

OBRAS COMPLETAS
DE
RUI BARBOSA

VOL. XVIII 1891
TOMO II

RELATÓRIO DO MINISTRO DA FAZENDA

★



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO E SAÚDE
RIO DE JANEIRO

OBRAS COMPLETAS DE RUI BARBOSA

VOLUME XVIII

TOMO II

OBRAS COMPLETAS
DE
RUI BARBOSA

VOL. XVIII 1891
TOMO II

RELATÓRIO DO MINISTRO DA FAZENDA

★

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO E SAÚDE
RIO DE JANEIRO — 1949

LEI TORRENS

A instituição consagrada no projeto, que, com os srs. Ministros da Justiça e da Agricultura, Comércio e Obras Públicas, tive a honra de submeter à vossa consideração, e é hoje lei do país pelo dect. n.º 451 A, de 31 de maio de 1890, representa a mais adiantada fase das idéias contemporâneas quanto à propriedade territorial, o mais benfazejo de todos os regimens para o seu desenvolvimento e frutificação nas sociedades hodiernas. Consiste o seu fim em estabelecer um sistema eficaz de publicidade imobiliária, e comercializar a circulação dos títulos relativos ao domínio sobre a terra.

O ideal dos economistas e jurisconsultos seria, no dizer de um publicista italiano, "constituir registros públicos, onde fôsse fácil e expedita a demonstração da propriedade territorial bem como a investigação dos direitos reais, incidentes à propriedade imóvel, e reunir em um só os vários institutos de publicidade existentes a saber: cadastro, registro, hipoteca e transcrições. Só por esse meio se lograria constituir uma espécie do *estado civil* da propriedade imobiliária, correspondente ao estado civil das pessoas, e um bom sistema de mobilização da propriedade estável, sem o qual, baldado será esperar organização perfeita do crédito territorial."

A esta aspiração não respondem as instituições de publicidade vigentes na Europa. Estava reservado à mais nova das civilizações coloniais, à australiana,

trazer ao mundo a solução dêste problema, embaraçado no velho continente, pelo contraste entre as preocupações formalísticas dos jurisconsultos no tocante à concepção da propriedade imóvel e à função econômica, que essa espécie de propriedade, emulando com a riqueza mobiliária, tem que desempenhar em nossos tempos; função nova, que a transforma, que a multiplica, que a democratiza, abrindo-lhe vastos horizontes, alargando-lhe a esfera dos benefícios, pondo-a em contato direto e contínuo com a evolução acelerada e incessante das sociedades modernas.

Desde que o adiantamento da indústria, fecundada pela colaboração maravilhosa do capital, abriu ao trabalho do homem essa fonte inexaurível de opulência, a riqueza mobiliária, todo um mundo novo, por assim dizer; desde que, graças a êsse estupendo efeito da expansão exterior da personalidade humana, sob o estímulo do sentimento da liberdade individual e das exigências crescentes da luta pela vida, a propriedade mobiliária, triunfando contra o estigma de subalternidade e vilipêndio, com que a antiguidade a assinalara (*mobilium vilis possessio*), veio rivalizar com a propriedade imóvel, ameaçando arrebatá-la e primado imemorial, a soberana ameaçada teve que adequar-se à situação nova das coisas, armar-se para a concorrência com os processos superiores da sua competidora, reformar o seu regime, corrigindo os vícios, que, entretidos, acabariam por converter-lhe em inferioridade a tradicional supremacia. Já de tempos bem remotos principiara essa evolução: porquanto a história da propriedade romana, como demonstrou Sumner Maine, não é, na essência, mais que a da assimilação gradual das coisas *mancipi* às coisas *nec mancipi*, isto é, em substância, a história da mobilização progressiva dos bens territoriais, da sua aproximação à propriedade mo-

bilíaria individual. Todavia, a disparidade entre as condições das duas espécies de propriedade era radical; a propriedade móvel, na moderna acepção d'êste qualificativo, não existia senão em estado rudimentar; e a propriedade imóvel, absorvida no seu papel político, como fundamento de todo o poder, era contrariada e paralisada na sua função econômica, que outras condições sociais deviam revelar, e expandir. Pela instituição da hipoteca adquiriu ela o primeiro caráter de *instrumento de crédito*. Mas êsse grande progresso na evolução econômica da propriedade territorial, transmitido pelo direito romano a tôdas as legislações modernas, necessitava, para se conservar nos seus elementos jurídicos essenciais, de transformações, que só recebeu na segunda metade do século dezanove, quando, graças à ação dos economistas, se inaugurou nas leis francesas e belgas a *especialização*, a *publicidade* e a *transcrição*.

