

quívos estabelecidos no presente provimento, levando-os a visto do magistrado.

PUBLIQUE-SE, inclusive no Diário da Justiça.

CUMPRE-SE

Corregedoria-Geral da Justiça, aos cinco dias do mês de agosto do ano de mil, novecentos e oitenta e oito.

Desembargador CRISTOVAM DAIELLO MOREIRA  
Corregedor-Geral da Justiça

PROVIMENTO Nº 26/88-CGJ

F. 93.68.269/88

O Excelentíssimo Senhor Desembargador CRISTOVAM DAIELLO MOREIRA, Corregedor-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul,

ao examinar a Lei n. 6.015, de 31.12.73, e resultar dos processos e métodos de interpretar o juízo de convencimento que melhor convir à aplicação e concentrar dos atos registrares dos sistemas comum e Torrens nos livros do primeiro,

ao valorar os objetivos de aprimorar e aperfeiçoar os usos registrares com o resguardar e ampliar das garantias em favor dos titulares do Registro Torrens,

e para reger a observação da matéria, a fim de concorrer para superar dúvidas,

no uso de suas atribuições, RESOLVE prover:

DO REGISTRO TORRENS

TÍTULO ÚNICO

CAPÍTULO I

DA VINCULAÇÃO AO REGISTRO TORRENS

Art. 1º — Requerida a inscrição do imóvel rural no Registro Torrens, observar-se-á o procedimento definido pelos arts. 277 a 288, Lei n. 6.015/73, com ressalva do que for ainda aplicável, *ex vi* dos Decretos n. 451-B, de 31.5.1898, e 955-A, de 5.11.1890.

Parágrafo único — Cumpre ao Oficial do Registro de Imóveis da área territorial da situação do imóvel receber e processar a pretensão.

Art. 2º — O requerimento, com a documentação (art. 277 da Lei n. 6.015/73; arts. 22 e 23 do Decreto n. 451-B/1898, e arts. 28, 29, 56 e 57 do Decreto n. 955-A/1890), será protocolizado e autuado.

§ 1º — Considerando irregular o pedido ou a documentação, o Oficial poderá conceder prazo de até trinta dias para que o interessado proceda à regularização.

§ 2º — Se o requerente discordar da exigência do Oficial, este suscitará dúvida.

§ 3º — Regular o pedido, ou satisfeitas as exigências previstas no § 1º, o Oficial fará remessa a juízo, para ser despachado.

§ 4º — Rejeitada a dúvida, o Juiz lançará despacho com o conteúdo previsto no art. 3º deste provimento.

§ 5º — Nas comarcas do interior, ao Juiz de Direito Diretor do Foro compete processar e julgar os processos de jurisdição voluntária do Registro Torrens, transmitindo o feito pelo Cartório da Direção do Foro, onde houver. Na capital, a competência é da Vara dos Registros Públicos.

Art. 3º — Recebidos os autos, procedimentalizada a distribuição, o registro e audiência do MP (art. 1.105 do CPC), o Juiz determinará a publicação do edital, na forma do art. 282 da Lei n. 6.015/73.

Parágrafo único — Serão intimados, por mandado, os ocupantes, confrontantes e demais interessados individualizados no requerimento (art. 278, inc. III, da Lei n. 6.015/73).

Art. 4º — Se não constar a avaliação do memorial descritivo ou dela discordar o requerente, proceder-se-á avaliação judicial.

Art. 5º — Deferido pedido de inscrição, o Juiz homologará planta e avaliação.

§ 1º — Transitada em julgado a sentença que deferir a inscrição, os autos serão remetidos ao Oficial do Registro de Imóveis, para proceder ao registro no Livro n. 2, Registro Geral.

§ 2º — Antes do registro, será preenchido e expedido Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF, para recolhimento do Fundo de Garantia, Registro Torrens, na proporção de dois por mil sobre o valor da avaliação. Datando de mais de trinta dias a avaliação, atualizar-se-á o valor pelos índices das OTNs.

§ 3º — O DARF conterá, dentre outras exigências, o Código n. 3.990, a especificação da receita (Fundo de Garantia - Registro Torrens) e a informação sobre o imóvel, a avaliação e o ofício imobiliário, arquivando-se uma das vias na serventia.

CAPÍTULO II

DAS MUTAÇÕES JURÍDICO-REAIS REFERENTES  
A IMÓVEIS VINCULADOS AO REGISTRO TORRENS

Art. 6º — Na hipótese de registro a ser lavrado em relação a imóvel, ou parte dele, vinculado ao Registro Torrens, caberá ao Oficial Registrador abrir matrícula, se não houver (art. 176, I, da Lei n. 6.015/73), lançar averbação quanto à existência da anterior inscrição no Torrens e proceder ao registro do ato.

§ 1º — Em havendo matrícula, averbará a existência da inscrição do Torrens e procederá ao registro pretendido pelo interessado.

§ 2º — Para o efetivar das averbações, é suficiente o exibir do Título Torrens, que ficará arquivado em Cartório, ou certidão do Registrador, em cujo Ofício estiver inscrito o imóvel no sistema especial, emitida à vista da declaração de perda ou destruição.

§ 3º — Se houver renúncia, descabem as averbações retratadas neste capítulo.

Art. 7º — Se houver alienações parciais do imóvel, encerrar-se-á a matrícula existente, abrindo-se novas matrículas para o imóvel remanescente e aquela que se destacar.

Parágrafo único — Para o cumprimento do normativizado, competirá aos Notários observarem as descrições das áreas em que ficarão configurados os imóveis.

CAPÍTULO III

DA RENÚNCIA

Art. 8º — A renúncia à situação jurídica e direitos decorrentes do Sistema Torrens será exercida através de declaração de vontade escrita, inclusive por instrumento particular, apresentado ao Ofício competente, em que será cancelado o Registro Torrens, por anotação na coluna destinada a averbações do Livro Matriz.

§ 1º — Requisito único de recepção constará de comprovação, simplificada, de que o imóvel integra sistema registral comum.

