

B

A EXECUÇÃO DA LEI TORRENS NA
CAPITAL FEDERAL

A EXECUÇÃO DA LEI TORRENS NA CAPITAL FEDERAL

*Informação ao Chefe do Governo Provisório
Generalissimo*

Tendo-se-me deparado, na imprensa, aos 6 do corrente, uma representação endereçada a V. Exa. contra o decreto n. 1.155 A, de 10 de dezembro, que cometeu a uma companhia o serviço do registro *Torrens* nesta cidade, imediatamente escrevi a V. Exa., solicitando-lhe a remessa dessa petição, para lhe dar resposta cabal, não obstante a desatenção, de que é alvo o governo, já na redação desse papel, já na sua publicação antes do despacho solicitado.

Dignou-se V. Exa. responder-me, no dia imediato, declarando-me não satisfazer ao meu pedido, por não haver recebido esse papel até àquela data. É só agora me chega ele às mãos, de parte de V. Exa. Esse documento revela apenas, nos seus signatários, a par do sentimento, mui natural, do próprio interessado, a mais completa ausência de noções acerca da matéria, a que se prende a medida, que pretendem fulminar.

Não obstante, a importância do assunto, ligado a uma reforma tão fecunda quanto mal conhecida entre nós, (*) induz-me a acudir, em deferência à opinião,

(*) Decreto n. 451 B, de 31 de maio de 1890, que estabeleceu o registro e a transmissão de imóveis pelo sistema *Torrens*.

com os esclarecimentos convenientes, para evitar que ela receba, sem corretivo, a impressão de apreciações apaixonadas e erros palmares. Pessoalmente, eu me inclinaria a abster-me de tais explicações: não me sinto ferido. Como ministro, não nutrido maior desejo (V. Exa. bem o sabe) que o de depor este encargo, ao qual me tem prendido apenas a confiança insistente do chefe do Estado e o sentimento de um dever, cujo império, felizmente, toca ao seu termo, não me acho disposto a travar agora contra a malevolência a luta, a que não conseguiu obrigar-me nestes quatorze meses de governo. Mas os interesses superiores de uma medida, em que presumo ter consultado o bem geral, e a ignorância corrente entre nós sobre a matéria em questão, aconselham-me a restabelecer a verdade.

A reclamação, de que se trata, não se refere unicamente ao decreto de 10 do corrente, que entregou a uma associação o serviço do registro da propriedade nesta capital: vai mais longe: abrange o decreto de 5 de novembro, que, estabelecendo o regulamento, imprimiu a esse registro, aqui, o caráter obrigatório, assim como o decreto n. 451 B, de 31 de maio, que, firmando no país a lei Torrens, libertou das formalidades onerosas e inúteis da escritura pública os atos de transmissão do domínio e constituição de ônus reais.

O que, em última análise, pois, revolta os tabeliães desta capital, não é a deliberação contida no último decreto, mas a instituição criada no primeiro: é a execução da lei Torrens, a sua realidade iminente.

Decreto n. 955 A, de 5 de novembro de 1890, que promulgou o regulamento para execução do decreto 451 B supracitado:

Decreto n. 1.155 A, de 10 de dezembro de 1890, que concedeu autorização a Domingos Teodoro de Azevedo Júnior e outros para organizarem uma sociedade anônima, sob a denominação de Registro Torrens Urbano.

Não representaram contra o decreto de 31 de maio; não se queixaram contra o decreto de 5 de novembro; porque um e outro, pelo caráter facultativo deixado ao registro, tornavam incerta e problemática a sua aplicação. Com o de 10 de dezembro, porém, que substituiu pela obrigação a faculdade, e proporcionou à reforma os meios de execução certa e pronta, viram os interessados ameaçada a receita dos cartórios, e acodem por êle. Na essência, portanto, a questão não é da liberdade contra o privilégio, do fisco contra a indústria particular, mas da lei **Torrens** contra as Ordenações do Reino. E a instantaneidade com que o decreto de 10 de dezembro determinou essa reação, provocada, em tôda a parte, pela lei **Torrens** entre os interesses da rotina, é apenas a contra-prova da eficácia da resolução adotada nesse decreto como providência complementar dos anteriores. Foi em presença dêle que as conveniências individuais empenhadas na perpetuação do velho regimen compreenderam a seriedade da reforma.

Ora, travado o conflito entre a lei **Torrens** e as Ordenações do Reino, seria ocioso advogar aqui a causa daquela contra estas. Nunca houve, neste país, vitória mais completa que a dessa reforma. O acolhimento, que a recebeu, foi universal: nem uma só voz lhe irrogou a crítica mais leve. O a que, neste momento, pois, me proponho, é simplesmente defender o decreto de 10 de dezembro à luz do sistema **Torrens**, demonstrar a utilidade dêsse decreto em relação a êste sistema, e a inanidade, em presença dêle, das pretensões do notariado fluminense.

O decreto de 31 de maio, prescrevendo a obrigação do registro para as terras públicas, alienadas após a publicação dêle, acrescentava: "Serão também obrigatoriamente sujeitos ao mesmo regimen, se o govêrno julgar conveniente, os terrenos e prédios

da Capital Federal, no perimetro marcado para o imposto predial."

Contra essa disposição não se levantou o menor reparo.

Cinco meses depois, verificada assim a aquiescência da opinião a essa eventualidade, o decreto de 5 de novembro estatuiu:

"Se o govêrno tornar obrigatório o registro para os prédios da Capital Federal, a execução dos atos, previstos por êste regulamento, é confiada ao official do registro geral das hipotecas. . . ou a *uma sociedade em comandita, ou anônima, autorizada pelo ministro da fazenda na Capital Federal.*"

Nada, pois, inovou o decreto de 10 de dezembro; porquanto o direito de tornar coercitiva a aplicação da reforma, já o govêrno o reservara a si desde 31 de maio no decreto de implantação do sistema **Torrens** entre nós (art. 1.º), a exclusão dos tabeliães das funções do registro ficou igualmente assentada no decreto criador (art. 2.º), e a faculdade de encarregar-se a uma companhia a administração do registro é disposição expressa no regulamento de 5 de novembro (art. 21).

Contra êsses textos explicitos, formais, categóricos, ninguém, absolutamente ninguém, murmurou. Tudo foram aplausos a ambos os decretos, onde essas disposições figuram, não dissimuladas e perdidas entre outras, mas à dianteira, encabeçando-os, nos dous artigos iniciais. E agora, quando o decreto de 10 de dezembro se limita a *executar* idéias consagradas com tôda essa precedência e solenidade nos dous decretos anteriores, é que se vem levantar pregação de escândalo, como se o Govêrno acabasse de estremunhar os interessados com a mais inesperada surpresa, em ocasião em que êle apenas obedece à lei

estatuída, utilizando-se da autorização que terminantemente lhe confere. Bem tarde acordaram êsses interesses: dir-se-ia que andaram por outro mundo, ou que abrem os olhos agora, desenterrados, após longa inumação. V. Exa. bem vê que semelhante reação não pode ter seriedade.

Entretanto, convém não deixá-la propagar as sementes malignas, com que arma à popularidade, espalhando noções perversivas sôbre a natureza, a influência e os resultados da grande reforma, cuja execução se pretende encetar.

Desvirtuou o Govêrno o sistema *Torrens*, impondo-lhe o caráter obrigatório na Capital da União ?

Cometeram os decretos de maio, novembro e dezembro ato de esbulho contra o notariado, arrestando-o do serviço da lei *Torrens* ?

Perpetrou-se absurdo, ou lesou-se o interesse público, incumbindo êsse serviço a uma associação ?

Sofrem por essa deliberação os proprietários ofensa em seus direitos, ou dano em seus interesses ?

Eis as questões que V. Exa. me consentirá demorar-me em examinar.

Registro obrigatório

Cuida-se, em geral, ser inseparável da lei *Torrens* o caráter permissivo. Mas não o é; não o foi, nem no pensamento primitivo do seu próprio autor, nem na legislação que êle inaugurou.

O ensaio facultativo era, de feito, a única entrada possível ao iniciador dessa reforma, no meio das hostilidades que o gênio da tradição inglêsa, transplantada e arraigada nas colônias, opunha a essa revolução no regimen da terra. "Êsse homem concebera um pensamento fecundo, e logrou incutir a sua opinião aos vizinhos, obtendo que a legislatura

de Adelaide assentisse no ensaio facultativo de seu sistema. Teria êle exercido a mesma influência sôbre a totalidade dos colonos australianos? Desconhecido à maioria dêles, conseguiria convencê-los? Obteria de uma legislatura só, reunida em Sydney, ou Melbourne, longe de sua residência e fora de sua ação, que a sua idéia se applicasse de fato ao continente inteiro? Provavelmente não. A legislação local facilitou a experiência; tornou simples e clara a verificação dos resultados; o mais veio por si." (DONNAT: *La politique expérimentale*, p. 107.)

Essa feição impressa ao sistema não representa um elemento orgânico na sua economia: foi apenas uma transação do autor com a necessidade das circunstâncias. Mas no seu plano originário se contemplava o registro coercitivo. Alguns dos escritores, que têm tratado o assunto como especialistas e com autoridade mais reconhecida, acentuam êste ponto. "A faculdade não é absolutamente princípio inerente ao régime", diz de Tersant. "O próprio sir R. Torrens não concebera primitivamente a matrícula facultativa. Esta foi admitida apenas como meio de experimentar o valor de um sistema, que, a princípio, suscitara enérgicos protestos; e, ainda assim, se limitou às propriedades alienadas pela coroa antes da nova lei." (DE FRANCE DE TERSANT: *Exposé théorique et pratique du sys. Torrens*, Paris, 1889, p. 15). É o que observa igualmente M. E. Maxwell, no seu relatório apresentado, por ordem do governador dos *Straits Settlements*, à comissão de legislação das colônias: "Nas colônias australianas os inauguradores do sistema Torrens podiam apelar, pelo parlamento e pela imprensa, para populações, que em nada cedem vantagem, quanto à inteligência, às de outra qualquer região do mundo civilizado. Os fatos mostraram que bastava submeter aos olhos dos proprie-

tários a exposição das vantagens asseguradas, para que eles de motu-próprio adotassem o sistema. Assim, não pareceu necessária a obrigação, em que sir R. Torrens momentaneamente pensara." (Trad. de DE TERSANT, n.º 169, p. 70.)

Mas, na própria lei conquistada por Torrens, em 1857, a legislatura da Austrália Meridional (*Real Property Act*, de 27 de janeiro de 1858), dispõe o art. 15: "Todos os territórios da colônia ainda não alheados pela coroa na época em que esta lei entrar em vigor, sejam terrenos vagos, sejam os reservados ao uso público, submeter-se-ão, quando se transferir a sua propriedade plena, ao império dêste ato." E sir Robert Torrens mesmo, depondo, na Inglaterra, perante uma comissão parlamentar (*Evidence of the Select Committee on Lands Titles and Transfer*, n.º 3.112), punha em relêvo a importância dessa restrição ao caráter voluntário do registro nas colônias. Assim, notava êle, em cada colônia se admitem rapidamente ao registro vastas extensões de solo, que servem de preção aos outros proprietários sobre as vantagens do sistema. (BRICKDALE: *Registration of Title to Land*, Lond., 1886, p. 17.)

Em regiões, como as australianas, onde a extensão povoada representa ainda uma proporção exiguíssima no continente, e o chão, em geral desocupado, estava, há quarenta anos, quase todo nas mãos da coroa, o preceito do registro coercitivo em relação à parte do solo ainda não apropriada sujeitava de fato ao regimen da obrigação a quase totalidade da terra. "Essa exceção", pondera Gide (*Étude sur l'acte Torrens*, Par., 1886, p. 11), "tem considerável alcance; porque, como, de um lado, o

território das colônias australianas ainda jaz, em sua maior parte, no estado de terras devolutas, pertencentes ao Estado, e, de outro, tôda a terra que sai dêsse domínio público, entrando no da propriedade particular, é matriculada *ex-officio*, o sistema Torrens está destinado a invadir todo o território australiano, à medida que se estenda o roteamento e a colonização." Destarte a exceção, ali, assume a preponderância de regra, e a regra desce à inferioridade de exceção. Mas, ainda reduzida a êstes têrmos, ela não poderá talvez sustentar-se; acreditando os que têm estudado a aplicação do regimen Torrens às colônias australianas, que a regra da obrigação acabará por se generalizar, desaparecendo completamente o elemento facultativo. "Mais cedo ou mais tarde, com certeza, êle desaparecerá, cedendo a vez à obrigação absoluta", prognostica de Tersant. (*Op. cit.*, p. 16.)