Se porém, nos séculos passados encontramos alguns vestígios da publicidade nas transações imobiliárias, da qual a *transcrição* é o primeiro sistema orgânico, tal não acontece com o principio econômico da *circulação do solo*, inovação peculiarmente moderna, cujos primeiros passos se nos deparam nas leis da revolução francesa, onde pela primeira vez se tentou fazer da hipoteca um poderoso instrumento de crédito, mediante a criação da cédula hipotecária circulante. São notórias as aplicações dessa idéia, melhorada e transformada em nossos dias. Mas, a despeito de tôdas essas reformas, longe continuamos a estar do grande *desideratum*: a *publicidade perfeita* e a *mobilização completa da propriedade territorial*. Nenhuma das instituições adotadas preenche essa lacuna; porque nenhuma satisfaz à condição fundamental do problema: nenhuma estabelece a *certeza da propriedade*. Em consequência, escreve

uma autoridade contemporânea. "vão serà esperar, na França, na Bélgica, na Itália, o incremento do crédito territorial, desde que ao credor não é manifesta a *segurança do emprêgo do dinheiro*, nem possível a *presteza e facilidade da exação*."

A própria organização cadastral, estabelecida exclusivamente com intuitos fiscaes, não cria a prova certa do domínio. Tão pouco resulta essa prova dos atos de aquisição; porque o alienante do imóvel pode não ser o seu verdadeiro proprietário; e, em tal caso, a escritura de alienação não vale contra os direitos dêste. Também não aproveita, para êsse fim, a transcrição; porque esta, sendo apenas garantia contra terceiros, não legitima o falso domínio, nem traslada o verdadeiro, não opera a transferência da propriedade, nem sana as nulidades extrinsecas, ou intrinsecas, da sua alienação.

O código civil austríaco e as legislações germânicas adotaram um mecanismo, notavelmente sábio, que assegura à propriedade imobiliária um regimen cabal de publicidade, mas que, constituindo verdadeiro modelo a êste respeito, não satisfaz em tôda a plenitude às necessidades econômicas dessa espécie de propriedade no tocante à facilidade de sua circulação. A Prússia buscou acudir a essa deficiência, engenhando um novo titulo hipotecário, o *grundschuld*. Mediante essa combinação, estatuida na lei de 5 de maio de 1872, o proprietário do imóvel pode constituir em seu proveito, ou a beneficio de terceiro, uma hipoteca fracionável, por êle mesmo, ou por outrem, em muitas cédulas, tôdas com igual direito sem preferência, ao reembolso e transmissíveis por endosso.

Mas a fórmula da solução procurada nessas várias tentativas parece estar definitivamente no sistema, que o mundo todo conhece hoje sob o nome de

lei Torrens. Por esse sistema se estendem à propriedade territorial as vantagens preciosas da riqueza mobiliária: pois, "além de fundar essa instituição uma publicidade perfeita dos imóveis, facilita a circulação da propriedade estável por meios simples, expeditos e baratos, dando ao ato de aquisição dos imóveis o caráter de verdadeiro título de crédito, transferível por endosso", e acrescentando a tôdas essas virtudes a de não forçar as vontades individuais, e generalizar-se, onde não houver razões especiais para a sua instituição obrigatória, pela evidência persuasiva das suas vantagens, gradualmente, facultativamente, espontaneamente.