§ 2º — A declaração de vontade será instruída com o Título Torrens, eliminando-se este após a averbação ou integrada pela afirmação da perda ou destruição do título, constando, estas circunstâncias, da averbação.

§ 3º — Casado o renunciante, necessária e anuência do outro cônjuge, revelada, inclusive, pelo apor de assinatura no ato declaratório de vontade.

§ 4º — Existindo direitos reais de terceiros sobre o imóvel, faz-se necessária a concordância deles, constante da mesma ou de outra declaração. Indispensável assentir há de se pedir ao credor favorecido por penhora incidente sobre o imóvel, desde que registrada.

CAPÍTULO IV

DOS TÍTULOS E LIVROS DOS DECRETOS Nºs 451-B E 955-A

Art. 9º — A contar da vigência do presente provimento, não mais se procederão matrículas no Livro Matriz (Livro n. 1) e nem expedição de novos Títulos Torrens.

Art. 10 — Independentemente da existência de ato a ser registrado no repertório fundiário comum, facultar-se aos titulares da situação jurídica do Torrens pedirem a averbação da existência desta, acompanhado da entrega do título ou, na falta deste, a certidão do ofício em que se constar o registro especial, observados os requisitos do art. 6º, § 3º, deste provimento.

PUBLIQUE-SE, inclusive no Diário da Justiça.

CUMPRE-SE.

Corregedoria-Geral da Justiça, aos oito dias do mês de agosto do ano de mil, novecentos e oitenta e oito.

Desembargador CRISTOVAM DAIELLO MOREIRA  
Corregedor-Geral da Justiça

IVO MENSAL — CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CIRCULAÇÃO INTERNA

DA JUSTIÇA — 4º andar — PORTO ALEGRE

XII — AGOSTO DE 1988 — Nº 134

ão da Diretoria da Revista de Jurisprudência

Outros Impressos do Tribunal de Justiça



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

20

PROCESSO Nº 583/88-CGJ.  
F. 93.68.269/88.

PARECER Nº 06/88-AJR.

SENHOR DESEMBARGADOR CORREGEDOR-GERAL:

I. - Cuida-se de proposição formulada pelo emi-  
nente Des. DÉCIO ANTÔNIO ERPEN visando celerizar negócios imobiliários envol-  
vendo imóveis vinculados ao Sistema Torrens. Dita proposição prevê expressa  
manifestação ao direito de renúncia quanto às vantagens do referido sistema,  
simplificação quanto à lavratura de escrituras e outros atos que envolvam  
imóveis vinculados a tal sistema, e abandono do procedimento edital para  
emissão de segunda via. Ainda, dispensa de emissão do título, quanto a novas  
filiações, admitindo-se que a certidão de que o imóvel integra o sistema Tor-  
rens como bastante para tal. As proposições assentam em conhecidos e respei-  
táveis estudos elaborados pelo proponente.

Visto isso, permito-me apreciar as questões colo-  
cadas e opinar a respeito.

II. - A primeira questão enfocada diz com a renúncia  
às vantagens do sistema Torrens.

Como se sabe, com o advento do C. Civil, a trans-  
missão dominial passou a depender de escritura pública (art. 134, inc. II,  
C.C.), dependendo a própria aquisição dominial do registro do negócio jurí-  
dico (art. 530, I, C.C.). O sistema Torrens, introduzido pelo liberalismo de  
Rui Barbosa (na vã esperança de mobilizar o patrimônio imobiliário), quedou  
com um único efeito: trancar caminho às demandas reivindicatórias (art. 128,  
Decreto 955-A; pode-se cogitar de ações de efeito prático semelhante: v.g.,  
ação declaratória de domínio).

Assim, um plus que se soma ao domínio. Este decor-  
re, sempre e apenas, da transcrição do título (desde a Lei nº 6.015, pelo  
registro do título aquisitivo).

Esta superioridade jurídica, permitida a expressão,  
é perfeitamente renunciável.

Ante a referência do art. 3º, Decreto nº 955-A,  
chegou-se a pretender perpetuidade do vínculo, deixando toda esperança aque-  
les que penetrassem no irredutível sistema. Assim cogitou o conhecido Provi-  
mento Geral da Correição do Foro de Porto Alegre, em 1943. Registre-se que a



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

FL.02

PARECER Nº 06/88-AJR.

própria Corregedoria-Geral da Justiça, bem posteriormente, em parecer da lavra do hoje Des. Luiz Fernando Koch, veio a se manifestar diversamente.

É que, em regra, os direitos privados são renunciáveis (cf. José Paulo Cavalcanti, "Da Renúncia no Direito Civil", pg. 108; Pontes de Miranda, "Tratado de Direito Privado", § 279, nºs 2 a 3; Ludwig Enneccerus, "Derecho Civil", "Parte General", I/I, nº 15, Von Thur, "Derecho Civil", II/I, § 24, pg. 19, forte na velha máxima "beneficia non obtruduntur"; Francesco Alzeri Vacca, "Delle Renuncie", pg. 8; Aldo Bozzi, verbete "Rinunzia", in "Novissimo Digesto Italiano", 15/1.140). Toda pessoa capaz, por intuitiva regra, firmada nos séculos, pode renunciar aquilo estabelecido em seu favor (cf. Georges Giammatikas, "Théorie Générale de la Renonciation em Droit Civil", pg. 3). Já o afirmava o Direito Romano: "Regula est juris antiqui omnes licentiam habere his quae pro se introducta sunt renuntiare" (Codex 1, 3, 50 e 2, 3, 29).

