

Do Manuscrito à Virtualização

50 Anos da Lei de Registros Públicos

João Pedro Lamana Paiva

Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

Presidente da ANOREG/RS

O início dos Registros no Brasil

No Brasil, a organização de registro de terras teve sua primeira versão em **1843** que tinha o objetivo de **controlar** a cobrança sobre as terras **hipotecadas**.

Registro Hipotecário

A primeira noção do que seria o Registro de Imóveis começou em **21/10/1843**, ou seja, neste ano completa 180 anos de existência no Brasil.

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.

O Decreto regulamentador passou a garantir aos negócios jurídicos relativa **segurança das garantias** a eles oferecidas, pois lhes conferia o importante efeito **erga omnes** – oposição a terceiros – mediante sua publicidade.

Posse Perante o Vigário

A Posse Perante o Vigário no Brasil teve seu início fixado pela Lei nº 601, de **18/9/1850**, e seu Regulamento nº 1.318 de **30/1/1854**, - que instituiu o “Registro do Vigário” nas respectivas paróquias/freguesias, hoje 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, não constituidor de direitos reais e tinha como objetivo diferenciar o domínio particular do domínio público.

A referida Lei foi normatizada pelo Regulamento nº 1.318 de **30/1/1854**, que entre outras disposições instituía que:

“**Art. 93.** As declarações para o registro serão feitas pelos **possuidores**, que as escreverão, ou farão escrever por outrem em **dois exemplares iguaes**, assignando-os ambos....”

“**Art. 97.** Os **Vigarios** de cada huma das **Freguezias** do Imperio (Paróquias) são os **encarregados** de receber as declarações para o **registro** das terras, e os incumbidos de proceder á esse registro dentro de suas **Freguezias**, fazendo-o por si, ou por escreventes....”

“**Art. 103.** Os **Vigarios** terão **livros de registro** por elles abertos, numerados, rubricados e encerrados. Nesses livros lançarão por si, ou por seus escreventes, textualmente, as **declarações**, que lhes forem apresentadas, e por esse **registro cobrarão** do declarante o **emolumento** correspondente ao **numero de letras**, que contiver hum exemplar, a razão de **dois reaes por letra**, e do que receberem farão notar em ambos os exemplares”.

Implementação do Sistema Registral Imobiliário

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.

Após a instituição do Sistema Registral Imobiliário no País, através da Lei nº 1.237, de 24/9/1864, regulamentada pelo Decreto nº 3.453, de 26/4/1865, foi instalado, em 5/7/1865 na Capital do Rio Grande do Sul, o Primeiro Registro de Imóveis de Porto Alegre e do Estado do Rio Grande do Sul (hoje com 158 Anos).

O Registro de Imóveis foi instituído no Brasil com a função de transcrever aquisições imobiliárias e inscrever ônus reais.

Os três sistemas, Registro Hipotecário, Registro do Vigário e Registro de Imóveis guardam identidade entre si no tocante às razões do seu surgimento: o anseio social de conferir segurança jurídica aos direitos sobre bens imóveis – garantia, posse e propriedade mediante a publicização dos atos, fatos e negócios jurídicos.

Do início do Registro de Imóveis no Brasil até a criação do Sistema Torrens e do Código Civil

O Sistema Torrens foi criado no Brasil pelo Decreto nº 451-B, de 31/5/1890, regulamentado pelo Decreto nº 955-A, de 5/11/1890, com a Presunção Absoluta da Verdade, e ainda admitido pela atual legislação (Lei nº 6.015/1973), em seus artigos 277 e seguintes.

Serve para a legalização da propriedade fundiária (imóveis rurais).

É um processo reconhecido judicialmente pelo qual se afastam os vícios, os defeitos e as anomalias que o mesmo possa apresentar.

“NENHUMA AÇÃO REIVINDICATÓRIA SERÁ Oponível CONTRA O PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL MATRICULADO NO SISTEMA TORRENS”.