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

Este método de subordinar a implantação das reformas à lei gradativa da experiência, quase desconhecido na Europa, é, pelo contrário, divulgadíssimo na Austrália, nos Estados Unidos, no Canadá, nos povos, em suma, do novo e do novíssimo continente. "As leis, segundo os sistemas dominantes da política empírica, não se elaboram nem se aperfeiçoam por experiências gradativas: improvisam-se, para bem dizer, tornando-se, de um dia para outro, obrigatórias a milhões de cidadãos e em tôdas as regiões do Estado, sem se levar em conta a diferença das condições locais. A essas outras nações, pelo contrário, repugna a idéia de fazer uma lei, que não seja realmente a expressão da vontade comum. Por

isso as melhores leis no sentir desses povos, são as que, por espontânea imitação e convicção geral da sua utilidade, se propagam pouco a pouco de um a outro Estado, como o regímen Torrens." (E. COPPI: *La legge sulla proprietá fondiaria in Tunisia e il sistema di Torrens.*)

Aventado, em 1856, na Austrália meridional, ao inaugurar-se ali o govêrno parlamentar, pelo deputado Robert Torrens, um dos benfeitores da civilização contemporânea, convertido em lei por ato de 27 de janeiro de 1858, e pôsto em execução aos 2 de julho desse ano, êsse regimen, por via de experiências graduais e espontânea imitação, penetrou na colônia de Queenslând em 1861, na Vitória e em Nova Gales no ano imediato, e daí a dôze (1874) na Austrália ocidental. Depois, da Austrália se comunicou, em 1863, à Tasmânia, em 1870 à Nova Zelândia e à Colúmbia inglêsa. Abraçaram-no, mais tarde, as ilhas de Fidji (1877), o Estado de Iowa, na federação americana, e, por último, no Canadá, a província de Ontário, onde a legislatura o acolheu em 1855, mandando-o aplicar à cidade de Toronto e ao condado de York. Ao justificar essa medida, na antiga dependência britânica, declarou o primeiro ministro que o pensamento do gabinete era tornar a transferência da terra tão simples como a do papel bancário, e o título do possuidor tão firme, tão isento de riscos e tropeços, quanto o do acionista de um estabelecimento de crédito às ações de que é senhor.

Outras províncias canadenses e outros estados da União anglo-saxônia promovem a sua adoção, que também, há quatro anos, se decretou para a Índia, em Malaca, em Penang, em Strait Settements. (*Ordinances enated by the governor of the Straits Settements during the Year 1886.*) A regência de Tunis, graças à iniciativa do governador Cambon, inspirada

na propaganda ativa de Yves Guyot, perfilhou, na lei de 12 de julho de 1885, a instituição australiana, de que já se aconselha também a aplicação à Argélia. (Ê. WORMS: *La propriété consolidée*, 1888.) É Leroy Beaulieu, que percorria a Tunísia, quando se preparava a reforma, declarou que, com a introdução do sistema Torrens na regência, a organização da propriedade territorial ali se avantajava consideravelmente à da França. "A propriedade territorial", disse êle, "terá destarte encontrado em Tunísia a sua fórmula real, muito mais nítida, preciosa e completa do que na própria França. Convertido que seja em lei êste regimen, não temos dúvida nenhuma de que, com a abundância de boas terras nesta nossa nova colônia, os capitalistas franceses afluirão a ela animada e metódicamente."

A Inglaterra caminha, bem que lentamente, para a mesma reforma desde 1863. A Irlanda viu organizar-se nesse ano uma associação consagrada especialmente à realização dêste *desideratum*, a bem do qual o próprio Robert Torrens formulou projeto, levado por uma comissão de altos personagens à presença do vice-rei. Na Grã-Bretanha, há trinta anos que sumidades judiciárias das mais altas, entre as quais não menos de cinco chanceleres, lorde Westburg, lorde Cranworth, lorde Hatherley, lorde Selborne, lorde Cairns, empenham esforços por uma adaptação do sistema australiano à metrópole, onde trabalha neste sentido a *Society for promoting the amendment of the law*; e várias disposições do ato Torrens têm sido incorporadas às leis agrárias e territoriais do Reino Unido em 1875, 1881 e 1882. Aí, entretanto, "por falta de amplitude e simplicidade nas medidas adotadas, tão exíguos são os resultados, quanto pleno tem sido o bom êxito, onde quer que se permite à lei Torrens estabelecer o livre comércio da

terra no mesmo grau em que se opera o escaimbo livre dos títulos industriais." E ante a lição dessa experiência, sempre favorável quando completa, economistas e administradores de primeira nota não hesitam em advogar a introdução dêste princípio de transformação e revivescência no velho organismo da propriedade européia. "Arrojada é a idéia", diz um economista italiano; "carece de sufragar-se com outras experiências e estudo mais reflexivo; mas a nós também não pareceria inexequível aplicar à Europa êste sistema, que não diverge muito do regimen em vigor nos países alemães."