Com efeito, do regimen facultativo resultam inconvenientes palpáveis, que o comissário inglês encarregado de estudar a aplicação da lei Torrens às províncias de Wellesley e Malaca, assinalava no seu relatório, a que já me referi. "Esta situação", diz êle, "reclama um serviço de inscrição para cada um dos dous métodos e, por conseqüência, duas administrações distintas, duas séries de registros e tâbuas, uma enorme acumulação de arquivos. Não há outro remédio a semelhante estado de cousas, senão renunciar o principio da faculdade, e adotar medidas imperativas, que aliás nada teriam de vexatórias, pois vinte anos de experiência têm demonstrado a superioridade do sistema." (*Op. cit.*, p. 36, n.º 40.) "Num futuro mais ou menos próximo", acrescenta êle, "será preferível estabelecer a obrigação a manter a duali-

dade de sistemas, que é, para as colônias, ocasião de excesso desnecessário na despesa." (*Ib.*, p. 71, n.º 169.) É este sacrifício faz-se apenas em homenagem aos preconceitos exageradamente conservadores de uma pequena minoria, que, a despeito da evidência, se aferra às fórmulas antigas, por aversão sistemática a toda a mudança nas práticas estabelecidas. (*Reports from the consuls of the United States. Mortgages in foreign countries.* Ns. 110 e 111, Wash., 1890, pgs. 765, 766.)

Se na Inglaterra e na Irlanda a lei **Torrrens**, de cuja orientação os espíritos mais esclarecidos, ali, desde Stuart Mill, esperam os melhores resultados, ainda não pôde vingar, nem mesmo nas tímidas tentativas de 1862 e 1875, essa esterilidade, em grande parte, se deve ao principio facultativo. (*GIDE, op. cit.*, p. 9.) Mas hoje uma propaganda inspirada por sumidades políticas, e patrocinada por nomes dos mais eminentes, advoga o regimen compulsório, pelo qual se pronunciou lorde Salisbury em 1889, e que lorde Halsbury consignou em projeto de lei o ano passado. (*W. H. CHALLIS: The compulsory Registration of titles.* Na *Law Quarterly Review*, apr. 1890, pgs. 154, 159, 165.) "Muitas pessoas de experiências", atesta Brickdale (*op. cit.*, p. 3), "acreditam presentemente que a causa do malôgro do registro na Inglaterra, até hoje, está em se haver deixado a escolha do sistema à discrição dos proprietários, e entendem necessária a adoção de providências coativas, para o bom êxito do regimen neste país." Não menos de nove autoridades profissionais, de primeira ordem, apoiadas na experiência de especialistas, se pronunciaram assim nos inquéritos parlamentares de 1878 e 1879. (*Report, Evidence, and Appendix of*

the Select Committee ns. 11, 86, 934, 952, 977, 1.084, 1.260, 1.353, 1.384, 2.082, 3.361, 3.586.) Não lhes declino os nomes, por escusados aqui. Mas dentre êles se destaca o do próprio *sir R. Torrens*, que neste sentido se manifestou perante a comissão investigadora (*Op. cit.*, n.º 3.160), e exprime afoitamente a sua opinião na brochura que, a êste respeito, escreveu entre os opúsculos do *Cobden Club*: "*The registration should be compulsory upon the first dealing with the freehold of the date appointed for the Act to become operative.*" (*Transfer of land by Registration*, p. 53.)

Aos que sèriamente cogitam na aplicação dessa reforma não podia escapar a seriedade dos obstáculos que a adoção do regimen facultativo suscita ao bom êxito da tentativa. "O embaraço", diz o professor Gide, "é o nosso regimen hipotecário. Êsse regimen, cuja complicação assume proporções tais, que foi mister instituir em cada tribunal um juiz incumbido especialmente de deslindá-lo, é absolutamente incompatível com o *Act Torrens*. Para aplicar o sistema *Torrens* à Tunisia, começamos por fazer tábua rasa de tôdas as hipotecas legais e judiciais, bem como dos privilégios imobiliários. Não se compreende que fôsse possível proceder diversamente em França. O emprêgo facultativo do sistema *Torrens* não permitiria, como parecem crer alguns, evitar essa dificuldade: antes a agravaria." (*Op. cit.*, p. 47.) Ainda recentemente, no congresso de economia social, que por ocasião do centenário de 1789, se celebrou em Paris, o Sr. Challamel abundava no mesmo parecer. "Assaz difficil me parece, na França, a aplicação de uma lei imobiliária facultativa. Certos imóveis reger-se-iam pela legislação especial; os demais

permaneceriam sob o direito comum. Não creio que o espírito público se dobre facilmente a este método: em nossas leis, mormente nas nossas leis sobre a propriedade, temos mui a peito a igualdade e a uniformidade. Cumpriria chegarmos, pois, a uma legislação coercitiva, a que todos os proprietários ficassem adstritos, e, por conseguinte, decretar a matrícula geral de tôdas as propriedades." (*La Réforme Sociale et le centenaire de la Révolution*. Par., 1890, p. 535.)

Essa resolução, já o govêrno francês principiou a ensiná-la nas suas colônias. Na Tunísia, com efeito, a matrícula é obrigatória desde já para certas categorias de imóveis, e sê-lo-á dentro em pouco a respeito de tôda a propriedade situada nos limites da regência. "Esta reforma", observa de Tersant, "é a base essencial da restauração do crédito imobiliário na colônia; ela constitui o preliminar indispensável às operações de todo estabelecimento de crédito territorial." (*Op. cit.*, p. 70.)

Na Índia os inglêses chegaram à mesma conclusão. O *Commissioner of Lands* em Singapura, encarregado pelo govêrno da colônia de estudar o melhor regímen para o serviço da propriedade territorial nas dependências britânicas do estreito de Malaca, depois de percorrer sucessivamente Ceilão, Adelaide, Melbourne, Sydney, Hobart e Brisbane, concluiu, no seu relatório à legislatura, pela aplicação compulsiva do sistema **Torrens** às províncias de Singapura, Penang e Wellesley: "A matrícula conforme o sistema **Torrens**, mas obrigatória, tal é o plano proposto por S. Exa. o governador. . . A meu ver, é evidente que o govêrno dos *Straits Settlements* nenhuma vantagem obteria em deixar aos detentores

o arbítrio de submeterem, ou não, os seus imóveis ao regime da lei territorial." (MAXWELL, *Op. cit.*, p. 70.) Essa proposta, adotada pela comissão de legislação, foi o ponto de partida da legislação decretada em 1886 e hoje em vigor naquelas províncias inglesas.

Não preciso acrescentar mais, para evidenciar que, estabelecendo obrigatoriamente o registro para a propriedade situada nesta capital, o decreto de 31 de maio e o regulamento de 5 de novembro consultaram as melhores inspirações, e apoiam-se nos exemplos mais abalisados. Se a aplicação do principio coercitivo às propriedades particulares disseminadas nos distritos rurais poderia envolver incômodo, gravame nimamente oneroso e, talvez, inexequibilidade, atenta a dispersão dos terrenos apropriados, a vasta extensão das distâncias, a raridade comparativa de cultura mental e a dificuldade das averiguações topográficas, outro tanto não acontece nas cidades, especialmente numa cidade como esta, onde a satisfação das exigências impostas pelo sistema *Torrens* vem encontrar as condições mais acessíveis de execução fácil, cômoda e pronta. E a trôco dos benefícios preciosíssimos, incomparáveis, que esta aplicação uniforme e generalizada trás à propriedade imobiliária, mal se lhe reclama uma contribuição insignificante, que vem aliviá-la das incertezas, dos pleitos e dos encargos, sob cujo pêso vive.

Exclusão dos tabeliães

O *tolle* que êsses funcionários promovem agora contra o decreto de 10 de dezembro, teria vindo a tempo, se se levantasse, quando o Governo Provisório promulgou o decreto de 31 de maio, que reservara privativamente (art. 2.º) "*ao oficial do registro geral*

das hipotecas" o serviço da lei *Torrens*. Desde então estaria perpetrado o esbulho, se esbulho houvesse. É singular, pois, que só oito meses depois dessem fé do atentado as vítimas de uma espoliação, que se averba de tão monstruosa. Contra o decreto de 10 de dezembro apenas o oficial das hipotecas teria o direito de queixar-se (quando fundamento houvesse para queixa) e esse mesmo se não tivesse deixado passar sem protesto o decreto de 5 de novembro, de que aquel'outro é apenas medida executória.

Imaginemos, porém, estar no dia imediato à decretação do sistema *Torrens*, e pesemos as seródias arguições dos tabeliães escandalizados, como se o seu longo silêncio de nove meses não importasse adesão implícita ao novo direito. Certamente não é de afagar os interesses dessa classe, aliás respeitável, mas de satisfazer ao interesse geral, que cura o sistema *Torrens*. Está de acôrdo este sistema com o bem comum da sociedade? Ninguém ainda o contestou no país. Logo, nacionalizando esse regimen, procedemos patrioticamente. Admitido, porém, esse regimen, cabia nêle ao antigo tabeliado o lugar *de jure* que supõem os seus representantes?

Para responder afirmativamente, é preciso não conhecer a lei *Torrens*.

Sir Robert Torrens não planejou e formulou o seu registro para o acomodar aos moldes e tradições do notariado, aos estilos forenses, às complicadas fórmulas judiciais. Pelo contrário, um dos fitos essenciais na sua concepção era, desde o começo, emancipar o proprietário dos embaraços do fóro, habilitá-lo a dispensar o notário e o advogado.

"Com os mesmos olhos de antipatia com que os cocheiros de mala-posta consideravam os *rails* e as locomotivas", escreve *Torrens* em crua frase inglesa.

"hão de os notários fitar um sistema, que lhes reduziria os emolumentos de libras a *shillings*, e proporcionalaria a todo indivíduo de educação ordinária os meios de celebrar a transferência de sua propriedade, como qualquer transação comezinha." (*Transfer of land*, n.º 44.)

Daí a guerra, que, por tóda a parte, notários e homens de fóro moveram sempre à inauguração dêste regímen, e que, entre nós, já tardava.

Quando Robert Torrens comunicou a seu pai, o coronel Torrens, um dos fundadores da colônia de South Australia, o esbôço do seu projeto, a experiência do velho e de outros conselheiros, a quem o submeteu, para logo lhe vaticinou que a idéia naufragaria de encontro a uma fôrça de resistência insuperável: a dos legistas. (GIDE, *op. cit.*, p. 6.) E, se a idéia mal agoirada triunfou, não foi porque lhe faltasse a oposição dêsses interêsses, oposição que se pronunciou vivíssima e tenaz, como se previa (*ib.*, p. 8), penetrando no parlamento, dominando-o a princípio com influência preponderante. (*Reports from the consuls on mortg. in for. countries*, p. 762.) "Na South Australia", diz Maxwell, "ao entrar em execução a medida, encontrou da parte dos funcionários forenses uma animadversão manifesta, uma hostilidade, cujos efeitos ainda hoje se deixam sentir, não só ali, como noutras colônias." (*Op. cit.*, p. 33, n.º 34.) "Os *solicitors*", depunha R. Torrens, em 1878 "contrariaram-nos mui vigorosamente." (*Report, Evidence etc.*, n.º 3.112.) "A nova lei foi levada por diante, graças à opinião pública, contra os homens do fóro." (SIR A. BLYTH: *Report*, etc., n.º 1.776.) "As sumidades forenses, em Adelaide, recusaram apóio ao novo sistema." (*Return on registration of Title in the Australian colonies*, 1872,

pgs. 57 e 153.) Em Vitória êle se executou, por muito tempo, arcando com a opposição do notariado. (*Ib.*, p. 96.) Na Tasmânia igual adversão desenvolveram os membros do fóro. (*Ib.*, p. 136.)

