

cadastro urbano custará, por isso, muito mais do que o rural. Dessa maneira o cadastro só se estenderá aos imóveis urbanos quando as Prefeituras, ou outros órgãos, se dispuserem a custear o levantamento aerofotográfico. Tamanha é a vantagem que daí advém para as Prefeituras que algumas delas, como a de Petrópolis, já ultimaram o seu fotocadastro imobiliário.

As considerações precedentes ganharam atualidade com a introdução do fôlio real no nosso Registro de Imóveis e com a previsão do seu correlacionamento com o cadastro, para o que se inclui entre os requisitos da identificação do imóvel "a sua designação cadastral, se houver" (Lei n.º 6.015, de 1973, art. 176, parág. único, II, n.º 3, *in fine*). Os dois fatos avivaram a oportunidade do cadastro, cujo advento já encontrará no segundo uma peça predisposta para a sua junção, cumprindo agora criá-lo em Lei ou Regulamento que determine o órgão a cargo do qual ficará a sua realização progressiva.

## CAPÍTULO 22

### REGISTRO TORRENS

1. *Introdução e características do Registro Torrens.*
2. *Correlação entre o insucesso desse Registro e o aperfeiçoamento do Registro de Imóveis.*
3. *Descaracterização do Registro Torrens.*
4. *Desnecessidade e desuso.*

Antes do advento do Código Civil, em 1916, o nosso Registro de Imóveis, por dispensar a inscrição das transmissões *causa mortis* e dos atos judiciais, se apresentava tão falho e claudicante, a ponto de ocasionar a maior incerteza acerca da propriedade territorial, cujo título não lograva assim inspirar confiança para a circulação econômica. Basta recordar os numerosos, complexos e embaraçosos problemas imobiliários descritos no capítulo relativo à continuidade do registro para compreender que a um governo inovador que tomasse o poder naquela época haveria de acudir a idéia de tentar modificar essa situação, tão danosa à segurança dos direitos, como à organização do crédito real.

Assim, não surpreende que, logo no começo da República, em 1890, o Governo introduzisse no País um registro novo, o Registro Torrens, oferecendo-o ao povo como alternativa do vigente Registro de Imóveis. Ante a dificuldade e a demora provável de uma reforma profunda do Registro de Imóveis, que, em sua elaboração, teria de irradiar-se por numerosos textos da legislação, naquele tempo ainda não codificados, o Governo considerou mais oportuno colocar a seu lado, à escolha dos particulares, o Registro Torrens, que tinha a dupla vantagem de poder ser lançado imediatamente, por se achar predisposto em um texto legislativo inteiriço de outro país, e a de afastar a penosa tarefa reformadora do seu congênere.

Embora essas razões não constem explicitamente da notável e entusiástica exposição de motivos com que Rui Barbosa, então

Ministro da Fazenda, propôs ao Governo a inovação, tudo leva a supor que, no fundo, foram elas que pesaram no seu espírito, fazendo-o atalhar o longo caminho de uma extensa reforma, até hoje incompleta, para chegar depressa ao seu alvo de um título imobiliário revestido de certeza e capaz de servir ao seu ambicioso programa econômico. Assim, foi emergencial a introdução, no Brasil, do Registro Torrens, estabelecido pelo Decreto n.º 451-B, de 31 de maio de 1890, a que deu regulamento o Decreto n.º 955-A, de 5 de novembro de 1890.<sup>1</sup>

Ao contrário do Registro Alemão, que representa o resultado de uma lenta evolução jurídica, unificada em 1900 no Código Civil, esse Registro surgiu pronto e acabado, havendo sido idealizado por Robert Richard Torrens e adotado inicialmente na Austrália em 1858 pelo *Real Property Act*. Ali logrou completo êxito, explicável tanto pelo seu mérito intrínseco como pelo ambiente onde foi lançado, cujas condições naturais e sociais permitiram concebê-lo sob o signo da centralização administrativa, condizente com a necessidade de selecionar pessoal altamente qualificado para pô-lo em funcionamento.

