

## A (IN) FUNCIONALIDADE DO SISTEMA TORRENS NO REGISTRO DE IMÓVEIS BRASILEIRO

### Carlionilda Maria Dettmann Vieira

Oficiala de Justiça. Bacharel em Direito. Bacharel em Administração de Empresas. Especialista em Direito Registral pela PUC-Minas

**Resumo:** O presente trabalho monográfico analisa o Sistema Registral Brasileiro, focalizando o registro de propriedade rural, especialmente a utilização do Registro Torrens. Para tanto, considerando-se a necessidade cada vez maior de segurança jurídica no sistema registral face ao desenvolvimento econômico do país, discute esse sistema, comparando-o ao de registro comum. Argumenta-se que o sistema tradicional tem evoluído muito ao longo dos anos, com técnicas cada vez mais precisas, principalmente com o advento da Lei nº 10.267, de 28 de Agosto de 2001 que institui a obrigatoriedade de técnica de georreferenciamento e de certificação posicional, e da Lei nº 10.931, de 02 de Agosto de 2004 que versa sobre a retificação extrajudicial de imóvel. Contudo, este sistema apresenta eficácia relativa (*juris tantum*) enquanto o Registro Torrens percebe eficácia absoluta (*juris et de jure*), resistindo a ataques reivindicatórios. Neste sentido, questionam-se supostos motivos pelos quais o sistema Torrens ficou em desuso no Brasil, a saber: o desconhecimento por parte dos usuários; as dificuldades no cumprimento das formalidades; a duplicidade de sistemas de registro; a valorização do sistema comum; a questão dos custos e a morosidade do sistema.

**Palavras-chave:** Registro Torrens. Registro Tradicional. Eficácia Absoluta. Eficácia Relativa.

**Sumário:** 1 Introdução: a pesquisa e seus meandros; 2 Breve histórico do Registro de Imóveis no Brasil; 3 Do sistema de Registro de Imóveis comum; 4 Histórias e repercussões do Sistema Torrens; 4.1 Sistema Torrens: do desuso, de sua importância e adequação; Considerações Finais; Referências.

### 1. Introdução: A Pesquisa e seus meandros

A história da propriedade rural no Brasil inicia-se com um paradoxo, pois, antes mesmo de serem descobertas, já pertenciam ao Rei de Portugal e eram alvo de cobiças e partilhas entre Espanha e Portugal.

Segundo Novaes (2000, p. 21), essas duas nações realizaram diversos tratados diplomáticos, dentre eles, o de Tordesilhas, em 1494, criando uma linha imaginária no continente sul-americano, determinando que todas as terras descobertas ou que viessem a ser descobertas pertenceriam ou a Espanha ou a Portugal.

As terras brasileiras formavam um imenso território e eram habitadas por indígenas.

## ENTRE ASPAS

Aparentava não haver, aqui, qualquer riqueza que atraísse o comércio europeu<sup>1</sup>.

Para estimular esse comércio e aumentar o poder da Coroa Portuguesa sobre estas terras, criou-se uma nova forma de exploração: as terras brasileiras foram divididas em grandes parcelas, denominadas de “capitanias”, que foram doadas aos capitães donatários, através da Carta de Doação e do Foral<sup>2</sup>, com a condição da indivisibilidade e da inalienabilidade<sup>3</sup>.

Por volta do ano de 1530, assegura Novoa (2000, p. 33), a Coroa Portuguesa iniciou o processo de ocupação das terras “descobertas”<sup>4</sup>, utilizando o regime denominado “Sesmarias”<sup>5</sup>, que consistia na obrigatoriedade de os colonos cultivarem as glebas de terras – que eram recebidas pelo sistema de concessão dentro de um período de seis anos. Caso não o fizessem, eram obrigados a devolvê-las para a Coroa.

As terras sem exploração e devolvidas para a Coroa eram denominadas terras devolutas<sup>6</sup>; e o domínio pleno e perpétuo da propriedade era outorgado àqueles que cumprissem as obrigações estabelecidas, no prazo determinado.

O sistema que a princípio parecia harmonioso, com expectativa de grande êxito para sua aplicação, não veio a frutificar, pois, cumprir as obrigações estabelecidas era difícil, devido às dificuldades de locomoção, cultivo e povoamento (NOVOA, 2000, p. 27).

Algumas famílias desmotivadas e com dificuldades para iniciarem a exploração das terras devolveram à Coroa suas glebas recebidas, outras, as abandonaram, e as famílias que conseguiram permanecer não tiveram recursos financeiros para legitimar as posses.

Surgiu uma nova situação, não permitida pelo Rei, na qual terceiros, de forma clandestina, vieram a ocupar glebas de terras menores, inclusive formando pequenos povoados. Por esta razão, segundo Novoa (200, p. 44), no Governo de José Bonifácio de Andrade e Silva, em 17 de julho de 1822, pela Resolução 76, resolveu-se suspender a concessão de Sesmarias.

Durante quase trinta anos, a propriedade de terra ficou sem qualquer regulamento, havendo, nesse período, quase uma ausência do Estado. Isto estimulou posses clandestinas e contribuiu para o aumento dos conflitos. Esse vácuo normativo ficou conhecido, segundo Marques (2007, p. 24), como “Regime das Posses”, ainda em suas palavras, um “período anárquico”.

Nas palavras de Erpen e Paiva (2004), o sistema imobiliário estava confuso e deficiente. Havia um vácuo normativo que só veio a ser regulado, em 18 de setembro de 1850, com a promulgação da Lei nº 601, denominada Lei de Terras do Império, esta, regulamentada pelo Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854.

Essa lei, segundo Marques, teve como objetivo:

Proibir a investidura de qualquer súdito, ou estrangeiro, no domínio de terras devolutas, excetuando-se os casos de compra e venda;  
Outorgar títulos de domínio aos detentores de sesmarias não confirmadas;  
Outorgar títulos de domínio a portadores de quaisquer outros tipos de concessões de terras feitas na forma da lei, então, vigente, uma vez comprovado o cumprimento das obrigações assumidas nos respectivos instrumentos; e  
Assegurar a aquisição do domínio de terras devolutas através da legitimação de posse, desde que fosse mansa e pacífica, anterior e até a vigência da lei (MARQUES, 2007, p. 25).

A Lei de Terras se propunha a trazer uma nova perspectiva quanto à legitimação das

posses, principalmente porque direcionou para o ordenamento jurídico aquele período anárquico, impondo direitos e obrigações<sup>7</sup>.

Entretanto, os resultados não foram satisfatórios devido a vários fatores, entre eles: escassez de pessoal habilitado para realizar o serviço burocrático; elevadíssima quantidade de áreas de posse para delimitar as terras devolutas; falta de infraestrutura e longa distância para realizar os trabalhos. Além do que, a lei dispunha que a única forma legal de aquisição do imóvel seria através da compra e, em face do preço elevado, os menos favorecidos financeiramente, apesar de terem as suas posses cultivadas, não tiveram condições de adquirí-las.

Mas, e como o Estado deveria agir no tocante a normas que garantissem o registro e a transmissão de imóveis com a maior seguridade?

No final do século XIX, apresentaram-se os Decretos 169-A de 19 de janeiro de 1890, que substituiu a lei e o regulamento hipotecário, e 451-B de 31 de maio de 1890, regulamentado em 05 de novembro do mesmo ano pelo Decreto 955-A. Esse último instituiu o Sistema Torrens no Brasil, adjetivado hoje como vetusto, esdrúxulo, inapropriado, anacrônico.

Desta forma existem no Brasil dois sistemas de registro de imóveis: o primeiro, obrigatório, elencado no artigo 1245, parágrafo 2º do Código Civil de 2003, onde a presunção é relativa e o outro, facultativo, o Registro Torrens de presunção absoluta.

Ato contínuo é de conhecimento público que os proprietários das terras quando efetuavam suas aquisições através do registro imobiliário acreditam que estas estejam livres de ações que possam discutir esses direitos. Mas não é essa a realidade, a exemplo da Amazônia Legal, a qual tem sido objeto de discussões acerca da indefinição dos direitos sobre as terras, perpassando processos fraudulentos, grilagens<sup>8</sup> e posses ilegais, títulos sem registro e, contribuindo consequentemente para os conflitos de terra?

Afirmando com Novoa (2000) que, a ocupação das terras no Brasil ocorreu de forma desestruturada e, seus reflexos históricos se fazem visíveis até a atualidade, o presente trabalho intitulado a (in)funcionalidade do Sistema Torrens no registro de imóveis brasileiros se justifica, haja vista as inúmeras ações reivindicatórias que discutem o direito de propriedade no judiciário brasileiro.

Boa parte desses reclames reivindicam fraudes em áreas ocupadas indevidamente, grilagens, posses ilegais, emissão de títulos não registrados, o que coloca em questão a seguridade dominial<sup>9</sup>.