A renúncia pode se referir a direitos reais, de crédito, sobre coisa imateriais. Pode, como lembra exaustiva monografia, atingir um corpo de normas (aliás, exuberante o desenvolvimento da renúncia na Idade Média. Assim, aqueles desfavorecidos ou que não tinham compreensão quanto ao Direito Romano, renunciavam à aplicação de suas normas - Giammatikas, ob. cit., pg. 46). Lembra-se que os cônjuges, ao optarem por determinado regime de bens, de certa forma renunciavam às normas aplicáveis aos demais regimes. Ainda, aos próprios direitos-função, em que tanta recalcitrância há em se admitir renunciabilidade, quando os pais emancipam filho, renunciam aos direitos decorrentes do pátrio poder. Ainda, embora de menor configuração e de difícil efeito prático, não se pode deixar de admitir, em tese, renúncia aos direitos formativos (Giammatikas, ob. cit. pg. 112; Vacca, italiano e mais antigo, fala nos direitos potestativos ob. cit., pg. 11). Concluindo, norma é que se possa abrir mão daquilo estabelecido em nosso próprio proveito.

Com efeito, a renúncia não se limita apenas ao direito subjetivo. Na ótima definição de Enneccerus, "renúncia, em sentido lato, é a demissão de uma vantagem jurídica, mediante declaração de vontade dirigida a este efeito. A vantagem pode ser de um direito ou resultar, sem que medie um direito, de uma regra jurídica que surta efeitos em favor de alguém" (ob. cit., pg. 36).

No mesmo sentir bem se pode trazer à liza definição de Aldo Bozzi:

"Ato de demissão de direitos ou de outras situações jurídicas subjetivas", verdadeiro "modo de ser da faculdade que constitui o conteúdo do direito subjetivo ou modo de aparecer do poder de disposição" (ob. cit., pg. 1.140).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

FL.03

PARECER Nº 06/88-AJR.

Não apenas direitos, pois, como resumem alguns (neste diapasão, nosso monografista, pgs. 13 e 14, forte no modo de ver de Ferrara e Gian Antonio Micheli).

Exatamente por isso que as vantagens emergentes do sistema Torrens são renunciáveis. É possível abrir mão da proteção cogitada no aludido art. 128.

Para a renúncia, nada mais se pode exigir que a manifestação abdicativa.

Típico ato de eliminação deliberada do próprio direito, incompadecer-se com alcances outros. Nada mais contraditório que a renúncia dita traslativa (cf. Pontes de Miranda, ob. cit., pg. 152; H. Lehmann, "Derecho Civil", "Parte General", 1/202; Ripert et Boulanger, "Tratado de Derecho Civil", 1/486, nº 690; Von Thur, ob. cit., pg. 293).

Ato de disposição, com eficácia ex nunc (Vacca, ob. cit., pg. 587; Enneccerus, ob. cit., pg. 37; Giammatikas, ob. cit., pg. 145), de regra unilateral e receptícia (Pontes de Miranda, ob. cit., pg. 152).

Ora, exemplo doutrinário é a renúncia às pretensões de garantia do comprador (Lehmann, ob. cit., pg. 299, nota 206).

Como negar ao proprietário de imóvel também filiado ao sistema Torrens direito de, por ato unilateral (e Giammatikas lembra o velho truismo dos praxistas: a renúncia é abdicativa por ser unilateral. E por ser unilateral é abdicativa") renunciar ao sistema tutelar estabelecido em seu proveito?

Dito ato unilateral basta-se em simples manifestação, escrita, por certo, dispensável que o seja em notas públicas (contra, José Paulo Cavalcanti, ob. cit., nº 16, pg. 131). A lei reclama escritura apenas para os negócios jurídicos constitutivos de direitos reais. Não para aqueles meramente extintivos.

A aquisição decorrente de princípios outros, v.g., aquele da elasticidade do domínio, é absolutamente estranha ao negócio abdicativo e abstrato (Giammatikas, ob. cit., pg. 28; Pontes de Miranda, ob. cit., pg. 153). Daí o incabimento de pretender trazer à baila norma do art. 134, II, C. Civil.

Dita manifestação deve ser dirigida ao Oficial do Registro de Imóveis ou, caso dirigida em aberto, encaminhada ao mesmo. Isso exatamente pelo caráter receptivo antes afirmado. Uma vez recebida, passa a ser irrevogável (cf. Aldo Bozzi, ob. cit., pg. 146, Pontes de Miranda, ob. cit. pg. 154, nº 6, Serpa Loper, "Tratado dos Registros Públicos", nº 642).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

FL.04

PARECER Nº 06/88-AJR.

Evidente que, sendo casado o renunciante, deve haver anuência do outro cônjuge, ainda que de separação de bens o regime matrimonial (art. 235, I, C.C.).

Por outro lado, existindo qualquer direito real de terceiro sobre o bem, há que se obter a anuência desse titular. Com a devida vênia, não há razão para limitar anuência ao credor hipotecário. Se há hipóteses outras de improvável ocorrência (assim, o credor anticrético), não é possível olvidar casos triviais como o do usufrutuário, titular de direito de servidão etc.

Veja-se que o próprio Decreto 451 B, art. 1º faz menção a ônus reais (mesmo referência do art. 5º, Decreto 955-A), não se admitindo ingresso no sistema registral sem a anuência dos titulares de tais ônus (art. 27, Decreto 955-A), especificando o art. 70, do Regulamento, quais os direitos reais em questão. E na Lei nº 6.015, há o art. 279!

Assim, até pelo texto legal original, não se pode excluir titulares de direitos reais sobre o imóvel.

O debate que se coloca, neste campo (daqueles que se há de obter anuência), encontra ápice no caso do credor comum, em cuja execução foi penhorado o bem imóvel filiado ao Sistema Torrens.

Fosse a matéria consignada sob a égide do CPC/39, nada haveria que discutir. Entretanto, já sob a vigência do CPC de 1973, entra a temática.

Com efeito, o art. 612 refere que a penhora atribui direito de preferência ao credor, quanto aos bens penhorados, coisa que o art. 709, I, reitera.

Aproximou-se o legislador nacional do sistema alemão (§ 804, ZPO), cujos doutrinadores falam em penhor judicial ou terceiro gênero de penhor (cf. James Goldschmidt, "Derecho Procesal Civil", § 94). Vale lembrar que o § 804 é expresso em falar em "direito de garantia pignoratícia", ao contrário do texto brasileiro.