Além da facultatividade, as suas características originais são as seguintes:

a) passagem dos títulos antigos do imóvel, acompanhados de planta topográfica deste, por um processo de depuração do domínio, após o qual dá-se a sua substituição por um título novo;

b) matrícula do imóvel, identificado pela planta, em um livro matriz, cujas folhas, portadoras da sua descrição e dos seus encargos, têm uma duplicata, destacável para servir ao proprietário de título novo;

<sup>1</sup> A exposição de motivos, o Dec. n.º 451-B e o Dec. n.º 955-A, de 1890, se acham transcritos integralmente no apêndice de legislação do livro de João Afonso Borges. *O Registro Torrens no Direito Brasileiro*, São Paulo, Ed. Saraiva, 1960. As premissas do livro, que é bem documentado, são válidas para chegar à conclusão oposta, isto é, que esse registro não é a via mais aconselhável de legalização da propriedade imóvel no Brasil. Sem opinar sobre a sua conveniência ou inconveniência, Jacy de Assis estuda proficientemente o seu processo na *Revista dos Tribunais*, n.º 371, p. 20.

c) fé pública do título novo, imune a qualquer reivindicação, que, quando cabível, tem sucedâneo na indenização, pagável à conta do fundo especialmente criado para esse fim;

d) transferências e onerações mediante simples averbações no título do proprietário e no livro matriz.

Ao passo que na Austrália obedecia a um processo *administrativo*, numa repartição central dirigida pelo registrador geral, a que competia o exame dos documentos descritivos e cartográficos do imóvel e a substituição dos títulos antigos pelo título novo, inserível no livro matriz, no Brasil veio a subordinar-se a um processo principalmente *judicial*, pouco *administrativo*, o primeiro a cargo da justiça comum e o segundo do Cartório do Registro de Imóveis, em cujos livros entra o título novo, com a menção, na coluna de averbações, de ligar-se ao sistema Torrens (Dec. n.º 955-A, de 1890, artigo 19). Na adaptação ao nosso meio, a longa história dos títulos dominiais e a extensão da superfície do País determinaram, pois, a preeminência da ação judicial e a descentralização do sistema, que não passou de um enxerto feito à ilharga do preexistente.<sup>2</sup>

Ao ser lançado no Brasil, foi-no com caráter facultativo que até hoje mantém, exceto no tocante às terras públicas, o que importa em dizer que o proprietário da terra podia escolhê-lo ou deixar-se ficar sob o regime comum. A expectativa do seu lançamento, transparente na exposição de motivos, era a de que, deixado à sua sorte, sairia triunfante da prova, porque a espontaneidade

<sup>2</sup> O Regulamento do Registro Torrens enumerou quatro livros, o matriz, o protocolo, o indicador real e o indicador pessoal (Decreto n.º 955-A de 1890, art. 14). Desses livros, o matriz, destinado à matrícula dos imóveis e à averbação das alienações e gravames, foi frustrado pelo próprio Regulamento ao mandar que as alienações e gravames se levassem aos livros do registro comum (Dec. n.º 955-A, de 1890, art. 19), ao passo que os demais foram dispensados pela doutrina ao aconselhar o uso dos similares do registro comum. Se alguns cartórios adquiriram o livro matriz, cujas folhas possuem parte destacável a ser entregue ao proprietário como título, tiveram de conformar-se com a desordem do seu preenchimento devido ao extravasamento da descrição do imóvel para folhas que deveriam receber outras matrículas (cf. BORGES, João Afonso. *O Registro Torrens no direito brasileiro*. São Paulo, Ed. Saraiva, 1960, p. 22, observação).

dos interesses o propagaria vitoriosamente, como aconteceu no seu país de origem. Contudo, essa previsão otimista não foi confirmada.

Na realidade, o Registro Torrens foi pouco procurado espontaneamente, apesar do grande atrativo que oferecia, a saber, uma matrícula ao mesmo tempo constitutiva e legitimadora, mais valiosa do que a inscrição comum, que, por ser apenas constitutiva, não purga os vícios acaso existentes na transmissão. Essa matrícula, mais radical do que a inscrição do próprio Registro Alemão, possui *força formal*, de sorte que contra ela não é receável nenhuma ação, por importar, por si mesma, em prova absoluta da propriedade.

