

XVIII ENCONTRO DO COMITÊ LATINO AMERICANO DE CONSULTA REGISTRAL

- Santo Domingo/República Dominicana -
De 22 à 26 de março de 2004

O REGISTRO TORRENS BRASILEIRO e o SISTEMA IMOBILIÁRIO ATUAL

**DÉCIO ANTÔNIO ERPEN, magistrado, e
JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA, registrador brasileiro.*

1. Considerações gerais - 2. Antecedentes - 3. Características do novo sistema - 4. O princípio da continuidade - 5. O Registro Torrens e o Código Civil Brasileiro de 1916 - 6. Critério da conveniência - 7. Curiosidade histórica - 8. Vantagem do sistema torrens - 9. Possibilidade de usucapir - 10. Alienações e onerações de imóveis - 11. Extravio ou destruição do título torrens - 12. Novas adesões - 13. O Código civil de 2003 - 14. Conclusão.

1. Considerações Gerais

É equívoco afirmar-se que o Registro Torrens tende a desaparecer, pelo decurso do tempo, eis que esvaziado quanto à sua esfera de abrangência, restrito aos imóveis rurais. A matéria, sem dúvida, interessa a um grande número de proprietários, e de nada tem valido, na prática, a coletânea de adjetivos que lhe são endereçados, como sendo vetusto, esdrúxulo, anacrônico etc. Impõe-se uma solução satisfatória aos tantos proprietários (urbanos e

rurais), que não pretendem permanecer sujeitos a esse regime, e se deparam com um obstáculo legal, que a nosso entender é transponível.

Introduzido em 1890, para se estender persuasivamente e de modo facultativo a todo Brasil, concentrou-se principalmente nos Estados do Rio Grande do Sul, Goiás e Minas Gerais. Para se ter uma idéia das profundas raízes, somente no Município de Porto Alegre o número de matrículas ultrapassa a casa das 46.000, em tendência altista, ao contrário do que muitos supõem. Originariamente compreendia os imóveis urbanos e rurais. Sobrevindo o CCB, isso em 1916, longas discussões travaram-se em torno da revogação ou não do sistema, eis que consagrada outra modalidade para outorga do título de domínio. Essa discussão somente foi superada com a entrada em vigor do Código de Processo Civil, de 1939 que, em seu art. 457, disciplinou o processamento de inscrição, reavivando a matéria, mas restringindo o ingresso futuro somente aos imóveis rurais. Poder-se-ia concluir, então, que as dúvidas estariam dissipadas e que somente os imóveis rurais estariam submetidos ao regime Torrens, liberados os urbanos. Ocorre que tal dispositivo deve ser conjugado com o art. 3.º do Regulamento da Lei Torrens (Decreto 955-A, de 5.11.1890), que mantém a seguinte redação originária: **"O imóvel registrado para os efeitos do Decreto n. 451-B, de 31.5.1890, ficará para sempre sujeito ao regime deste regulamento"**.

De 1890 a 1939, pois, tanto os imóveis urbanos como os rurais poderiam aderir ao sistema, isso facultativamente, supondo-se que a maior corrida se tenha dado antes da entrada em vigor do CC, à falta de outro sistema. Mas, urbano ou rural, depois de inscrito, não poderia mais se desligar, considerado perpétuo o liame criado pelo art. 3.º do Regulamento. Assim, mesmo os imóveis urbanos inscritos até 1939 continuam vinculados ao sistema, inobstante também o estejam no sistema comum.

Também não é correta a conclusão dos que entendem que o número de imóveis que aderiram ao sistema estaria blindado e restrito, quanto aos urbanos, aos que se inscreveram até 1939. O êxodo rural e outros fatores provocaram as grandes concentrações urbanas, e conseqüente valorização da propriedade imobiliária, passando os imóveis urbanos a se fracionarem, quer pelos desmembramentos laterais, quer pelas edificações, estimulando os condomínios horizontais. Se o imóvel desmembrado estava filiado ao sistema Torrens, para cada nova unidade autônoma é promovido novo registro, com nova matrícula e com a expedição do título correspondente, em perfilhação

indefinida, e, talvez na maioria das vezes, contra a vontade do novo proprietário.

Para se ter uma idéia do volume que representa e dos óbvios contratempos, formulou-se um pedido de cancelamento de Registro Torrens, junto à Vara dos Registros Públicos, que incidia sobre dois terrenos que seriam unificados, e que receberiam 1.154 unidades habitacionais autônomas, com a expedição de igual número de novos títulos, em substituição aos dois originários. Então, o número, antes de ser estacionário, tende a se multiplicar, havendo generalizada preocupação no mundo dos negócios, com reflexos na esfera jurídica face aos entraves existentes. A título de ilustração foram colhidos, junto ao Registro de Imóveis da 1.^a Zona de Porto Alegre, alguns dados, constatando-se que de 1973 para cá são emitidos em média 1.633 novos títulos, anualmente, sem perspectiva de diminuição, incluindo-se nessa cifra a expedição de segundas vias, em percentual de aproximadamente 10% sobre o total. Há uma média, portanto, de seis novas matrículas por dia útil, o que justifica a preocupação dos juristas em se dar uma solução àqueles que se pretendem desligar do sistema.