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

Por ocasião da aprovação legislativa de um novo Código de Processo Civil para o país, revogou-se o Decreto-Lei e manteve em vigor as disposições processuais relativas ao Registro Torrens constantes do revogado Código (artigos 437 a 464).

Código Civil

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

Sobrevindo o Código Civil 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.

TORRENS	CÓDIGO CIVIL
FACULTATIVO	OBRIGATÓRIO
INATACÁVEL - “ <i>jure et jure</i> ”	ATACÁVEL - “ <i>juris tantum</i> ” (art. 1.247).
PERPÉTUO	AJUSTÁVEL A REALIDADE
SOMENTE IMÓVEIS RURAIS	QUAISQUER IMÓVEIS

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. 675 e parágrafos da CNNR – Provimento nº 001/2020-CGJ).

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*) ao ato registral, o qual, até prova em contrário, atribui eficácia jurídica e validade perante terceiros.

b) O **Sistema Torrens** confere a **presunção ABSOLUTA** (*juris et de jure*) ao ato registral, o qual não admite prova em contrário quanto à eficácia e validade do ato perante terceiros.

Motivos que contribuíram para o insucesso do Torrens no Brasil

- 1 – Desconhecimento, por parte dos usuários, dos benefícios do sistema;
- 2 – Dificuldade de cumprir as formalidades e exigências;
- 3 – Duplicidade de sistemas de registro (comum e facultativo);
- 4 – Crescente credibilidade adquirida pelo sistema comum;
- 5 – Maior custo;
- 6 – Morosidade dos métodos do sistema.

Sobre a coexistência de sistemas

O Desembargador **Décio 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.

Do manuscrito à Virtualização
Lei 6.015/1973

A **Lei nº 6.015, de 31/12/1973**, que entrou em vigor em **1º/1/1976** primou por uma maior simplificação, acabando com os Livrões, com a adoção do Sistema de Matrícula (Fólio Real).

Essa simplificação fez com que os registros, antes manuscritos passassem a ser datilografados. E, posteriormente, culminando no registro eletrônico, de acordo com a **Lei nº 14.382/2022**, que dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp).

NOVO REGIME
Fim da escrituração manuscrita

Esta é, sem dúvida, a **principal inovação** trazida pela Lei nº **6.015/1973**.

A exigência da escrituração manuscrita em livros uniformizados constituía-se num atraso frente ao progresso que vinha sendo implementado.

Sistema de Fichas

Com exceção do **Livro 1 (Livro de Protocolos)** que pode ser escriturado na forma de livro de folhas soltas, os demais livros poderão ser substituídos por fichas apropriadas.

A permissão para substituição dos Livros por fichas constituiu a **Inovação Revolucionária Progressista**, que marca a visão dos legisladores e autores da Lei nº 6.015/1973.

Matrícula, um verdadeiro “Curriculum Vitae” ou “A Biografia do Imóvel”

Outra novidade de suma importância para simplificação do processo de Registro foi a **Instituição da Matrícula** do imóvel (artigos 227 a 235 da LRP).

A escrituração é feita no **Livro 2- Registro Geral** ou na **ficha apropriada** – a folha real do sistema germânico já adotada na Argentina e em outros países, recebendo cada imóvel o seu **próprio número**. No mesmo livro ou ficha são lançados os **registros** ou **averbações**.

O número será mantido até a ocorrência de fato que determine o seu **cancelamento/encerramento** (artigos 233 a 235 da LRP).

Poderá haver ainda, a **unificação, fusão** ou **desdobramento** de matrículas (artigo 235 da LRP).