Todos os estudos escritos acêrca do sistema Torrens rememoram êsse fato expressivo. "Quando *sir R. Torrens* propôs a applicação do seu regimen à Austrália", escrevia, há oito anos, em França, Yves Guyot, "teve que lutar com violenta opposição do fóro, que sentia ameaçados os seus interêsses. Em Inglaterra a mesma gente provoca igual opposição. opposição análoga à dos antigos condutores de diligências contra os caminhos de ferro. Sob o ponto de vista immediato êles não têm razão. Digo-o quanto aos advogados, solicitadores, officiais de justiça e notários, que, de certo, imitarão em França o exemplo de seus colegas. A inscrição da propriedade territorial sob o sistema *Torrens* determinará, durante certo número de anos, uma espécie de liquidação dos litígios latentes, dos titulos duvidosos, e, por consequência, um superabundar de trabalho forense. Verdade é que depois foi-se a galinha dos ovos de ouro! Os seus successores ver-se-ão obrigados a mudar os officios. Os *solicitors* australianos converteram-se em corretores de propriedades." (*La propriété foncière et le système Torrens*, Journ. des Économ., oct. 1882, p. 18.)

No ano seguinte, aludindo, perante a Sociedade de Economia Politica, aos sérios estudos e inquirições minuciosos, a que, do outro lado da Mancha, se procedia reiteradas vêzes sôbre êsse novo regimen da propriedade, o illustre economista refletia: "Sômente cumpre notar ali, *comme un peu partout*, com a hostilidade dos homens do fóro, dos officiais judi-
ciários, dos *solicitors*, que receiam ver estancar-se-

lhes uma fonte considerável de lucros." (*Journ. des Econ.*, ag. 1883, p. 295.)

Em França, ainda há quatro anos, Gide, propugnando a adoção de lei *Torrens*, augurava-lhe os mesmos tropeços. "Aqui também seria de esperar que os notários não fizessem melhor cara ao novo sistema, apesar de sua aparência benigna, do que os *solicitors* ingleses. Mas os notários, em França, não possuem a mesma influência, e seguramente não lograriam desviar os seus clientes de abraçarem o novo sistema, se êstes vissem claramente o seu interesse identificado a êle." (*Op. cit.*, p. 38.)

A pretensão, sob que o sistema *Torrens* se recomenda aos povos progressistas, e que a experiência exuberantemente veio justificar, é a de ser, pela simplicidade dos seus processos, acessível às faculdades ordinárias de qualquer individuo capaz de conhecer as operações elementares de aritmética e administrar os seus bens. Todo o homem que reuna em si essas condições rudimentares de capacidade para a vida ordinária, pode matricular e transferir as suas propriedades, no registro *Torrens*, independentemente do concurso profissional. A êste resultado se chega admiravelmente, graças à singeleza do mecanismo nesse regimen, à supressão de tôda solenidade na redação dos atos e ao uso de fórmulas impressas e estereotipadas para os contratos anuais. Quando um proprietário, cujas terras se achem matriculadas no registro *Torrens*, se resolve a hipotecá-las, em garantia, por exemplo, de um empréstimo, vai buscar, entre as fórmulas impressas, a adequada ao contrato de hipoteca, enche-lhe os claros, inscreve-lhe os nomes das partes, a quantia mutuada, a taxa do juro, o termo do pagamento; assina depois, com as testemunhas; e, juntando a êsse ato título de matrí-

cula, submete os papéis ao diretor do registro, que, consignando na fôlha competente do livro matriz tôdas essas menções, com a data e hora da inscrição, e reproduzindo essas mesmas menções, com a data e a hora, no livro do título de propriedade, o devolve a seu dono. E está constituída a hipoteca. Semelhantemente se concluiria a venda. (GIDE, *Op. cit.*, pgs. 18 e 23.) Bem se compreende que, graças à suma simplicidade de tais combinações, o menos hábil, o mais inexperiente dos proprietários, pode gerir a sua propriedade, transferi-la, ou onerá-la "sem recorrer ao ministério do tabelião, ou do legista. E aqui está porque a invenção **Torrens** não pode ser das mais gratas a essas duas profissões. O registro **Torrens** vem acabar-lhes, em larga escala, com essa parte dos lucros da sua especialidade, que se liga à perpetuação de formalidades anacrônicas e ao mistério dos arquivos forenses. Tôda essa papelada terá de desaparecer ante a simples duplicata de um registro, que exara claramente numa fôlha de papel, hipotecável quase sem despesa, caucionável, entre duas safras, em qualquer estabelecimento, transferível com a mesma facilidade e a segurança de um bilhete de banco, a situação da propriedade, suas mutações, seus encargos.

O título de um domínio reduz-se, porque assim digamos, neste sistema, "à *fotografia* da fôlha do registro, onde essa propriedade está inscrita, com a sua designação cadastral, suas transferências, seus ônus". (DE SAINT GENIS: *Le credit terr. en France et la réf. hypoth.*, Par., 1889, p. 112.) Bem se está vendo que, para a alienação da propriedade sob um mecanismo tão elementar e inacessível à fraude, os interessados só excepcionalmente poderão necessitar do concurso técnico de especialistas forenses. Na Austrália do Sul, por exemplo, o registro, há muitos anos, está

quase universalizado. Pois bem: uma das primeiras perguntas usualmente dirigidas ali ao individuo, que pretende transigir sôbre bens de raiz, é esta: "Provavelmente não careceis de advogado?" E a resposta é quase sempre negativa. (*Evidence of the Select Committee*, 1879, n. 1.782.) Em regra geral, ali, as convenções relativas à propriedade matriculada sob êsse regimen se concluem sem auxilio de jurisperitos. (*Return on Regist. of Tit.*, p. 153.) Na Tasmânia, segundo o depoimento do diretor geral do registro em 1872, quatro quintos dêsses atos já se celebravam sem essa cooperação. (*Ib.*, p. 137.) O mesmo acontecia em Queensland, já há nove anos, como atestou o *Registrar general* nessa colônia inglesa. (*Further Return on Registration of Titles in the Australasian Colonies*, 1881, p. 31.) Em Nova Zelândia idêntica era a praxe, conforme o depoimento do diretor geral do registro das terras no mesmo ano. (*Ib.*, p. 99.) Afinal, em algumas dessas províncias inglesas, o notário e solicitador cederam, para êsses atos, o lugar aos *corretores de terras*, intermediários comerciais, ora munidos de um diploma especial, ora meros negociantes habilitados apenas pela prática freqüente dessas transações. (BRICKDALE: *Op. cit.*, p. 94.) E êsses agentes gozam, entre o público, a mesma confiança que os advogados, os oficiais forenses, os conselheiros profissionais sob o antigo regimen. (MAXWELL: *Op. cit.*, p. 34, n.º 37.)

A algibeira dos proprietários não tem experimentado pouco sensivelmente os efeitos benfazejos dessa transformação, que torna os contratos sôbre a propriedade imobiliária tão fáceis, tão rápidos e tão seguros como as transações sôbre papel comercial. Celebradas sem o dispendioso concurso de auxiliares forenses, essas transações custam hoje às partes um preço incomparavelmente mais baixo: 5 *shillings*

verbi gratia, uma hipoteca, e, em geral, uma libra, quando muito, qualquer transação sobre bens de raiz. Com o concurso de advogado as despesas, por via de regra, não passam de três guinéus. No tocante ao tempo, três dias, no máximo, bastam ordinariamente para a conclusão das transações mais complicadas. Mas, os contratos usuais não consomem, habitualmente, mais de 24 horas, e às vezes nem uma. (BRICKDALE: *Op. cit.*, p. 14.)

O serviço do registro da propriedade, pois, neste régimen, despiu as fórmulas lentas e embaraçosas do antigo direito, afastou-se das exigências forenses, e revestiu, na quase totalidade das suas funções, um caráter propriamente administrativo. A missão judicial do funcionário que preside ao registro finda no momento de declarar-se matriculável a propriedade em nome do individuo que lhe requer a inscrição. Tudo o mais são fórmulas de escrituração puramente materiais, subordinadas a regras tão simples quão seguras, que estreitam a ação dos agentes do registro num mecanismo quase automático, onde não se deixa o menor interstício à invasão do arbítrio, ou à insinuação da fraude.

Dai a natureza administrativa das repartições, a que, no continente australiano, se confia a execução do registro **Torrens**. Não são tribunais, não são cartórios, não são officios de justiça; são ramos da administração pública, sob a presidência de um funcionário alheio à magistratura judicial, incumbido apenas das atribuições precisas para apreciar a legalidade dos títulos de domínio, e ordenar-lhes o registro.

Eis, por exemplo, a organização da *Lands Titles and General Registry Department* em Adelaide, onde iremos buscar o tipo dessa organização, por haver sido a primeira que neste gênero se fundou e que,

sob vários aspectos, se pode considerar como padrão das outras:

Cargos	Vencimentos
1 Registrar-General	£ 800
2 Solicitors (£ 800)	1.600
1 Registrar-General adjunto	600
1 Sub-Registrar General adjunto	450
1 Geômetra	500
1 Secretário e 3º Registrar-General adjunto	425
1 Caixa	410
2 Geômetras adjuntos (£ 330 e 385)	715
1 Agente de mutações e buscas	310
1 Agente de buscas	330
1 4º Registrar-General adjunto	280
1 Amanuense	270
1 Arquivista	260
9 Agentes (£ 100 a 220)	1.490
1 Servente	150

Do sistema orgânico dessas estações em diversas províncias inglesas, onde floresce a lei **Torrens**, dará idéia este quadro comparativo:

(*) A página 46, encontra-se, traduzido em português, o nome desse cargo: «Diretor Geral do Registro».

QUEENSLAND	NEW SOUTH WALES	VICTORIA	SOUTH AUSTRALIA
Registrar-general, preposto ao mesmo tempo aos atos do estado civil ao serviço da estatística, etc	Registrar-general, com as mesmas funções que em Queensland.	Registrar-general e registrar dos atos do Supremo Tribunal.	Registrar-general e registrar das marcas de fabrica.
Comissário dos títulos.	2 comissários de títulos. 3 verificadores dos títulos. Agentes verificadores.	Comissário dos títulos.	2 solicitors.
Registrar-general adjunto.	Agentes auxiliares. Registrar-general adjunto.	5 ou 6 verificadores.	Registrar-adjunto.
1 geômetra.	1 geômetra em chefe.	Registrar-general adjunto.	2º registrar-adjunto.
1 geômetra auxiliar.	1 geômetra adjunto. 4 geômetras ordinários.	Geômetra em chefe, com 4 auxiliares	1 geômetra. 2 geômetras adjuntos.
1 amanuense principal. 5 amanuenses titulares.	1 amanuense dos depósitos. 1 idem supranumerário.		1 escriturário, servindo de 3º registrar adjunto.
3 ou 4 supranumerários.	1 encarregado da correspondência. 1 incumbido das inscrições.	Mais de 40 amanuenses e agentes, cujas funções não estão discriminadas.	Amanuense preposto às mutações. 2 incumbidos das buscas.
Correio, servindo às vezes de agente.	3 outros. Registrar-general adj. Caixas. Agentes. Serventes.	12 extranumerários.	6 outros amanuenses e agentes. 2 encarregados dos indices. Serventes. 4 contínuos.

O serviço do registro, em Adelaide, ocupa a ala de uma vasta construção edificada para as repartições públicas. Os aposentos do edificio distribuem-se em gabinete do *registrar-general*, sala dos depósitos, escritórios do geômetra em chefe, do *registrar-adjunto* encarregado das escrituras, estação das inscrições, sala do livro-diário e dos indices alfabéticos, sala das buscas, arquivos à prova de fogo.

Entro nestas particularidades, em que nos inicia o relatório de Maxwell (págs. 41-44 ns. 43-9), para evidenciar materialmente o caráter desse serviço, e deixar manifesta a ausência de predomínio forense na constituição d'ele. Mui de indústria, nos países onde se tem realizado sèriamente a aplicação da lei *Torrens*, se lhe eliminam cuidadosamente do organismo os pontos de relação com o notariado, vedando-se tôda entrada a êste nesse dominio novo, que os nossos tabeliães pretendem reivindicar aqui como propriedade sua.