Por menor afeição, então, que se dedique ao Instituto Torrens, é provável que, cedo ou tarde, se deparará com esse obstáculo e que, por dispositivo expresso de lei aparentemente em vigência, se tornou pegajoso e insinuante, acompanhando o imóvel em todos os seus fracionamentos ou instituição de condomínio horizontal, quando o Torrens, desvinculando-se da terra, adere às estruturas metálicas ou de cimento, *ad infinitum*, e na maioria das vezes, contra a vontade de quem, originariamente, deveria socorrer.

Além das despesas pela existência de duplo registro, em ambos os sistemas, com rituais distintos, impõe-se a coincidência dos dados nos respectivos assentos. Com a superveniência da Lei 6.015/73 são exigidas minúcias na descrição do imóvel a ser matriculado, o que não ocorria quando da adesão ao sistema Torrens, vendo-se o proprietário compelido a promover a retificação de um ou outro, vezes judicialmente, objetivando a coincidência.

No caso de Porto Alegre, ante o desdobramento em seis Oficinas de Registro de Imóveis, é provável que o registro comum se dê em Oficina diverso da 1.^a Zona, sendo essa privativa dos Registros Torrens (origem), acarretando acréscimo de diligências para as partes. O extravio do título, outrossim, acarreta

o cumprimento de uma sistemática condenável, com vantagem exclusiva para o órgão de imprensa. Enquanto o Sistema Financeiro da Habitação compele agilização dos negócios imobiliários, visando propiciar a aquisição da casa própria, minúcias de um sistema obsoleto e vazio entravam uma futura transação, em prova inequívoca dos desserviços que está a prestar à comunidade e cuja previsão não estava no espírito de seu idealizador.

Essa gama de dificuldades e os contínuos lamentos motivaram os articulistas a promoverem um estudo em torno da juridicidade e da conveniência de ser mantido o alegado vínculo, tido como perpétuo, e inserido no art. 3.º do Regulamento, e que está a infernizar o proprietário de imóvel sujeito a tal regime, sobrevivendo a presente contribuição, modesta mas desbravadora, e que por certo será enriquecida por todos quantos se interessam por essa matéria, e, quiçá, de *lege ferenda*.

2. Antecedentes

Para se ter uma idéia exata do quadro imobiliário brasileiro, à época, impõe-se um breve estudo do sistema imobiliário brasileiro. Pelas Ordenações do Reino (ou Código Filipino, art. 5.º, § 1.º), a propriedade imobiliária transferia-se pela tradição, princípio esse reafirmado pelo Livro 4.º, Título 7.º, das mesmas Ordenações, e o Alvará de 4.9.1810. Posteriormente adotou-se a tradição ficta, admitindo-se o *constituto possessorio*, o que se fez para propiciar o inter-relacionamento, e ante as necessidades do comércio, já intenso.

A tradição (ficta ou real), todavia, não dava a publicidade a terceiros, não outorgava a segurança para os que emprestavam sob hipoteca, impondo-se a adoção de normas para se dar garantia àquele instituto do crédito, protegendo-se os credores e os adquirentes. João Afonso Borges (O Registro Torrens no Direito Brasileiro) traz a lição de Lafayette, dizendo esse que "o gênio inventivo do legislador criou um novo modo de transferência do domínio e de seus direitos elementares: a transcrição dos títulos de aquisição em registros públicos" (Direito das Coisas, ed. 1922), sobrevivendo a Lei Orçamentária n. 317, de

21.10.1843, que, para surpresa geral, se restringiu a disciplinar o registro de hipotecas, omitindo-se quanto às transcrições das transmissões, como era esperado.

Como a propriedade imobiliária se valorizava sensivelmente, impunham-se medidas de urgência, sendo editada a Lei Hipotecária de 1864 (Lei 1.237), de grande alcance para a época, mas deixando vazios por não englobar todos os atos translativos da propriedade, excluindo a transcrição dos atos judiciais e as transmissões *causa mortis*, além de fazer constar no art. 8.º, § 4.º, que "a transcrição não induz a prova do domínio, que fica salvo a quem for". Esse dispositivo criou grande celeuma, entendendo alguns que a transcrição tinha efeitos *erga tertios*, e não para as partes contratantes, o que era contestado por outros, sustentando que, se o ato registrado possuía efeitos para terceiros, com mais razão deveria produzir para as partes contratantes.

Sobrevém a República, encontrando o sistema imobiliário em grande confusão, além de deficiente, uma vez que as propriedades estavam desprotegidas, e inexistia um sistema capaz de outorgar a segurança, quer para o adquirente, quer para o credor por hipoteca.