Volveu ao sistema das Ordenações Filipinas (L.III, tít. 9, § 11).

Ao autor do Código, estabelece-se verdadeiro direito real (cf. Alfredo Buzaid, "Exposição de Motivos", nº 22). E neste diapasão seguem Amílcar de Castro ("Comentários ao CPC", vol. VIII, nºs 191 e 192), Alcides de Mendonça Lima ("Comentários ao CPC", VI/II, nº 1.417: "A prioridade da penhora, por sua índole, concede, pois, ao credor um direito real, porque passa a ser oposto erga omnes..."), Humberto Theodoro Junior ("Comentários ao CPC", 4/264).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

FL.05.

PARECER Nº 06/88-AJR.

Outros autores, invocando inaceitável desappareça direito real, assim que estabelecida insolvência civil, bem como lembrando norma do art. 709, inc. II, C.P.C., onde proposto mero direito de preferência, derivado da subordinação de bens à satisfação do crédito, arredam a configuração de direito real (cf. José Carlos Barbosa Moreira, "O Novo Processo Civil Brasileiro", 5ª ed., pg. 323; Araken de Assis, "Manual do Processo de Execução", vol. I, pgs. 460 a 463).

O debate apresenta, em muito, saber acadêmico. Importa, no entanto, a existência de notável direito conferido ao credor em virtude da penhora, que lhe confere preferência e seqüela (na medida em que lhe são indiferentes atos de alienação ou oneração posteriores à penhora).

Assim, ainda que se inadmita tratar-se de verdadeiro direito real, é de se reconhecer necessidade do credor, contemplado com direito de preferência, mercê da constrição, manifeste anuência ao ato abdicativo. Desde que registrada a penhora. A última restrição nada tem a ver com a produção de eficácia do ato de penhora. Considero dois aspectos. Registrada a penhora, presume-se, modo absoluto, a fraus executionis. Por conseguinte, qualquer ato que atinja o direito do credor terá contra si presunção absoluta de fraude, o que não se pode tolerar. Por outro lado, a exigência de anuência de todo e qualquer credor, pelo simples existir de penhora, estabeleceria ausência de limites, posto que o titular do direito real pode, em tese, responder por execuções em qualquer comarca ou vara do Brasil! Embora sem me filiar a posições que conferem eficácia constitutiva ao registro no caso de penhora, penso que se trata de mínima exigência de publicidade a ser reclamada.

III. - Passo seguinte, diria com o não-exercício. Todavia, por um aspecto de facilidade de exposição de raciocínio, permito-me examinar, antes, a outra matéria posta em análise. É dizer, a dispensa de determinadas formalidades do sistema Terrens.

IV. - Ao examinar a ação de Registro Terrens, observara Pondes de Miranda que o Decreto nº 451-B continha "regras jurídicas minuciosas, prolixas, que tiram ao instituto a populariedade de que poderia gozar" e que deveria ser repensado, de sorte a ser construído dentro do sistema jurídico do Brasil. Ou seja, "pode vir a se incrustar no sistema jurídico, em vez de ser, como até hoje, algo de colado a ele" (cf. "Tratado das Ações", 3/200, § 53, nº 3).

A bem da verdade, a existência de uma estrutura registral própria justificou-se a seu tempo, quando inexistia sistema registral imobiliário adequado (insatisfatório o Registro Geral disciplinado nas diversas leis e decretos imperiais, assim como no Decreto nº



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

FL.00.

PARECER Nº 06/88-AJR.

169-A -Cf. Afrânio Carvalho. "Registro de Imóveis", pgs. 13 a 17).

Mas, esta estrutura registral própria, a par da sua "meticulosidade e prolixidade", igualmente continhas brechas ao afastas do registro os atos judiciais e transmissões mortis causa (art.69, Decreto 955-A).

Com o advento do Código Civil, passando a transcrição a ser título aquisitivo básico e se trazendo a registro também os atos judiciais e causa mortis, logo se viu a superioridade do novo sistema registral.

Incompatível com o Registro Torrens, afirmou a voz de Clóvis ("Cód. Civil", 6ª ed., 3/64, que, no entanto, teve de se curvar à "curiosa" e "sorradeira" forma de legislar: a lei orçamentária, de nº 3.446/17, mantinha o registro especial e se profligou a dupla ordem registral (Clóvis, ob. cit., pg. 65).

No entanto, verdade é que ao sistema registral comum ficou restrita a transmissão domínial. O sistema Torrens ficou limitado a traduzir maior proteção jurídica quanto ao imóvel, afirmando sua boa origem e expurgando-o de vícios, refletindo-se isso na defesa quanto a pretensões dominiais.

Pode-se, já aqui, enfrentar primeira questão proposta. É dizer, jungido o registro Torrens à mera superioridade jurídica, como antes referido, qual a função do título emitido?

Este era dado básico no sistema Torrens. Pelo endosso, transferia-se domínio e direitos reais. Poder-se-ia lembrar a construção doutrinária da incorporação, quanto aos títulos de crédito. Mais, o próprio princípio da literalidade poderia ser invocado, na medida em que o titular ou interessados não tinham de proceder a outro exame que não o do título (cf. Américo e Cícero Lopes, "Registro Torrens", pg. 25).

Na medida em que se mobilizam direitos e se facilita sua circulação, a lembrança dos princípios cambiais surge intuitivamente.

Entretanto, com o advento do Código Civil, tudo isso desapareceu. O título deixa de ser um quase-título de crédito real, para servir como mero documento de atestação de direito ou, permitindo o conceito doutrinário, posição jurídica.

Longe fica a incorporação ou fenômeno jurídico aproximado, do direito ao título. Documento, agora, com efeito puramente declaratório, em que se afirma existir determinado registro.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

FL.07.

PARECER Nº 06/88-AJR.