Maxwell, no seu relatório à legislatura dos *Straits Settlements*, traduzindo o mais acentuado pensamento de Robert *Torrens*, diz que a mais bem organizada repartição de registro, neste sistema, seria aquela onde as inscrições se efetuassem por simples rotina, onde nunca se chegasse a pôr em contribuição o empréstimo dos homens do fôro. (*Op. cit.*, p. 36, n.º 39.) O tabelionato fluminense, pelo contrário, quereria que assentássemos o edificio desta reforma sôbre os direitos seculares do funcionalismo forense, as suas preocupações, o seu ramerrão, a sua papelada opressiva, supérflua e odiosa. É como se se tratasse de uma velha aquisição sua, fundada em titulos imemoriais, que os decretos orgânicos do regimen *Torrens* entre nós lhe quisessem arrancar, esbulhando-o de posse antiga e incontestada.

Procedem e discorrem, como se a lei *Torrens* fôsse instituída a beneficio dos notários, quando foi criada a beneficio da propriedade; e querem-na converter em prolongamento dos cartórios, quando há entre êstes e ela um abismo de divergência e heterogeneidade. Há nessa pretensão um excesso de simplicidade, que passa dos limites naturais. O serviço da lei *Torrens* não é forense, mas administrativo. Deixando-o entregue, entre nós, aos oficiais do registro de hipotecas, entramos em uma transação, que nos desvia dos moldes dessa reforma, para não sobrecarregar o orçamento com a instituição de repartições novas, e aumentar o exército dos serventuários da administração. Nas colônias australianas êsse *desideratum* se simplifica, porque as circunstâncias locais permitem a centralização do serviço, como a queria *Torrens*, numa só repartição metropolitana (*Op. cit.*, pgs. 26 e 53), à qual se transmitem, pelo telégrafo e pelo correio, as petições, as informações, os títulos concernentes à inscrição e às mutações da propriedade, remetidos de todos os pontos da colônia pelos interessados e devolvidos a êstes depois de consumado o registro na capital. Êsse é o alvitre adotado em South Australia, Victoria, New South Wales, Queensland, Western Australia, Tasmânia, sendo a Nova Zelândia a única dessas províncias que adotou estações regionais. (*MAXWELL, Op. cit.*, p. 74.) O criador do sistema fazia grande cabedal dessa idéa, avaliando que a concentração das operações permitia confiá-las a um pessoal mais idôneo, executá-las com mais presteza, mais regularidade, mais segurança, e realizar economias que ressarciriam com larga margem as despesas telegráficas e postais. Assim, na Austrália do Sul, em 1879, 14 empregados, com a despesa anual de 7.000 libras, satisfaziam a um movimento de 17.000 transações. Calculava

Torrens que, na Inglaterra, com um movimento anual de 300.000 transações imobiliárias, bastaria um pessoal de 45 funcionários, dependendo-se 22.000 libras. (GIDE: *Op. cit.*, p. 12.) No Brasil essa centralização seria inexecuível; ao passo que por outro lado, a criação de estações provinciais, que, ainda assim, muitas vezes, considerada a dificuldade das comunicações entre nós, não preenche as exigências do sistema, viria acarretar ao Tesouro desembolso elevadíssimo, correspondente a uma legião de empregados. Para fugir a êsse inconveniente, que me pareceu mais grave, não hesitámos em pactuar com o de cometer as funções do registro Torrens aos oficiais do de hipoteca. Foi, pois *um desvio do regimen*, que, longe de conferir ao notariado o jus de disputar o monopólio dessas funções, assegura, pelo contrário, ao governo o direito de dar-lhes a sua natural incidência administrativa, consultando melhor os interesses do sistema, sempre que tal designio for praticável, sem as desvantagens de excesso na despesa e multiplicação do funcionalismo.

É o que fez, em relação a esta capital, o decreto de 10 de dezembro, executando o regulamento de 5 de novembro, art. 2.º

Entrega do registro a uma companhia

Acredita o notariado fluminense estarmos ainda nos tempos, em que um velho jurista ligava essencialmente à autoridade profissional dos tabeliães a própria existência da verdade: *nisi essent notarii, periret ipsa veritas et fides in contractibus et commerciis*. A propagação do sistema Torrens encerra o mais completo desengano para os que cultivam piamente essas ilusões do ofício. Épocas houve, em que, nas transações de compra e venda sôbre

a propriedade imóvel, a legalidade exigia, para perfeição do contrato, que o comprador, em presença de dôze adultos e dôze crianças, deixasse impressa a estipulação no rosto e nas orelhas de uma das testemunhas mais verdes : *unicuique de parvulis alapas donet et torquat auriculas, ut ei post modum estimonium prebeant*. A prova dos contratos faz-se hoje mediante processos menos sensíveis à pele das testemunhas.

Mas, como, no desenvolvimento do gênero humano, cada progresso realizado é o principio de um progresso maior, o sistema **Torrens** pretende obter que ela se efetue também de modo menos pesado à algibeira dos contraentes.

A andaimaria do velho formalismo romano desaba aos golpes das reformas simplicadoras inerentes à civilização industrial de nossos dias, e o regimen australiano do registro dos bens imobiliários constitui um dos passos mais radicais nessa transformação do direito civil.

Afêro tenaz à severidade das velhas praxes judiciárias, nenhum povo o tem mais do que os ingleses. "O espirito conservador dêste povo", dizia Robert **Torrens**, iniciando, em 1857, a propaganda a favor do seu projeto, "cinge-se quase com veneração a uma constituição da propriedade, que nasceu sob o regimen feudal, e repugna a trocá-lo por um sistema adaptado mais racionalmente às exigências da civilização moderna. Ilustrarei a minha idéia, recordando-vos que outrora cada barão, cada proprietário livre circunvalava o seu solar de um fôssco, cuja passagem não se podia transpor sinão pelas pontes levadiças, e, em vez das cômodas portas de hoje, tinha uma pesada grade, que se erguia, ou abaixava, para acolher os amigos, ou vedar ingresso aos

inimigos. O forasteiro, destarte, em vez de encontrar franco acesso, carecia de embocar a buzina, parlamentando com a vedeta postada no alto da barbação, primeiro que obtivesse entrada. Se alguém concebesse, hoje em dia, o capricho de rodear o seu domicilio de um valo profundo e lodoso, e observar êsse cerimonial, cada vez que estranhos o visitassem, todos o teriam por louco. Ora, eis precisamente o que praticamos em relação à propriedade territorial: vedamos-lhe o acesso a poder dos mesmos obstáculos e rodeios, a que se abrigavam os nossos antepassados contra a opressão do feudalismo. "Pois todo êsse direito imemorial não pôde resistir à cunha do senso comum, com que o sistema *Torrens* lhe empreendeu a ruína. E as nossas tradições forenses, degeneradas e viciadissimas, não têm mais solidez que a da robusta praxe saxônia, para se sustentarem contra o embate, a que aquela desabou.

Em face das leis romanas e portugêsas o registro *Torrens* há de ser sempre, com efeito, a mais monstruosa das heresias. Essa inovação, que representa a vitória dos economistas sôbre os juriconsultos na apreciação das funções econômicas da propriedade imobiliár (COPPI: *Gli istituti di pubblicità immobiliare e il systema Torrens*) veio subverter completamente as preocupações da rotina judiciária neste assunto. O sistema *Torrens* foi, em suas origens, confessadamente, uma adaptação do método usual na transmissão da propriedade em matéria de navios. (*Transfer of Land*, págs. 28, 58.) "Todo o indivíduo, dizia, o inovador audaz, pode vender um cavalo sem a intervenção da gente forense, e alienar com a mesma facilidade um navio no valor de dez a trinta mil libras. Mas, logo que se trate de terras, não há dispensar a assistência do fóro: e muitas vêzes tão emaranhada em dúvidas e encar-

gos anda a propriedade comprada, que o adquirente nem poderá saber se comprou um terreno, ou uma demanda." Aos olhos do reformador australiano, essas duas espécies de propriedades, tão radicalmente diversas no conceito dos civilistas, deviam obedecer, em suas mutações, às mesmas regras de processo. A alienação de um prédio havia de consumir-se por fórmulas tão simples quanto a de uma embarcação, ou uma cabeça de gado. (BRICKDALE, *op. cit.*, pág. 11.) Perante os comentadores dos códigos antigos e modernos essa equiparação é uma blasfêmia nefanda; e, todavia, nela se acha a base de todo o mecanismo da lei **Torrens**. Lorde Coleridge, em 1872, mostrava-se aturdido ante a impossibilidade, manifestada pelos maiores juristas ingleses, em se renderem a essa noção, que no seu espírito se desenhava tão óbvia, como a de que dous e dous fazem quatro. (**TORRENS**: *Transfer of land*.)

Não devemos pasmar que os tabeliães do Rio de Janeiro não tenham, na matéria, idéias mais altas que a dos juristas britânicos, há dezoito anos. Não obstante, porém, esses preconceitos pertinazes, é justamente no seio do império britânico que essa inovação heterodoxa estende todos os dias o seu domínio, e dá ao mundo o exemplo do contágio *desorganizador*. Podemos dizer, pois, como Yves Guyot, ao revelar à França essa revolução: "Certas pessoas, afeitas ao feiticismo do código civil, hão de necessariamente crer que o sistema **Torrens** é uma ameaça contra ele. Dizem esses timoratos: O código civil considera as terras e casas como propriedades imobiliárias, isto é, como imóveis, e vós os mobilizais! Bem nos pesa; mas estou disposto a confessar o nosso desígnio irreverente e pecaminoso: é com efeito essa mobilização o que se cogita de estabelecer." (*Journ. des Econ.*, oct. 1882, pág. 19.)

Tendo por horizonte as paredes dos cartórios, os nossos tabeliães imaginam que, "até esta data, não só neste país como em tôdas as nações civilizadas, os atos de alienação e hipoteca de imóveis tinham de ser autenticados *pela fê pública do notário*, para que tivessem existência legal, ou pudessem ser provados em juízo." Ou os notários fluminenses reputam selvagens os países, onde se tem estabelecido e radicado a lei *Torrens*, selvagens a própria França e a Inglaterra, que a têm introduzido nas suas possessões, a título de grande melhoramento social, ou ignoram que o intuito dessa reforma consiste exatamente em estender à propriedade imobiliária as facilidades de transmissão monopolizadas até o meado dêste século pelos valores móveis, e substituir a *fê pública do tabelião* pela de um mecanismo administrativo incapaz de mentir.

O novo regímen de publicidade imobiliária propõe-se declaradamente a "transformar em valor de circulação o crédito immobilizado no solo" (DAIN : *Le système Torrens*, Alger, 1885, pág. 19) e tornar o empréstimo hipotecário tão fácil quanto a assinatura de uma letra de câmbio." (CHALLAMEL, *Bulletin de la Société de legis. comparée*, Avr. 1888, pág. 420.) "Funda-se o sistema no princípio inconcusso em economia política, segundo o qual os capitais circulantes são mais produtivos do que os capitais fixos. Seu fito é ministrar à propriedade territorial, sobretudo aos títulos hipotecários, as mesmas faculdades de circulação que aos valores móveis, proporcionar à agricultura os instrumentos de crédito desfrutados pelo comércio e pela indústria, permitir, em suma, ao solo reter capitais facilmente atraídos hoje pelas especulações da bolsa. Encarada assim, com razão se disse que, a mobilização do solo era a perfeição mes-

ma do regimen hipotecário." (DAIN, *Op. cit.*, página 64.)

Para chegar à consecução de tal *desideratum*, o invento social de Robert Torrens, que aliás não é puramente criação de seu iniciador, mas apenas uma transformação mais vulgarizável do sistema jurídico legislativo, de origem germânica, ainda hoje existente na Alemanha (ALGLAVE, *Journ. des Econ.*, sg. 1883, p. 294), veio ampliar às mutações da propriedade imóvel "esses processos expeditos, imitados ao comércio, familiares aos ingleses das colônias e aos americanos, todos assaz letrados, expertos em cálculos, em negócio, afeitos a prescindirem, nas transações mais importantes, do conselho de notários e advogados." (DE SAINT-GENIS: *Le créed. terr. en France*, p. 110.) A esse respeito, a China, que presume haver inventado a pólvora, a bússola e a imprensa, tinha alguma cousa também que ensinar à civilização ocidental. Ela desconhece tradicionalmente o privilégio dos notários, que só na derradeira metade do século dezenove o sistema Torrens veio ensinar-nos os meios de dispensar.