Não descansou o Governo Provisório, através de seu corpo de juristas, em dotar o País de instrumentos legais visando por fim às incertezas. E as medidas não tardaram. A 19.1.1890 surge o Decreto 169-A, que substituiu a lei e o regulamento hipotecário; a 24.1.1890 é promulgado o Decreto 181, em torno do casamento civil; a 2.5.1890, o Decreto 169-A; a 31.5.1890 é editado o Decreto 451-B, que estabelece o registro e transmissão de imóveis pelo sistema Torrens, sendo que a 5 de novembro do mesmo ano surge o Decreto 955-A, regulamentando a Lei Torrens.

Em excelente monografia, Rejane Brasil Filippi (Registro Torrens – sua incompatibilidade com o sistema imobiliário instituído pelo CC) manifesta que o Governo Republicano tinha em mente equacionar e definir a confusão reinante na situação imobiliária brasileira e Rui Barbosa optara pelo sistema Torrens, exatamente para atentar à moderna função econômica do domínio do imóvel, tendo o mesmo jurista feito consignar na Exposição de Motivos que a publicidade dos atos era perfeita, além de facilitar a circulação da propriedade, já que o ato de aquisição do imóvel era um “verdadeiro título de crédito transferível por endosso”.

3. Características do novo sistema

Rui Barbosa tinha confiança plena no novo sistema, entendendo-o mais vantajoso que os demais adotados na Europa, dando as razões de sua convicção. A publicidade, segundo Rui, era ampla, ao contrário dos demais diplomas legais da época, e a segurança residia no fato de que o imóvel sofria o prévio expurgo legal, na esfera judicial. Trazia, pois, o Registro Torrens três características inigualáveis: **a publicidade ampla; a mobilização da propriedade por simples endosso** e o **aval legal da boa origem**, pelo prévio expurgo judicial. Também apregoava Rui que o caráter facultativo de seu ingresso tinha o mérito de "*não forçar as vontades individuais*", aditando que a tendência era de "generalizar-se apenas pela evidência persuasiva das vantagens, gradualmente, facultativamente, espontaneamente" (§ 8.º da Exposição de Motivos), e ao fazer a apologia do novo instituto previa sua "*invasão crescente nos costumes e nas leis dos povos mais liberais*".

Ao tão apregoado liberalismo parecia contrastar a rigidez do vínculo perpétuo imposto no art. 3.º, do Regulamento, porque, se facultativo o ingresso, por que cogente a permanência? Ao articulista preocuparam sobremaneira as razões que teriam inspirado o imortal jurista ao redigir o art. 3.º do Regulamento, obstáculo para futuro desligamento se assim o quisesse o proprietário. Somente voltando-se à época de sua edição, dentro do quadro imobiliário existente, é que se pode compreender o desiderato do legislador.

4. O Princípio da Continuidade

Inexistindo ao final do Império e no alvor da República um sistema imobiliário satisfatório, impunha-se a adoção de normas que fossem duradouras; isso porque repugnam, em matéria imobiliária, constantes mutações e alterações, que geram a incerteza para o adquirente, a instabilidade nas transações e a intranqüilidade à comunidade. Afora isso, a grande extensão territorial brasileira não comportava a trasladação de um sistema para outro,

pelas óbvias razões, mormente a econômica. Como o Registro Torrens já fora testado com sucesso na Austrália, sabia Rui que era assaz importante sua longevidade, e, para tanto, indispensável que se mantivesse íntegro.

Rui antevia sua aplicação em todo o território, em acentuada abrangência. A perpetuidade do sistema, com a manutenção de todos os filiados, era fator do sucesso, mantendo-se indefinidamente todos os inscritos, e paulatinamente alcançando os imóveis que ainda não haviam aderido. Compreendeu Rui Barbosa que as alienações se deveriam vincular umas às outras, numa corrente perfeita, em seqüência lógica, sem truncamentos, ligada a transação subsequente à antecedente, possibilitando a perquirição última, até a boa origem. Essa seriação, esse encadeamento nada mais era do que o princípio da continuidade, base lapidar para aquele e qualquer outro regime, entrelaçando as alienações, umas às outras.

A expressão vigorosa - "**para sempre**" - introduzida no art. 3.º do Regulamento, longe de ser uma sanção a quem não pecou, num anátema sinistro e imotivado o que não se coadunava com o espírito liberal de Rui - nada mais passava do que a adoção de um princípio indispensável para eficiência do regime e hoje consagrado em todos sistemas imobiliários do orbe.

