988. *Maraschin*
(JUSSARA BERNARDI DOS SANTOS MARASCHIN) Escrivão Judicial, o fiz da tilografia.

Luiz
LUIZ ROBERTO DE ASSIS BRASIL
JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL

IML

2ª via expedida em 28/10-88



JUIZADO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANGELO-RS

MANDADO JUDICIAL

O EXMº SR DR WILSON CARLOS RODYCZ
MM. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA CO
MARCA DE SANTO ANGELO-RS.

Manda ao Senhor Oficial do Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Santo Angelo-RS, ou a quem suas vezes fizer, que em cumprimento ao presente mandado devidamente assinado, expedi dos autos nº 8252/40-PEDIDO DE 2ª VIA DE TÍTULO 'TORRENS' requerida por RUDI HARI JOSE inscrito no cpf 230-437.500-63 e sua esposa Sra. DORA ELISA JOSE, ele agricultor, ela do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados atualmente à rua Ipiranga, s/nº, na Cidade de Dois Vizinhos, Paraná, proceda em seu cartório a expedição de segunda via do título Torrens nº 574 o qual a seguir descrito: "Uma fração de terras de cultura, com a área de 11.000m² (cento e dez mil metros quadrados), sem benfeitorias, parte do lote nº 178, da Colônia Chiapetta, anteriormente 3ª Zona do distrito de Giruá, atualmente situado na localidade denominada "São José", primeiro Distrito do município de Chiapetta, RS., confrontando ao Norte, com a linha número 11; ao Sul, com o estradão; ao Leste, também com o estradão e ao Oeste, anteriormente com o lote nº 177 da viúva Iracema Chiapetta Cardoso, atualmente com o lote nº 177 de propriedade de Oto Carlos Klipstein, imóvel cadastrado junto ao INCRA sob o nº 870.030.002.100, e registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Santo Angelo-RS, sob o nº 19.390, fl. 121 do livro nº 3-S, inscrito no sistema Torrens sob nº 574, de conformidade com o despacho a seguir transcrito: "Vistos, etc. Tendo sido atendidas as exigências legais pertinentes à espécie, com a publicação dos editais respectivos, DEFIRO o pedido de fl. 2/3. P.R.I. Expeça-se o mandado ao R.I. 16.03.88. (a) Dr. Wilson Carlos Rodycz, Juiz de Direito." Cumpra-se. Dado e passado nesta cidade e comarca de Santo Angelo, aos 04 de maio do ano de mil novecentos e oitenta e oito (1988). M. *Quarascini*

Do Endosso

Em artigo publicado na Revista da AJURIS, nº 16/107, em julho de 1979 e na Revista de Direito Imobiliário, nº 19/20, Décio Antônio Erpen, refere que "Rui Barbosa chegou a expressar, na Exposição de Motivos, invocando Robert Torrens - idealizador do sistema - que: "*Celebram-se hipotecas com a mesma rapidez com que na Inglaterra se transferem ações de bancos*". O mesmo Rui dizia que a adoção do sistema, além de dar publicidade perfeita às alienações, "*facilita a circulação da propriedade estável por meios simples, expeditos e baratos*", porque tudo seria "transferível por endosso".

Sobrevindo o CC de 1916, com vigência a partir de 1917, além de instituir outro sistema registral, de cunho obrigatório, deferiu a função de outorgar o domínio, e a de receber o registro dos demais direitos reais, como os *iura in re aliena*. Mas não ficou aí. Quando se tratasse de direito real sobre imóveis, trouxe outra norma cogente, de cunho formal, inserida no art. 134 do referido Código... (atualmente corresponde aos artigos 108 e 215 do Código Civil de 2002).

Ora, a possibilidade de onerar ou alienar a propriedade por simples endosso ficou derrogada pela norma que exigia a prévia formalização solene do negócio causal. Se alguma dúvida ainda pudesse subsistir, dispunha o art. 1.807 do CC/1916:

"Art. 1.087 - Ficam revogadas as ordenações, alvarás, leis, decretos, resoluções, usos e costumes concernentes às matérias de direito civil reguladas neste Código."

Como se vê, desde o advento do Código Civil de 1916, o endosso do título torrens passou a ser incompatível com o sistema registral brasileiro.

7 - Considerações dos sistemas (Comum e Facultativo)

O Desembargador Decio Antônio Erpen defende que "somente haja um sistema registral imobiliário em cada país", dispensando, portanto, o Registro Torrens, uma vez que o Sistema Comum já supre as necessidades dos usuários.