O **Decreto nº 4.857** de 9 de novembro de 1939, vigente até o advento da **Lei nº 6.015/1973**, previa para o Registro de Imóveis os seguintes Livros:

Art. 182 - Haverá no registro de imóveis os seguintes livros;

Livro nº 1 - protocolo, com 300 fôlhas;

Livro nº 2 - inscrição hipotecária, com 300 fôlhas;

Livro nº 3 - inscrição das transmissões, com 300 fôlhas;

Livro nº 4 - registro diversos com 300 folhas;

Livro nº 5 - emissão de debêntures, com 150 fôlhas;

Livro nº 6 - indicador real, com 300 fôlhas;

Livro nº 7 - indicador pessoal, com 300 fôlhas;

Livro nº 8 - registro especial, com 300 fôlhas;

Livro nº 9 - registro de cédulas de crédito rural, com 300 folhas;

Livro nº 10 - registro de cédulas de crédito industrial, com 300 fôlhas

Além dos Livros de **Cadastro de Estrangeiros** e **Registros Torrens**.

Diminuição do Número de Livros

A nova Lei reduziu para cinco (5) o número de Livros, a saber:

- Protocolo
- Registro Geral
- Registro Auxiliar
- Indicador Real
- Indicador Pessoal

(Permanecendo os Livros de Cadastro de Estrangeiros e Registros Torrens.

Outra importante novidade é que os Livros passaram a ser preparados pelo **próprio Oficial e não mais** pelos Juízes, que pela Legislação anterior deveriam realizar a assinatura dos termos e rubrica dos Livros.

Utilização dos Livros em uso até o seu esgotamento

A fim de evitar prejuízos, a nova Lei facultou ao Oficial o aproveitamento dos livros antigos, em uso, até o seu esgotamento, mediante autorização judicial, com início de nova numeração (artigo 297, §único da LRP).

Permissão para a redução do número de páginas dos Livros

O Oficial que optar pelo sistema de livros de folhas soltas poderá solicitar ao Juiz competente a diminuição do número das mesmas (artigo 5º da LRP).

Autorização para o Desdobramento dos Livros

Atendendo ao volume de serviços do Cartório, poderão ser abertos e escriturados, concomitantemente vários livros, bastando solicitação ao Juiz competente (artigo 181 da LRP).

Escrituração do Protocolo e o Fim da Velha Controvérsia

Somente o Livro de Protocolo (Livro 1) não pode ser substituído por fichas, mas poderá ser datilografado em folhas soltas.

A escrituração "*manuscrita*" não é mais obrigação exclusiva do Oficial, podendo ser escriturado por Substituto ou Escrevente.

Da não prenotação de Títulos

No regime anterior **qualquer título** apresentado em cartório deveria, **prioritariamente**, ser **protocolado**, para todos os efeitos de direito.

De acordo com o artigo 12, §único da LRP, o princípio foi mantido, todavia o ordenamento jurídico passou a prever a possibilidade de apresentação do título apenas para **exame e cálculo de emolumentos**.

Fim das Transcrições e Inscrições

Anteriormente a LRP, os registros eram chamados de **Transcrição** e **Inscrição**.

- **Transcrição** era o nome do registro dos atos jurídicos que transferiam a propriedade de imóvel, ou procediam a sua divisão.
- **Inscrição** era o nome dos atos jurídicos que não transferiam a propriedade, mas conferiam direitos reais e que eram enumerados no artigo 178 “a”, do Decreto nº 4.857/1939.
Exemplo: *hipoteca, penhora, arresto, sequestro, dentre outros.*

Novo Conceito de Registro

O artigo 168 da LRP reuniu as duas espécies (*Transcrição e Inscrição*) sob a expressão genérica de **Registro**.

Certidões e sua Reprodução

O artigo 19, §5º da LRP determinou a expedição de certidões em papel e escrita que permitam a sua reprodução por fotocópia, fideicópia, ou outro processo equivalente.

Prazo para Registro

A nova Lei expressa a determinação para se proceder ao registro dentro do prazo de trinta (30) dias da protocolização do título (artigo 188 da LRP).