*Lato sensu*, estudar o Registro Torrens implica, por um lado, buscar a promoção da regularização fundiária no Brasil, haja vista, sua força probante absoluta não admitindo prova em sentido contrário, tornando o imóvel insuscetível de reivindicação e garantido pelo Estado e, por outro lado, o desenvolvimento socioeconômico do país, mediado pela segurança dos direitos, a certeza, a previsibilidade, dada a inatacabilidade do título de domínio, viabilizando sua utilização como instrumento de crédito.

Neste sentido, importa também destacar a validade de estudos como o presente, pois, ao discutir o sistema registral brasileiro, *latu sensu*, também se problematizam as questões da reforma agrária, a ação de grileiros, busca-se fornecer dados precisos para a tributação das terras, possibilita-se planejamentos estratégicos de infraestrutura no país, a saber, a eletrificação, a construção de barragens hidrelétricas e estradas. Sem esquecer-se de que, tudo isso, num país em que, segundo Décio Antônio Arpen e João Pedro Lamana, em seu “Panorama Histórico do Registro de Imóveis no Brasil”, “cerca de 40% das propriedades ocupadas, com situação jurídica consolidada, não são tituladas”<sup>10</sup>.

Para tanto, neste estudo, inicialmente se fará um histórico abordando o registro de

imóveis no Brasil até a atualidade. O segundo capítulo versará sobre o registro de imóveis tradicional, ressaltando sua aplicabilidade e sistemática. Em seguida, apresentar-se-á a Lei de Registro Torrens, abordando sua sistemática, aplicabilidade e procedimentos. Em capítulo final, discute-se a (in)funcionalidade do Sistema Torrens, problematizando o seu desuso no Brasil. Por fim, será ressaltada a importância desse sistema e sua adequação para o que se tem chamado de “o futuro do Sistema Torrens”.

### 2. Breve histórico do Registro de Imóveis no Brasil

No Brasil, até a promulgação do Código Civil de 1916 o domínio do imóvel era adquirido por tradição. Passava-se a ser dono logo que se efetivava a vontade de transferir o bem. Era a justiça natural que prevalecia. Este princípio de aquisição pela tradição era consubstanciado no livro 4º, Título 7º das Ordenações do Reino e no Alvará de 4 de setembro de 1810 que dispõe: “(...) por meio da tradição passa o domínio para o comprador” (PEREIRA, 1924, p.39).

Da mesma forma no Parágrafo 1º do Título 5º do Código Filipino: “(...) o comprador for entregue da coisa comprada e pagar o preço, ao vendedor, ou oferecer, logo é feito dela senhor” (PEREIRA, 1924, p.94).

Conforme previa Teixeira de Freitas criador da Consolidação das Leis Civis de 1858, no seu Artigo 908: “Para aquisição do domínio não basta simplesmente o título, mas, deve aceder a tradição; e, sem esta, só se tem direito a ações pessoais” e no Artigo 909, “A tradição consiste na efetiva entrega da coisa, a que se segue ao ato da posse [...]”.

Com a aceleração do comércio, houve necessidade de facilitar as relações da vida civil, para a qual criou-se o Constituto Possessório, em que a real entrega da coisa passou a ser realizada pela tradição simbólica, ou seja, apesar da sua prática ser conhecida desde tempos remotos, não havia previsão legalmente expressa. Ao adquirir o imóvel o comprador mesmo sem receber a coisa, adquire a posse sobre ela. Ele a tem de forma ficta (PEREIRA, 1924, p.118). Ambas não traziam qualquer publicidade na transmissão do domínio (BORGES, 1960, p.13).

Essa falta de garantia do credor hipotecário trazia total insegurança nas transações imobiliárias bancárias. Segundo Borges (2007, p.20), já se sentia necessidade de criar um controle de registro permanente para o imóvel, pois da forma como estava, além da insegurança que trazia àqueles que emprestavam sob hipoteca, os próprios adquirentes de imóveis estavam sujeitos a fraudes.

Em 21 de outubro de 1843, já no período do Império, foi promulgada a Lei nº 317, denominada Lei Orçamentária – regulamentada pelo Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846 –; e pelo seu artigo 35, criou-se o Registro da Hipoteca, nascendo, assim, a primeira forma de registro no Brasil. Porém, esta forma de registro se limitava apenas ao registro das hipotecas.

A Lei recém-promulgada não disciplinou quanto às transações imobiliárias. As terras eram registradas pelos Tabeliães, apenas para garantir o crédito dos empréstimos bancários. Assim “o registro geral de hipotecas foi criado com a finalidade exclusiva de tornar a terra a base para o crédito”<sup>11</sup> (MELO, 2009).

Em 24 de setembro de 1864, pela Lei nº 1237, ampliam-se as funções do Cartório de Registro da Hipoteca, passando a admitir-se, de forma facultativa, o registro da transcrição dos títulos de transmissão dos imóveis por atos *inter vivos* e a constituição de ônus reais. Essa lei foi regulamentada pelo Decreto nº 3.453, de 23 de abril de 1865, e modificada pelos Decretos nºs 169-A, de 19 de janeiro de 1890, e 370, de maio de 1890.

## A REVISTA DA UNICORP

Com essas alterações se estabelecem as bases das sociedades de crédito real, e o cartório passa, em consequência, a ser designado de Registro Geral e de Hipoteca.

Esta Lei trouxe grandes avanços para o sistema registral brasileiro. Instituiu, também, a obrigatoriedade da escritura pública para a realização dos contratos e sua inscrição no registro como forma de instituir os ônus reais.

Conforme ensina Arruda:

[...] entre outras coisas, instituiu o registro de imóveis por ato inter vivos e a constituição dos ônus reais (art. 7º); declarou que a transmissão não se operava em favor de terceiros, a não ser pela transcrição, [...]; exigiu a escritura pública como da substância do contrato e sua inscrição no registro, para valer contra terceiros; instituiu a prenotação e enumerou, taxativamente, os ônus reais, sujeitando-os à transcrição (ARRUDA, 2002, p. 42).

Em 26 de abril de 1865, pelo Decreto nº 3453, conforme relata Santos (2006), foi criado o cargo de oficial do registro de imóveis, tendo Eulálio da Costa Carvalho como o primeiro Oficial de Registros do Brasil<sup>12</sup>.

Em 18 de setembro de 1850, com a Lei de Terras (Lei 601), regulamentada pelo Decreto nº 1318, de 30 de janeiro de 1954, criou-se o Registro Paroquial, conhecido como “o Registro do Vigário”, cuja finalidade era legitimar a aquisição pela posse.

Esses registros eram realizados, de forma unilateral pelas declarações dos posseiros, e recebidas pelos vigários de cada uma das freguesias do império, que as numerava em livros posteriormente remetidos para o Delegado Diretor Geral das Terras Públicas da Província respectiva, para formar o registro geral das terras fornecidas.

Destaque-se que esses títulos concedidos pelos vigários das paróquias, ficaram completamente dispersos, sem qualquer vínculo com o título anterior, resumindo-se apenas a uma simples transmissão de posse, dando origem a alienações sem qualquer princípio basilar. Daí a proposição de Diniz (2007, p. 79), segundo a qual, esse sistema era extremamente inseguro, pelo fato de não haver uma continuidade da transmissão.

Desta mesma forma, “o Registro do Vigário não pode ser considerado como registro de imóveis, pois esse tipo de registro tem características exclusivamente de atividade notarial<sup>13</sup> e não registral<sup>14</sup>” (JACOMINO, 2009).

Resumidamente, portanto, segundo Erpen e Paiva (2004) as propriedades estavam desprotegidas, pois o sistema imobiliário além de confuso era deficiente, tendo suas raízes no sistema registral no Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846.

Visando por fim a estas incertezas, o governo adotou novas medidas, dentre elas destacam-se o Decreto nº 169-A de 19 de janeiro de 1890 que substituiu a lei e o regulamento hipotecário, e o Decreto nº 451-B de 31 de maio de 1890, que estabelece o registro e transmissão de imóveis pelo sistema Torrens, regulamentado em 05 de novembro do mesmo ano pelo Decreto nº 955-A.

Em relação ao sistema de registro hipotecário, Decreto nº 169-A de 19 de janeiro de 1890, segundo instruí Carvalho (1976, p. 14), “também, não deu os resultados esperados por lhe faltarem os requisitos de especialidade e publicidade”.

Também, segundo Diniz (2007, p. 36), esse sistema era extremamente inseguro, pois não havia um critério para garantir o princípio da continuidade. Na descrição do imóvel, não se identificava a origem do título aquisitivo de forma a dar continuidade às transmissões através

da sequência dos números de registro de aquisição, o que dava origem a sucessivas alienações clandestinas. Esta Lei vigorou até a chegada do Código Civil de 1916.

Com o advento da Lei nº. 3.017, de 01 de janeiro de 1916 (Código Civil de 1916) pelos artigos 859 e 860, operou-se uma novidade para o registro imobiliário, referente à tradição da propriedade rural. Passou a ser obrigatório o registro das transcrições, das transmissões e dos direitos reais sobre coisa alheia para validade contra terceiros.

Segundo Borges (2007, p. 31), aquele que recebia o bem e o registrava no Cartório de Registro de Imóveis tornava-se legítimo proprietário. Com isso, ocorreu uma melhoria no sistema.