Vejamos alguns motivos que contribuíram para o insucesso do Sistema Torrens no Brasil:

- 1 – Desconhecimento, por parte dos usuários, dos benefícios do sistema;
- 2 – Dificuldade no cumprimento das formalidades e exigências;
- 3 – Duplicidade de sistemas de registro (comum e facultativo);
- 4 – A crescente credibilidade que o sistema comum foi adquirindo;
- 5 – Maior custo;
- 6 – Morosidade dos métodos do sistema;

Peculiaridades dos Sistemas
Sistema Torrens X Sistema Comum

TORRENS (FACULTATIVO)	LIVRO 2-RG (COMUM/OBRIGATÓRIO)
Registro requer manifestação judicial (art. 281 da LRP e art. 5º do Decreto nº 451-B)	Diretamente ao Serviço Registral Eficiência
Necessidade de publicidade prévia através de publicação em Diário Oficial (art. 285 da LRP e art. 8º do Decreto nº 451-B)	Desnecessária a publicidade prévia, salvo na hipótese de retificação.
Acompanhado de planta, memorial, etc. (art. 278 da LRP e Decretos)	Não necessariamente.
Sistema em desuso.	Sistema aperfeiçoado através de maiores salvaguardas contra fraudes, ou seja, com observância dos princípios registrais.
Duplicidade de registro (comum e obrigatório).	Serviço registral eficiente, independente e autônomo.
Não expedição de novo título/matriz	Lançado na própria matrícula/fólio real (não havendo necessidade de 2 matrículas)
Afrânio de Carvalho defendeu a sua abolição.	Afrânio de Carvalho defendeu a segurança gerada por este sistema.
Presunção absoluta.	Presunção relativa.

Formalidades de purgação nos sistemas

TORRENS (Arts. 277 a 288 LRP)	LIVRO 2-RG (Art. 213, II, e §§, LRP e Lei nº 10.267/2001)
Documentos comprobatórios do domínio	Certidão vintenária do Registro de Imóveis – observância dos princípios registraes
Planta do imóvel e memorial descritivo	Planta georreferenciada do imóvel, memorial descritivo e ART/CREA – responsabilidade técnica
Indicação dos confrontantes para se manifestarem sobre o pedido em Juízo	Anuência prévia dos confrontantes ou pedido de notificação administrativa destes, para se manifestarem sobre o pedido
Judicializado	Administrativo, junto ao Serviço Registral.
Publicação em Diário Oficial	Desnecessária a publicação.
Aferição da legalidade pelo Registrador de Imóveis, MP e Magistrado	Aferição da legalidade pelo Registrador de Imóveis – desjudicialização – boa-fé objetiva
Havendo impugnação vias ordinárias	Havendo impugnação, tentativa de conciliação e, se inexitosa, ao Juiz para decisão
Presunção absoluta.	Presunção relativa.

Importância e valorização do Sistema Registral

Uma das marcas das instituições legais deste novo século colocam em relevo a desjudicialização da composição dos conflitos e da gestão de interesses privados, confirmando o acerto do atual sistema registral, que confere segurança jurídica aos usuários.

As legislações editadas têm ressaltado a importância das atividades Registral e Notarial, bem assim, a confiabilidade no critério prudente e técnico do Registrador e do Notário, consagrando a independência (Lei nº 8.935/94) e a autonomia funcional desses profissionais, (Lei nº 10.931/2004, Lei nº 11.441/2007, Lei nº 11.481/2007 e Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011).

Considerações finais

1 - Conforme demonstrado, verificamos que, no Brasil, há, na atualidade, uma duplicidade de sistemas registrais imobiliários:

a) O Sistema Registral tradicional admitiu a presunção RELATIVA (*juris tantum*) de verdade ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros (art. 252, da Lei 6.015/73 e art. 1.245 e segs., do CC).

b) O Sistema Torrens confere a presunção ABSOLUTA (*juris et de jure*), de verdade ao ato registral, o qual não admite prova em contrário quanto à eficácia e validade do ato perante terceiros (artigo 75 *caput*, do Decreto 451-B e artigo 128 do Decreto 955-A).

2 - Levando em conta os aspectos até aqui apresentados, defendemos, juntamente com o Registrador Público da Comarca de Vera Cruz-RS, Dr. Julio Cesar Weschenfelder, que é possível, à semelhança do Torrens, atribuir presunção absoluta ao registro dos imóveis lançados no Livro 2-RG, após procedida a retificação prevista no art. 213, II, da LRP, já que procedimentos similares, sem, no entanto, ter de passar pelo Poder Judiciário.

3 - Por ser o Georreferenciamento uma técnica inovadora de agrimensura baseada em marcos geodésicos georreferenciados por satélite, podendo ser utilizado tanto para imóveis rurais como para imóveis urbanos, constituindo um mecanismo eficaz que poderá funcionar como sucedâneo do Sistema Torrens, já que confere precisão e certeza, através da certificação posicional do imóvel, oferecendo a almejada segurança jurídica perseguida pelo sistema registral imobiliário brasileiro.