Ora, passa a ser excrescente a exigência da publicação dos éditos (talqualmente dispuseram os arts. 21, Decreto 451-B, e 55, Decreto 955-A), para a mera emissão de segunda via ou segundo título, como se preferir. Por sinal, a circunstância de ser extração de novo título consta do mesmo, a evidenciar possibilidade maiores de ataque (cf. art. 55, Decreto 955-A).

O título já não mais representa domínio e nem serve a sua transmissão.

Por isso, conclui-se raciocínio igualmente desnecessária a sua própria emissão.

Aqui é de se proceder breve incursão naquilo que Pontes de Miranda denomina a "Ação do Registro Terrens".

Disciplinou-a o CPC/39, arts. 457/464. Hodiernamente, o tratamento legislativo está em os arts. 277 a 288, Lei nº 6.015/73.

Em boa doutrina já se destacou que o ritual previsto, em realidade, não caracteriza um autêntico sistema registral, mas sim uma "ação cível de saneamento imobiliário" (cf. Afrânio de Carvalho, Revista dos Tribunais, 459/25). A lei recorreu ao velho procedimento edital, até pela óbvia razão de indistintos e gerais os interessados. Esta convocação por éditos remonta aos séculos. Desde quando se instituiu procedimentos provocatórios (cf. Pontes de Miranda, "Tratado das Ações", 2/259-260; com ponderáveis restrições, Adroaldo Furtado Fabrício, "Comentários ao CPC", VIII/III, nº 211; por todos, Jacy de Assis, "Do Registro Torrens", Revista dos Tribunais, 371/24).

Esta ação cível de expurgo, via procedimento edital, permite a oposição de interessados (art. 275, Lei nº 6.015/73), cuja omissão acarreta graves prejuízos jurídicos (§ 946, ZPO; Jacy de Assis, ob. cit., pg. 25).

A concluir, em sua feição atual o registro Torrens corresponde, tão somente, a uma ação de saneamento imobiliário, com registros em livros próprios até o advento da Lei nº 6.015/73.

A última observação passa a ser analisada. A vigente Lei registral trouxe a matrícula, com amplos dados descritivos do imóvel (art. 176, parágrafo único e incisos), numa quase identificação com o sistema cadastral ou, como se desejar, um quase fôlio real.

A matrícula, lançada no Livro nº 2, do Registro Geral, corresponde à mesma matrícula prevista para o Livro Matríz, como se pode ver do exame com os arts. 10 e seguintes, Decreto nº 451-B. Diria, até, existir maior completitude na matrícula disciplinada pela Lei nº 6.015, confira-se com o art. 10º e §1º, Decreto 451-B, e as



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO FL.08.  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

PARECER Nº 06/88-AJR.

exigências que contém.

O que se tem de indagar é a necessidade de duplo lançamento de matrícula: no Livro nº 2, Registro Geral, e no Livro Matriz. A complicar, acrescentaria a redação do art. 288, Lei nº 6.015/73, que manda proceder inscrição "na matrícula", em verdadeiro registro, de que não cuidou o art. 167, I, No mesmo sentido, ainda lembraria que obra doutrinária, editada após a Lei nº 6.015, sustenta permanência da matrícula no Livro Matriz (cf. Paulo Torminn Borges, " O Imóvel Rural e seus Problemas Jurídicos", pg. 109).

No entanto, dito entendimento tem por si, em essência, a força da tradição. Sem intuito depreciativo, uma acomodação de idéias à rotina.

Senão, vejamos.

Em interpretação literal, outra a conclusão. Lembro que o art. 463, § 4º, C.P.C. de 1939, vigente até a Lei nº 6.015 entrar em vigência (ut art. 1.218, inc. IV, C.P.C./73). mencionava que o Juiz "ordenará a matrícula". Já o gizado art. 288, Lei nº 6.015, aduz que "se inscreva o imóvel (art. 285, § 2º) e, explicitando idéia, "o oficial inscreverá, na matrícula, o julgado que determinar a submissão do imóvel aos efeitos do registro Torrens.

A diferença de redação é expressiva. Uma coisa é determinar que se proceda a matrícula. Outra, que se inscreva na matrícula. Não se deve olvidar que no sistema registral anterior inexistia matrícula no registro comum. Agora, não só existe como a Lei atual determina que nela ("na matrícula") se inscreva a proteção do registro Torrens.

Exegese que tem por si o aspecto literal, beneficia-se também com o posicionamento sistemático (considerada a nova estrutura registral), bem como atende a histórico e generalizado reclamo de simplificação do registro Torrens, trazendo-o para dentro do sistema comum. Evita-se repetição de atos e acréscimos de despesas, em inútil duplicidade de rotinas registrais, na medida em que inexistente qualquer diferença entre a matrícula do antigo Livro Matriz e a do Livro do Registro Geral.

Nesta ribalta de idéias é que se encaixa o Provimento nº 02/80, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás, que já apresenta quase uma década de produtivo emprego.

Ainda há questão que cumpre enfrentar, dentro deste mesmo campo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

FL.09.

PARECER Nº 06/88-AJR.

Como se sabe, a fé pública do registrador limita-se a cobrir só os negócios jurídicos e direitos deles decorrentes, conduzidos à inscrição (cf. Afrânio de Carvalho, "Registro de Imóveis", pg. 186). É dizer, o efeito constitutivo do registro e a fé-pública limitam-se ao direito inscrito. Como lembra Pontes de Miranda, a presunção do art. 859 não concerne à transcrição mesma, nem a indicações de fato constantes dela. Aspectos como a situação do imóvel, suas dimensões, existência de pertenças e suas qualidades, não são objeto da presunção legal (cf. "Tratado de Direito Privado", vol. XI, § 1.224, nº 2).

Já no registro Torrens, os dados fáticos postos na matrícula se presumem verdadeiros. Na observação de Paulo Termini Borges, o registro Torrens faz coincidir a certeza jurídica com a certeza fática (ob. cit., pg. 118).