Assim, logo que se tratou de plantar essa reforma nas províncias inglesas do estreito de Malaca, uma das providências iniciais, aconselhadas pelo comissário incumbido especialmente do projeto de adaptação desse regimen aos *Straits Settlements*, foi a revogação das disposições legislativas, em virtude das quais só aos advogados, aos *solicitors* perante o Supremo Tribunal e aos notários em exercício assistia o direito de exigir salário pela redação ou preparação de escrituras de contrato. Extinguindo-se essas regalias protetoras do notariado, o funcionário preposto ao registro dos imóveis teria a seu cargo diplomar empregados, nomeáveis e demissíveis por essa auto-

ridade, para a execução das fórmulas observadas no sistema *Torrens*. (MAXWELL, *Op. cit.*, págs. 87, 219 e 21.)

A abolição do monopólio secular usufruído pelo notariado é, pois, inerente ao sistema *Torrens*. Os seus funcionários são agentes administrativos, que a administração investe, e destitui, sem menor dano à moralidade do registro, cujo mecanismo e processo de escrituração resguardam melhor os interesses da propriedade, confiados, no regimen antigo, ao sigilo das complicações forenses e à fidedignidade convencional de tabelionato. Em Nova Zelândia, por exemplo, o governador tem o poder de criar estações registradoras de distrito, modificando, segundo as circunstâncias, as circunscrições e provendo, ou destituindo os oficiais do registro. (MAXWELL : *Op. cit.*, p. 75, n. 183.)

A *fé pública*, neste sistema, deixou de ser pessoal ao funcionário, para se concretizar no registro, e emanar materialmente d'ele. A repartição registradora recebe das partes os títulos da propriedade, cuja inscrição se solicita, e não na inscreve sinão após o processo de notificação ao público, para conhecimento dos interessados, e a sentença do juiz mandando matricular o imóvel. Satisfeitos êsses requisitos, o título de propriedade inscreve-se, com a sua planta ao lado, num livro de talão, de onde êste se destaca, para se entregar ao proprietário. Daí em diante todos os contratos, tôdas as mutações na condição dessa propriedade operam-se por simples menção inscrita na fôlha destacada, e reproduzida na parte complementar dela que se conserva no livro. O talão entregue ao proprietário, transferível por endosso, caucionável por simples depósito, confere ao senhor da propriedade o meio de transferi-la rapidamente como um título comercial. A duplicata

imobilizada no livro matriz preserva os direitos do dono contra as eventualidades de perda ou destruição do título destacado. A harmonia, a correspondência exata, a identidade servil entre as declarações do talão e as da parte da fôlha aderente ao registro acautelam os direitos registrados contra a possibilidade de fraude. Num mecanismo como este ela não é praticável, sem se descobrir imediatamente, antes de qualquer resultado. A *fé pública* deixou de ser assim um predicado individual do funcionário, para se tornar *uma resultante material do registro*.

Enorme, infinita vantagem daí se liquida para a segurança dos direitos de propriedade. A *fé pública* já não se cifra em uma simples convenção legal, ligada à pessoa do notário: é uma realidade material, de pronta verificação, que não permite aos abusos a sombra tutelar, sob que eles tanta vez impunemente se desenvolvem, acobertados pelas intrincadas fórmulas do processo tradicional.

Simplificado assim, reduzida à singeleza de uma combinação administrativa, das mais rudimentares, o Serviço do registro podia, sem o mínimo inconveniente, confiar-se a uma empresa particular, desde que essa empresa, do exercício das funções inerentes a esta missão, ficasse estritamente subordinada à fiscalização da mesma magistratura, que, na hipótese de cometer-se a tarefa aos oficiais do registro de hipotecas, devia superintender ao processo da matrícula *Torrens*. É justamente o que fez o decreto de 10 de dezembro, sujeitando o oficial de registro, na organização da companhia registradora, "à *fiscalização do juiz competente*". Essa fiscalização pauta-se pelo decreto de 31 de maio, arts. 2, 4, 8, 9, 21 e outros, e regulamento de 5 de novembro, nas disposições correlativas.

Firmada essa cautela preservativa, submetido o serviço da companhia à mesma inspeção judicial, que devia presidir aos dos notários, não se compreende em que é que a escrituração do registro por estes reunirá condições de credibilidade superiores às de uma associação sujeita às formidáveis responsabilidades que esta vai assumir. Será porque, num caso, se trate de oficiais vitalícios, e, no outro, de agentes demissíveis ao arbítrio dos acionistas numa sociedade comercial? Mas o registro *Torrens*, salvas as funções preliminares da inscrição, que investem no juiz, é uma combinação, por assim dizer, mecânica, em que o registrador se limita a funcionar sob os olhos das partes, e reproduzir servilmente da matriz para o título e do título para a matriz a menção das transações celebradas e escritas pelos contraentes sob fórmulas fixas e elementares. Não há lugar para a cavilação, para a malícia, para o dolo; e, quando estes arrostem os perigos desse regímen de publicidade implacável, é sem a mínima probabilidade de vingarem.

Num tal sistema a inamovibilidade do funcionário seria antes proteção aos abusos deste do que escudo ao público contra êle. A fé pública é apenas uma ficção oficial. Não representa nenhum sacramento misterioso reservado à pessoa dos notários. Existe por colação da autoridade, que, assim como a conferiu ao notariado, pode estendê-la aos serviços administrativos, diretamente exercidos pelo governo, ou por corporações de sua confiança, subordinadas à sua fiscalização, tôda vez que elas reunirem as condições de moralidade essenciais.

Poderia enumerar um sem número de exemplos, em que essa delegação de atribuições administrativas em associações particulares se opera, aqui e em

tôda a parte, sem detrimento para a dignidade do poder público, com benefícios consideráveis em relação à boa execução das leis. Mas tais exemplos, pela sua própria freqüência, estão ao alcance de todos.

Cingindo-me mais ao assunto, mostrarei apenas que a própria idéia de conferir a uma empresa particular o registro da propriedade imobiliária já a outros espíritos acudiu, e, em país onde é proverbial a severidade do govêrno, a índole prática das reformas e a educação legalista do povo.

Refiro-me à Inglaterra.

Tenho aqui, sôbre a mesa, a mais reputada talvez das revistas jurídicas, que ali se publicam : a *Law Quarterly Review*, editada por sir Frederick Pollok, uma das culminâncias profissionais no Reino Unido, onde é professor emérito de jurisprudência na universidade de Oxford. O fascículo de abril de 1890 contém um artigo sôbre o registro dos bens de raiz pela matricula dos títulos de propriedade : *Registration, or Simplification of Title ?* Esse escrito, firmado por H. Greenwood, termina assim :

"Convém mencionar dous projetos recentemente alvitados sôbre a inscrição dos títulos de propriedade. Um dêles, em vez do registro oficial, mantido pelo govêrno, propõe encarregar-se a matricula da propriedade a uma companhia, organizada sob a fiscalização pública, a qual garanta os títulos registrados, responsabilizando-se às indenizações por erro ou fraude, semelhantemente ao que se dá com os títulos comerciais registrados no Banco de Inglaterra. Bem sabido é que certas associações têm recentemente empreendido o comércio de assegurar hipotecas contra riscos de prejuízo, a trôco de um pequeno prêmio, e o projeto, a que aludo, se fôr levado a efeito.

será um desenvolvimento desta praxe. *Pode-se afirmar com certeza que, entregue o serviço a uma companhia em tais condições, os títulos seriam registrados com mais presteza e menos dispêndio do que por um registrador oficial, incorporado, ou não, a repartições administrativas.*

"Before leaving the subject of Registration of Title, mention must be made of two recent proposals. One is to the effect that there should be no Government or official registration, but that Registration of Title should be undertaken by a public company who should guarantee registered titles, and be under liability to make compensation for error or fraud similar to the present liability of the Bank of England in relation to registered Stock. It is well known that certain Joint Stock Companies have recently undertaken the business of guaranteeing or assuring mortgages against loss in consideration of a small premium; and the proposal, if carried out, would be an extension of this practice. It may be safely affirmed that titles would be registered by such a Company more speedily and at less expense than by an official Registrar, whether attached to a Government Department or not." (P. 155-6.)

O tópico parece escrito *ad hoc* para o caso atual.

Ao serviço desempenhado por agentes do governo o juriconsulto inglês preferiria a delegação dessas funções em uma companhia, organizada sob os olhos da administração e responsável pelas conseqüências dos erros, em que incorresse, e considera *mais vantajoso, mais bem garantido o registro nas mãos de uma sociedade comercial do que nas de agentes da autoridade.*

E' o que o decreto de 10 de dezembro estabeleceu para a Capital Federal.

O escritor da *Law Quarterly Review* descobre nesse alvitre vantagens, sob dous aspetos : a presteza do trabalho, e a severidade nas operações do registro.

Esta dupla superioridade é manifesta e incontestável.

O interesse da empresa no embólso da sua remuneração, a celeridade dos hábitos comerciais inerentes a uma indústria organizada na expectativa de lucros naturalmente proporcionais ao trabalho operado, são penhores da maior rapidez no expediente confiado à companhia.

Esta assume a responsabilidade pelas indenizações correspondentes aos casos de êrro cometido nas operações do registro. Os títulos conferidos por êste, no sistema *Torrens*, são definitivos e irrevogáveis. No plano dêle, o individuo, em cujo nome se inscreveu a matrícula, é inamovível na posse do direito que ela lhe atribui. E, se acaso êsse individuo foi inscrito como proprietário indevidamente, se o verdadeiro proprietário era outro, a êste não cabe senão o recurso de demandar, pelo valor da propriedade, o Estado, responsável pelo registro. Êsses riscos, que o Tesouro corre no sistema *Torrens*, assume-os, pelo decreto de 10 de dezembro, a empresa concessionária. E não há dúvida nenhuma de que esta, velando ela mesma pelos seus próprios interesses, há de proceder, por amor dêles, na verificação dos títulos de propriedade, com um escrúpulo, que não teriam os mesmos motivos de observar os registradores oficiais, por cujos erros responderia a Fazenda Nacional, em vez da algibeira dos culpados.

Outra excelência sobressai ainda nesta solução é a sistematização do registro, que, organizado com os largos recursos e os requisitos metódicos de uma

empresã, operar-se-á em condições de coordenação, que nunca se poderiam esperar dos hábitos de um cartório, proverbialmente lentos, rotineiros e irregulares. Sob uma organização destas, o registro obrigatório dará, em breve tempo, como resultado, o cadastro da Capital Federal, sem que, para a obtenção dêsse *desideratum*, de incalculável alcance, contribua o govêrno com o minimo desembólso.

Interêsses dos proprietários

Um dos recursos mais curiosos do notariado fluminense, no ataque ao decreto de 10 de dezembro, é o sofisma da identidade, que se insinua, entre os seus interêsses e os dos proprietários, dependentes do auxilio profissional dessa classe. Ora, a verdade está precisamente no oposito: um dos mais assinalados beneficios do sistema *Torrens* consiste em exonerar dos gravames, em que importa o concurso dispendioso dêsses intermediários, as transações sôbre a propriedade imóvel.

"Um individuo quer hoje comprar um terreno, uma casa, um bem de raiz qualquer", diz o célebre economista Yves Guyot (*Journ. des Econom.*, out. 1882, p. 14). "Mas vacila. Terá de sujeitar-se à intervenção de um notário. Ora, o custo dêsse intermediário pode orçar-se em 3% do valor da propriedade. Depois, tem de pagar direitos de sêlo e registro tais, que, se a propriedade passar por umas dez transferências, o fisco ter-lhe-á absorvido totalmente o valor. Ainda não é tudo. As formalidades exigidas para constituir os titulos da propriedade consumir-lhe-ão tempo. Afinal está êle na posse da propriedade. Amanhã, porém, surge um processo, e o adquirente é obrigado a sustentá-lo, a defender a demarcação do seu prédio, a resistir às pretensões de ser-

vidão, que lhe queiram impor os vizinhos. Novos papéis selados, procurador, advogado, notário, perda de tempo, inquietações e, por último, talvez, a ruína. Suponha-se agora que a transação fôsse quase gratuita, isenta do impôsto que o notário arrecada; que os direitos de sêlo e registro se unificassem e reduzissem; que as solenidades se resumissem numa só, a qual, em vez de exigir semanas ou meses, não demandasse mais que um ou dous dias. Imagine-se, ainda, que o possuidor da terra ficasse absolutamente resguardado contra todo risco de processo. Que sucederia? *Comprat-se-ia um prédio, como se compra um titulo de renda, uma obrigação municipal de Paris, ou uma ação de caminho de ferro.*"

Ora, eis uma das vantagens que o proprietário lucra, e que ao tabelião repugna; porque as Ordenações não o queriam, e tão pouco o querem as necessidades financeiras da classe. "A transferência de imóveis", adverte o professor Gide, "está onerada de direitos fiscaes enormes, que, somados aos emolumentos dos notários, representam 8 a 10% da importância da propriedade, e avultam ainda infinitamente mais, quando se trata de parcelas de pouco valor." (*Etude sur l'Act Torrens*, pág. 40.)