4 - A integração dos dois sistemas num único, no Livro nº 2 - Registro Geral, no que diz respeito à titularidade dos direitos e à descrição do objeto tutelado (imóvel), poderia ser alcançada, pelos imóveis registrados, após a retificação do art. 213, II, LRP, observada a medição por georreferenciamento, diretamente no Serviço Registral, sem interferência do Judiciário, gerando, ao final do procedimento, o expurgo necessário à presunção absoluta de veracidade.

5 - Este expurgo seria alcançado pelos trabalhos técnicos do georreferenciamento, com a correspondente responsabilidade técnica, acrescidos da anuência dos confrontantes, da certificação pelo Registrador Imobiliário do atendimento aos princípios registrais e, ao final, da publicação de edital para conhecimento de terceiros interessados.

6 - Seria necessária uma alteração legislativa para estabelecer este roteiro, contemplando a publicação obrigatória de edital nas retificações do art. 213, II, LRP, conferindo a publicidade necessária à purgação que no sistema Torrens era feita pelo Judiciário, gerando, ao final, a presunção *juris et de jure*.

7 - Devemos lembrar sempre que no Brasil vigora o princípio da boa-fé objetiva que, em última análise, será o sustentáculo de todo este procedimento.

Integração dos dois sistemas

Frente a essa realidade, sugere-se que os sistemas existentes sejam unificados em um só Sistema Registral, que confira presunção absoluta do domínio.

Para isso, o imóvel rural ou urbano deverá estar necessariamente georreferenciado/retificado, por ocasião da abertura da matrícula, já consolidada no novo sistema.

Nesses termos, o rito procedimental passaria a ser desenvolvido de forma desjudicializada, observando os seguintes passos:

- a) Aplicação do rito do art. 213, II e seus parágrafos, da LRP, para todos os imóveis, quer urbanos, quer rurais;
- b) Exigência da apresentação de certidão vintenária do Registro de Imóveis da respectiva circunscrição para, de acordo com os princípios registrares, ser comprovada a boa origem do imóvel a registrar;
- c) Exigência da apresentação de planta georreferenciada do imóvel, memorial descritivo e certificação da responsabilidade técnica do profissional que os realizou, através de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do CREA, o que confere certeza quanto às características do imóvel;
- d) Necessidade de anuência prévia dos confrontantes ou pedido de sua notificação administrativa, para manifestação sobre o pedido apresentado;
- e) Publicação de edital para conhecimento de terceiros interessados;
- f) Aferição da legalidade pelo Registrador de Imóveis, tendo em vista sua independência e autonomia profissional;
- g) Tentativa de conciliação, pelo Registrador, no caso de impugnação e, se inexitosa, envio ao Juiz para decisão.

Assim, deferida, ao final do procedimento, a retificação do imóvel georreferenciado, prevalecerá a presunção absoluta de veracidade.

Nesses termos, indispensável a competente alteração legislativa, para inclusão do roteiro sugerido, com aplicação do princípio da concentração, para o devido alcance em relação ao imóvel e às pessoas a ele relacionadas, aperfeiçoando o sistema atual.

Evidentemente que será necessário contemplar, na legislação a ser editada, um período de transição para migração ao sistema de presunção absoluta, com a homologação judicial do expediente processado perante o Registrador, se julgada necessária.

MUITO OBRIGADO!!!
João Pedro Lamana Paiva
www.lamanapaiva.com.br

Art. 277. Requerida a inscrição de imóvel rural no Registro Torrens, o oficial protocolará e autuará o requerimento e documentos que o instruírem e verificará se o pedido se acha em termos de ser despachado.

Art. 278. O requerimento será instruído com:

I - os documentos comprobatórios do domínio do requerente;

II - a prova de quaisquer atos que modifiquem ou limitem a sua propriedade;

III - o memorial de que constem os encargos do imóvel os nomes dos ocupantes, confrontantes, quaisquer interessados, e a indicação das respectivas residências;

IV - a planta do imóvel, cuja escala poderá variar entre os limites: 1:500m (1/500) e 1:5.000m (1/5.000).

§ 1º O levantamento da planta obedecerá às seguintes regras:

a) empregar-se-ão goniômetros ou outros instrumentos de maior precisão;

b) a planta será orientada segundo o mediano do lugar, determinada a declinação magnética;

c) fixação dos pontos de referência necessários a verificações ulteriores e de marcos especiais, ligados a pontos certos e estáveis nas sedes das propriedades, de maneira que a planta possa incorporar-se à carta geral cadastral.

§ 2º Às plantas serão anexadas o memorial e as cadernetas das operações de campo, autenticadas pelo agrimensor.

Art. 279. O imóvel sujeito a hipoteca ou ônus real não será admitido a registro sem consentimento expresso do credor hipotecário ou da pessoa em favor de quem se tenha instituído o ônus.