Qual a razão, pois, do insucesso? Por um lado, cabe descontar que, entre 1890, ano da perfilhação brasileira do Registro Torrens, e 1916, ano da incorporação do Registro de Imóveis no Código Civil, decorreu um período, que nas condições contemporâneas, deve ser havido como insuficiente para que o primeiro se tornasse plenamente conhecido e viesse a suplantar o segundo. Por outro lado, com o advento do Código Civil, cessou a principal razão para que o primeiro levasse a melhor na competição com o segundo, pois, se aquele declara *diretamente* a legitimidade do título de proprietário, este a declara *indiretamente*, pela mostra da linha completa da sua filiação.

De fato, não se há de perder de vista, por estar aí o ponto nodal do assunto, que a principal preocupação do proprietário é ter em mão um título *certo*, que ninguém lhe possa disputar,<sup>3</sup> como a principal preocupação do banqueiro é negociar com um título *certo*, sobre o qual possa emprestar com tranqüilidade. Se o Registro de Imóveis, pelo rigoroso encadeamento das transmissões, que impossibilita a inscrição do imóvel em nome de quem não seja efetivamente dono, passou finalmente a satisfazer ao fim visado, perdeu a razão de ser a procura, para o mesmo fim, de outro registro que, pela exigência de um processo prévio de depuração

<sup>3</sup> “Estes (os proprietários) desejam ardentemente apenas isto: que a Lei lhes dê plena garantia de que o seu imóvel está protegido contra a ação reivindicatória ou qualquer outra que vise abalar o seu domínio. As demais vantagens — e dadas mesmo como fazendo parte da estrutura do sistema — são consideradas de somenos importância” (BORGES, op. cit., p. 33; cf. p. 34, *in fine*).

dominial, é muito mais demorado e mais dispendioso, só acessível aos ricos. Daí haver o Registro Torrens caído em desuso.

Portanto, no presente, a coexistência de dois registros imobiliários no nosso País, um geral e *obrigatório*, o Registro de Imóveis, o outro excepcional e *facultativo*, o Registro Torrens constitui uma demasia, que precisa cessar, por haver desaparecido a deficiência do primeiro, que, no passado, justificou o lançamento do segundo. Essa demasia, além de prestar-se a servir de esdrúxula variante do usucapião, enseja, na comunicação de um com outro registro, um carente, o outro dotado de intangibilidade, sérios problemas jurídicos, cuja multiplicação impressionaria, se não tivesse ocorrido o virtual apagamento do Registro Torrens, baldo de forças para disputar a preferência do público.

Neste momento, comparados um com o outro, fere logo a atenção o fato de que o Registro de Imóveis basta por si mesmo, sendo interno o processo de todos os títulos, ao passo que o Registro Torrens carece de auto-suficiência, sendo *externo*, ou judicial, o processo de onde provêm os títulos exarados na sua matrícula, o que os torna de obtenção mais demorada e mais cara. Como já se advertiu, essa peculiaridade tende naturalmente a afastar o público do segundo, já que não mais oferece sozinho, ou com exclusividade, o atrativo que contrabalançava essa desvantagem.

Depois, apurou-se que esse próprio atrativo não é tão cabal quanto se imagina, pois se existe em relação ao títulos de matrícula, declarados imunes contra quaisquer ataques, partam de onde partirem (Dec. n.º 451-B, de 1890, artigo 75), deixa de existir em relação às transferências e onerações posteriores, feitas por simples averbação dos respectivos títulos (Dec. cit., art. 16), que não oferecem iguais garantias, prestando-se facilmente a fraudes. Conforme assinalava Planiol ao seu tempo, basta uma *assinatura falsa* num formulário de venda, não descoberta a tempo, para despojar irrevogavelmente o proprietário.<sup>4</sup> Essa facilidade de fraude, envolvida na simplicidade das transferências e onerações, explica

<sup>4</sup> PLANIOL. *Traité*. 6. ed. Paris, 1911. t. 1, Système Torrens, n.º 2.638-2.640.

por que no Brasil, uma vez feita a matrícula, as partes abandonam o sistema nos negócios posteriores, voltando ao sistema comum.<sup>5</sup>

Se o risco de fraude é ostensivo nas transferências e onerações, não quer isso dizer que não ocorra, até certo ponto, na própria matrícula, pois esta foi aproveitada no nosso País para tentativas, quer de usurpação, quer de incremento territorial. Na verdade, certos interessados, destituídos de títulos, buscaram a matrícula para prevenir a ação reivindicatória ou, quando já intentada, lhe frustraram a execução, enquanto outros a procuravam para suprir a deficiência da descrição do perímetro nos seus títulos com uma delimitação invasora dos imóveis confinantes. Alguns conseguiram o seu intento, mas outros malograram devido à oportuna contestação dos prejudicados.<sup>6</sup>