Não poderia o imortal Rui antever - e esse dom não possuía - que daí a vinte e sete anos outro sistema sobreviria, de caráter obrigatório, mas dinâmico, mais amplo, e principalmente adotando o mesmo princípio (da continuidade), numa redundância sem qualquer utilidade prática para o sistema cuja morte lenta - é verdade - fora decretada. O princípio da continuidade introduzido pelo regime Torrens foi, pois, absorvido pelo registro comum, tornando-se, aquele, uma demasia. Ora, se a continuidade dos registros visava a manter um vínculo entre as alienações, e, passando esse mister a ser desempenhado por outro sistema, é forçoso reconhecer-se que não mais subsistem as causas que motivaram o legislador, aplicável o adágio latino - "*cessante causa, tollitur effectus*". Se a seqüência das alienações constitui a segurança do sistema, essa já está sendo outorgada pelo registro imobiliário comum, perdendo o art. 3.º do Regulamento Torrens a razão de sua existência. Só essa razão bastaria para se autorizar o desligamento do eventual proprietário que o almejasse, amenizado o conteúdo do art. 3.º do Regulamento, se outra, também de ordem legal, não existisse.

5. O Registro Torrens e o CCB de 1916

Com a entrada em vigor do CC de 1916, os artigos 859 e 530, I, passaram a disciplinar a titularidade do domínio, adotando-se a transcrição do título no Registro Imobiliário comum, sem o aproveitamento de qualquer ato registrado no sistema Torrens, silenciando o CC em torno de sua existência. Para esse duelo, só haveria um vencedor, mesmo antes de iniciada a pugna: as normas conflitantes com a Lei Torrens estavam automaticamente revogadas, mesmo implicitamente. A titularidade do domínio, sem sombra de dúvidas, tocou ao regime imobiliário comum, daí porque longas discussões se travaram em torno da revogação do Registro Torrens.

Hoje se percebe que a revogação não foi total, mas somente das partes conflitantes. Se ao registro comum competia apontar o proprietário, ao Torrens era dado outorgar a garantia de invulnerabilidade da propriedade. Da função substantiva que desempenhava, com a entrada em vigor do CC de 1916, passou a qualificar a propriedade contra eventual desiderato reivindicatório.

A essa conclusão também chegou o eminente magistrado Luiz Fernando Koch, Juiz-Corregedor, a quem tocou o exame do expediente elaborado pela Vara dos Registros Públicos diante do Provimento-Geral da Correição do Foro de Porto Alegre, datado de 1943, que reavivava a perpetuidade do vínculo. Baixado tal provimento, era lembrado aos magistrados e servidores o conteúdo do art. 3.º do Regulamento, valendo como norma disciplinadora da espécie e cumprida por quem de direito. Concluiu que a adesão ao sistema importava tão somente outorga de qualificação da propriedade contra eventual postulação reivindicatória. E concluiu, trazendo o magistério de Pontes de Miranda (Tratado de Direito Privado, 3.º/156), que, em princípio, todos os direitos são renunciáveis, salvante aqueles que a lei expressamente dispõe em contrário, como é o caso de alimentos etc. A renúncia da garantia contra futura reivindicação, então, estaria abrangida pela regra geral, portanto, renunciável.

6. Critério de Conveniência

É indiscutível que, mesmo após o centenário de sua introdução, o Registro Torrens não efetuou qualquer progresso, mantendo as deficiências de origem, e no decurso do tempo sofreu mutilações: a não inscrição de imóveis urbanos, salvante os já registrados. No duelo com o **registro comum**, perdeu a favor desse a função de titular o proprietário, relegado à função de adjetivo qualificador. À crescente demanda na aquisição de terrenos, foi o registro imobiliário comum dotado de legislação dinâmica, permitindo os escritos particulares nos compromissos de compra e venda, ampliada a elasticidade legal através da Lei 649. Com política habitacional fomentada pelo SFH, que agilizou e multiplicou as transações, novamente é alterado com profundidade o sistema comum, editada a Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), adotando sistemática mais consentânea, introduzindo-se um dinamismo elogiável, o que se conseguiu com a adoção de fichas datilografadas nos Ofícios dos Registros de Imóveis, em substituição aos vetustos e pesados livros manuscritos.

Assim, a par da legalidade, que entende ser o Torrens apenas uma garantia renunciável; a par da inocuidade do art. 3.º do Regulamento, que não tem o alcance que se quer dar, num sadismo legal que inexistente, há a manifesta conveniência, nunca ocultada por Juízes, advogados e Oficiais dos Registros de Imóveis, que vêem esse instituto desafiando o tempo, sem qualquer utilidade prática, a ponto de ser cognominado por Afrânio de Carvalho como "*carecedor de auto-suficiência*", "*sem qualquer atrativo*". Vazio de essência é aparentemente forte no tentáculo esdrúxulo e nas peias incômodas que retêm o proprietário às raízes antigas e superadas. Recebe, ainda, a repulsa generalizada e, antes de beneficiar o proprietário, está a lhe acarretar entraves e prejuízos, sem qualquer explicação plausível e sem nenhum proveito.

Diante do contexto atual, não hesitamos em concluir pela possibilidade do desligamento voluntário por parte do proprietário, ficando em aberto a discussão em torno da forma de como se deve operar, parecendo-me que, desde que inequívoca, dispensa maiores solenidades, mas sempre se comprovando que o imóvel já integra o sistema comum, e desde que não haja prejuízo a eventual terceiro interessado, v.g., um credor hipotecário.