Poder-se-ia dizer, numa falsa ótica, que a inclusão constante da matrícula ou a averbação que se procedesse no registro padrão, quanto a estar o imóvel também filiado ao sistema Torrens, seria dado fático e, pois, fora do alcance da presunção da fé-pública.

Dita exegese, entretanto, olvidaria a existência do essencial: a prévia ação de expurgo e seus efeitos, notadamente da sentença ali proferida (art. 287, Lei nº 6.015/73). Decisão Judicial, com oposição ou não, de natureza constitutiva (cf. Pontes de Miranda, "Tratado das Ações", 3/198). O registro, pois, seja em que livro for feito, terá, sempre e sempre, eficácia meramente declarativa.

Dest'art. quando se traz a registro o ato judicial, já foi procedido o saneamento imobiliário (que existe, perdoada insistência, em função da sentença), conferindo o registro apenas a publicidade registral quanto ao mesmo. Examine-se, no particular, a própria redação do art. 288, verbis "o julgado que determinar a submissão do imóvel aos efeitos do registro Torrens". A própria lei e ninguém mais, é que explicita caber ao julgado a submissão do imóvel aos efeitos de Torrens. Quais estes efeitos, quando o imóvel rural já está no registro comum e terá de sujeitar-se às regras do Código Civil quanto à sua alienação e oneração? Apenas a proteção a maior decorrente do saneamento imobiliário (e um exímio registrador chegou a utilizar curiosa expressão: na prática, um verdadeiro usucapião em proveito do próprio titular!). Em conclusão, é o julgado que procede o expurgo, e se leva a registro o ato judicial para publicizar seus efeitos.

Por conseguinte, impõe-se aceitar entendimento no sentido da dispensa de emprego dos livros previstos em o art. 14, Decreto nº 955-A.

As novas filiações de imóveis ao regime Torrens irão ser processadas através a ação de saneamento imobiliário.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

11. 10.

disciplinada em o art. 277 a 288, Lei nº 6.015/73, arquivando-se no Cartório do Ofício territorial em que situado o imóvel o procedimento ("a documentação autuada"), lançando-se registros no Livro nº 2. o do Registro Geral.

V. Sugerem-se várias soluções tópicas. No caso de já se encontrar o imóvel vinculado ao registro Torrens, por ocasião de qualquer negócio envolvendo o mesmo, que tenha de ser levado a registro, cumpre, em não havendo, abrir-se matrícula, fazendo constar a existência do registro especial na procedência: art. 176, par. único, III, Lei nº 6.015). Após, irá se averbar os dados do registro Torrens (além do número da matrícula, número do livro e folha, assim como data do registro Torrens). Isso à vista do título ou de certidão passada pelo registrador em cujo ofício se encontrar matriculado no sistema Torrens o imóvel. Após, irá se registrar o negócio jurídico (assim, em ordem, irá se proceder matrícula, depois averbação da existência do registro Torrens e, por último, registro do ato negocial submetido a registro). Isso vale também para alienações parciais do imóvel. Neste caso, na busca de que a matrícula sempre corresponda a um "retrato" do imóvel e por paridade com a sistemática do Torrens, irá se abrir matrículas tanto para o imóvel remanescente, quanto para aquele que dele se destacar (cumprindo que a escritura pública observe a individuação de um e outro), averbando-se, em ambos os casos, o registro Torrens.

Já estando matriculado o imóvel no Registro Geral, bastará, à vista de certidão passado pelo registrador ou da exibição do próprio título, averbar a existência do Torrens, registrando-se, em seguida, ato jurídico.

Em se tratando de filiação nova, a par do procedimento de jurisdição voluntária (que ficará arquivado no Ofício territorialmente competente, por onde deverá ser encaminhado), caberá abrir matrícula e, em seguida, registrar a decisão judicial de deferimento. Já havendo matrícula, caberá apenas proceder registro.

Poderia existir dúvida quanto à natureza do ato registral, nas hipóteses de novas filiações, fala-se em "inscrição" o que significa registro. Entrementes, o art. 167, I, não especificou tal registro. Já o art. 167, II, que cuidou da averbação, expressamente mencionou, item 12, decisões que tenham por objeto atos ou títulos registrados. Decisões, bom gizar, e seu efeitos!

Penso, entretanto, que deva prevalecer norma do art. 168, da própria Lei nº 6.015, considerando a própria natureza do ato levado a registro. Não há qualquer violação ao rol, tido por exaustivo, do art. 167, I, posto que expressa a própria lei em determinar a inscrição (registro). Veja-se que a lei registral, como termina por acontecer, não foi fiel ao termo único que pretendeu. Assim, em o artigo 261: inscrição de bem de família, que se repete em o art. 265. E a mesma lei cuidou do registro do bem de família (art. 167, I, 1). Pode-se enten-



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

fl. 11.

entender, até, um cochilo do legislador quanto ao registro Torrens. Filho espúrio e renegado.

VI. Feito tal exame, pode-se volver à análise do não exercício.

A renúncia não se confunde como não-exercício do direito (cf. José paulo Cavalcanti, ob. cit., pg. 157; Clóvis Beviláqua, "Teoria Geral do Direito Civil", §74, nº II; Orlando Gomes, "Introdução ao Direito Civil", 3ª ed., nº 82, pg. 124; Caio Mário da Silva Pereira, "Instituições de Direito Civil", 1/281, nº 81; Aldo Bozzi, ob. cit., pg. 1.148). Inexiste o elemento vontade de abrir mão do direito. Simplesmente, deixa-se de exercer o direito, que nem por isso desaparece. Trivial em direito que o não-uso não é causa extintiva. Apenas, no que tange aos direitos obrigacionais ou de natureza consitutiva (direitos formativos) o não-exercício somado ao tempo irá acarretar prescrição ou decadência, respectivamente.

lembrada distinção, passo seguinte diz com a possibilidade de se verificar incidência de hipóteses de não-exercício da faculdade, vantagem ou posição jurídica (ou, ainda, direito subjetivo ou formativo), como se preferir, decorrente de filiação do imóvel ao registro Torrens.