Entretanto, esse registro trazia uma forma relativa de direito, presumia-se pertencer o direito real ao nome daquele que se inscreveu até prova em contrário. Assim prescrevia a Lei:

Art. 859. Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu.

Art. 860. Se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique.

Parágrafo único. Enquanto se não transcrever o título de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, e responde pelos seus encargos.

Borges (2007, p. 31) menciona que, em 03 de janeiro de 1917, expediu-se o Decreto nº 12.343, regulamentando a matéria referente aos registros públicos e, em 07 de fevereiro de 1924, esse Decreto foi substituído pelo Decreto nº 4.827, para reorganizar os registros públicos instituídos pelo Código Civil de 1916.

Ainda, segundo Borges (2007, p. 32), na tentativa de melhoria do sistema, vários decretos foram promulgados até que em 1969, através da Emenda Constitucional nº 1 de 17 de outubro de 1969, em seu art. 206, vem assegurar a oficialização dessas atividades judiciais e extrajudiciais, “mediante a remuneração de seus servidores exclusivamente pelos cofres públicos”.

Conforme ensina Silva (2004, p. 34), com o crescimento econômico e social do país, o sistema jurídico também foi evoluindo e, na busca da perfeição das regras e princípios norteadores do sistema de registro de imóveis, criou-se, em 31 de dezembro de 1973, a Lei 6.015, também conhecida como Lei dos Registros Públicos, que tratou da sistemática dessas atividades extrajudiciais em seus artigos 167 e seguintes.

Segundo Santos (2006), no que tange à sistemática registral, essa Lei é o marco do direito positivo brasileiro. Ela consolida, de forma organizada, os princípios e as regras legais atinentes a esse campo jurídico, inclusive as disposições institucionais desse sistema. Em virtude disso, vários doutrinadores, dentre eles Santos (2007), apelidaram a Lei 6.015 de “Código e Registros Públicos”. Nasceram dois instrumentos importantes: a matrícula e o fôlio real.

O fôlio real é o papel, a parte física palpável, e a matrícula em sentido lato é a primeira inscrição feita nele. Portanto, a matrícula é a própria folha, a base, na qual se encontram inscritas todas as informações relativas ao domínio e outras modificações jurídicas pertinentes ao imóvel determinado.<sup>15</sup> Na concepção de DINIZ (1992, p. 60) Folio Real ou Ficha é um modelo técnico de escrituração no registro, que substituem os livros, tornando a escrituração mais célere e proporcionando melhor manuseio, compreensão lógica dos atos, fácil arquivamento. Entretanto, esta “ficha” tem que estar nos padrões estabelecidos em lei.

Diante da importância do direito imobiliário, o Estado, pela Constituição Federal de 1988, em seu artigo 22, determina, exclusivamente, a competência da União para legislar sobre

assuntos referentes ao Registro Público. E, pela necessidade de regularização prática, instituiu mecanismos para melhor regê-los. Também pela Carta Magna de 1988, em seu artigo 236, o Estado passou a delegar os serviços notariais e de registro aos particulares, em caráter privado. Os serviços passaram a ser exercidos por pessoas investidas na função pública e não no cargo público, como ocorria anteriormente.

Em 11 de novembro de 1994, foi criada a Lei nº 8.935, dispondo sobre serviços notariais e de registro, denominada “Lei dos Notários e dos Registradores”, também conhecida como “Lei dos Cartórios”, que vem regulamentar o artigo 236 da Constituição Federal de 1988 disciplinando os serviços dos notários e dos registradores, concedendo ao Poder Judiciário a fiscalização dessas atividades.

Mesmo com essas leis inovadoras, conforme aponta Silva (2004), o sistema precisava se aperfeiçoar, principalmente quanto ao princípio da especialidade.

Em 28 de agosto de 2001, foi editada a Lei Federal nº 10.267 e, em 30 de outubro de 2002, seu decreto regulamentador nº 4.449 alterando vários dispositivos das leis de Registros Públicos, instituindo o Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), cujo objetivo é integrar e sistematizar as informações sobre o uso e posse da terra, criando um intercâmbio entre o sistema imobiliário, pelo Registro de Imóveis, e o sistema fundiário, pelo Instituto Nacional de Reforma Agrária (INCRA).

Borges (2007, p. 751) ressalta que, para o levantamento e registros dos contornos dos imóveis rurais, passou-se a aplicar a moderna tecnologia de alta precisão, com o sistema de georreferenciamento que “tem como finalidade a descrição do imóvel quanto ao seu perímetro, com precisão absoluta de limites e confrontações, para individualização da propriedade na matrícula” (BORGES, 2009, p. 751) e deve ser realizado por profissional habilitado pelo CREA e credenciado pelo INCRA.

A certificação é emitida pelo INCRA e, após o imóvel ter sido submetido a várias técnicas altamente precisas e burocráticas, é também emitido o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR).

Com essa nova metodologia de medição do perímetro do imóvel, surgiu um conflito no sistema registral, no que tange ao princípio da especialidade. As propriedades, na maioria das vezes, eram medidas pelo sistema precário, e qualquer alteração que viesse a ser realizada no registro de imóveis só poderia ser feita através de ação judicial.

Em 02 de agosto de 2004, foi editada a Lei nº 10.931, que alterou os dispositivos dos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos, para possibilitar a retificação de registro em face das alterações devidas, por vias administrativas, pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis.

A Lei nº 11.382, de 06 de dezembro de 2006, introduziu o artigo 615-A no Código de Processo Civil, no qual concede poderes ao exequente quando do ajuizamento da ação, podendo obter a certidão do cartório onde ajuizou a ação, para averbar nas matrículas dos imóveis em quaisquer cartórios em que o demandado tenha bens imóveis. Desta forma, gera a publicidade para que terceiros tomem conhecimento da existência da execução que tramita contra o proprietário do bem em questão, evitando possíveis fraudes.

Outras inovações ocorreram, como a exemplo da Lei n. 11.441, de 04 de janeiro de 2007 que instituiu a realização de inventário, por via administrativa, por meio de escritura pública lavrada pelo Tabelião. A mesma lei criou dispositivo para permitir, salvo exceções, a dissolução da sociedade ou do vínculo conjugal por meio de escritura pública, constituindo, ambos os dispositivos, título hábil para o registro imobiliário.

Bem assim, a Lei nº 12.024, de 24 de agosto de 2009, institui o registro eletrônico obriga-



## ENTRE ASPAS

tório e as regras a que estão sujeitos os registradores imobiliários quanto ao uso de documentos eletrônicos em suas atividades. Com esse dispositivo legal, é possível assinar contratos, procurações, relatórios diversos, códigos fontes, *scripts*, fotografias, reportagens, projetos arquitetônicos, petições, mandados judiciais, balanços, declarações de impostos, prontuários médicos, entre outros documentos, sendo indispensável para conferir validade jurídica ao documento eletrônico.

Mais recentemente, a Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009, comumente conhecida como Minha Casa Minha Vida, no seu capítulo III, dispõe sobre a “regularização fundiária e assentamentos urbanos” visando à “regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes”.

Novas perspectivas aparecem no cenário nacional com a edição de evoluídas normas legislativas, aperfeiçoadas de modo a adequarem-se à realidade tecnológica de levantamento e gerenciamento de dados, capazes de revolucionar os sistemas de registros e controle de dados imobiliários do País. Desta forma, o sistema brasileiro de registro de imóveis tem acompanhado os anseios sociais e as evoluções das tendências mundiais.

### 3. Do Sistema de Registro de Imóveis comum

O Sistema de Registro comum está consolidado na Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, a chamada Lei de Registros Públicos, e suas alterações posteriores.

Trata-se de um sistema obrigatório, cuja exigência surgiu com a promulgação da Lei nº 3.017 de 1º de janeiro de 1916. Posteriormente o Novo Código Civil de 1916 viria a ratificar esta obrigatoriedade, no seu artigo 1.245, parágrafo 2º afirmando que a aquisição da propriedade entre vivos só tem eficácia com o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca competente.

O Registro comum gera presunção relativa de veracidade, *juris tantum*, nos termos do § 2º do artigo 1.245, do Código Civil de 2002, “enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel”. Neste sistema, segundo Melo (2009), a qualquer tempo, através de ação própria, o direito de propriedade pode ser questionado, para ao final decretar a nulidade do registro e/ou da matrícula.

Conforme já elencado no capítulo anterior, o sistema registral brasileiro, tem passado por extraordinários avanços, haja vista a Lei 10.267 de 28 de agosto de 2001, que alterou dentre outros, os artigos 176 e 225 da Lei de Registros Públicos.

Esta Lei, regulamentada pelo Decreto 4.449 de 30 de outubro de 2002, veio trazer a intercomunicação entre o sistema fundiário de imóveis rurais e o Registro de Imóveis. Com isso, tornou-se obrigatório em todo o país o recadastramento de todos os imóveis rurais, o que será feito de forma gradativa respeitando prazos e exigências diversas, estabelecidos pelo citado Decreto.