Fomos questionar a fundo a *ratio legis* de tal exigência, encontrando o preceito na própria lei que instituiu o sistema Torrens no Brasil - o Decreto 451-B, de 31.5.1890. Por certo que as mais de dez décadas não serão motivo de grande júbilo, nem de comemorações, porque minguados os serviços prestados, quando muitos poderão dizer que foram vítimas de dissabores e embaraços imputados ao sistema idealizado por Rui Barbosa.

Mas o texto legal subsiste tão íntegro e tão puro na forma, como a memória de seu introdutor, o grande Rui Barbosa. Se é verdade que nos filiamos à corrente dos que entendem que a lei se faz necessária para outorgar a segurança jurídica, porque se constitui ela num valor supremo do direito, também é verdade que só pode subsistir a lei baseada na compreensão clara de que ela é necessária para a convivência humana, viabilizando uma vida digna e feliz. Mas ela não se esgota em si mesma, pelo fato de ser lei. Daí porque válido o adágio de que "a lei não esgota o direito, e o direito não esgota a realidade".

Sob a ótica da realidade, e objetivando dar ao Direito Registral, instrumental, seu verdadeiro objetivo, é que meditamos sobre o assunto em tela e concluímos que os entraves existentes na Lei Torrens podem ser superados, independentemente de provimento legislativo. Possível, então, o contorno, atentando ao novo sistema registral vigente no País.

7. Curiosidade histórica

O idealizador do sistema se chamava “Sir Robert Richard Torrens”, filho de um dos fundadores da colônia da Austrália do Sul, que, igualmente, adotou o sistema Torrens.

O mesmo Sir Robert nasceu na cidade de IORK, na Irlanda, inspirando os norte-americanos a adotarem nome similar a uma cidade norte-americana - Nova York -, prática costumeira no Brasil que adota nomes de cidades de origem de seus colonizadores, juntamente com o adjetivo “Novo(a)”.

A mesma cidade irlandesa de IORK, foi a primeira cidade tomada e mantida pelos vikings, no século 6^o, que assimilaram a cultura lá existente.

8. Vantagem do Sistema Torrens

As virtudes que Rui Barbosa dizia existirem no sistema não mais persistem em sua extensão. A isso já nos referimos na primeira parte deste trabalho. Mas, por um dever de honestidade intelectual, somos obrigados a proclamar que, se promovidas as necessárias adequações que o legislador se omitiu de fazer nesses mais de cem anos - o Torrens porta consigo uma vantagem ímpar, e que o sistema comum não ofereceu, ou seja, resiste ao ataque reivindicatório. A boa origem do imóvel está assegurada.

Os Drs. Américo Lopes e Cícero Lopes (in Commentários, Notas e Formulários sobre o Registro Torrens, Editor Jacintho Ribeiro dos Santos, RJ, 1923) já afirmavam: *"Este documento goza, no sistema Torrens, de um valor supremo contra todas as impugnações ulteriores. Uma vez assegurada assim, a propriedade torna-se absoluta e indisputável"* (p. 22). Mas só!

Para o adquirente essa circunstância, ainda que isolada, é extremamente importante, mormente em regiões onde fecundam os litígios em torno da procedência dos imóveis. Poder-se-ia dizer que só essa vantagem seria insuficiente à manutenção do instituto dentro do ordenamento jurídico atual. Nesse particular, ousamos divergir dos que assim pensam porque propugnamos que a boa origem é imprescindível a outorgar a segurança jurídica nas transações. O restante é detalhe. Se nosso sistema registral comum peca pela presunção relativa da validade de seus atos, podendo o registro ser atacado, quer pelo vício do negócio causal, quer por defeito de forma, o Registro Torrens supriria essa lacuna e outorgaria a segurança que o sistema germânico defere aos atos levados a registro.

A garantia seria absoluta. Ultimada a transação, o negócio tornar-se-ia oponível *erga omnes*, merecendo proteção absoluta. Para o empresário, para o precavido, o ingresso no Torrens constitui, no momento, a certeza jurídica de tranqüilidade contra futuros ataques.

Basta divulgar e atualizar os preceitos formais para se tirarem os bons frutos que o Registro Torrens enseja, com exclusividade.

9. Possibilidade de Usucapir

Se, efetivamente, a boa origem não pode ser alvo de pedido reivindicatório de parte de terceiros, o mesmo não se diz no tocante à possibilidade de ser usucapido imóvel submetido ao sistema Torrens. Em nenhum momento o legislador criou tal obstáculo.

Não se pode olvidar, outrossim, que os tempos modernos estão a prestigiar, sobremaneira, a posse, porque ela concilia a coisa com a pessoa que com ela convive, com quem tem afinidade.