Entregue ao seu próprio valor, ordinariamente sem auxilio de imposição official que o ampare, o sistema Torrens tende a se universalizar, onde quer que o legislador o oferece ao bom senso do interêsse individual. Êsse sistema, diz o autor da *Politica experimental*, "substitui o registro dos contratos pelo dos títulos de propriedade. Êstes adquirem uma espécie de individualidade própria. Na repartição do registro se lhes abre conta corrente: os emprêstimos, os arrendamentos e quaisquer outros ônus inscrevem-se no talão, assim como no certificado, correspondendo essas duas inscrições uma à outra. Basta um relance de olhos, para conhecer a situação de qualquer propriedade, como basta um simples olhar por um balanço, para se averiguar a situação de um banqueiro. Da essência da democracia é substituir a coação pelo contrato, e fazer recair o contrato antes sôbre as cousas do que sôbre os homens". Assim êste regimen, ao mesmo passo que tende a realçar o caráter moral da propriedade, espiritualizando-a, por assim dizer, nessa combinação que mobiliza os imóveis, dando-lhes circulação análoga à da renda nominativa, não conta, em geral, para a sua propagação crescente senão com o bem entendido interêsse dos

proprietários. E, tendo por força específica a evidência das suas vantagens, ainda não foi lançada à terra, em parte nenhuma, a semente livre da lei Torrens, que dentro em pouco não cobrisse a maior parte do solo.

Dêsse fato nos trazem provas exuberantes os inquéritos efetuados na Inglaterra. "O registro dos títulos é quase universal", dizia, em 1879, ante uma comissão da câmara dos comuns, *sir* Artur Blyth, agente encarregado da execução da lei Torrens na Austrália meridional; "por uma transação sobre escrituras, encontrareis mil, celebradas sob o *Real Property Act*. É curiosidade rara achar alguém, que não proceda assim. A um indivíduo, que pretendesse tomar-me dinheiro por empréstimo, as minhas primeiras palavras seriam: "Sob a lei Torrens, não?" E depois: "Não careceis de advogado, creio eu?" Provavelmente a resposta seria: "Não." Em consequência, dir-lhe-ia eu: "Vireis comigo ao registro. Tendes naturalmente convosco o vosso certificado." Encheria então um escrito de hipoteca na estação do registro, onde há vias impressas dêsses atos, e, satisfeitas ali as formalidades, entregando-a ao oficial, perguntar-lhe-ia: "Estará pronta amanhã?" Noutros casos a operação é ainda mais simples. Nas demais colônias a lei Torrens é tão popular, quanto na nossa. Nas fôlhas de Sydney, os anúncios de venda de terras acabam constantemente pela menção da sua matrícula sob esse regímen."

Cêrca de 15% das terras alienadas pela coroa antes da lei Torrens, (depunha, em 1880, respondendo a circular de lorde Kimberley, o oficial do registro geral de Queensland) estão hoje submetidos à ação dessa lei. "A quantidade alienada assim, daquela data em diante, sobe a 3.826.634 geiras, que, adicionadas às inscritas à solicitação dos interessados,

perfazem 98% de tôdas as terras alheadas." O oficial do registro geral na Vitória atestava achar-se já inscrita sob a lei Torrens cêrca de uma oitava parte de tôdas as terras existentes na colônia, registrando-se títulos de todos os gêneros, desde os mais simples até os mais complicados, e de todos os valores desde 5 até mais de 100.000 libras. "Raras são as questões concernentes à transferência de propriedade territorial, em que esta repartição não haja de intervir", dizia o oficial do registro da lei Torrens em Nova Zelândia. O de Nova Gales Meridional declarava: "Tão bem assegurada se acha a popularidade dêste regimen, a tal ponto se acostumou o público a lidar com os nossos certificados, tamanha é a sua confiança no valor infalível dêles, que em geral não se admite transação sôbre propriedade, cujo título não esteja registrado sob o sistema Torrens". O funcionário incumbido dêsse serviço na Tasmânia respondia: "Dentro em breve os contratos sôbre a propriedade real correrão, em sua maioria, por esta repartição, que já se pode considerar como o cartório geral dos atos de transmissão da propriedade imóvel na colônia." (ROBERT TORRENS: *Transfer of Land by Registration*, págs. 26, 27, 54 e 57.)