Saliente-se que até o ano de 2023, todos os imóveis que constituem a base cartográfica brasileira deverão estar cadastrados nos moldes definidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), e toda transação imobiliária envolvendo imóvel rural só poderá ser registrada no Cartório de Registro Imobiliário, se estiver acompanhada de uma planta certificada previamente pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), à luz da sua Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais.



Dentre as exigências desta Norma Técnica está a obrigatoriedade da medição para determinação dos limites das propriedades rurais a serem realizadas pelo método de Georreferenciamento do Sistema Geodésico Brasileiro numa precisão de até 50 centímetros. Precisão esta considerada pelos técnicos como sendo uma técnica de alta perfeição. Para cumpri-la devem ser utilizados equipamentos ultra modernos e profissionais altamente capacitados.

A certificação do imóvel rural é o documento final expedido pelo INCRA que trás a declaração de que determinado perímetro do imóvel não se sobrepõe a nenhum outro existente no seu cadastro fundiário.

Para chegar a esta conclusão é necessário um processo administrativo requerido pelo proprietário do imóvel ao INCRA, o qual deve vir acompanhado, além de todos os documentos que comprovam a legitimidade da área através do registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, ainda do relatório técnico que demonstra o tipo de serviço executado, as precisões obtidas, tipos de marcos utilizados para delimitar o perímetro em campo, modelo e relação dos equipamentos, planilhas de cálculo, cadernetas de campo, declaração das propriedades vizinhas com os respectivos proprietários, arquivo digital dos arquivos de campo gerados pelo instrumento de medição, plantas, memoriais descritivos assinados por profissional habilitado e a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), com as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel, georreferenciadas pelo Sistema.

Uma vez que toda esta documentação seja entregue ao INCRA, será apreciada pelo Comitê Regional de Certificação, o qual, obrigatoriamente é composto por técnicos das áreas de cartografia e cadastro rural, conforme Portaria INCRA/P 514, de 01/12/2005. Depois de sanadas todas as possíveis irregularidades encontradas nas peças técnicas e não ocorrendo sobreposição de área, o arquivo digital do perímetro do imóvel deverá ser inserido no banco de dados Cartográficos do INCRA. Ao final, será expedida a certificação do imóvel, na qual constará o número de todas as matrículas ou transcrições que compõem a área total do imóvel objeto da Certificação, bem como um único código no Serviço Nacional de Cadastro Rural (SNCR).

Mesmo assim, só entrará no assento registral após proceder a processo de retificação da matrícula, pois, em regra as informações constantes devem estar desatualizadas. Tal alteração torna-se exequível através de processo especial, sendo neste sentido, observada a Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004 que permite a retificação pela via administrativa. De todo modo, pontue-se que, anteriormente a esta Lei só se era permitida a retificação da matrícula através de procedimento judicial.

Contudo, crê-se importante atentar para o que ensina Paiva (2005) acerca do Sistema de Registro Comum, ou seja, que mesmo após extrema precisão e total burocracia, este sistema não reconhece limite de propriedade, uma vez que seu escopo busca auferir apenas, a localização, a medida perimetral, as confrontações, e a sobreposição de áreas de acordo com o cadastro do órgão.

Além do que, a atividade registral é atividade administrativa-judiciária, constitutiva apenas, não purgando quaisquer vícios acaso existentes no processo de transmissão. Deste modo, é factível que um detentor de um imóvel com registro comum possa ser demandado com eventual ação de evicção, reivindicação, reclamação ou protesto.

Em outras palavras, haja vista que o Sistema de Registro Comum, regido pela Lei de Registros Públicos, em seus artigos 167 a 276, concebe presunção *juris tantum* de domínio, ou seja, presunção relativa, sendo cabível prova em contrário, é possível retificação ou cancelamento de registro ao se comprovar erro ou vício no negócio empreendido.

### 4. Histórias e repercussões do Registro Torrens

Em 31 de Maio de 1890, logo no começo da República, foi introduzido pelo governo como alternativa para o registro de imóvel, o então denominado “Registro Torrens”. Regulamentado pelo Decreto 955-A de 05 de Novembro de 1890, o Registro Torrens apresentava-se como forma opcional de transmissão de imóvel.

Esse sistema foi introduzido no Brasil por Rui Barbosa que o “importou” da Austrália, país no qual o irlandês Sir Robert Richard Torrens, apresentou o sistema que se converteu em Lei. A principal finalidade deste sistema era organizar os títulos de domínio de transferência e aquisição de propriedades.

O Sistema de Registro Torrens, no Brasil, sofreu oposição inicial por parte dos notários e dos advogados, entretanto se tornou excelente regime para os países novos. Foi rapidamente difundido, nas diversas províncias da Austrália, França e Inglaterra. Conforme registrado por Borges (1960, p.43), tabeliães e notários da cidade do Rio de Janeiro, à época, posicionaram-se contra o Sistema Torrens, ao passo que, Rui Barbosa teria defendido o Sistema alegando ser a reação contrária ao decreto, medo de perda de privilégios e de “receitas dos cartórios”. O ministro da Fazenda asseverou ainda mais acerca desse sistema: “o Registro Torrens libertou das formalidades onerosas e inúteis da escritura pública os atos de transmissão do domínio e constituição de ônus reais”.

O escopo do sistema era simplificar e ao mesmo tempo garantir a segurança jurídica na transmissão do imóvel da mesma forma como se fazia com a transmissão de coisas móveis, como por exemplo, gado ou embarcação. Para tanto, a matrícula do imóvel deveria repousar sobre um sistema bastante seguro, de caráter constitutivo e não meramente declaratório, como no Brasil, ocorria com o registro paroquial.

Este pensamento se coaduna com um modelo de desenvolvimento liberal, o qual visou atribuir valor mercantil a terra. Deste modo, ficaria a terra incluída na esfera da circulação do capital, sendo seus preços auferidos por procedimentos econômicos, a saber, mecanismos de renda diferencial da terra, renda de situação e benfeitorias realizadas<sup>16</sup>.

No Brasil, estando o sistema imobiliário em franca desordem, com propriedades desprotegidas pela falta de um sistema eficaz capaz de dar segurança ao adquirente ou ao credor hipotecário, Rui Barbosa, Manuel Ferraz de Campos Sales e Francisco Glicério (Ministros e secretários de estado do Governo Provisório) apresentaram o projeto que se transformou no Decreto 451-B em 31 de maio de 1890<sup>17</sup>, posteriormente regulamentado pelo Decreto nº 955-A, de 5 de novembro de 1890, com o intuito de disciplinar o sistema de registro e transmissão dos imóveis.

Não se apresentou o Sistema Torrens sem objeções. Pelo contrário, havia questionamentos de grandes latifundiários. Especialmente porque, com um sistema efetivo de registro e cadastro de terras, haveria a dificuldade costumeira de se apropriar ilegalmente de terras devolutas e de pequenos espaços circundantes, assim como, introduzia o risco de perda de terras ilegalmente apropriadas e promovia a cobrança efetiva de impostos territoriais.

Não obstante, a oposição de motivos para implantação do Sistema Torrens, foi apresentada minuciosamente pelo então ministro da Fazenda, Rui Barbosa ao Governo Provisório na pessoa de Marechal Deodoro da Fonseca, que acompanhou o projeto de Lei até se transformar no referido Decreto 451-B.

Os motivos que levaram Rui Barbosa a defender o Sistema Torrens, estão presentes nestes três princípios:

## A REVISTA DA UNICORP

- 1º. Instituição de um processo expurgativo, destinado a precisar a propriedade, a delimitá-la, e fixar de modo irrevogável, para com todos, os direitos do proprietário, autenticando-os em um título público;
- 2º. Criação de um sistema de publicidade hipotecária, adequado a paten-tear exatamente a condição jurídica do solo, com os direitos reais e gravames que o onerarem;
- 3º Mobilização da propriedade territorial mediante um conjunto de alvi-tres, convergentes a assegurar a transmissão pronta dos imóveis, a constituição fácil das hipotecas e a cessão delas por via de endosso<sup>18</sup>.