O usucapião, para os sociólogos, é, antes de um instituto jurídico, um anseio social. A lei veio como decorrência dos reclamos, mormente quando a posse e a propriedade não se concentram na mesma pessoa. E, se a propriedade está condicionada ao bem-estar social, o descaso de parte do proprietário importa a que se aquinhoe aquele que supre sua inércia.

Então, tendo sido reduzidos os prazos pelo Código Civil de 2002, aumentando o campo de incidência dos casos de usucapião para se permitir a prescrição aquisitiva também de terras devolutas, permite uma conclusão no sentido de que se o sistema Torrens é uma garantia, ela se refere somente à boa origem, até o momento da aquisição. Põe a salvo o passado, mas não resguarda o futuro proprietário desidioso, por fato superveniente. Também porque, quando a lei quis vedar casos de aquisição por usucapião, v.g., terras públicas, assim se manifestou expressamente.

Negar a possibilidade de usucapir imóvel submetido ao Registro Torrens é afrontar as tendências modernas, e o próprio instituto da prescrição, mesmo a aquisitiva, destoando da lição de Teixeira de Freitas, que preleciona que *"a prescrição é a patrona do gênero humano: filha do tempo e da paz"*.

10. Alienações e Onerações dos Imóveis

Quando da adoção do Registro Torrens no Brasil, Rui Barbosa apregoava que, dentre outras vantagens, a facilidade e a celeridade nas transações permitiram uma mobilidade inigualável, isso porque as hipotecas poderiam ser instituídas por simples nota certificativa, retendo-se o título. Do mesmo modo, o título poderia ser dado em penhor, oportunidade em que ficava ele de posse do credor.

Nas alienações, idealizou-se o preenchimento de uma fórmula no próprio título, e que, levado ao Ofício competente, permitirá a expedição de outro, em prol do adquirente.

Em suma, as alienações e onerações das propriedades submetidas ao sistema dar-se-iam à semelhança das coisas móveis.

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*".

Em excelente monografia que recomendamos (O Registro Torrens no Direito Brasileiro, Ed. Saraiva, 1960), o professor goiano João Afonso Borges aborda com clareza e precisão o desiderato do legislador, mas ponderou, também com perfeição, que "*o excesso de simplicidade gerou a desconfiança*", concluindo que as partes abriram mão das tantas facilidades, e preferiam instrumentalizar seus negócios através da escritura pública. Então, o objetivo não foi alcançado, ainda que permitida a oneração e a alienação por simples endosso no próprio título, sem a necessidade da formalização prévia do negócio causal, através de ato notarial.

Se a não utilização do permissivo legal de simples endosso já esvaziava uma das que seriam a grande virtude do instituto, outro fato superveniente veio relegar a segundo plano o sonho tão acalentado pelo grande jurista pátrio, introdutor do sistema no Brasil.

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, com a seguinte redação:

"Art. 134 - É, outrossim, da substância do ato a escritura pública:

I - ...

II - Nos contratos constitutivos, ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a Cr\$ 10,00 (dez cruzeiros, excetuado o penhor agrícola" (*hoje o valor sofreu alterações advindas da Lei 7.104, de 20.6.83*)."

(vide artigos 108 e 215 do Código Civil de 2002)

Ora, a possibilidade de onerar ou alienar a propriedade por simples endosso ficou derogada 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."

Ora, até o momento parece que não se atentou para os preceitos específicos, nem para a nova sistemática, e a praxe adotada pelo Torrens subsistiu como se não tivéssemos um novo ordenamento substantivo. Com tais preceitos, *tollitur quaestio*.

11. Extravio ou Destruição do Título Torrens

Como o proprietário poderia dar o título em penhor, hipotecar ou alienar imóvel por simples endosso, o título permanecia com o credor ou seria recolhido ao Ofício para a devida substituição, em caso de alienação.

Disso resulta que o proprietário, quando pretendesse alienar ou gravar o imóvel, deveria apresentar o título, evidenciando a sua titularidade e a disponibilidade do imóvel. Sua não apresentação seria motivo de fundadas suspeitas, porque isso levava à conclusão de que o proprietário sofria inibições.

Assim, se no período que mediou a vigência plena do Torrens - de 1890 a 1917 - era possível a circulação da propriedade imobiliária pela forma preconizada, impunha-se, de outro lado, criar-se um mecanismo em prol do proprietário atingido pelo infortúnio no caso de real perda ou destruição do título, ao mesmo tempo em que se devia resguardar a comunidade contra eventual fraude que poderia advir da existência de duplo título sobre o mesmo imóvel. A expedição pura e simples de um novo título poderia fraudar a garantia oferecida com a retenção do título. Para obviar tal inconveniente é que o art. 21 do Decreto 451-B, de 31.5.1890, permitiu a expedição de um novo título, cujo pedido seria cercado de cautelas. Com isso, exigia-se a publicação por trinta dias consecutivos, nos jornais de maior tiragem, de declaração contendo esclarecimentos sobre eventuais hipotecas ou encargos que eventualmente gravassem o imóvel.