Indicador Real – Livro 4



Indicador Pessoal – Livro 5



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Porto Alegre, de _____ de _____

FICHA: 1 MATRÍCULA: _____

IMÓVEL - APARTAMENTO NÚMERO _____ do EDIFÍCIO _____
situado na Rua _____, localizado no andar _____ ou 5º pavimento, de fundo à esquerda de quem de frente olha para o edifício, com a área total de cento e seis metros e quarenta decímetros quadrados (106,40m²), sendo noventa e um metros e cinquenta decímetros quadrados (91,50m²) de área construída e quatorze metros e noventa decímetros quadrados (14,90m²) de área de condomínio, correspondendo-lhe uma parte ideal de 1/31 no terreno do edifício, localizado no **Bairro _____**, nesta Capital, o qual mede vinte e dois metros (22,00m) de frente a oeste, à dita rua, por trinta e nove metros e sessenta centímetros (39,60m) de extensão da frente aos fundos, mais ou menos, onde entesta com um muro de alvenaria que limita-se com propriedade descrita e com _____ e; dividindo-se ao norte com imóvel de _____ e, pelo lado sul, com dito _____.

QUARTEIRÃO - É formado pelas Avenida _____ Ruas _____ e _____.

PROPRIETÁRIAS - _____ brasileira, _____ e com CPF/MF sob número _____, residente e domiciliada _____; e _____, brasileira, _____, com RG sob número _____, expedido pela SSP/RS e com CPF/MF sob número _____, residente e domiciliada na Rua _____.

TÍTULO AQUISITIVO - M- _____ do Livro 2-RG, de 17 de setembro de 1987, deste Ofício.-

OBSERVAÇÕES - Do imóvel todo coube _____ e _____.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número _____, em _____, conforme requerimento datado de _____, em _____, arquivado neste Ofício.-
Porto Alegre, _____ de 2021.-
Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): _____

EMOLUMENTOS - R\$21,90. Selo de Fiscalização _____

Registro Torrens

Com a revogação do Decreto nº 4.857/39 era aguardada a modificação do Sistema Torres, com a expectativa inclusive que o Sistema fosse eliminado, o que não ocorreu, sendo o **Sistema Torrens** recepcionado pela Lei nº 6.015/1973, consoante artigos 277 a 288.

Como se vê, o **Torrens** por incrível que pareça **não é ficção**.

É uma *realidade*, ele continua existindo!!

Veja o maior arsenal de Registros Torrens no Brasil:

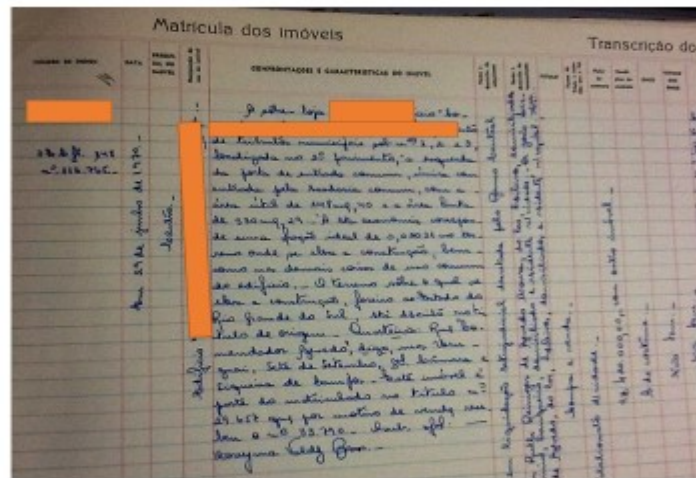


Sistema Torrens Registro de Imóveis da 1ª Zona

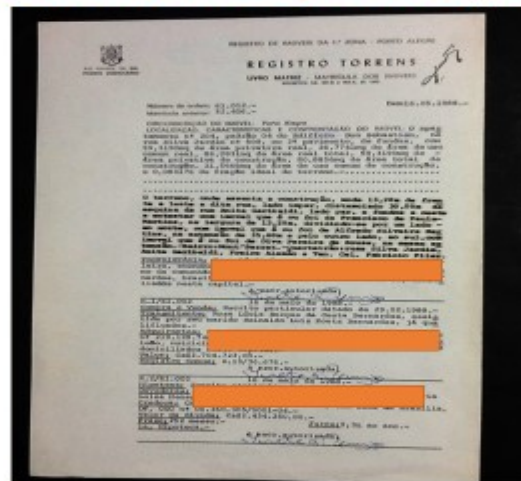




Sistema Torrens Livro Matriz – Matrícula Manuscrita



Sistema Torrens Livro de folhas soltas datilografadas (processo mecânico a partir de 1976)



Lei nº 14.382/2022 Virtualização - Inovações Legislativas -

Criação do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – SERP (aperfeiçoamento do sistema de registro eletrônico já criado pelo art. 37 da Lei nº 11.977/2009), que tem a finalidade de **modernizar** e **simplificar** os procedimentos relativos aos registros públicos de atos e negócios jurídicos e de incorporações imobiliárias (art. 1º da Lei n.º 14.382/2022).

Trata da **interconexão** das serventias dos registros públicos e da **interoperabilidade** das bases de dados entre as serventias dos registros públicos e o SERP (art. 3º, incisos I e II e III da Lei n.º 14.382/2022).

O SERP irá realizar um **intercâmbio** entre as especialidades registrais, quais sejam: **Registro Civil de Pessoas Naturais**, o **Registro Civil de Pessoas Jurídicas**, o **Registro de Títulos e Documentos** e o **Registro de Imóveis**, promovendo uma integração de funcionalidades.

Desta forma será possível que as atividades registrais estejam interligadas eletronicamente.

Principais alterações introduzidas na Lei nº 6.015/1973 com a Lei nº 14.382/2022

➤ Expressa previsão da **escrituração, publicidade e conservação** dos registros em **meio eletrônico**, conforme regulamentação do CNJ;

➤ Utilização de **assinatura avançada** ou **qualificada** para acesso ou envio de informações aos registros públicos, exceto o Registro de Imóveis, cujo uso de **assinatura avançada** só poderá ocorrer em hipóteses a serem estabelecidas pelo CNJ;

➤ Criação da **“certidão da situação jurídica atualizada do imóvel”** que compreende as informações vigentes de sua descrição, número de contribuinte, proprietário, direitos, ônus e restrições, etc..., além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais;

➤ Aumento do **rol** de possibilidades de registros e averbações previsto no **artigo 167, da LRP**. Foram previstas as possibilidades de registro dos contratos de permuta e da promessa de permuta, do ato de tombamento definitivo, sem conteúdo financeiro; do patrimônio rural em afetação em garantia, dentre outros;

➤ Além disso foram estipulados novos prazos de qualificação/registro (em dias úteis, contados a partir do protocolo):

10 dias, regra geral para emissão de nota devolutiva ou realização de registro;

5 dias para escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, averbações de construção, cancelamento de garantias, títulos/documentos eletrônicos recepcionados pelas centrais eletrônicas (Serp), reingressos durante a vigência do prazo de prenotação.

Possibilidade do fornecimento de **certidões eletrônicas** com critérios de segurança, e possibilidade do requerimento de certidão de **qualquer serventia**, bem como a **dispensa da materialização**;

➤ Redução no prazo para expedição de certidões dos registros de imóveis.

4 horas para inteiro teor de matrícula ou registro auxiliar em meio eletrônico;

1 dia para certidão da situação jurídica atualizada do imóvel;

5 dias para transcrições e demais casos.

➤ Previsão expressa de que a **certidão de inteiro teor da matrícula** contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, **independentemente** de certificação específica pelo oficial.