A "lei Torrens", depunha, em 1872, o *Recorder of Titles* na Tasmânia, "é já uma instituição consolidada, cujas vantagens especiais e relevantes são absolutamente reconhecidas pela comunidade." (*Return on Registration of Title in the Australasian Colonies*, p. 138). "Não há questão", afirmava, em 1881, M. H. Gawler, *solicitor* junto aos comissários da lei Torrens na Austrália meridional, "quanto ao perfeito bom êxito dêste sistema: negocia-se com a terra, graças a êle, com a mesma facilidade e segurança que com os papéis de crédito na praça." (*Fur-*

ther Return on Registration of Title in the Australasian Colonies, pág. 5.)

Deixada, pois, na maioria dos casos, à mercê da espontaneidade dos interesses, a lei Torrens propaga-se vitoriosamente, por tôda a parte onde a não mutilam, onde a não aleijam, onde lhe não enxertam elementos adventícios, onde o legislador respeita a plenitude do seu sistema, e o autoriza sem reservas mesquinhas. Submetido a êste severo critério, como legislação experimental, saiu triunfante da prova.

A três principios cardeais pode reduzir-se tôda a economia da lei Torrens: "1.º instituição de um processo expurgativo, destinado a precisar a propriedade, a delimitá-la, e fixar de modo irrevogável, para com todos, os direitos do proprietário, autenticando-os em título público; 2.º criação de um sistema de publicidade hipotecária, adequado a patentear exatamente a condição jurídica do solo, com os direitos reais e gravames, que o onerarem; 3.º mobilização da propriedade territorial mediante um conjunto de alvitres, convergentes a assegurar a transmissão pronta dos imóveis, a constituição fácil das hipotecas e a cessão delas por via de endôso." (ALFRED DAIN : *Le système Torrens*, pág. 11.)

Óbvio é a excelência dêste sistema em tôdas as suas aplicações: quanto à *matricula* dos imóveis, à *transferência* dêles e à *constituição dos direitos reais*.

Em geral facultativo, nos países que o têm adotado, êle não exclui, todavia, essencialmente o principio da obrigação. Eu mesmo participava, a principio, do êrro, que supôs da essência dêsse regímen o caráter facultativo. Mas o conhecimento mais completo dos fatos, da doutrina e dos documentos, que a ilustram, me demonstraram o contrário. Para evidenciá-lo, bastaria advertir em que, nas próprias colônias australianas, onde aliás a lei Torrens se estabe-

leceu sob a forma permissiva em relação às terras já apropriadas, a mesma lei o fez obrigatório para as concessões territoriais daí em diante outorgadas pela coroa.

O estado facultativo corresponde, na história do sistema Torrens, ao período de sua iniciação. Inovação tão arrojada, tão revolucionária, no código da propriedade imobiliária não podendo lançar raízes, ou sequer encontrar acolhimento, antes que uma fase de ensaios diretos lhe demonstrasse palpavelmente a excelência. Verificada, porém, esta, naturalmente deveria surgir uma tendência nova, que, fundando-se na superioridade inquestionável dos resultados obtidos com o novo mecanismo e na sua adaptabilidade às relações civis em todos os povos civilizados, encaminhe as idéias da reforma para a generalização coercitiva desse regime.

"La faculté n'est nullement un principe inhérent à ce régime", diz um conservador das hipotecas em França, depois de aturados estudos sobre o assunto. "Sir R. Torrens n'avait pas conçu primitivement l'immatriculation facultative. Elle ne s'est introduite qu'à titre de moyen d'éprouver la valeur d'un système qui soulevait, au début, d'énergiques protestations, et seulement pour les propriétés aliénées par la Couronne antérieurement à la nouvelle loi. Elle disparaîtra certainement tôt ou tard pour faire place à l'obligation absolue. (DE FRANCE DE TERSANT: *Exposé théorique et prat. du système Torrens*, Alger, 1889, pág. 16-7.)