Segundo ensina Borges (1957, pg 24-39), tem o Sistema Torrens as seguintes características:

1. Caráter facultativo para as propriedades privadas e obrigatório para as terras devolutas: A decisão é do proprietário em requerer o Registro com exceção dos imóveis que se encontram sob o domínio público;
2. Processo expurgativo da propriedade: procedimento judicial onde sub-mete o título a rigoroso exame, tanto das formalidades técnicas quanto jurídicas, para precisar e delimitar de modo irrevogável os direitos do pro-prietário gerando efeito *erga omnes*. Todos os títulos serão transformados num só, anula-se os anteriores, onde ninguém poderá questionar a validade ou legalidades daqueles registros anulados e o novo título novo ficará intacto;
3. Publicidade real e não pessoal: o registro é feito em relação ao imóvel e não à pessoa, através do livro denominado “Matriz”, onde ficará gravada a perfeita descrição, características, confrontações, rumos, benfeitorias e demais informações que vinculam o imóvel;
4. Princípio da Legalidade: uma vez registrado o imóvel, o adquirente passa a ser dono absoluto, onde não caberá qualquer ação reivindicatória ou qualquer litígio contra o conteúdo do título ou dele proprietário. Arti-gos 75 e parágrafo 1º do Decreto 451-B e 119 e artigo 128 e parágrafo 1º do Decreto 955-A. Elenca três exceções: registro da matrícula fraudulen-ta; necessidade de retificação no caso de erro dos limites; e duplicidade de matrícula sobre o mesmo imóvel;
5. Unicidade do Título: todos os títulos registrados anteriormente são cancelados e substituídos por um único título cuja descrição passa a ser aquelas descritas na sentença transitada em julgado, e deverá obedecer a forma prevista em Lei;
6. Mobilização da propriedade territorial: facilidade de realizar a transfe-rência ou a hipoteca ou penhor. Para as transferências dispensa-se a forma pública da escritura, o Oficial redige a transferência com a assina-tura das partes e das testemunhas e anula o título anterior. Passa-se a prevalecer o título novo. Quanto a hipoteca ou o penhor, o título é retido pelo credor e é apresentado um escrito ao Oficial do Cartório que grava o ônus através de nota certificativa.
7. Perda ou extravio do título: O proprietário anuncia por 30 dias consecu-tivos no jornal de maior circulação, expõe os fatos ocorridos numa declara-ção e requer em juízo um novo título que terá o mesmo valor do original.

## ENTRE ASPAS

8. Fundo de garantia: Paga-se uma taxa à União, denominada de “taxa de seguro” ou “fundo de garantia” é uma compensação para que a União venha garantir a propriedade contra qualquer litígio;
9. Imposto de Transmissão de Propriedade: abolição do imposto sobre a propriedade matriculada.

Assim, o Registro Torrens veio trazer uma novidade no direito brasileiro, qual seja, depois de registrado, outorga à propriedade força formal em prova absoluta, *juris et de jure*, estendendo à propriedade territorial vantagens da riqueza imobiliária, facilitando “a circulação da propriedade estável por meios simples, expeditos e baratos, dando ao ato de aquisição dos imóveis o caráter de verdadeiro título de crédito, transferível por endosso” (BARBOSA, 1891, p. 295).

Apoiando-nos ainda nas palavras do ilustre Rui Barbosa:

A indestrutibilidade do título constitui, manifestamente, um dos caracteres inestimáveis do regímen australiano. Na incerteza sobre o direito da propriedade territorial está uma das influências que profundamente a depreciam e um dos embaraços que organicamente se opõem à sua mobilização. A segurança estribada nesse título de domínio irrevogável habilita o proprietário a não recuar ante os maiores para a exploração da terra, e atrai para ela as ambições do capital, livre por esse meio dos ricos que ordinariamente o detêm ante a perspectiva de litígios embaraçosos e arruinadores, como os que flagelam a propriedade imóvel. Nos termos da legislação comum, a firmeza da propriedade pende indefinidamente das questões armadas pela malevolência, pelo despeito, pela cobiça, carecendo sempre de um processo dispendioso, para se defender, toda vez que a opugna. No regímen Torrens desaparece radicalmente a possibilidade eventual da contestação, afirmando-se uma vez que sempre o direito por uma declaração específica e irretroatável da autoridade do Estado.<sup>19</sup>

Fica claro que, o Sistema Torrens, resultado de um contencioso especial, ou seja, de intervenção judicial, confere ao portador um título de matrícula expurgado de impugnações anteriores.

Em outros termos, ao mesmo tempo em que a posse é constitutiva, é também legitimadora, e, por essa razão, concede maior valor ao imóvel do que o sistema comum que tem presunção relativa. Sendo absoluto no caso de perda da propriedade, o Estado é obrigado a indenizar o proprietário do bem. Para corroborar, destaque-se a legislação: “nenhuma ação de reivindicação será cabível contra o proprietário de imóvel matriculado” (Art. 75 do Dec. 451B e Art. 128 do Dec. 995A).

Fica-nos evidente que o interesse de Rui Barbosa era promover um sistema que estivesse mais em consonância com a sua época, ou seja, com a evolução e demandas do capital, do comércio e da democracia. Não obstante, defendia o ministro:

É o mais notável exemplo de legislação experimental, que se conhece; e a sua rápida carreira, a sedução que tem exercido entre as nações mais progressistas, a sua invasão crescente nos costumes e nas leis dos povos mais liberais, em geral sem o auxílio coercitivo da autoridade social, constitui a mais eloquente demonstração da sua superioridade singular, da vitalidade que anima essa instituição e dos seus destinos cosmopolistas (BARBOSA, 1891, p.295).

De forma mais pontual pode-se definir as características do sistema Torrens conforme estabelece o Decreto 451B de 31 de maio de 1980, em seus artigos, os quais passa-se a destacar: 1. Procedimento de jurisdição voluntária (Artigo 1º); 2. É inatacável, confere segurança absoluta da propriedade (Artigo 74, parágrafo 1º); 3. O adquirente ou o credor hipotecário, de boa fé, não podem ser perturbados na posse do imóvel mesmo que a matrícula tenha sido fraudulenta, ou tenha havido erro na delimitação (Artigo 74, parágrafo 1º); 4. Dispensa escritura pública e o imposto de transmissão de propriedade; 5. Recolhimento da taxa de seguro (Artigo 60, parágrafo 1º); 6. Processo contempla dois procedimentos, sendo o primeiro administrativo, perante o Cartório de *Registro* de Imóveis, e o segundo judicial (Artigos 2º - 9º).

Os seguintes procedimentos são necessários para que o Registro Torrens seja consumado: 1. Requerimento instruído como prova de domínio do imóvel pelo proprietário; 2. Prova de atos que limitem ou modifiquem a propriedade (planta, memorial descritivo); 3. Anuência dos Confrontantes e quaisquer interessados; 4. Planta com memorial georreferenciada; 5. Publicação de edital; 6. Oitiva do ministério publico; 7. Decisão judicial transitada em julgado – processo expurgativo.

Tendo passado por tais tramites, a sentença que deferir o pedido será levada a termo no Cartório de Registro de Imóveis. Ato contínuo, é feita a inscrição na matrícula da sentença que determinou a submissão do imóvel aos efeitos do Registro Torrens e ao final confere-se ao seu portador, natureza real, contenciosa e constitutiva. Ou seja, efetiva-se tutela de um direito real apreciado por sentença definitiva com força de coisa julgada que consolida definitivamente domínio do imóvel para o requerente.

Contudo, mesmo com o acolhimento do Sistema Torrens, na Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, artigos 277 a 288, a maioria dos doutrinadores propagam que o Sistema Torrens se encontra quase em desuso no Brasil (BORGES, 2009, p. 30), tendo como principais motivos que contribuíram para tal insucesso, (a) Desconhecimento por parte dos usuários, dos benefícios do sistema; (b) Dificuldade no cumprimento das formalidades e exigências; (c) Duplicidade de sistemas de registro (comum e facultativo); (d) a crescente credibilidade que o sistema comum foi adquirindo; (e) maior custo; (f) morosidade dos métodos do sistema<sup>20</sup>.

Há também indagações quanto a sua revogação pelo Código Civil Brasileiro de 2002, levando-se em conta que este silenciou a sua acolhida.

Erpen e Paiva (2004), por outro lado, apresentam-nos entendimento diverso, afirmando que o Código Civil de 2002, apenas silenciou-se sobre aquele registro, não ocorrendo nenhuma revogação.

Acolham-se, também, Jurisprudências que confirmam a sua não revogação, como por exemplo, o Recurso Especial julgado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, em 1993,<sup>21</sup>, tendo reconhecido aquele tribunal, a vigência da Lei de Registro Torrens, vez que em seu julgamento negou provimento a recurso especial de ação demarcatória em imóvel inscrito no Registro Torrens:

ACÇÃO DEMARCATÓRIA – IMÓVEL RURAL INSCRITO NO REGISTRO TORRENS – NÃO CABIMENTO DA ACÇÃO. (STJ, DJU 14.06.93, p. 11.783). BDI n° 20 - ano: 1993 - (Jurisprudência). RECURSO ESPECIAL N° 29.240-6/GOIÁS - REGISTRO 92289290

Relator: O Exmo. Sr. Ministro Nilson Naves.