Desde logo é de se salientar que uma das vantagens da construção antes proposta está em que a unificação de lançamentos em um dos sistemas evita a existência de dupla ordem de registros e a eventual ocorrência de não-coincidência entre ambos.

Por outro lado, já constando no Registro Geral a vinculação ao Torrens, descabe cogitar da possibilidade de não-exercício. Enturmados os registros nos mesmos livros, a consequência é a garantia do Torrens acompanhar as demais mutações que o mesmo imóvel vier a sofrer. Exemplificando: sempre que houver saque em relação à área tutelada, irá se averbar na nova matrícula a existência do Torrens. A renúncia, e decorrente cancelamento, é que eliminaria esta proteção a maior.

Restaria indagar daqueles imóveis onde inexistir registro no sistema comum quanto ao Torrens. Notadamente, como tenho ciência pessoal, de inúmeros casos em que se fez o registro no repertório fundiário padrão sem que tivesse havido semelhante providência junto ao Torrens. Entender aqui como configurada renúncia tácita parece-me forçar a natureza das coisas. Por outro lado, inaceitável cogitar de alguma causa extintiva do direito ou posição jurídica não cogitada em lei.

Penso que nestes casos, de não-exercício, em que houve ou houver o registro sem a transposição (a partir da vigência do provimento que vier a ser expedido) para o sistema comum do vínculo à tutela Torrens, ou sem a realização dos atos transmissivos junto ao Torrens (hipóteses antecedentes ao aludido provimento), é de se admitir a reativação ou recomposição do registro Torrens. Para tal efeito, tão apenas, e que caberá proceder atos transmissivos junto ao Livro Matriz, desnecessária expedição de título e com cautela básica: será pro-



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

fl. 10.

procedido o registro em prol daquele que estiver como titular do imóvel no registro comum, evitando-se divergência dos registres.

Claro está, oportuno enfatizar, havendo sucessivas alienações, a recomposição ou retorno ao sistema Torrens (retorno este destinado a permitir transposição) há de se fazer com observância do princípio da continuidade, reconstruindo-se no Torrens a linha de transmissões. Mas, com uma peculiaridade: o titular do último título extraído pode fazer a transmissão diretamente àquele a que corresponda o atual registro fundiário.

VII. Por outro lado, ao examinar provimentos correlatos desta CGJ, alertado pelo eminente Des. Osvaldo Peruffo, creio oportuno proceder-se correção quanto ao que consta em o Provimento 8/83, naquilo que se refere ao fideicomisso.

Sabidamente, o fideicomisso é instituto "jurídico em virtude do qual se adquire propriedade com a inerente obrigação de conservar o recebimento e, por morte, depois de certo tempo ou sob determinada condição, transmitir a outra pessoa, física ou jurídica". (cf. Armando Dias de Azevedo, "O Fideicomisso no Direito Pátrio", pg. 20).

Assim, a morte do fideicomitente, ao contrário do que consta no referido provimento, não extingue fideicomisso. Exatamente ao oposto, fá-lo eficaz.

Parece que se pretendeu falar, em morte do fiduciário, quando então se opera a substituição fideicomissária.

Cancelar o fideicomisso, quando morre o fideicomitente, é o contrário do que deve ocorrer.

Então, se está certo o art. 1º. III, do citado provimento, quando se cogita de hipótese de caducidade definida em lei (art. 1.738, CC), equivocada está a alusão do art. 1º. I, quando remete ao óbito do fideicomitente. Basta, pois, substituir fideicomitente pelo fiduciário, corrigindo-se o provimento.

VIII. **O P I N O**, pois, pela expedição do seguinte Provimento:

**PROVIMENTO Nº**

O Desembargador **CRISTOVAM DAIELLO MOREIRA**, Corregedor-Geral da Justiça, no uso de suas atribuições legais resolve:

Considerando que a renúncia à situação jurídica decorrente do sistema Torrens corresponde a insofismável verdade jurídica, sendo objeto de reiterado posicionamento judicial;

Considerando conveniência de reger sua materialização, evitando dúvidas;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

fl. 13

Considerando que plenamente viável o não-exercício das vantagens decorrentes do referido Sistema, assim como posterior reativação do mesmo;

Considerando que, com o advento da Lei nº 6.015, de 31.12.73, melhor exegese está em entender concentrados os atos registrais do sistema comum e do Torrens nos livros de registro padrão, com simplificação e menor oneração aos beneficiários da posição jurídica daquele registro especial;

Considerando conveniência de retificar Provimento nº 8/83, art. 1º, I;

**DO REGISTRO TORRENS**

**CAPÍTULO I - DA FILIAÇÃO AO REGISTRO TORRENS**

- Art. 1º - Requerida a inscrição de imóvel rural no registro Torrens, será observado o procedimento definido pelos arts. 277 a 288, Lei nº 6.015/73, com ressalva daquilo que for ainda aplicável, quanto aos Decretos nºs 451-B, de 31 de maio de 1980, e 955-A, de 5 de novembro de 1980.
- § 1º. Será competente, para receber e dar processamento à pretensão, o Oficial de Registro de Imóveis da Zona em que se encontrar o imóvel.
- Art. 2º. O requerimento, com a documentação, será protocolizado e autuado, verificando o Oficial se o mesmo se encontra em termos de ser despachado (art. 277).
- § 1º. Considerando irregular o pedido ou documentação, O Oficial poderá conceder prazo de até trinta (30) dias para que o interessado proceda sua regularização.
- § 2º. Não concordando com a exigência do Oficial, o interessado suscitará a dúvida.
- § 3º. Estando em termos o pedido, ou satisfeitas as exigências propugnadas pelo Oficial, este fará remessa a Juízo, para ser despachado.
- § 4º. Improcedente a dúvida, os autos receberão despacho desde logo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

fl. 14.