No mesmo sentido se pronuncia o diretor do serviço da propriedade territorial em Singapore, encarregado pelo governo dessa colônia inglesa de estudar a lei Torrens na Austrália, e formular o melhor regimen de aplicação dela aos estabelecimentos britânicos do estreito de Malaca. No projeto de re-

forma cometido à sua experiência e convertido em lei pela autoridade colonial, repele M. Maxwell a forma facultativa. "Une autre cause serait non moins préjudiciable à la pleine efficacité du système Torrens: elle attirera sans doute, tôt ou tard, l'attention des législateurs des diverses colonies. Les immeubles aliénés avant la modification du régime foncier ne passent sous l'application du nouveau système que sur l'initiative personnelle du propriétaire, de sorte qu'aujourd'hui encore les territoires occupés, dans chaque colonie, ne sont immatriculés qu'en partie. Pour les immeubles non soumis à la loi Torrens, l'on doit toujours recourir aux *deeds* passés dans l'ancienne forme et enregistrés suivant les anciens procédés. Cette situation nécessite un service de registrement pour chacune des deux méthodes, et par conséquent deux administrations distinctes, deux séries de registres et de tables, une énorme accumulation d'archives. Le seul remède à cet état de choses est la renonciation au principe de la faculté et l'adoption de mesures obligatoires qui n'auraient, d'ailleurs, rien de vexatoire, puisqu'une expérience de 20 années a démontré la supériorité du nouveau système. L'on pourrait fixer une période durant laquelle l'unité de méthode devrait être réalisée dans telle colonie où prévaut aujourd'hui le dualisme." (*Rapport de M. W. E. MAXWELL*, pág. 36.)

Nestas razões me fundei, para propor o registro obrigatório da propriedade na capital federal.

Para as outras partes da república, entretanto, ficará prevalecendo o regimen facultativo. Pode o proprietário da terra elegê-lo, ou deixar-se ficar sob a legislação comum. O indivíduo, porém, que deliberar adotá-lo, começará por fazer traçar a planta de

sua propriedade, que, junta a um memorial declarativo do estado do seu domínio, especificando os direitos e ônus correspondentes, apresentar-se-á, em petição, ao oficial do registro, a quem incumbe submetê-la a despacho. Para proceder a essa diligência, não necessita o proprietário de conselheiros profissionais. A repartição do registro proporciona-lhe fórmulas impressas, de que basta encher os claros; eliminando-se assim o concurso dispendioso de advogados e notários, dos quais, na Austrália, em geral se prescinde nessas transações. Reconhecida a procedência dos títulos, onde se estriba a pretensão do requerente, abre-se o processo de expurgação, destinado a franquear aos prejudicados os meios de oporem-se à inscrição, quando o peticionário alegar falsos direitos à propriedade alheia. A oposição tem o seu curso regular, breve, simples, mas seguro, rodeado de tôdas as garantias. Se prevalece, deixa de efetuar-se a inscrição requerida. Se não, procede-se a ela, por uma combinação tão singela, quão hábil e eficaz. Para a levar a efeito, o oficial do registro redige dois certificados perfeitamente idênticos num livro de talão. Em cada um dêles descreve o imóvel, referindo-se ao mapa, e consignando todos os encargos, que vincularem a propriedade. Dessa duplicata uma via conserva-se na repartição, constituindo a *Matriz*, o grande livro da propriedade territorial. O outro exemplar entrega-se ao proprietário, a quem servirá de *título*.

Este documento goza, no sistema Torrens, de um valor supremo contra tôdas as impugnações ulteriores. Uma vez assegurada assim, a propriedade torna-se absoluta e indisputável. O *Estado afiança a certeza jurídica do certificado*, provendo, mediante indenização pecuniária, às reclamações, que de futuro se possam levantar fundamentamente contra a le-

gitudinalidade dos direitos do possuidor do título conferido pelo registro Torrens. "O proprietário de um título inscrito", observa o professor Gide, "não tem que se inquietar com o passado. Os adquirentes, como os credores hipotecários, acham-se igualmente garantidos. A segurança é completa *assim para o proprietário, como para terceiros.*" (*Bulletin de la Société de Législation Comparée*, 1885-1886, vol. XV.)