Art. 280. Se o oficial considerar irregular o pedido ou a documentação, poderá conceder o prazo de trinta (30) dias para que o interessado os regularize. Se o requerente não estiver de acordo com a exigência do oficial, este suscitará dúvida.

Art. 281. Se o oficial considerar em termos o pedido, remetê-lo-á a juízo para ser despachado.

Art. 282. O Juiz, distribuído o pedido a um dos cartórios judiciais se entender que os documentos justificam a propriedade do requerente, mandará expedir edital que será afixado no lugar de costume e publicado uma vez no órgão oficial do Estado e três (3) vezes na imprensa local, se houver, marcando prazo não menor de dois (2) meses, nem maior de quatro (4) meses para que se ofereça oposição.

Art. 283. O Juiz ordenará, de ofício ou a requerimento da parte, que, à custa do peticionário, se notifiquem do requerimento as pessoas nele indicadas.

Art. 284. Em qualquer hipótese, será ouvido o órgão do Ministério Público, que poderá impugnar o registro por falta de prova completa do domínio ou preterição de outra formalidade legal.

Art. 285. Feita a publicação do edital, a pessoa que se julgar com direito sobre o imóvel, no todo ou em parte, poderá contestar o pedido no prazo de quinze dias.

§ 1º A contestação mencionará o nome e a residência do réu, fará a descrição exata do imóvel e indicará os direitos reclamados e os títulos em que se fundarem.

§ 2º Se não houver contestação, e se o Ministério Público não impugnar o pedido, o Juiz ordenará que se inscreva o imóvel, que ficará, assim, submetido aos efeitos do Registro Torrens.

Art. 286. Se houver contestação ou impugnação, o procedimento será ordinário, cancelando-se, mediante mandado, a prenotação.

Art. 287. Da sentença que deferir, ou não, o pedido, cabe o recurso de apelação, com ambos os efeitos.

Art. 288. Transitada em julgado a sentença que deferir o pedido, o oficial inscreverá, na matrícula, o julgado que determinou a submissão do imóvel aos efeitos do Registro Torrens, arquivando em cartório a documentação autuada.

Consolidação Normativa Notarial e Registral – CGJ-RS

CAPÍTULO XII

DO REGISTRO TORRENS

• *Provimento nº 26/88-CGJ.*

Art. 490 – Na hipótese de registro a ser lavrado relativamente a imóvel, ou parte dele, vinculado ao Registro Torrens, abrir-se-á matrícula pelo sistema da Lei dos Registros Públicos, se não houver, lançar-se-á averbação quanto à existência de anterior inscrição nesse sistema e proceder-se-á ao registro do ato.

Parágrafo único – Se existir matrícula, averbar-se-á a existência da inscrição no Torrens, realizando-se o registro.

Art. 491 – Para as averbações, será suficiente exhibir o Título Torrens, mas este ficará arquivado no Ofício, ou certidão do Registrador em cujo Ofício estiver inscrito o imóvel no sistema especial, emitida à vista da declaração de perda ou destruição.

Art. 492 – Havendo renúncia, não se farão as averbações previstas nos artigos anteriores.

Art. 493 – Se o imóvel for parcialmente alienado, encerrar-se-á a matrícula existente, abrindo-se novas para o imóvel remanescente e o destacado.

Art. 494 – A renúncia à situação jurídica e direitos decorrentes do Sistema Torrens exercer-se-á mediante declaração de vontade escrita, inclusive por instrumento particular, acompanhada de:

I – comprovação, simplificada, de que o imóvel integra o sistema registral comum;

II – Título Torrens, ou afirmação de sua perda ou destruição.

§ 1º – À vista desses documentos, cancelar-se-á o Registro Torrens, averbando-se o ato no Livro 1 do Registro Torrens, com a anotação das circunstâncias que o determinaram.

§ 2º – Após a averbação, eliminar-se-á o título, se este foi apresentado.

§ 3º – Sendo o requerente casado, far-se-á necessária a anuência do outro cônjuge, revelada pela aposição da sua assinatura na declaração de vontade.

§ 4º – Existindo direitos reais de terceiros sobre o imóvel, exigir-se-á a sua concordância, que poderá constar na mesma declaração prevista neste artigo. Idêntica exigência far-se-á relativamente ao credor favorecido por penhora incidente sobre o imóvel, uma vez registrada.

Art. 495 – A contar de 22-08-88 não mais se abrirão matrículas no Livro 1 e nem se expedirão novos Títulos Torrens.

Art. 496 – Independentemente da existência de ato a ser registrado no repertório fundiário comum, poderão os titulares da situação jurídica do Torrens requerer a averbação da existência desta, juntando o título ou, na sua falta, a certidão do Ofício em que constar o registro especial, observados os requisitos previstos nos artigos antecedentes.