➤ **Extinção da competência residual** da serventia anterior, de modo que os registros e averbações somente podem ser praticados no atual serviço competente. Aberta a matrícula na serventia atualmente competente será feita a comunicação para o RI anterior averbar, de ofício, o **encerramento** da matrícula originária.

➤ Nova sistemática registral para imóveis localizados em **mais de uma circunscrição**: atos de registros e averbações na serventia da maior parte do imóvel (e, quando idênticas, na serventia de escolha do interessado), e averbação unicamente da circunstância nas demais.

➤ Possibilidade de **abertura de matrícula** no novo serviço, a **requerimento do interessado** ou de **ofício**, por **conveniência do serviço**, ainda que **ausentes alguns elementos de especialidade objetiva** ou **subjativa**, desde que haja segurança quanto à **localização** e à **identificação do imóvel**, a critério do oficial, e que constem os dados do registro anterior.

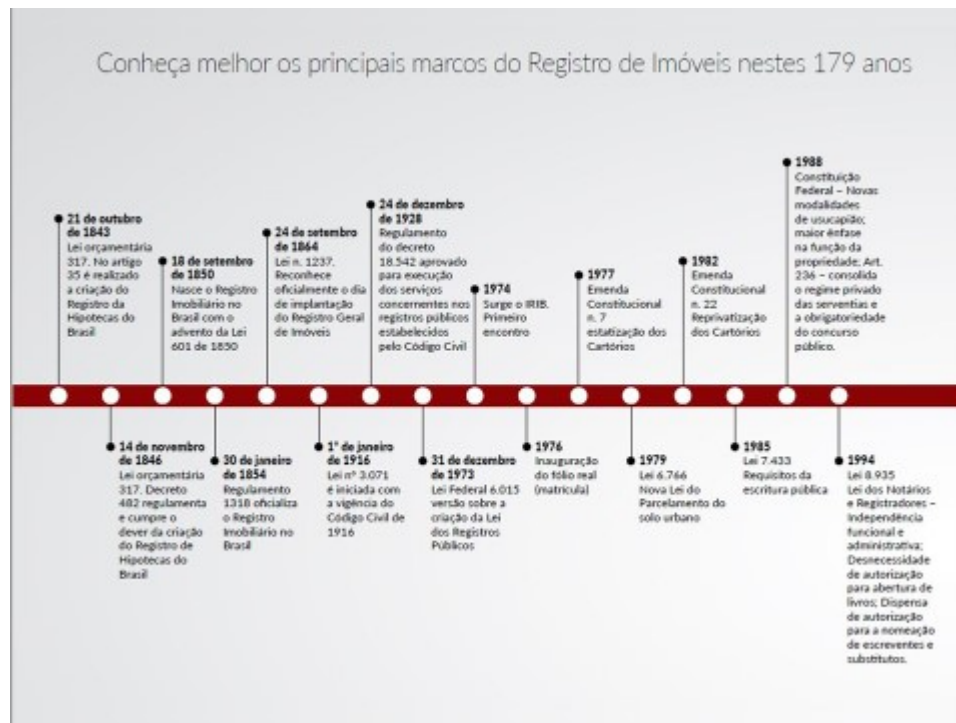
➤ Possibilidade de complementação dos títulos, de modo que os elementos de **especialidade objetiva** ou **subjativa** que não alterarem **elementos essenciais do ato** ou **negócio jurídico** praticado possam ser complementados por outros documentos e/ou declarações dos proprietários ou dos interessados.

