

## A VALIDADE DAS TRANSCRIÇÕES DO SISTEMA ANTERIOR A LEI Nº 6.015/73

O sistema registral brasileiro, até 31 de dezembro de 1975, era disciplinado pelo Decreto nº 4.857/39, o qual determinava que no Registro de Imóveis praticar-se-iam os atos de Inscrição, Transcrição e Averbação, conforme art. 178 do referido Decreto. Foram determinados 10 livros para escrituração destes atos e do processo de registro, tendo cada livro um fim específico:

- Livro nº 1 – protocolo;
- Livro nº 2 - inscrição hipotecária;
- Livro nº 3 - transcrição das transmissões (Compra e Venda, Doação, Sucessão, etc.);
- Livro nº 4 - registro diversos (Promessas de Compra e Venda, Aforamento, etc.);
- Livro nº 5 - emissão de debêntures;
- Livro nº 6 - indicador real;
- Livro nº 7 - indicador pessoal;
- Livro nº 8 - registro especial (Convenções de Condomínio, Loteamentos, etc.);
- Livro nº 9 - registro de cédulas de crédito rural;
- Livro nº 10 - registro de cédulas de crédito industrial.

O registro e transmissão de imóveis pelo Sistema Torrens foi estabelecido pelo Decreto nº 451-B, de 31/5/1890, regulamentado pelo Decreto nº 955-A, de 5/11/1890, Lei 6.015/73, artigos 277 e seguintes e artigo 1.218 do CPC. É um sistema registral opcional, que no Estado do Rio Grande do Sul, a contar de 22-08-88 não mais se abriram matrículas no Livro 1 e nem se expediram novos Títulos Torrens (CNNR/RS, Art. 495).

Em 1º de janeiro de 1976 entrou em vigor a Lei nº 6.015/73, atual Lei dos Registros Públicos, revogando o Decreto nº 4.857/39 e definindo que no Registro de Imóveis, além da matrícula, serão realizados os atos de Averbação e de Registro, conforme Art. 167 da referida Lei. Foram determinados 5 livros para escrituração destes atos e do processo de registro, tendo cada livro um fim específico:

- Livro nº 1 - Protocolo;
- Livro nº 2 - Registro Geral (Matrículas dos Imóveis);
- Livro nº 3 - Registro Auxiliar (Pacto Antenupcial, Cédulas de Crédito, Convenções, etc.);
- Livro nº 4 - Indicador Real;
- Livro nº 5 - Indicador Pessoal.

O Livro 2 – Registro Geral – é destinado para as matrículas dos imóveis, nas quais constam todos os atos de registro e averbação referente ao imóvel e as pessoas nela envolvidas, exceto os atos atribuídos ao Livro 3 (Lei dos Registros Públicos, Art. 176).

Os títulos que ingressaram na vigência do Decreto nº 4.857/39, foram transcritos ou inscritos nos livros competentes. A propriedade do imóvel é verificada através do constante no Livro nº 3, de Transcrição de transmissões.

A entrada em vigor da atual Lei dos Registros Públicos não excluiu a validade dos atos registrados no sistema anterior, permanecendo os imóveis no sistema anterior até ser realizado um ato de Registro, no Livro 2 – Registro Geral, ou ser solicitada abertura de matrícula para o imóvel (Lei dos Registros Públicos, Arts. 227, 228 e 295). Mudou o sistema, mas os direitos reais sobre os imóveis permaneceram, ou seja, proprietários, credores, promitentes, etc.

Desta forma, os imóveis registrados pelo sistema antigo estão transcritos, sendo expedida uma Certidão de Transcrição. Já os imóveis registrados pela Lei dos Registros Públicos estão matriculados, fornecendo-se neste caso uma Certidão de Matrícula.

Sendo assim, o fato do imóvel estar transcrito ou matriculado não muda a situação jurídica do imóvel, pois ambos têm validade. Apenas demonstra que foram registrados por diferentes sistemas de registro em razão da época da apresentação do título de transmissão.