EMENTA: Ação de demarcação de imóvel rural. Imóvel inscrito no registro Torrens. Não cabimento da ação. Acórdão que não ofendeu lei federal

## ENTRE ASPAS

nem divergiu da jurisprudência colacionada ao reputar sem cabimento a ação demarcatória, por se acharem os imóveis em causa inscritos no Registro Torrens. Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, não conhecer do recurso especial. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Eduardo Ribeiro, Dias Trindade e Waldemar Zveiter. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Cláudio Santos. Brasília-DF, em 11.05.93

EDCL no AGRG NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 848.856 - GO (2007/0003318-0)<sup>22</sup>

### RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Trata-se de embargos de declaração opostos por Ubiratan Machado de Resende contra acórdão proferido pela 4ª Turma que negou provimento ao agravo regimental por ele interposto, de que foi relator o Ministro Carlos Fernando Mathias (Desembargador Federal Convocado do TRF/1ª Região), assim ementado (fls. 556-562):

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO QUE DEIXA DE ATACAR OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE DO APELO NOBRE. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DO ENUNCIADO Nº 182/STJ. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO

[...] Ocorre, porém, que o acórdão recorrido, em momento algum, negou validade ao Registro Torrens do referido imóvel, mas, ao apreciar as provas dos autos, concluiu que a posse dos agravados sobre o imóvel precedeu ao referido registro e que detinham eles títulos de propriedade idôneos, motivo pelo qual deferiu-lhes a imissão na posse do referido imóvel. Com efeito, do minucioso voto condutor do acórdão proferido na apelação cível da ação de reintegração da qual extraído este agravo, destaca a seguinte passagem que demonstra a retrospectiva dos fatos da causa definida pela instância ordinária:

Desta forma, pontue-se que o Sistema Torrens se encontra totalmente aplicável, podendo ser utilizado pelo proprietário de forma facultativa, já que existe a obrigatoriedade pelo Sistema Comum. Em outros termos, o proprietário pode optar quando da aquisição do seu imóvel após fazê-lo pelo sistema comum, também, requerer o Torrens.

### 4.1. Sistema Torrens: do desuso, de sua importância e adequação

Conforme se pontuou nesta pesquisa, existem no Brasil dois sistemas de registro de imóveis: o primeiro, obrigatório, aquele elencado no artigos 1245, parágrafo 2º do Código Civil

de 2003, em que a presunção é relativa e o outro, o Registro Torrens de presunção absoluta, mas de forma facultativa. De modo que, o proprietário do imóvel após proceder ao Registro de sua propriedade pelo sistema comum, em seguida, pode recorrer ao judiciário para requerer o Registro Torrens.

E por que o proprietário poderia inserir seu imóvel no Sistema Torrens? Levando-se em conta que o Sistema de Registro Comum teve significativo desenvolvimento ao longo dos últimos anos, talvez, abrigue-se esta explicação no fato de o registro comum sofrer tantas ações reivindicatórias de propriedade ou mesmo, a ocorrência de grilagem de terras, a exemplo do que ocorre na Amazônia Legal.

Longe de tentar aqui, exercício de retórica com vistas a provar suposta ineficácia do sistema comum, é fato que “a área registrada dos imóveis em Babaçulândia, Estado do Tocantins, representa o dobro da área do município”, é o que asseveram Pereira e Augusto (2004) em Boletim do IRIB em Revista.

Logo, se o Sistema Comum é eficaz, por outro lado, não é totalmente seguro. Conforme ensina Jacomino (2003, pg. 30)<sup>23</sup>, o processo de registro é dependente de vários procedimentos que acontecem desde a formação do título, de modo que, [...] “um problema qualquer que possa existir nessa complexa cadeia haverá de inocular o germe da nulidade do registro”.

Também destaque-se que segundo Éleres (2004)<sup>24</sup>, estima-se que 15 milhões de hectares de terras públicas tenham sido griladas em vários municípios do Pará. E prossegue

É louvável que os notários e registradores imobiliários do Brasil preocupem-se objetivamente com essa questão porque uma parte do problema está nos papéis que eles redigem e registram. Não se pode falar em paz no campo se não tivermos segurança jurídica, se não tivermos segurança dos limites (ÉLERES, 2004).

Não se despreze que o Sistema Comum é hoje, um sistema técnico, jurídico e interdisciplinar, formado por profissionais altamente especializados, acreditados pelo Estado, revestido pela fé pública do oficial registrador, pela garantia de sua publicidade, autenticidade, segurança jurídica, e eficácia dos atos praticados.

Tendo sido aprimorado, pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004 que altera dentre outros os artigos 212 e 213 da Lei nº 6015 de 31 de dezembro de 1973 e passa a permitir a retificação pela via administrativa quando a área georreferenciada encontrada esteja diferente daquela descrita no sistema imobiliário, além de auferir com total precisão a área do imóvel, faz com que seus elementos venham coincidir com os assentos registrais, evitando, portanto a sobreposição de áreas.

Não obstante, ao final, vários são os profissionais que participam ativamente do processo de registro comum:

- o proprietário do imóvel com a apresentação dos documentos comprobatórios e das linhas divisórias *in loco*;
- os vizinhos que analisaram e confirmaram a linha de limite com suas propriedades;
- o profissional técnico habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) e pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) que realizou os serviços de acordo com as normas técnicas editadas pelo INCRA, materializando as coordenadas *in loco* no imóvel.



## ENTRE ASPAS

- o INCRA que após análise dos serviços técnicos e do cadastro fundiário expediu a certificação da não sobreposição das linhas de divisa com nenhum outro imóvel de terceiros;
- pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis que após criteriosa qualificação registral efetuou o registro.

Tornou-se, portanto, muito mais difícil para o proprietário efetivar o registro do seu imóvel por meio do registro comum, ainda sem a segurança necessária.

Comparando-se os dois sistemas, apresenta-se o seguinte quadro:

SISTEMA TORRENS	SISTEMA COMUM
Decreto 451B de 31 de maio de 1980, da Lei nº 6015 de 31 de dezembro de 1973	Lei nº 6015 de 31 de dezembro de 1973
Procedimento de jurisdição voluntária	Procedimento de jurisdição obrigatória
É inatacável. <i>Juris et de jure</i>	Eficácia relativa. <i>Juris tantum</i>
Obrigatoriedade de recorrer ao judiciário	Não há obrigatoriedade de recorrer ao judiciário
Obrigatoriedade de publicação prévia em Edital	Não há obrigatoriedade de publicação prévia em Edital
Obrigatoriedade de planta, memorial descritivo do perímetro, e outros documentos técnicos que venham agregar informações em relação à área	A mesma obrigatoriedade de planta, memoriais descritivos do perímetro, etc. a depender do tamanho da área

Isto posto, faz-se coro com Erpen e Lamana (2004) ao observar que “uma transação imobiliária se constitui numa aventura jurídica pelos riscos que contém”, de modo que, não é de interesse deste trabalho questionar o Sistema de Registros Comum e encontrar um lugar a salvo para o Registro Torrens.

Todos os sistemas de registros apresentam falhas, equívocos e apresentam problemas dada a referência de análise. Contudo, é no mínimo exótica, a convivência com dois sistemas de registro imobiliários em um dado país. Para além se deve vencer a questão do tempo. A morosidade imposta gera desconfianças e certa instabilidade no sistema.

Ato contínuo, por que o desinteresse pelo Registro Torrens? Salienta-se que apesar da segurança que o Torrens outorga ao proprietário do imóvel, ainda há desconhecimento sobre seu instituto, sobre seus benefícios, há um mito em torno de altas custas para sua efetivação, além dos trâmites necessários à sua formalização.

Questione-se, no entanto, se não ocorre aproximadamente o mesmo com o Sistema de Registro Comum. Com uma diferença fundamental, este sistema não outorga garantia absoluta, sendo passível de ação judicial. Apenas o Sistema Torrens gera presunção absoluta, pondo término à instabilidade dos direitos dominiais.

### Considerações finais

Sediado na capital do país, ocorreu nos dias 29 e 30 de Setembro do ano passado, Workshop intitulado “Registro Torrens: Ferramentas para a Regularização Fundiária da Amazônia Legal?”, espaço em que se buscou discutir maior seguridade à titularidade de bens imóveis urbanos e rurais no Brasil, visando harmonizar possíveis consequências diretas na economia e, conseqüentemente, na vida da população.

Estas discussões, para longe de conferir ao Sistema Torrens estatuto de desgaste e obsolescência, demonstram a necessidade de se retornar ao instrumental de Rui Barbosa, questionando os equívocos daquele tempo e do presente momento, com vistas a corrigi-los e colocar em prática um sistema que dê garantias ao cidadão. Trata-se de um momento de aprendizado e grande reflexão.

A questão fundiária está na ordem do dia. Problemas referentes a ela, há muito atrapalham o desenvolvimento do país, encarem os juros, tornam o sistema financeiro perigoso e inconstante.

E neste sentido que procedemos no presente trabalho a uma revisão histórico-bibliográfica acerca do Registro Torrens e do Registro Comum, buscando destacar que, apesar de o sistema comum estar em voga e o Registro Torrens ter sido legado a certo desconhecimento, não se crê haver razão para tal desuso.

Ato contínuo, a dinâmica dos registros desses imobilizados, assegura ao cidadão a possibilidade de uma transmissão segura. Tanto o registrador trabalha com observância de critérios e de determinações emanadas de normas federais, quanto estas normas determinam um processamento que dá segurança para aqueles atos registrados.