Em maus advogados se fiariam, pois, os proprietários, se deixassem confundir a sua causa com a dos tabeliães. Diametralmente opostos são os dous interesses. O proprietário tem as suas conveniências na segurança da propriedade, na simplificação das fórmulas forenses, na redução dos honorários legais. O notário, ao revés, na complicação das formalidades, na reprodução dos litígios, na multiplicação dos emolumentos.

Em relação aos interesses da propriedade, o decreto de 10 de dezembro há de aquilatar-se, pois,

não pela soma de simpatias adquiridas no seio do notariado, mas por êste tríplice critério de apreciação:

Desembolsarão os proprietários mais com a companhia registradora do que teriam de gastar com o oficial do registro de hipotecas ?

Perderá o registro em segurança, pelo fato de confiar-se a uma companhia ?

Degenerará por êsse fato em alguns dos seus predicados benfazejos a ação do sistema *Torrens* ?

A estas três questões a resposta é forçosamente negativa.

A companhia receberá dos proprietários, real a real, a mesma retribuição que o oficial do registro de hipotecas embolsaria no plano da lei *Torrens*.

O decreto de 10 de dezembro é peremptório.

O govêrno obriga-se a ceder à sociedade o direito de arrecadar as taxas constantes da tabela anexa ao decreto n.º 451 B, de 31 de maio dêste ano.

Que importa ao proprietário pagar essas taxas ao tabelião, à Fazenda, ou à companhia ?

O que ao proprietário convém, sim, é a inauguração da cobrança pela taxa do decreto de 31 de maio, é substituir as taxas, que hoje paga, pelas que essa tabela estatui.

As despesas da transferência de propriedade, em França, ascendem a 10%, como, há pouco, vimos, do valor dela. Entre nós o custo fiscal da alienação importa em 6%. Esta dedução por si só basta para devorar tôda a substância do imóvel em dezesseis transmissões. Em muito menor série de mutações, porém, estará ela de todo em todo absorvida, se às taxas fiscaes adicionarmos a infinidade de custas forenses ligadas às operações da hipoteca, à constituição de ônus reais, a transações ligadas pela velha le-

gilação à escritura pública em todo o seu enredado e dispendioso formalismo.

Com o sistema *Torrens*, porém, os bens registrados vão libertar-se do impôsto de transmissão. Este resultado é da essência do regimen.

O registro custa apenas *dous por mil* sôbre o valor do imóvel, quantia destinada a constituir o fundo de garantia, cujo fim é assegurar o proprietário matriculado contra todo risco de reivindicação. Sob as leis em vigor o comprador de um prédio entrega ao Tesouro 6% sôbre o valor da propriedade, ficando sujeito aos vexames das ações, que lhe quizerem mover, e ao perigo de ver-se desapossar dela por sentença judicial. *No sistema Torrens o proprietário inscrito é senhor da propriedade por um título que nenhum tribunal lhe pode arrancar*, não estando subordinado senão às limitações constantes do seu próprio teor. E, para a obtenção desta inamovibilidade no domínio do imóvel o adquirente despense apenas duas unidades em mil. *Isto é, desembolsará 2, onde a lei antiga lhe exige 60; com a diferença de que, no regimen da lei antiga, adquire apenas um direito hipotético e resilivel, ao passo que, no da lei Torrens, embolsa um título inclutável e definitivo.*

Nos casos de transmissão *causa mortis* o impôsto é de *um por mil*.

Depois, advirta-se bem: no sistema *Torrens* a propriedade (salvo falecimento do proprietário) só está sujeita a impôsto uma vez, ao efetuar-se a inscrição, e não o paga nas alienações.

As operações do registro observam uma simplicidade inexcédível na lei *Torrens*, e as contribuições correspondentes são de uma modicidade extrema, que não excede, nos atos mais importantes, o limite de 6\$000. Eis a sua tabela:

1. Por título de concessão de terras públicas	2\$000
2. Por título de outra ordem, ou por mil sôbre o valor da propriedade.	
Além disso:	
3. De cada <i>título</i> ou extrato de registro	6\$000
4. De cada novo <i>título</i> a proprietário, quanto à parte do imóvel não alienada	4\$000
5. De cada <i>título</i> em outras circunstâncias, de registro de alienação ou escritos de alienação ou hipoteca	6\$000
6. De cada registro escrito e qualquer outro ato constitutivo de <i>ônus</i> real, que tenha de ser lançado na matriz . .	4\$000
7. De cada recebimento ou menção de oposição	4\$000
8. De cada busca, indagando-se o volume e a fôlha	\$500
9. De cada busca geral	1\$000
10. De cada depósito de planta e documentos	2\$000
11. Da entrega das referidas peças, regularmente autorizada	2\$000
12. De cada lauda, que terá 25 linhas e cada linha não menos de 30 letras . . .	2\$000
13. De cada certidão, pelas cinco primeiras laudas	2\$000
14. De cada lauda ou parte de lauda, que crescer	\$200
15. Do exame das ditas peças, facultado em cartório a quaisquer pessoas	2\$000

Mas nem todos êsses emolumentos pertencem ao oficial do registro, isto é, na hipótese vertente, à associação concessionária. Ela embolsa apenas 60%

das quantias recebidas, entregando ao juiz os 40% remanescentes.

Que essas contribuições sejam cobradas pelo notário, pelo Tesouro, ou por uma sociedade de escolha do govêrno, é o que absolutamente não importa ao contribuinte. O que a êste importa é firmar os benefícios de uma reforma que lhe reduz as despesas de *sessenta a dous*, dando-lhe, de mais a mais, em vez de um direito disputável e problemático, um titulo ilitigável e absoluto.

Avalie-se, pois, o que não é preciso de candidez nos reclamantes para os animar a afirmar que a reforma *Torrens* "dá lugar a tôda a espécie de fraudes, tornando ainda mais incerto o regimen da propriedade".

Difícilmente se concebe mais audaz inversão da realidade palpável.

Incerteza é, sim, tudo no regimen atual, e isto até na melhor parte da nossa legislação sôbre a propriedade, na parte concernente ao registro hipotecário. Ainda o ano atrasado, no congresso de economia social, um dos espiritos mais versados no assunto, o Sr. Challamel, insistia nos defeitos dêsse regimen, que o da lei *Torrens* vem substituir maravilhosamente. "As inscrições e transcrições classificam-se", dizia êle, "entregam-se as certidões, apresentam-se as notas aos conservadores das hipotecas, segundo o nome dos proprietários. Não há nada mais incerto, mais primitivo do que esta maneira de proceder. Como entender-se a gente no meio de todos êsses Leblonds, Lebruns e Leroux, que pululam nos registros? Que tarefa para os conservadores! Que origem de erros, ou, pelo menos, de apreensões, para os que têm interêsse em conhecer os encargos, que gravam um imóvel? A êsse sistema de *inscrições pessoais* substitui na lei *Torrens* a *matricula real*. Cada

trecho de terra, constituindo uma unidade territorial, tem o seu número determinado, que se não pode confundir com o de outro imóvel. Sem carecer de insistir nas vantagens que essa organização oferece quanto à clareza e, por consequência, quanto à *segurança dos proprietários e terceiros*, que com êles quiserem tratar, eu vô-las aponto como de importância capital." (CHALLAMEL: *La Réf. soc. et le centen. de la Rév.*, p. 585.)

Fala-se, com entonada confiança, na firmeza dos direitos de propriedade assegurada pelo mecanismo *das escrituras públicas* e a interferência tranquilizadora do notariado. Nada pode haver mais falso. A escritura não prova a propriedade. Prova apenas o *contrato*. Toda a transmissão, nesse sistema, encerra, em sua origem, uma dúvida. O transmitente pode não ser realmente senhor do direito que transmite, e, nessa hipótese, nada raro, o adquirente comprou apenas uma decepção e um processo. "Por singular que pareça o asserto aos que não examinam de perto", escreve um célebre professor de direito na faculdade de Montpellier (GIDE, *op. cit.*, p. 39), "o direito de propriedade territorial, em França, está sem provas, por conseguinte sem garantias, nem segurança. De feito, o que se designa pelo nome de *títulos de propriedade*, ou sejam instrumentos particulares, ou escrituras autênticas, transcritas, ou não, contratos, ou sentenças, não tem, nem poderá ter valor senão entre as partes, ou seus representantes, em virtude do prolóquio: *res inter alios acta* (ou *judicata*) *aliis neque nocet neque prodest*. Sua autoridade é, pois, relativa, e não absoluta, ao passo que da essência do direito da propriedade é ser absoluto, e não relativo. Que prova êsse inculcado título? O direito de propriedade? Absolutamente não: apenas a transferência de um imóvel. Ora, a transferência de um

imóvel, por melhor estabelecida que se ache, demonstra tão pouco a existência e a legitimidade do direito de propriedade, quanto a transferência de uma moeda de mão a mão poderia demonstrar que essa moeda seja legal e genuína. Embora certifique eu que adquiri o meu imóvel de Primus, embora faça eu transcrever a minha aquisição em um registro público, que me inspire a ilusão da segurança, se Primus não era dono, eu também não o sou, em virtude dest'outro axioma: *nemo dat quod non habet.*"

Verdadeiro título de propriedade, isto é, segurança absoluta do proprietário mediante um instrumento de dominio irrefragável, não o há senão sob a lei Torrens. O seu objetivo capital, com efeito, o seu resultado infalível, consiste em varrer tôda a possibilidade de contestação sôbre a propriedade matriculada. Precede à inscrição um processo preliminar, de caráter judiciário, em que, à luz da publicidade mais ampla e mais severa, se abre a todos os interessados a discussão sôbre o direito do possuidor, que promove a matrícula, em relação à propriedade a que ela se refere. Julgado êsse direito, por sentença do magistrado competente, efetua-se a inscrição sob o nome daquele em favor de quem se pronunciou o julgado. A êste se entrega o título. *E daí em diante está fechada a questão sôbre o direito do possuidor. Contra êle não se podem intentar reclamações ou demandas; e as que surgirem serão sustentadas pela Fazenda (ou, na hipótese da concessão atual, pela companhia), que responde à ação, e, vencida, indeniza os prejudicados.*

No regímen usual, o direito de propriedade e sua consequência, a reivindicação, não se destroem, nem modificam pela publicidade dada a uma alienação, a uma constituição de hipoteca, se o proprietário aparente não fôr o proprietário real. A propriedade

subsiste, com a sua conseqüência, o direito de reivindicação, em todo e qualquer caso. "O princípio alemão e australiano, denominado princípio *de legalidade*, ao contrário, é a investidura *absoluta* da propriedade na pessoa em favor de quem se efetuou a inscrição no livro territorial. Tendo-se, porém, na Alemanha e na Austrália, como proprietário unicamente aquêle, cujo nome se inscreve no livro territorial, os seus sucessores de boa fé adquirem dêle *direitos invencíveis*. Daí, *fácil circulação da propriedade imobiliária; daí crédito barato para o proprietário*, visto que o mutuante hipotecário, certo do reembolso, facilmente encontrará cessionários, se antes do vencimento necessitar da importância emprestada." DUVERGER: *Le mobilisation de la propriété et le rég. hypothéc. La réforme sociale*, p. 531.)