Somente após os anúncios, sem nenhuma objeção, é que o novo título seria expedido, em substituição ao anterior, com o mesmo valor do primitivo (art.21, § 3.º).

Ora, o anúncio, ou anúncios, constituíam-se, pois, como forma de publicidade, avisando eventual interessado de que o proprietário estava a pleitear a expedição de novo título. Alertado pelas publicações, o terceiro interessado poderia impugnar o pedido, dizendo de seu direito, o que faria mediante a exibição do título no qual estivesse consignado algo a seu favor. O expediente do proprietário em conseguir novo título em manifesta burla a eventual credor receberia o obstáculo desse, e a conseqüente repulsa judicial.

Ora, se até 31.12.16 essa fraude era possível, porque o proprietário poderia ter êxito na obtenção de um novo título, à guisa de perda ou destruição, a partir da vigência do CCB de 16 isso não mais seria possível, porque a instituição de um direito real, de garantia, ou o ato de alienação (direito real de aquisição) somente seriam possíveis mediante escritura pública e posterior registro no sistema comum.

A confecção isolada no Título Torrens, por si só, não mais gerava o efeito desejado. A expedição de um novo título não permitiria mais constituir dupla garantia para credores diferentes. O achado de parte de terceiro, de título extraviado, nenhuma vantagem traria a esse terceiro, tudo pela simples razão de que o título, por si só, nada mais representava, porque não viabilizava mais nada. Estava vazio. Nenhuma potencialidade, porque o endosso fora substituído pela escritura pública.

Mas, não adaptado expressamente à norma legal, o proprietário, vítima da perda ou destruição, passava a suportar dissabores até a expedição de um novo título, o que somente era possível com expediente lento e oneroso.

A circulação da propriedade imobiliária passou, então, a se dar por outra forma que não aquela preconizada por Rui. Daí deflui que a causa dos anúncios não tinha mais razão de ser. Ora, cessando a causa, os efeitos teriam o mesmo destino. O articulista não seria tão incisivo em sua assertiva se fosse fazê-la no pequeno lapso de tempo que se seguiu à entrada em vigor do antigo CC, porque algum endosso poderia ter-se dado ainda na vigência da Lei Torrens, com efeitos que se projetariam além de 1917. Ademais, a lei não determinou a reiteração dos atos. Mas, como os direitos reais prescrevem em vinte anos, esses de há muito já fluíram, e os anúncios de hoje somente se prestam a melhorar a receita dos proprietários dos periódicos, em detrimento de toda uma comunidade, mormente à circulação da propriedade. O preceito, pois, está revogado, sendo dispensável qualquer anúncio para dar conta do extravio ou destruição do título representativo de um direito.

Seguindo o mesmo raciocínio, não se vê mais nenhum efeito prático na expedição de novos títulos. Diz-se "novos títulos", e não "registros". Não se nega a vantagem do sistema. Mas não se vê utilidade na exibição de um título que nada mais é do que a comprovação de que o imóvel está submetido ao sistema Torrens, com isso gozando da presunção legal. Todavia, para se chegar a tal conclusão, não se faz necessária nova matrícula do imóvel, mormente quando esse já está adaptado ao sistema comum, em especial, com matrícula cogitada na Lei 6.015/73. Se ao sistema Torrens se defere a virtude da criação a figura da matrícula - de cunho real -, deve-se reconhecer que a matrícula adotada pelo sistema comum substitui com inúmeras vantagens a adotada pelo Torrens.

Mas não se vê razão para a existência de duas matrículas simultâneas, concorrentes, coincidentes. Se o imóvel passou a integrar o sistema Torrens, após o crivo, judicial, basta noticiar tal circunstância relevante, na matrícula do sistema comum, quando a boa origem está noticiada, até de forma mais eficaz.

A expedição de novos títulos, paralelos, constitui-se em demasia, quando tudo pode e deve até se concentrar no sistema comum, em atenção ao princípio da concentração. Se é verdade que em Porto Alegre podem surgir dificuldades pelas particularidades já apontadas, também é verdade que devemos dar um voto de confiança aos Registradores que, com sua capacidade criativa, encontrarão a fórmula instrumental de superar esse inconveniente.

Nos demais Ofícios onde o Registro Torrens se dá no mesmo Ofício do sistema comum, basta a mera menção de que o imóvel goza da garantia deferida aos imóveis submetidos ao sistema Torrens.

12. Novas Adesões

Persistindo o regime Torrens para os imóveis rurais, nada obsta que um proprietário queira ver filiado seu imóvel ao sistema para desfrutar da tranqüilidade que o regime outorga. Se deferido o pedido, após o crivo judicial, e matriculado o imóvel no sistema comum, a menção que se trata de imóvel submetido ao regime Torrens é suficiente, porque não é o título em si que outorga o direito, e sim a decisão judicial e o ato registral posterior, esse de cunho publicitário.