Conforme ensina Raymundi (2004, p.19) [...] nesses atos registraes, constituem-se, os direitos reais, pela vinculação da pessoa e da coisa, e a partir daí se produz a “eficácia nos negócios jurídicos imobiliários”. E acrescenta:

[...] é um sistema de suma importância e imprescindível para o desenvolvimento econômico do país. Encontra-se nele a base de segurança do fluxo imobiliário, que permite o crescimento da indústria da construção civil. São, a certeza da estabilidade e da confiabilidade das garantias hipotecárias, imprescindíveis ferramentas para o tráfego financeiro tão importante para o desenvolvimento nacional (RAYMONDY, 2004, p.19-22).

Neste mesmo contexto, “a questão da Segurança oferecida pelo Sistema Registral Brasileiro é de suma importância e gera reflexos em todas as áreas de atuação do Estado, seja ela política, econômica ou social” (SANTOS; PIRES, 2006).

A segurança trazida pelo Registro de Imóveis é extremamente importante para garantia da propriedade. Entretanto, o sistema atual utilizado no Brasil, por mais evoluído que esteja não tem o condão da eficácia absoluta como ocorre com o Registro Torrens. Um passo à frente deverá ser dado. É o que se poderá chamar de “o futuro do Sistema Torrens”.

### Referências

---

BARBOSA. Rui. *Lei Torrens. In Obras Completas de Rui Barbosa*. Relatório do Ministro da Fazenda. Rio de Janeiro: Ministério da Educação e Saúde. Vol. XVIII, T. II, 1891.

## ENTRE ASPAS

- BORGES, Antonio Moura. *Registro de Imóveis comentado*. 2 ed. Mato Grosso do Sul: Contemplar, 2009.
- BORGES, Antonio Moura. *Ação de divisão e demarcação de terras e institutos afins*. São Paulo: CI Edijur, 2007.
- BORGES, JOÃO AFONSO. *Registro Torrens no Direito Brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1960.
- BORGES, PAULO TORMINN. *Fundamentos do Registro Torrens*. Goiana, 1957.
- BRASIL. *Lei nº. 6.015*, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015.htm)>. Acesso em: 02 fev. 2012.
- BRASIL. Código Civil de 1916. *Lei nº. 3.017*, de 01 de janeiro de 1916. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm)>. Acesso em 04 fev. 2012.
- BRASIL. *Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002*. Código Civil Brasileiro. [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)> Acesso em: 07 fev. 2012.
- BRASIL. *Emenda Constitucional Nº 1, de 17 de outubro de 1969*. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/anotada/2319553/art-206-emenda-constitucional-1-69>> Acesso em: 02 fev. 2012.
- BRASIL, Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao). Acesso em: 04 fev. 2012.
- BRASIL. *Lei nº. 10.267*, de 28 de agosto de 2001. <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LEIS\\_2001/L10267.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10267.htm)>. Acesso em: 04 fev. 2012.
- BRASIL. *Lei nº. 8.935*, de 18 de novembro de 1994. In: CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores: comentada*. 5.ed. São Paulo: Saraiva, 2006.
- BRASIL. *Decreto nº. 4449*, de 30 de outubro de 2002. Disponível em: 2012 < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/2002/d4449.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4449.htm)> Acesso em 04 fev.
- BRASIL. *Lei nº. 10.931*, de 02 de agosto de 2004. <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm)>. Acesso em: 02 dez. 2011. 29
- BRASIL. *Lei nº. 11.382*, de 06 de dezembro de 2006. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2006/Lei/L11382.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2006/Lei/L11382.htm)>. Acesso em: 12 dez. 2011.
- BRASIL. *Lei nº. 11.441*, de 04 de janeiro de 2007. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2007/Lei/L11441.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11441.htm)>. Acesso em: 12 dez. 2011.
- BRASIL. *Lei nº. 12.024*, de 27 de agosto de 2009. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2009/Lei/L12024.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L12024.htm)>. Acesso em: 12 dez. 2011.
- BRASIL. *Lei nº. 11.977*, de 7 de julho de 2009. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-)

## A REVISTA DA UNICORP

2010/2009/lei/111977.htm>>>. Acesso em: 02 dez. 2011

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. Ed Forense, 1976.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores*: comentada. 5.ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2007.

DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de Registros de Imóveis*. São Paulo: Saraiva, 1992.

DINIZ, Maria Helena. *Dicionário Jurídico*. Vol 2.Saraiva. São Paulo, 1998.

ERPEN ,DÉCIO ANTÔNIO, JOÃO ; PAIVA, PEDRO LAMANA. Registro Torrens Brasileiro e o Sistema Imobiliário Atual. *XVIII Encontro do Comitê Latino Americano de Consulta Registral*. Santo Domingo/ República Dominicana - de 22 à 26 de março de 2004. Disponível em: [http://www.lamanapaiva.com.br/mostra\\_novidades.php?id\\_novidades=45&id\\_noticias\\_area=1](http://www.lamanapaiva.com.br/mostra_novidades.php?id_novidades=45&id_noticias_area=1). Acesso em 04 fev 2012.

ÉLERES, Paraguassú. *23º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis em Belém do Pará discute a grilagem de terras*. Grilagem de Terras - boletim eletrônico >BE3224.

IMPARATO, Ellade. A regularização fundiária na cidade de São Paulo: a problemática da Zona Leste. In: *Direito Urbanístico e a Política Urbana no Brasil*. Edesio Fernandes (org.). Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2001.

JACOMINO, Sérgio. *Cadastro, Registro e algumas confusões históricas*. Disponível em <[http://www.educartorio.com.br/docs\\_IIseminario/Jacomino.pdf](http://www.educartorio.com.br/docs_IIseminario/Jacomino.pdf)>. Acesso: em 10 outubro de 2009.

JACOMINO, Sérgio. O Combate à Grilagem e a Modernização do Sistema Registral. *Boletim do IRIB em Revista*, julho e agosto de 2003, nº 312. <http://www.irib.org.br/beta/html/boletim/revista.php?pubcod=36>.

LOPES, CÍCERO; LOPES AMÉRICO. *Commentários, Notas e Formulários sobre o Registro Torrens*. Jacinto Ribeiro dos Santos. Rio de Janeiro, 1925.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Breves anotações sobre o Registro de Imóveis*. Disponível em <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5669>>. Acesso em: 11 out. 2009.

PAIVA, João Pedro Lamana. Georreferenciamento Intercomunicação Necessária: Direito Registral Imobiliário. O Georreferenciamento (Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001). *20º Encontro regional dos oficiais de registro de imóveis*. 5 a 7 de maio de 2005, Londrina, PR.

PAIVA, PEDRO LAMANA. Registro Torrens: as razões de sua integração ao sistema comum. Workshop: *Registro Torrens: ferramenta para a regularização fundiária da Amazônia Legal*. 30 de setembro de 2011. Sala de Sessões da 2ª Turma do Supremo Tribunal Federal de Brasília-DF. [http://www.lamanapaiva.com.br/banco\\_arquivos/SISTEMA\\_TORRENS\\_CNJ\\_2011\\_REVISADO.pdf](http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/SISTEMA_TORRENS_CNJ_2011_REVISADO.pdf).

PEREIRA, Virgílio Sá. Direito das coisas. In: *Manual do Código Civil*. Vol. 8. Jacinto Ribeiro dos Santos, 1924.

## ENTRE ASPAS

PEREIRA, Kátia Duarte, AUGUSTO, Moema José de Carvalho. O sistema geodésico brasileiro e a lei de georreferenciamento de imóveis rurais. *Boletim do IRIB em Revista*, novembro e dezembro de 2004, nº 319.

RAYMUNDI, Fabiano. *A Importância do Registro de Imóveis*. Porto Alegre: Norton, 2004.

SANCHES, Almir Teubl. *A questão de terras no início da República: o Registro Torrens e sua (in)aplicação*. Dissertação. Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, USP, 2008.

SANTOS, Francisco José Rezende dos. PIRES, Paulo Henrique Gonçalves. *A Segurança Jurídica Proporcionada ao Registro de Imóveis*. Conferência do Projeto Biblioteca Digital Multimídia. Série Panorama Cursos do Curso de Atualização Especialização do Direito Registral Imobiliário da Pontifícia. PUC-VIRTUAL, 2006. Notas de aula.

SILVA, Ulysses da. Fólio real e a matrícula. *Boletim do Irib em revista*. São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, n. 318, set-out 2004.

SOUZA, Carlos Alberto Alves de. *História do Acre: novos temas, nova abordagem*. 5. ed. Rio Branco: Editor Carlos Alberto Alves de Souza, 2007, p. 24-25.

TEIXEIRA DE FREITAS, Augusto *Consolidação das Leis Civis*. Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1876.