No sistema *Torrens*, portanto, o crédito acompanha o título de propriedade, e torna-se inseparável dêle: porque êsse título constitui a prova decisiva de si mesmo. A inflexibilidade do princípio australiano não permite questionar sôbre o domínio matriculado. Em presença, pois, do certificado da matrícula o capitalista não pode hesitar na prestação do capital. O alcance desta vantagem é incalculável. "O legislador teve por objetivo", ponderava o Conde de Foucault no Congresso de Economia Social, "pôr termo a tôdas as contestações relativas ao passado dos imóveis, mobilizar a propriedade territorial, convertê-la em uma espécie de valor representado por um título nominativo, suscetível de transmitir-se com a mesma facilidade que em valor mobiliário, com a certeza, para quem o adquire, de não ignorar, em hipótese nenhuma, os encargos que a onerarem. "O que sobretudo cumpre favorecer", dizia M. Pontois, presidente e relator da comissão encarregada do projeto de aplicação da lei *Torrens* às colônias francesas, "é

a circulação dos bens, e a supressão de todos os encargos clandestinos, que a possam embaracar, é, segundo a expressão do procurador geral Dupin, a instituição de um estatuto imobiliário, *que tenha por efeito dar ao comprador a certeza de ser proprietário, ao que paga a de não ser obrigado a pagar segunda vez, ao que empresta a de ser reembolsado.*" Por essa lei a propriedade territorial se transmuda em um capital disponível, a que pode recorrer, a cada momento, o seu possuidor, e obter recursos imediatos cedendo-o, hipotecando-o, ou contraindo empréstimos sobre o depósito do título constitutivo. A idéia fundamental é esta: o imóvel considerado abstratamente, completamente alheio à pessoa do proprietário, encarna-se no título de propriedade." (*La Réf. Sociale et la Rév.*, p. 517.)

Por efeito dessa combinação, afóra a *quase-gratuidade* do registro (WORMS, *La propriété consol.*, pág. 54), ganha a sociedade a segurança absoluta na transladação da propriedade, verificando-se assim os dous elementos necessários para multiplicar ao infinito as transmissões, e valorizar a propriedade imobiliária. (*Ib.*) O domínio da terra, graças ao certificado do registro *Torrens*, transforma-se, para o proprietário, em simples valor *de carteira*. (*Ib.*, p. 60.) *O proprietário traz assim o prédio na algibeira, para dispor dêle instantâneamente.* (GIDE, *Op. cit.*, p. 15.) O mutuante não tem que inquietar-se sobre a segurança do imóvel oferecido em garantia dos fornecimentos de capital, porque o direito de propriedade está inseparavelmente materializado no título que o representa; e basta ao capitalista fechá-lo no seu cofre, para impossibilitar o mutuário de fraudar o compromisso contraído. O imposto de transmissão que acaba por devorar o valor da propriedade após um diminuto número de mutações, substitui-se por

uma exígua taxa de expediente, que não chega a uma dezena de mil réis. As demandas sôbre a propriedade imobiliária tornam-se quase absolutamente impossíveis, ante a indiscutibilidade do título matriculado.

Eis os benefícios que a execução do novo regimen vem trazer aos proprietários desta capital. Numa cidade que cresce todos os dias, que dispõe, nas vastas extensões circunjacentes ao perímetro edificado, de amplas superfícies para alargar a área povoada, e que, para as transformações, cada vez mais reclamadas pelo desenvolvimento de sua riqueza, necessita do crédito hipotecário aplicado à propriedade predial, acessível a ela em tôdas as parcelas, fácil, barato, seguro, mobilizado na maior escala, a realização do sistema **Torrens**, mediante um complexo de medidas, que terminem a sua generalização imediata, é o maior dos serviços que o desenvolvimento da metrópole brasileira poderia reclamar do govêrno.

E os horizontes que esta reforma vem abrir à imigração estrangeira? Num país novo, dizia-se, ainda não há dous anos, no congresso de Economia Social, em Paris, "num país novo, que precisa de atrair a si os capitais destinados a prosperarem o solo, e os colonos para utilizarem êsses capitais, são incalculáveis as vantagens dêsse melhoramento. Em chamar o elemento colonizador mediante a facilidade da aquisição e a segurança do título, deve empregar-se a suprema preocupação do govêrno. Exonerada, assim, de todos os encargos, ocultos ou eventuais, sintetizada, por assim dizer, em um título sumário, de que tôdas as enunciações se apoiam, contudo, em atos originaes, a propriedade matriculada assume uma corporificação certa, cujo valor fácil é calcular. A lei nova (**Torrens**) constitui um método sumário e simples, de verificação, tombamento e conservação da propriedade: cria um grande livro territorial, pro-

porciona tãda a segurança aos europeus desejosos de comprar terrenos, favorece a mobilização do solo, e transforma em valor de circulação o crédito imobiliizado na terra." (DE FOUCAULT: *La Réf. soc. et le centen. de la Rév.*, p. 521.) Não lucram os proprietários do Rio de Janeiro em que êsse *desideratum* venha a ter aqui a mais próxima aplicação possível? Acaso os benefícios da imigração se circunscrevem exclusivamente nos distritos rurais? Não é o elemento adventício, os capitais, a indústria, o gôsto, a arte, que hão de acompanhá-lo, não é essa a principal força renovadora, com que devemos contar, para imprimir ao Rio de Janeiro, na sua viação, no seu sistema de construções, no seu movimento comercial, as profundas modificações, que o seu progresso e a importância da sua reputação necessitam? E nessa expansão, nessa transformação, nessa regeneração artística, econômica, industrial da cidade pela infusão de novos elementos estranhos de vida, atividade e opulência, não ganharão todos os valores e, portanto, conspicuamente, entre êles, a propriedade imobiliária?

Calculava *sir Robert Torrens* que a execução do seu sistema em Inglaterra teria por efeito imediato adicionar o valor de cinco a dez anos de posse e gôzo à importância da propriedade territorial no país. (*Transfer of Land*, p. 58.) Nessa estimativa têm os nossos proprietários urbanos, em um relance d'olhos, a intuição material das primeiras vantagens associadas à aplicação da *lei Torrens* a esta capital.

Cuida a ignorância que o registro Torrens se institui em vantagem do Tesouro. Já ouvi inquirir para que essa nova inscrição obrigatória da propriedade urbana, se tãda ela se acha inscrita e cotada nos livros da administração fiscal. Tais objeções denunciam um caos inaudito nas noções mais elemen-

tares quanto ao objeto do registro fiscal e o do registro **Torrens**. O primeiro olha apenas a um interesse da Fazenda: o de habilitá-la para a arrecadação do imposto predial. O segundo constitui-se, não em proveito da administração, *que não tem hipótese de ganhar nêle*, mas a benefício da propriedade imóvel, emancipando-a de encargos penosos, multiplicando-lhe incomensuravelmente o valor, e chamando-a a funções novas no desenvolvimento da riqueza comum.

A clareza do título, a desnecessidade de pesquisas sobre as origens da propriedade, a diminuição e simplificação dos processos representam, para os proprietários, fontes de economia equivalentes a verdadeiras reduções de imposto. (DE TERSANT: *Op. cit.*, p. 17.) Mas não é tudo: o regimen da lei Torrens acarreta, de fato, ainda em cima, para a propriedade matriculada, a abolição do imposto de transmissão. Depois, vem beneficiá-la com o crédito territorial, — difícil, mutilado, trôpego, penosíssimo até hoje. "Assegurar o direito do proprietário é alargá-lo, ou antes criar-lhe o crédito territorial, é desprender o valor acumulado no solo, e permitir-lhe a utilização; é franquear aos pequenos proprietários os estabelecimentos de crédito territorial, com as vantagens ligadas aos empréstimos de longo prazo, reembolsáveis por anuidades." (*Ib.*, p. 16.) Daí, ao mesmo tempo, juntamente com essa acessibilidade do empréstimo hipotecário às mínimas parcelas da propriedade, a diminuição na taxa do juro. (DAIN: *Op. cit.*, p. 64.) Eis a situação em que, por esta reforma, devem entrar os proprietários urbanos.

Onde, pois, os motivos de reagir?

Seria preciso que estivéssemos no seio de um povo selvagem e frívolo, incapaz de compreender até a evidência tangível dos interesses de sua alçibeira e

nascido para se guiar cegamente pelas inspirações desse gênio da cegueira agressiva, que se apascenta em sacudir imprudentemente o fato da agitação sobre a nossa sociedade, no período em que a obra do espírito demolidor pode ter conseqüências que os seus inconsiderados propulsores não seriam capazes de predelimitar, nem de reprimir.

Nenhum dos predicados inerentes ao sistema Torrens se deturpa com a entrega do registro a uma companhia, submetida à fiscalização judiciária nos atos iniciais da matrícula e à fiscalização direta das partes em todos os de transmissão da propriedade. A inscrição não se efetua senão mediante despacho judicial. Os traspasses de imóveis inscritos e a constituição de ônus reais sobre eles operam-se mediante declarações escritas pelos próprios contraentes nos títulos respectivos e submetidas ao registro apenas para a transcrição. Os abusos são, portanto, quase totalmente impossíveis; e nas hipóteses extremas, em que acaso possam dar-se, — maior garantia, contra eles, que a de todos os atributos convencionais inerentes ao notariado é a do interesse da companhia, ameaçada no seu capital, na própria substância de sua vida, por uma responsabilidade que a obriga à indenização inevitável de todos os prejuízos originados por atos indevidos ou dolosos no registro da propriedade.

Contra benefícios tais só poderia reagir a ignorância, a paixão, ou o capricho, qualidades que podem transviar a indivíduos, mas não podem ser o móvel geral do proceder em classes inteiras, especialmente naquelas onde a propriedade, com a independência e a educação que costuma proporcionar, dispõe naturalmente o homem para a cultura, para o amor da ordem, para as simpatias pelo progresso.

Interesses da Fazenda

É preciso não conhecer cousa nenhuma do sistema *Torrens*, ou não querer absolutamente conhecê-lo, para irrogar ao decreto de 10 de dezembro a increpação de prejudicar interesses da Fazenda. Diante de tais balelas, provenientes às vêzes de onde menos se deveriam esperar, chega-se a duvidar do próprio sentimento de justiça naqueles que, por necessidade da profissão e dever do officio, mais deveriam esmerar-se em cultivá-lo.

Parte essa imputação de um pressuposto grosseiramente inexato. Figura-se que o registro *Torrens* constitua origem de receita para o Estado, fantasiando-se, portanto, que o ato de 10 de dezembro viria desviar para o bolso particular proventos reservados ao Tesouro.

Ora, nunca se cogitou, neste mundo, e seria inépcia cogitar, em fazer da matricula da propriedade, num sistema destinado exclusivamente a beneficiá-la, verba de renda para o Tesouro. No registro *Torrens*, como no serviço postal, as taxas cobradas são apenas remuneradoras da despesa efetuada e dos riscos corridos. *Não há, nem pode haver, para o Estado, idéia de lucro, absolutamente impossivel no mecanismo de semelhante regimen.*

Na série de contribuições correspondentes ao registro, separados os emolumentos do official e do juiz, cuja tabela acima transcrevi, existem apenas duas taxas arrecadadas para o fisco.

E são estas:

"Pagamento pela primeira matricula de um imóvel: dous por mil, sôbre o valor da propriedade.

"Idem de cada transmissão por testamento, ou *ab intestato*, do imóvel já matriculado: um por mil do valor da propriedade."

Mas, estes impostos entram para a receita do Tesouro ?

Não. Reservam-se para o *fundo de garantia*.

A natureza e os fins dessa instituição definem-se no decreto de 31 de maio, pelos textos seguintes:

"Art. 60. Sôbre o imóvel, que pela primeira vez se matricular, assim como o já matriculado, que passar a outro dono por sucessão testamentária, ou *ab intestato*, pagar-se-ão as taxas estipuladas na tabela anexa:

"§ 1.º Essas taxas serão cobradas sôbre o valor da avaliação feita, *na forma do art. 23*, ou por unidade métrica, quando se tratar de prédios urbanos.

"§ 2.º Em caso de alienação direta pelo Estado, a taxa será calculada *segundo o custo da aquisição*.

"§ 3.º No de sucessão *ab intestato* ou testamentária, calcular-se-á *segundo o preço do inventário, ou partilha amigável*.

"Art. 61. As somas assim recebidas e as multas, de que trata este decreto (art. 71), serão entregues ao Tesouro Nacional por intermédio das repartições de fazenda (art. 62), para formar, com os juros que produzirem, um *fundo de garantia*, cuja importância o Ministro da Fazenda poderá utilizar em compra de letras hipotecárias, como títulos de renda.