De parte o abuso do processo expurgativo, que dentro dele deve receber o seu oportuno corretivo, volta-se ao aparente paradoxo que representa o embarque do proprietário na estação inicial do Registro Torrens, para, no primeiro entroncamento, fazer a baldeação para o Registro de Imóveis. É que neste as partes encontram a desejada segurança nas transferências e onerações, cumprindo notar que, já agora, a encontram sem prejuízo de fórmulas que atendam adequadamente à circulação econômica, notadamente a da hipoteca cedular.

Aliás, foi imediatamente depois de aludir a essa fórmula então restrita ao Registro Prussiano, que Rui Barbosa moderou o tom apologético da sua exposição de motivos para surgir que a solução procurada nela, assim como em outras tentativas, "parece estar" no sistema que o mundo todo conhece sob o nome de Torrens. Se bem que, fora da exposição de motivos, também admitiu no sistema o atributo de liberar os imóveis do imposto de transmissão,<sup>7</sup> é de primeira evidência que isso não passa hoje de um lance histórico, visto como o imposto de transmissão da propriedade imóvel não

<sup>5</sup> CAMPOS, José. O projeto de Código de Processo Civil e o Registro Torrens. In: *Ar. Jud.*, v. 51, supl., p. 9; AZEVEDO, Filadelfo. *Registro de imóveis* (Valor da Transcrição). Rio, ed. da Liv. Jacinto, 1942, n.º 56-58, p. 87; BORGES, op. cit., p. 33.

<sup>6</sup> CAMPOS, art. cit., p. 8-9; BORGES, op. cit., n.º 74, p. 83; n.º 96, p. 105.

<sup>7</sup> BORGES, op. cit., n.º 25, p. 36.

pertence à União, mas aos Estados (Const. do Brasil, de 1969, emenda da de 1967, art. 23, I).

De mais a mais, a circulação rápida, fácil, instântanea da terra, como se fora apenas um valor de bolsa, consideração primacial do sistema que se sobrepõe a qualquer outra, não mais constitui um ideal da legislação, que, ao contrário, procura balanceá-la com a conveniência de estabilização dos ruralistas nas suas glebas em benefício da produção econômica. A mobilização excessiva do valor territorial por título que pode ser transmitido de mão em mão deixou de ser uma aspiração louvável para transformar-se num perigo evitável, visto como o que convém é precisamente a permanência da terra nas mãos daqueles que sabem trabalhá-la e conservá-la: é o caminho da sobrevivência humana.

Assim, a simplicidade das transferências e das onerações do sistema, além de propiciatória da fraude, visava a um objetivo deformado pelo exagero. Esse objetivo era, talvez, mais valiosamente servido pela exigência da planta topográfica do imóvel, embora esta não se relacionasse, como seria desejável, com o cadastro territorial, podendo assim ocasionar usurpação nas linhas perimétricas, não conferidas com as dos vizinhos.

Como se não bastassem para contra-indicá-lo esses aspectos negativos, falta ainda no nosso País o fundo de indenização, destinado a contrabalançar, com o ressarcimento do proprietário eventualmente espoliado, a proteção do proprietário matriculado. Esse fundo, a ser formado com as contribuições de matrícula, ficou em suspenso até agora, porquanto, instituído o Registro em 1890, sobreveio em 1891 a primeira Constituição Federativa com a distribuição de competências, em virtude da qual os encarregados do novo registro seriam nomeados pelos Estados, sem que se soubesse quem organizaria o fundo.

Sem esse fundo, deixa de existir um pressuposto essencial do sistema, que lhe imprimiria, no nosso País, a seriedade que tem no país de origem. Não vale a pena pensar agora em suprir tal falta, porquanto, além dos motivos atrás aduzidos, que militam em desfavor da manutenção do sistema, contra este pesa uma séria arguição, capaz de pô-lo abaixo de um momento para outro por via jurisprudencial: a da incompatibilidade com o Código Civil.