Não se pode confundir o direito com a demonstração de sua existência. O título é a prova material. Nada mais que isso. Assim, reafirmando-se que possível a adesão de novos imóveis, essa se daria segundo o ritual previsto em lei, conforme o novo sistema adotado pela Lei 6.015/73, sem um registro paralelo.

13. O Código Civil de 2003

Adotou o Brasil um novo Código Civil, que teve por objetivo adequá-lo à Constituição de 88, principalmente no tocante ao direito de família, bem assim objetivou-se adaptar, igualmente, o mesmo Código à jurisprudência que havia esvaziado alguns artigos.

No tocante ao Registro Torrens, nenhuma alusão existe a respeito. Na secção de adaptações e revogações, igualmente, silenciou o legislador, diferentemente do que ocorreu com outros diplomas legais, assim que, perfeitamente possível a sobrevivência dos títulos expedidos, nada obstando que novos o sejam. Ninguém almeja tal circunstância, que é indiferente ao mundo jurídico e ao cidadão comum.

O Código vigente prestigiou a **forma solene**, assim que o ato notarial foi extremamente valorizado, com pequenas exceções. Consagrou, em homenagem a segurança jurídica, o princípio da pariformidade.

Nenhuma inscrição prevista no sistema legal anterior foi dispensada, assim que persiste o duplo pilar no sistema imobiliário: **título** e **modo**. O título, sabe-se, pode advir de ato notarial ou mesmo documento judicial ou particular, havendo previsão legal. O **modo** é o registro.

Persistem os princípios salutareis da continuidade, da inscrição, da prioridade, da qualificação, da presunção *juris tantum* dos atos, da especialidade, da rogação ou instância e tantos outros similares aos demais sistemas latinos.

14. Conclusão

Não há necessidade de se discutir qual o sistema registral mais importante, ou qual o mais eficiente, seja o francês, o torrens, o germânico etc.. Cada País, dentro de sua soberania há que optar por aquele que mais lhe convier. As mudanças bruscas num sistema jurídico deixam instável o instituto da propriedade, daí porque se recomendam alterações substanciais, acessíveis,

compreensíveis e suportáveis. Todos sistemas possuem suas virtudes e quase todos, pequenos defeitos. Basta aperfeiçoá-los.

No Brasil, o ornamento do Torrens, se dá na presunção absoluta de validade e eficácia – ou seja, presunção *juris et de jure*. Já o sistema comum e obrigatório adotado pelo Código Civil é atacável porque desfruta da presunção relativa de validade.

Não adotou o sistema legal brasileiro a **reserva de prioridade**, consagrando-se, igualmente, a prática de pré-contratos, ou promessas de compra e venda confeccionadas por quem não tenha especialidade para tanto, tudo a título de economia. O saber notarial é relegado para um segundo plano.

No país em comento, uma transação imobiliária se constitui numa aventura jurídica pelos riscos que contém.

Foram as oficinas notariais e registrais transformadas mais numa extensão da administração fiscalizadora do Estado para arrecadação de tributos, alimentando gratuitamente os órgãos governamentais.

Pondera-se que notários e registradores não são mais integrantes da administração, sendo instituição da comunidade, como serviço delegado, desfrutando de razoável autonomia.

Os articulistas estão seguros, todavia, que independente do sistema adotado:

- a) somente haja um sistema registral imobiliário em cada país;
- b) tratando-se de transação imobiliária, deve ela ficar a cargo, no primeiro momento, dos notários e sucessivamente a **registradores, todos independentes**;
- c) que afora o elemento segurança e credibilidade, se supere o fator **tempo**, evitando-se a morosidade que gera um clima de suspense;
- d) que sendo a aquisição imobiliária um anseio de qualquer pessoa humana, sejam as oficinas órgãos da comunidade, podendo alimentar, sim, a função fiscalizadora, mas que não sejam, prioritariamente órgãos arrecadadores e fiscalizadores, e sim, uma instituição que outorgue a paz jurídica, primordialmente.

De Porto Alegre para Santo Domingo, março de 2004

Décio Antônio Erpen

João Pedro Lamana Paiva

BIBLIOGRAFIA

- O Registro Torrens no Direito Brasileiro, João Afonso Borges, Ed. Saraiva, 1960.
- Comentários, Notas e Formulários sobre o Registro Torrens, Drs. Américo Lopes e Cícero Lopes, Ed. Jacintho Ribeiro dos Santos, RJ, 1923.

NOTAS DE REFERÊNCIA

* Contribuição aos Estudos do XIII Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado no período de 14 a 19.9.86, na cidade do Rio de Janeiro.

** Tese defendida pelo primeiro articulista, quando Juiz titular da Vara dos Registros Públicos, de Porto Alegre, e publicada na revista AJURIS, 16/107, em julho de 1979.

*** Dedicamos à nobre classe dos Registradores a presente contribuição que, se adotada, agilizará os processos de registro imobiliário.