"§ 1.º Dêsse fundo pagar-se-ão os créditos, *judicialmente reconhecidos, das pessoas que houverem sido privadas do dominio, da garantia hipotecária, ou de direito real, pela admissão de um imóvel, no todo, ou em parte ao regimen dêste decreto, ou pela entrega de titulo, ou outra inscrição de ato, que obste a ação contra aquêle a quem aproveitou o registro*.

"§ 2.º No caso de insuficiência do *fundo de garantia*, pagar-á a indenização o Tesouro Nacional por

intermédio das repartições de fazenda (art. 621), havendo nelas escrituração, em livro especial, de débito e crédito da conta dêsse *fundo*.

"§ 3.º Não se admitirá indenização pelo *fundo de garantia* a titulo de prejuizo causado por malversação, ou negligência, de tutor, ou curador."

O decreto de 5 de novembro, contra o qual não se enunciou uma palavra, senão depois que os tabe­liães da capital acabaram de dormir, dous meses após a data dêsse ato do govêrno, acrescenta, no art. 110:

"Se, porém, o registro ficar a cargo de uma companhia, a esta competirá arrecadar as taxas, para compensação dos encargos, a que fica obrigada pelos §§ 1.º a 3.º do artigo antecedente e pelo custeio e serviço da repartição do mesmo registro."

Os §§ 1.º a 3.º do art. 109, no decreto de 5 de novembro, são literalmente reprodução dos §§ 1.º a 3.º do art. 60 no decreto de 31 de maio.

O *fundo de garantia* constitui-se, conseguintemente, como reserva destinada a suprir às indenizações, pelas quais responde o Tesouro, em caso de lesão contra o verdadeiro proprietário do imóvel, quando esta não provenha de fraude do matriculado, caso em que a propriedade volta a seu legítimo dono, ou se explique por negligência, ou má fé do oficial, que, em tal hipótese, afora as penas do código, ficará obrigado a perdas e danos.

Tirante estas eventualidades, o responsável pelo valor da propriedade subtraída ao proprietário real por êrro do registro é o Tesouro, que no *fundo de garantia* vai buscar os recursos necessários à satisfação dêsse compromisso.

É o que se prescreve nas disposições supra transcritas, a que vêm reunir-se estas, no mesmo decreto:

"Art. 76. Salvo o disposto no artigo antecedente, o individuo privado de um imóvel, ou direito real, por êrro ou omissão na matrícula, ou fraude de terceiro, pode acionar por indenização o que do êrro ou fraude se houver aproveitado.

"§ 1.º Prescreverá esta ação em cinco anos, a contar da perda da posse, e, para os incapazes, do dia em que cessar a incapacidade.

"§ 2.º O adquirente e o credor hipotecário de boa fé não podem ser perturbados na posse, ainda quando o titulo do alienado haja sido matriculado fraudulentamente, ou tenha ocorrido êrro na delimitação.

"Art. 77. Em caso de morte, ausência, ou falência daquele contra quem caiba a ação, poderá esta correr contra o official do registro, no intuito de obter o lesado indenização pelo *fundo de garantia*.

"§ 1.º *Sendo condenado o official do registro, ou insolvente a pessoa que se locupletou com a fraude, ou êrro, o tesoureiro geral do Tesouro, ou o tesoureiro da respectiva tesouraria de fazenda, à vista da sentença e precatória do juiz, e mediante ordem do Ministro da Fazenda, ou do inspetor da tesouraria, pagará a importância da indenização e das custas, levando-a a débito do fundo de garantia.*

"§ 2.º O *fundo de garantia* haverá do devedor, se aparecer, as somas, que por êle se houverem pago.

"Art. 78. A ação de indenização, fundada em êrro, ou omissão do official do registro, ou seus empregados, será intentada nominalmente contra o mesmo official.

"§ 1.º *Se o autor vencer, o juiz, a requerimento dêle, mandará o official do registro comunicar às re-*

partições de fazenda (art. 62) a importância da condenação, principal e custas.

"§ 2.º A repartição de fazenda respectiva, à vista da carta de sentença e do cumpra-se lançado nela pelo Ministro de Fazenda, pagará ao autor, ou a seus representantes, a soma de indenização, carregando-a ao fundo de garantia."

É essa a responsabilidade, que, transferidas para uma companhia as funções do registro, igualmente se transferem do governo para elle.

Perde com isso o Tesouro ?

Ou lucra ?

Lucra, sem dúvida nenhuma, e notavelmente. Ninguém poderá contestá-lo. Basta advertir em que a situação da Fazenda, a esse respeito, é esta: se o *fundo de garantia* excede a importância das indenizações, nem por isso cabe ao Estado o direito de apropriar-se das sobras, que continuam a fazer parte inviolável desse fundo, consignado em depósito perpétuo aos fins que a lei lhe atribui; se é insufficiente, paga as indenizações o Tesouro, de seus próprios recursos. Não tem, pois, a Fazenda hipótese de ganhar; não a tem senão de perder.

Nem se diga que essa responsabilidade difficilmente se traduzirá em fato; porque, nos países onde se pratica o sistema *Torrens*, são excepcionais os erros do registro. Essa expectativa, com effeito, não elimina a importância da responsabilidade, que pode não verificar-se, mas fica, em todo o caso, dependente do zelo dos officiaes registradores, e pode assumir uma importância, que autoridades de muito peso encaram com apreensão. Saint Genis, por exemplo, no seu livro recente sobre o crédito territorial em França e a reforma hipotecária (p. 113), pronuncia-se d'este modo: "Uma vez entregue ao dono, o

título de propriedade fica obrigado à garantia do Estado, que, salvo a exceção de dolo, indeniza, em caso de evicção, o proprietário lesado. O prêmio do seguro não passa de um sôldo por libra. Imagina-se, em França, o Estado responsável por tôdas as evicções de terceiros adquirentes, ou pelas decepções dos mutuantes imprudentes? Em 1879 a estatística da justiça civil assinalou 1.703 pleitos de reivindicação, cujo objeto era superior a 8 milhões de francos; em 1886 êsse número subia a 2.004 por 16 milhões. Por outro lado, podemos avaliar em 40 milhões por ano, no mínimo, as perdas sofridas pelos mutuantes sôbre hipoteca."

Pois bem: tôdas essas responsabilidades, assumem-as a companhia. Seria preferível ao Tesouro correr os riscos dessa responsabilidade? *Mas com que utilidade, se êsses riscos não correspondem, em hipótese nenhuma, à possibilidade de lucros, visto que o fundo de garantia constitui uma reserva inviolável?*

Depois, note-se bem: se o registro é oficial, sendo cometido a notários (como, para evitar os sacrificios pecuniários inerentes a uma organização administrativa especial, nos vimos obrigados a estabelecer no decreto de 31 de maio), o Tesouro não tem ação direta sôbre êsses funcionários, independentes da administração e inamovíveis. Responde pelos seus erros, sem poder fiscalizar a soma de zelo com que procederem nos trabalhos do registro.

Com a companhia sucede o contrário. O official registrador é um funcionário seu, sujeito incessantemente à sua inspeção, ligado por uma solidariedade íntima aos interesses da empresa. Ora, essa solidariedade é a maior das garantias a favor do público; porque o interesse da empresa, responsável pelos erros do registro, não pode consistir senão em que o registro se escoime rigorosamente de erros. Tôda a

titulo de propriedade fica obrigado à garantia do Estado, que, salvo a exceção de dolo, indeniza, em caso de evicção, o proprietário lesado. O prêmio do seguro não passa de um sôldo por libra. Imagina-se, em França, o Estado responsável por tôdas as evicções de terceiros adquirentes, ou pelas decepções dos mutuantes imprudentes? Em 1879 a estatística da justiça civil assinalou 1.703 pleitos de reivindicação, cujo objeto era superior a 8 milhões de francos; em 1886 êsse número subia a 2.004 por 16 milhões. Por outro lado, podemos avaliar em 40 milhões por ano, no mínimo, as perdas sofridas pelos mutuantes sôbre hipoteca."

Pois bem: tôdas essas responsabilidades, assumem-as a companhia. Seria preferível ao Tesouro correr os riscos dessa responsabilidade? *Mas com que utilidade, se êsses riscos não correspondem, em hipótese nenhuma, à possibilidade de lucros, visto que o fundo de garantia constitui uma reserva inviolável?*

Depois, note-se bem: se o registro é oficial, sendo cometido a notários (como, para evitar os sacrificios pecuniários inerentes a uma organização administrativa especial, nos vimos obrigados a estabelecer no decreto de 31 de maio), o Tesouro não tem ação direta sôbre êsses funcionários, independentes da administração e inamovíveis. Responde pelos seus erros, sem poder fiscalizar a soma de zelo com que procederem nos trabalhos do registro.

Com a companhia sucede o contrário. O official registrador é um funcionário seu, sujeito incessantemente à sua inspeção, ligado por uma solidariedade íntima aos interesses da empresa. Ora, essa solidariedade é a maior das garantias a favor do público; porque o interesse da empresa, responsável pelos erros do registro, não pode consistir senão em que o registro se escoime rigorosamente de erros. Tôda a

sua vantagem está em evitá-los, pois então o produto das taxas arrecadadas se converterá em renda para a sociedade, ao passo que as indenizações acarretadas na hipótese contrária acabariam por lhe absorver a receita, e devorar-lhe o capital.

Dest'arte se realiza aqui notável exemplo da eficácia do interêsse particular pôsto ao serviço do bem comum. Ganha o Tesouro, desembaraçando a sua responsabilidade inteiramente de riscos, que poderiam assumir proporções consideráveis. Ganha o proprietário, o adquirente, o emprestador, o credor hipotecário, todos os envolvidos em transações sôbre a propriedade imóvel, ganham todos na segurança sôbre a regularidade do registro, muito mais vantajosamente afiançado pelo amor de uma grande companhia mercantil aos seus capitais do que pela devoção dos tabeliães, dos seus prepostos, ou dos arrendatários dos seus cartórios, dos interêsses do Tesouro.

Nem possibilidade de abuso há, da parte da companhia, no tocante à importância das taxas: porque elas têm um regulador inflexível no art. 76 do decreto de 31 de maio e no art. 109 do decreto de 5 de novembro. Segundo essas disposições terminantes, a contribuição de dous por mil e um por mil, isto é, o prêmio do seguro a favor dos proprietários prejudicados, cobrar-se-á: — no caso de transmissão *causa mortis*, sôbre a estimativa do inventário, ou da partilha amigável: — no de alheação direta pelo Estado, sôbre o custo da aquisição; — no do registro de prédios urbanos, sôbre a importância arbitrada em avaliação judicial, na forma do decreto de 31 de maio, art. 23, e reg. de 5 de novembro, art. 57. Essas cláusulas, como se vê, excluem absolutamente o arbitrio dos interessados, regulando os direitos e obrigações das partes em relação ao registro e do regis-

tro em relação às partes por um critério legal, fixo e iniludível.

Ante os dados que acabo de reunir, estará V. Exa., creio eu, habilitado a se certificar de que o decreto de 10 de dezembro, substituindo, na capital federal, o oficial do registro geral de hipotecas por uma companhia, longe do incorrer em censura razoável, constitui, pelo contrário, assinalado serviço à reforma, aos proprietários e ao Tesouro.

Se a companhia, por sua vez, lucrar também, e lucrar consideravelmente, tanto melhor, porque *seus lucros estarão forçosamente na razão direta da moralidade e segurança, com que se proceder ao registro.*

Por outro lado, às responsabilidades gravíssimas, como as a que ela se aventura, devem corresponder vantagens retribuidoras. E, se estas não vão de encontro aos interesses do público e da Fazenda, antes com êles perfeitamente se consorciam, servindo-os melhor do que outra qualquer combinação, a prosperidade da empresa, longe de constituir fato deplorável, será, pelo contrário, elemento útil à prosperidade geral.

Dest'arte se tornam rigorosamente solidários os interesses da administração e os dos proprietários urbanos com os da companhia registradora.

Assim pudesse eu ter muitas outras ocasiões de ser útil à causa pública, incorrendo em descontentamentos, que às vêzes são o melhor critério do acerto dos atos do governo.

Rio, 12 de janeiro de 1891.

RUI BARBOSA.