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

Serve-se assim a um grande princípio econômico, escrevia R. Torrens, "por uma combinação, que traz o incentivo da segurança ao emprego do capital utilizado em beneficiar a terra; e o resultado prático desta vantagem tem sido aditar-se copiosamente a riqueza geral, restituindo-se o valor intrínseco a ter-

ras privadas dêle por vícios e incertezas técnicas, enquanto à procedência dos títulos de propriedade". (*Transfer of Land*, pág. 23.)

Como, porém, a apreciação humana, por imparcial e inteligente que seja, não pode excluir de todo a possibilidade de erro, importava predispor os recursos necessários na hipótese da privação ilegítima da propriedade, inflingida ao senhor da terra em benefício de outrem. Para êsses casos se trocou a reivindicação em compensação pecuniária, e estabeleceu-se o *fundo de garantia* estipulado no projeto. Em remuneração dessa responsabilidade, que assume, cobra o Estado, como *taxa de seguro*, a contribuição, extremamente benigna, de *dous por mil* sôbre o valor da propriedade matriculada.

Nem se suponha que essa responsabilidade aventure o Tesouro a riscos superiores ao valor do seguro arrecadado. A experiência mostra o contrário. Em 152.000 títulos conferidos no espaço de muitos anos pelo registro nas colônias, não se conhece quase caso de erro. (TORRENS: *Transfer of Land*, pág. 20.) De 1872 a 1881 a estatística registrada por Fortescue (*Registration of Title to Land*, 1886, págs. 74 e 75) é a seguinte:

Austrália Meridional — Em 22 anos de lei Torrens, aparece uma indenização paga, de 80 £. (Fundo 40.000.)

Queensland — Em 18 anos e meio uma indenização de £ 1.500. (Fundo de garantia: £ 11.000.)

Tasmânia — Nenhuma indenização, em mais de 18 anos. (Fundo: £ 3.600.)

Vitória — Em 18 anos de registro, £ 924 desembolsadas pelo Estado em indenizações. (Fundo: £ 61.000.)

Nova Gales Meridional — Quase 18 anos. Nenhuma indenização. (Fundo: £ 38.000.) Registraram-se títulos, cuja origem remonta a 1.795.

Nova Zelândia — Quase 10 anos. Nenhuma indenização. (Fundo: £ 26.500.)

Austrália Ocidental — Cinco anos. Indenização, nenhuma.

Total: Três indenizações pagas, no valor de £ 2.504, em um fundo de garantia de £ 180.000.

Não é menos simples o jôgo do sistema na transferência de propriedade do que no registro primitivo do seu título. O proprietário regularmente inscrito, que estiver disposto a vender a sua terra, encontrará, se quiser, no ofício do registro, fórmulas impressas do contrato, que lhe pouparão o concurso dispendioso de notários e juristas, economizando-lhe tempo e despesas, de acôrdo com a divisa de Torrens, que costumava caracterizar a singeleza e celeridade do seu mecanismo, dizendo: "*De ora avante bastará saber a regra de três, para administrar qualquer pessoa os seus próprios negócios.*" Aparelhado o exemplar impresso do escrito de transmissão, e instruído com o título, o oficial do registro anulá-lo-á no todo ou em parte, conforme fôr parcial, ou total a alienação, redigindo novo título em nome do adquirente. "Quando o adquirente de um terreno quiser vendê-lo", diz *sir R. Torrens*, "o registrador geral nulificará o título originário, e entregará ao comprador outro, diretamente emanado da autoridade da coroa. Assim se suprimirão tôdas as dificuldades até hoje inevitáveis no investigar o título primitivo por entre a série numerosa de adquirentes, que cronologicamente se sucedem; e, em vez de folhear montanhas de papel, teremos de examinar apenas um documento simples,

mas nem por isso menos válido e indiscutível, pois *absolutamente não difere do título de concessão inicial.*"

A prodigiosa facilidade e a segurança incomparável d'este mecanismo assentam, pois, na *unicidade do título*. "Esse método", observa o seu ilustre autor, "evita as acumulações de instrumentos de domínio, representando cada propriedade, ou fração dela, em um só documento, no qual o proprietário matriculado possuirá, para as transações em que entrar, o quadro completo da situação jurídica do imóvel." (*Transfer of Land*, p. 24.)