- § 5º. Nas comarcas do interior, caberá processamento e julgamento dos processos de jurisdição voluntária do registro Torrens ao Juiz de Direito Diretor do Foro, tramitando o feito, onde houver, pelo Cartório da Direção do Foro. Na Capital, competência é da Vara dos Registros Públicos.
- Art. 3º. Recebidos os autos em juízo, procedida distribuição (onde houver, por competência especializada) e registro, ouvido o Ministério Público (art. 1.105, CPC), este determinará a publicação do edital, na forma do art. 282, Lei nº 6.015/73.
- § 1º. Serão intimadas, por mandado, ocupantes, confrontantes e demais interessadas, referidos em o requerimento (art. 278, inc. III, Lei nº 6.015/73);
- Art. 4º. Não constando avaliação no memorial descritivo, ou com ela não concordando o requerente, será procedida avaliação judicial.
- Art. 5º. Deferido pedido de inscrição, o Juiz homologará planta e avaliação.
- § 1º. Transitada em julgado sentença que deferir inscrição, os autos serão remetidos ao Oficial de Registro de Imóveis, para proceder registro (Inscrição) no Livro nº 2, Registro Geral.
- § 2º. Antes do registro, será preenchido e expedido Documento de arrecadação de Receitas Federais - DARF, para recolhimento do Fundo de Garantia - registro Torrens, na proporção de dois por mil sobre o valor da avaliação, ao Tesouro Nacional. Datando de mais de trinta (30) dias a avaliação, caberá atualizar-se valor da mesma, índices das OTNs. O recolhimento será procedido perante instituição financeira credenciada.
- § 3º. O DARF conterá, dentre outras exigências, o Código nº 3.900, a especificação da receita (Fundo de garantia - Registro Torrens) e a informação sobre o imóvel, a avaliação e ofício imobiliário, ficando arquivada em cartório uma das vias.



CAPÍTULO II - DAS MUTAÇÕES REFERENTES A  
IMÓVEIS JÁ TITULADOS AO  
TORRENS

- Art.6º. No caso de qualquer registro a ser procedido quanto a imóvel já vinculado ao registro Torrens, ou parte do mesmo, caberá ao Oficial registrador, caso não exista, abrir matrícula (artigo 176, I, da Lei nº 6.015/73), lançando, em seguida, averbação, quanto à existência da anterior inscrição no Torrens. Após, procederá ao registro do ato.
- §1º. Já existindo matrícula, apenas caberá averbar existência de registro Torrens e, depois, proceder ao registro.
- §2º. Ressalva-se renúncia e não-exercício, este expressa ou tacitamente manifestado.
- §3º. Para a efetivação das realizações das averbações acima definidas, bastará exibição do título Torrens, que ficará arquivado em cartório, ou certidão do registrador em que estiver a inscrição no sistema especial.
- Art.7º. No caso de alienações parciais do imóvel, caberá encerrar matrícula existente, abrindo-se novas matrículas para o imóvel remanescente e aquele que se destacar.
- § 1º. Para cumprimento do acima normatizado, cumprirá aos notários observarem descrição das áreas em que passará a ficar configurado o imóvel.

CAPÍTULO III - DA RENÚNCIA E DO NÃO-EXER-  
CÍCIO.

- Art.8º. A renúncia à posição jurídica e direitos decorrentes do sistema Torrens será exercida através declaração de vontade escrita, instrumento particular, encaminhada ao ofício competente (aquele em que estiver inscrição), onde será cancela-



- cancelado o registro Torrens, através anotação na coluna destinada a averbações.
- § 1º. Requisito de recepção único constará de comprovação, simplificada, de que o imóvel integra sistema registral comum.
- § 2º. Com o requerimento, será anexado o título Torrens eliminado ao ser procedida a averbação, ou declaração de perda ou destruição do mesmo. Esta última circunstância constatará da averbação cancelatória.
- § 3º. Casado o renunciante, constará anuência do outro cônjuge (entendia assim a assinatura em conjunto de manifestação).
- § 4º. Existindo direitos reais de terceiros sobre o imóvel, faz-se necessária anuência dos mesmos, constante da mesma declaração ou destacado. Idêntica anuência há de se reclamar ao credor que tiver penhora incidente sobre o imóvel, desde que registrada.

ART. 9º. O não-exercício dos direitos decorrentes do sistema Torrens decorrerá de simples manifestação de vontade do titular, inclusive de forma tácita, dispensando-se apresentação do Título Torrens na elaboração de escrituras públicas ou outros documentos que visem a transmissão do imóvel, dispensa que abrange, igualmente, o registro imobiliário.

CAPÍTULO IV - DOS TÍTULOS E LIVROS DOS DECRETOS  
nºs 451-B e 955-A.

- Art. 10º. A contar da vigência do presente Provimento, não mais se procederão matrículas no Livro Matriz (Livro nº 1) e nem expedição de novos títulos Torrens.
- Art. 11º. Apenas abre-se exceção ao acima estabelecido, quanto aos casos de não-exercício (anteriores ou posteriores ao presente), limitando-se o regis-



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Fl. 17.

registrar a proceder matrícula em proveito do  
quele que detiver, atualmente, registro no sis-  
tema comum, para fins de reativação do registro  
Torrens.

Art. 12º. Faculta-se àqueles titulares da posição jurí-  
dica do registro Torrens, independentemente da  
existência de registro a ser procedido perante  
o repertório fundiário comum, procederem aver-  
bação de tal situação jurídica, bastando a tal  
exibição e entrega do título ou na falta deste,  
exibição de certidão.

CAPÍTULO V - DO FIDEICOMISSO.

Art. 13º. Fica alterado o Provimento nº 383, tendo-se fi-  
duciário onde constou fideicomitente, em o art.  
1º, inciso I.

É o parecer que submeto à elevada apreciação  
de Vossa Excelência.

Porto Alegre, 15 de julho de 1988.

ARMÍNIO JOSÉ ABREU LIMA DA ROSA,  
Juiz Corregedor.