Essa incompatibilidade induziu a sustentar a princípio que ele se achava revogado pelo artigo 1.807 do Código Civil, opinião que se fundamentou quando, a pouco e pouco, foram sendo iluminados pela análise dos expositores os diversos pontos de conflito. Os próprios partidários do sistema reconhecem o antagonismo com o Código Civil, mas preferem insinuar que o legislador reveja a matéria, fazendo a conciliação com as disposições codificadas e com as da lei dos registros públicos.<sup>8</sup> Surpreendentemente, porém, o Código de Processo Civil de 1939, na esteira de uma suspeita cauda orçamentária de 1917, o restabeleceu quando o previu entre os procedimentos especiais (arts. 457-464), sendo seguido pelo seu congênere de 1973, que o incluiu entre os extravagantes que continuam em vigor (art. 1.218, IV). Por fim, a nova Lei dos Registros Públicos o incorporou no seu contexto, no último capítulo do título dedicado ao Registro de Imóveis (Lei n.º 6.015, de 1973, artigo 277-288).

Se de nascença ele já apresentava nítido caráter fragmentário, quer por depender de iniciativas isoladas de particulares, estas mesmas desligadas de um cadastro coletivo, quer por favorecer a marginalização dos imóveis hipotecados com a exigência do consentimento do credor para a matrícula (Dec. n.º 451-B, de 1890, art. 6.º), esse caráter mais acentuado ficou quando, ao restabelecê-lo, o Código de Processo Civil desbastou e enfraqueceu a sua figura, restringindo-o ao imóvel rural (Cód. de Proc. Civil de 1939, art. 457). A rarefação congênita do imóvel rural suscetível de matrícula e a subsequente exclusão do imóvel urbano debilitaram o regime de tal modo que descambou iniludivelmente para o campo das curiosidades jurídicas.

Sobrevieram então as censuras, de todo ponto justificadas, a esse restabelecimento inoportuno de um ensaio mal sucedido devido a princípio às condições naturais e sociais do País,<sup>9</sup> e, depois,

<sup>8</sup> BEVILAQUA, Clovis. Soluções práticas do direito. p. 255; CAMPOS, Des. José. O Projeto do Código de Processo Civil e o Registro Torrens. In: *Arq. Jud.*, v. 51, supl., p. 7; BORGES, op. cit., p. 23, 33 et seq.

<sup>9</sup> AZEVEDO, Filadelfo. *Registros públicos*. Rio, Ed. Fluminense, 1924. n.º 196-200, p. 157 et seq.; AZEVEDO, op. cit., n.º 56-68, p. 55 et seq.; MONTEIRO, Washington de Barros. *Direito das coisas*. 5. ed. São Paulo, Ed. Saraiva, 1963. p. 418-419; LOUREIRO, Waldemar. *Registro da propriedade imóvel*. 5. ed. Rio, Forense, 1957. v. 1, p. 21.

às vantagens competitivas que o Registro de Imóveis passou a oferecer. Essas censuras atingiam a estrutura do sistema, contra a qual se repassavam sobretudo os argumentos, um de ordem jurídica, o outro de ordem econômica, concernentes, respectivamente, à sua incompatibilidade com o Código Civil e à sua careza, bem como contra o seu funcionamento no nosso meio, a respeito do qual estava bem viva a lembrança do seu desvirtuamento para cobrir relações jurídicas viciosas, conforme atestavam juízes experientes, cuja magistratura se exercia no interior, onde mais podia o sistema revelar seus méritos e defeitos.

Verdade seja que alguns juristas condescendem ainda em admiti-lo, geralmente sob a reserva de modificações legais. Dentre eles merece referência especial Soriano Neto, por ter se notabilizado um tema de registro. Depois de provar, em sua erudita monografia, que o Código Civil não adotara o princípio de fé pública, ressaltou que a Lei Torrens o adotara anteriormente, firmando a invulnerabilidade da matrícula do imóvel, contra a qual não prevalece a reinvindicção do proprietário por ela eventualmente prejudicado, que se converte em indenização, pagável por um fundo adrede instituído.

Talvez induzido pela presença do princípio de fé pública na referida lei, o ilustre monógrafo opinou que o regime desta podia ser aplicado com vantagem em certas regiões do País, que oferecem facilidade para um rápido levantamento do cadastro, como a cacauieira da Bahia.<sup>10</sup> Ao restringir a sua aplicabilidade a certas regiões, condicionou prudentemente a sua adesão, mas, ainda assim, perfilhou a idéia temerária de que o País pode adotar dois regimes imobiliários paralelos. Tanto por uma como por outra razão os seus conceitos não prestigiam o Registro Torrens e, de qualquer modo, não destroem os argumentos e fatos argüidos contra este.