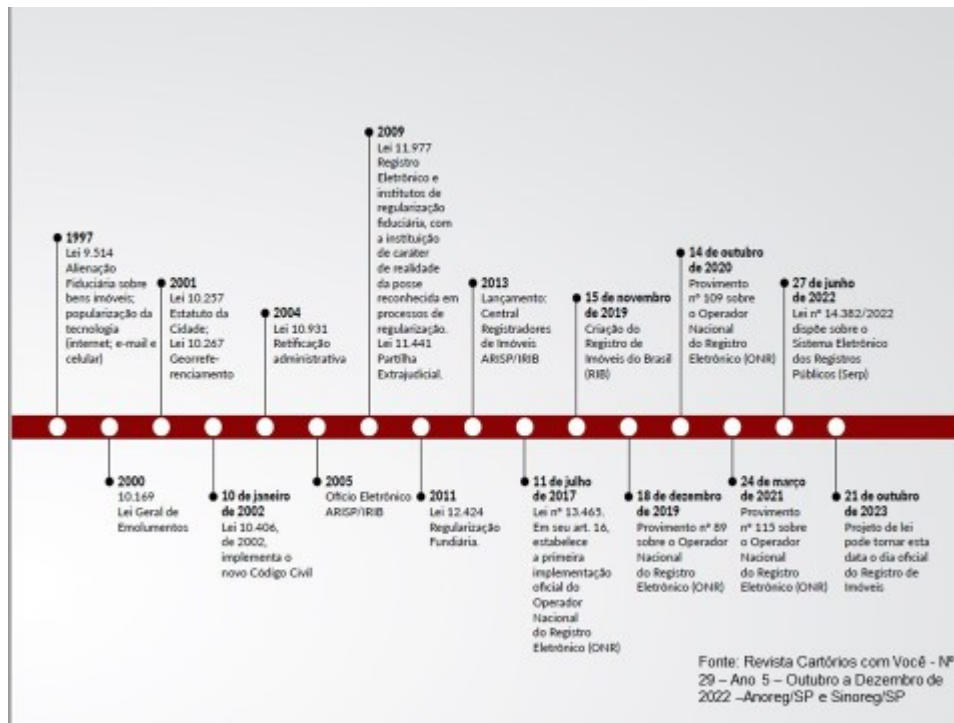
➤ Conservação dos títulos físicos **exclusivamente** em **arquivo digital**, conforme regulamentação a ser realizada pelo CNJ;

➤ Novo **prazo de prenotação** que passa a ser de **20 dias úteis** e **40 dias úteis**, no caso de **REURB-S**;

➤ Novas disposições com relação ao **pagamento dos emolumentos**, facultando ao usuário **antecipar** ou **não** os emolumentos, exceto os valores de prenotação, e nos casos de reingresso de títulos devolvidos por falta de pagamento.

➤ Previsão expressa da possibilidade de utilização de **título arquivado** em outra serventia.





Centrais Eletrônicas



CONCLUSÃO

Finalmente, podemos verificar que o **Registro de Imóveis**, neste **Bicentenário da Independência**, com quase **180 Anos** de existência, em muito colaborou e colabora para o desenvolvimento do Brasil.

O sistema registral surgiu como instrumento fundamental ao cumprimento das **funções social e econômica** de que é revestida a propriedade.

Sem registro, é impossível atender aos **princípios constitucionais** que regulam o patrimônio e que agem em defesa da **dignidade humana**, uma vez que o bem imobiliário que não cumpre sua função fere esse direito que é de **todos** os cidadãos.

Do Registro de **Hipotecas** de Imóveis e semoventes ao **Registro Eletrônico** da propriedade imobiliária no Brasil, os Oficiais Registrais cumpriram e cumprem fundamental papel na vida da sociedade, zelando pela **segurança jurídica** e pelas **boas práticas** no exercício de sua **função constitucional**.

Sendo assim, podemos chegar a conclusão que:

Uma instituição perdurar por quase **dois séculos** em constante aperfeiçoamento e avanço de seus procedimentos é sinal **inequívoco** de sua **relevância** como participe no desenvolvimento social, patrimonial e econômico, contribuindo para o progresso da nossa Nação, logo tem de **ser respeitada**.

Muito Obrigado!

Belo Horizonte - MG/ 5 de julho de 2023.

www.lamanapaiva.com.br