### Notas

---

1. Para Imparato (2001, p. 278), “Nossos nativos viviam principalmente da caça e da pesca e eram, essencialmente, nômades. Assim, exceto as pequenas culturas de mandioca e milho, as terras eram virgens”. Ampliando um pouco a questão, encontra-se em Souza (2007, p.24-25): “Existem dados de que a Amazônia foi povoada por índios desde 31.500 antes de Cristo. Os grandes troncos-linguísticos que habitavam a Amazônia até a chegada dos portugueses em 1616 eram: Aruak, Karib, Tukano, Pano e Jê. Segundo os estudos realizados por linguístas, na Amazônia existiam cerca de 718 línguas entre 6 grandes troncos-linguísticos indígenas. (...) Com a invasão dos portugueses à Amazônia, houve uma migração muito grande de grupos indígenas que, fugindo da escravidão, procuravam as cabeceiras dos rios afluentes do Rio Amazonas”.
2. “Carta de lei pela qual o monarca regulava a administração de terras conquistadas, lançava tributos e concedia privilégios a indivíduos ou corporações” (DINIZ, 1998, v. 2, p. 576).
3. Capitâneas porque o seu titular era denominado “capitão” e hereditárias porque poderiam ser transferidas por sucessão.
4. A palavra descoberta é usada neste texto apenas para mostrar o paradoxo que existe na história do Brasil, pois, antes de ser “descoberto”, o Brasil já pertencia ao Rei de Portugal.
5. O regime das Sesmarias, no Brasil, quando da sua implementação, já era utilizado em Portugal, pela criação da Lei de Sesmaria, de 26 de junho de 1365, baixada por D. Fernando I, rei de Portugal à época (NOVOA, 2000, p. 22).
6. A Lei Imperial n. 601, de 1850 determinou: Artigo 3º - São terras devolutas: § 1º – As que não se acharem aplicadas a algum uso público, nacional, provincial ou municipal. § 2º – As que não se acharem no domínio particular por qualquer título legítimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do governo geral ou provincial não incursas em comisso por falta de cumprimento das condições de mediação, confir-

mação e cultura. § 3º – As que não se acharem dadas por sesmarias ou outras concessões de governo, que, apesar de incursas em comisso forem revalidadas por esta lei. § 4º – As que não se acharem ocupadas por posses que, apesar de não se fundarem em título legal, forem legitimadas por lei.

7. Dentre outras disposições, essa Lei estabelece mecanismos e processos discriminatórios para separar as denominadas “terras devolutas” das terras dos particulares. O Artigo 3º da Lei de Terras conceitua como terras devolutas: § 1º As que não se acharem aplicadas a algum uso publico nacional, provincial, ou municipal; § 2º As que não se acharem no domínio particular por qualquer título legítimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em comisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura; § 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em comisso, forem revalidadas por esta Lei; § 4º As que não se acharem ocupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em título legal, forem legitimadas por esta Lei.

8. Grilagem significa “aquele que procura apropriar-se de terras que pertencem a outrem fazendo uso de escrituras falsas” (DINIZ, 1998, p.683).

9. É preciso levar em conta as palavras do Procurador do Estado de São Paulo, Ary Eduardo Porto, em texto intitulado “Aspectos de Dominialidade”, segundo as quais, haveria uma série de fraudes demandando a atenção judicial, tais como: “a descrição de imóveis alheios em inventário e sua conseqüente partilha e lançamento no mundo dos negócios; a execução graciosa, por conluio entre o exequente e executado, de imóvel não pertencente a este e a resultante arrematação em hasta pública; a divisão de imóvel alheio e a venda ulterior dos seus quinhões; a venda da totalidade de um imóvel pelo condômino, como marido, que, fazendo-se passar por solteiro, burlava a legítima dos filhos, obrigados depois a promover a nulidade parcial da venda, enquanto o imóvel era passado adiante ou submetido a inscrição no registro Torrens; a usurpação de imóveis alheios na delimitação periférica do imóvel submetido a inscrição no Registro Torrens. Cf. <http://www.pge.sp.gov.br/centrodeestudos/bibliotecavirtual/regulariza2/doutrina1.html>

10. [http://www.lamanapaiva.com.br/mostra\\_novidades.php?id\\_novidades=85&id\\_noticias\\_area=1](http://www.lamanapaiva.com.br/mostra_novidades.php?id_novidades=85&id_noticias_area=1).

11. Disponível em <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5669>>. Acesso em: 11 out. 2011.

12. Eulálio da Costa Carvalho foi o primeiro oficial do 1º Cartório de Registro de Hypothecas e Geraes da Comarca de São Paulo. Nasceu na Bahia, em 12 de fevereiro de 1833, e faleceu em São Paulo, em 14 de janeiro de 1912. Recebeu o cartório de seu tio, José da Costa Carvalho que por sua vez era presidente da Província.

13. Notarial é a atividade de “agente público, autorizado por lei, de redigir, formalizar e autenticar, com fé pública, instrumentos que consubstanciam atos jurídicos extrajudiciais do interesse dos solicitantes [...]” (CENEVIVA, 2006. p.22).

14. Registral são atividades, via de regra, dedicadas ao “assentamento de títulos de interesse privado ou público, para garantir a oponibilidade a todos os terceiros, com a publicidade que lhes é inerente [...]. Tem como finalidade constituir ou declarar o direito real, através do assentamento do título respectivo, produzindo efeitos dotados de segurança jurídica, gerando efeitos *erga omnes* até prova em contrário” (CENEVIVA, 2006. p. 22).

15. Como referência acerca de estudos sobre “matrícula” vale reportar-se à contribuição de Sérgio Jacomino, “Registro e cadastro - Uma Interconexão Necessária”, disponível em [http://www.quinto.com.br/artigos\\_31.htm](http://www.quinto.com.br/artigos_31.htm). Neste texto, nos ensina o doutrinador que: “O conceito de matrícula no registro imobiliário entre nós foi sendo joierado pela contribuição sistemática de inúmeros estudiosos ao longo do tempo, desde o advento da Lei 6015/73, até os dias de hoje. A comunidade de estudiosos do direito registral permitiu fixar, com razoável precisão, o conceito jurídico de matrícula”. Neste sentido, acompanha-se neste trabalho, a reflexão de que matrícula é “um ato de registro, no sentido lato, que dá origem à individualidade do imóvel na sistemática registral brasileira, possuindo um atributo dominial derivado da transcrição da qual se originou”. Também destaque-se que a ocorrência primeira da expressão se dá no Decreto 451-B de 31 de maio de 1890, que em seu artigo 10º rezava: “Terá o official um registro, em livros de talão, denominado – matriz –, no qual fará as matriculas, com declaração de todas as clausulas dos actos, que gravarem os immoveis, lavrando assento especial para cada imóvel.”

## ENTRE ASPAS

16. Encontra-se em trabalho intitulado “A questão de terras no início da República: o Registro Torrens e sua (in)aplicação” de Almir Sanches (2008, p. 162), elucidativo trecho que ora recortamos: “É nesse contexto que surge a tentativa de reforma liberal de Rui Barbosa. Crítico contumaz da política de Auxílio à Lavoura. Rui Barbosa vê na consolidação e no alargamento do crédito hipotecário uma peça-chave de sua reforma. Inspirado na transição para o capitalismo pela via *farmer*, modelo de desenvolvimento agrário desenvolvido pelos países novos, de fronteiras abertas, em especial pelos Estados Unidos, Rui Barbosa pretendia inserir definitivamente a propriedade de terras na esfera de circulação de capitais, com a consequente valorização do mercado de terras e a decorrente idoneidade da propriedade imóvel como garantia hipotecária. Rui Barbosa não ignorava que, para tanto, se fazia necessária uma profunda reforma no sistema de registro imobiliário brasileiro. E é exatamente aqui que o sistema de Registro Torrens entra como importante elemento de sua tentativa de reforma”.

17. Decreto disponível em <http://arisp.files.wordpress.com/2009/06/decreto-451-b-de-31-de-maio-de-1890.pdf>.

18. Exposição de motivos (1890, p. 01).

19. Exposição de Motivos (1890, p. 03).

20. Questionamentos dessa monta se reportam à vigência da Constituição de 1891. Já naquele momento, alguns juristas entendiam a inconstitucionalidade do sistema e acolhiam a tese de omissão no Código Civil Brasileiro de 1916, ato contínuo, que estaria revogado. Porém, em 1917, com a Lei nº 3.446 de 31 de dezembro de 1917 (Lei Orçamentária) no seu artigo 90, parágrafo 1º, ficou declarado o Registro Torrens para por fim à dúvida. Já o Código Civil de 1939 veio limitar o Registro Torrens, determinando seu escopo apenas sobre os imóveis rurais. O Código de Processo Civil de 1973 no seu artigo 1218, inciso IV e a Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos) nos artigos 277 a 288 o acolheram, mas limitando-o ao Registros de Imóveis rurais, não mais existindo para os imóveis urbanos.

21. Cf. <http://www.jusbrasil.com.br/topicos/1947906/acao-de-demarcacao-de-imovel-rural>.

22. <http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/18718429/embargos-de-declaracao-no-agravo-regimental-no-agravo-de-instrumento-edcl-no-agrg-no-ag-848856-go-2007-0003318-0-stj/relatorio-e-voto>.

23. Cf. <http://www.irib.org.br/beta/html/boletim/revista.php?pubcod=36>

24. Cf. <http://www.irib.org.br/beta/html/boletim/boletim-detalle.php?be=590>