Sem o princípio de fé pública, o nosso Registro de Imóveis já oferece segurança satisfatória ao adquirente de boa-fé, tornando a garantia da evicção cada vez menos necessária à medida que ele se aperfeiçoa com a *continuidade* das inscrições.<sup>11</sup> Seguindo o seu pro-

<sup>10</sup> NETO, Soriano. *Publicidade material do registro imobiliário*. Recife, 1940. n.º 58, p. 105 et seq.

<sup>11</sup> CARVALHO, Afrânio de. *Instituições de direito privado*. 3.ª ed., Rio, Ed. Forense, 1980, p. 396.

cesso evolutivo, tende a aperfeiçoar-se ainda como acaba de acontecer com a adoção do fôlio real, a que se seguirão no futuro o princípio de fé pública e o cadastro aerofotogramétrico, complementos indispensáveis para que se equipare, em tudo, ao modelo do Registro Alemão.

É em torno desse aperfeiçoamento, para o qual propus uma fórmula em projeto de lei de 1948, infelizmente frustrado por não dispor então o Governo de meios para acelerá-lo no Congresso, que devem unir-se os nossos juristas, abandonando, de uma vez por todas, o Registro Torrens, lançado em uma emergência que passou. No entanto, quando o País é sacudido pela febre de reformas, surge sempre, entre projetistas bem intencionados, a idéia de ou instalar o Registro Torrens, de cuja existência entre nós nem todos suspeitam, ou revigorá-lo. Tive, numa dessas ocasiões, em 1963, de combatê-la vivamente no seio de uma comissão reunida no Ministério da Agricultura, para a qual fora convocado, expendendo oralmente as razões pelas quais me parecia mal inspirada.

Ao fazê-lo, recordei que o sistema foi originalmente concebido sob o signo da centralização, quando no nosso País, de enorme extensão territorial, em que a propriedade tem uma longa história, formada de complexas relações jurídicas, o que se aconselha é justamente o oposto, isto é, a descentralização. Sob o signo desta, os negócios imobiliários, que se celebram com a amarração local, dentro de tradicional divisão administrativo-jurídica, podem ter os seus títulos rastreados e examinados com segurança pelo registrador, de modo que a sua inscrição inspire confiança às partes, como ora acontece com o Registro de Imóveis, a despeito de ainda ser suscetível de acabamento.

A fim de obter esse acabamento, a melhor oportunidade parece estar na elaboração do novo Código Civil, tanto mais quanto foi no anterior que se iniciou o processo de evolução rumo ao modelo do Registro Alemão, embora este já viesse preconizado desde o parecer legislativo sobre o Projeto da Lei Imperial. Como o Anteprojeto oficial se abstenha de seguir essa linha evolutiva, tomei a iniciativa de aduzir algumas observações construtivas em torno do

seu texto na expectativa de que a lacuna seja suprida nas disposições gerais do Direito das Causas ou em capítulo especial.<sup>12</sup>

Ao inserir no título do Registro de Imóveis um capítulo sobre o Registro Torrens, a nova lei do registro incorreu, não apenas em extravio de lógica e de técnica, mas ainda em flagrante intemperividade. Com isso vai induzir a que se suponha que a recém-instituída matrícula do primeiro registro, que, como inscrição, gera apenas uma presunção de propriedade, tem a mesma força formal do segundo, que, por si, basta para provar a propriedade.

Ante o fato consumado, somente resta esperar que na oportunidade do novo Código Civil, ou em outra, se cogite de abolir expressamente o Registro Torrens, que, longe de enriquecer o nosso Direito Imobiliário, quebra a sua sistemática e gera confusões, embora haja quase desaparecido na prática. Descaracterizado, fragmentário, conflituoso, por um lado, e caro e demorado, por outro, desacreditou-se, definhou e secou, caindo em desuso, só restando agora declará-lo extinto por lei.

<sup>12</sup> O Código Civil e o Anteprojeto, na *Revista do Instituto dos Advogados Brasileiros*, n.º 25, p. 73-87.