Destarte uma das mais evidentes vantagens do sistema Torrens vem a ser que, "assim nas *vendas*, como nas *operações de crédito*, o múltiplo exame das origens da propriedade é feito substancialmente pelo Estado, mediante uma verificação oficial, mui simples e expedita; pois, invalidando-se os títulos anteriores de aquisição e transferência, reduz-se a indagação apenas ao título conferido ao último possuidor." (ETTORE COPPI: *Gli istituti de publicità immobiliare e il sistema Torrens*).

Os encargos e arrendamentos da propriedade instituem-se, transferem-se, renovam-se, ou extinguem-se mediante simples averbações no título e inscrições dela no registro. Nas hipotecas o proprietário hipotecante retém o seu título com a nota certificativa do onus estabelecido. Torna-se d'este modo impossível a mínima fraude; porque o documento da propriedade é, ao mesmo tempo, o quadro dos compromissos que a gravam. "Nenhuma parte d'este sistema", diz Robert Torrens, "tem atuado mais benéficamente em relação aos interesses gerais. É caso comesinho ver consumir-se uma hipoteca no espaço de uma hora, mediante a despesa de dez a vinte shil-

lings." (*Transfer of Land*, p. 24.) "Celebram-se hipotecas", depunha, em 1880, o *Registrar general* da Colúmbia inglesa, "com a mesma rapidez, com que na Inglaterra se transferem ações de bancos: bastando uma busca de cinco a dez minutos, para se averiguar perfeitamente a situação de qualquer título registrado."

Calculem-se agora as maravilhosas vantagens dêste sistema, na limpidez, na instantaneidade, na segurança das suas operações, confrontado com o sistema atualmente em uso, entre nós, para a transmissão da propriedade e as negociações que sobre ela versam. "Este regimen, pela sua falibilidade, pelo seu custo, pela sua lentidão, pela sua complexidade, pelos embaraços que o obstroem, não corresponde às exigências de uma época essencialmente comercial, como a nossa, e deprecia gravemente o valor natural do solo. Ora, tôdas essas inconveniências têm sua origem comum no caráter retrospectivo, ou dependente, dos títulos de dominio, no regimen em vigor. Numa cadeia como essa, a resistência do todo não é maior que a do mais frágil dos seus elos. Cada contrato novo acarreta mais um elemento de incerteza. De cada vez que se tem de transigir sobre a propriedade, faz-se mister excavar pergaminhos de antepassados, e preparar um transunto dos atos relativos ao imóvel durante os últimos quarenta anos. Dai a morosidade. Mas trabalho tal, pelas suas dificuldades peculiares, só se poderá confiar a técnicos especial e custosamente educados nesses assuntos. Dai o dispêndio. O primeiro remédio, pois, a tamanhos males deve ter essencialmente em mira extinguir o caráter retrospectivo dos títulos de propriedade, estabelecendo um processo de transmissão, em que as

transações sobre ela não originem complicações novas." (R. TORRENS: *Transf. of Land*, p. 17.)

Várias preocupações opõem-se, porém, à adoção do sistema Torrens entre nós. Mas nenhuma delas se sustenta, se as considerarmos com atenção, em face da experiência concludente que o ilustra.

Objeta-se aqui, como já se objetou na Inglaterra, contra a praticabilidade desse sistema neste país, que o bom êxito de semelhante inovação nas colônias australianas tem ali a sua causa na ausência de dúvida sobre os títulos de propriedade, em regiões onde a terra passou recentemente das mãos da coroa para as dos colonos, após cuidadosas demarcações oficiais. Mas a verdade é que essas medições, na Austrália, são extremamente incorretas, e, longe de aproveitarem como preliminar à execução da lei Torrens, "constituíram, pelo contrário, o mais sério embaraço às operações efetuadas sob o seu regimen." (TORRENS: *Transfer of Land*, p. 30.) O cadastro oficial da Austrália, atesta outra autoridade respeitável, "como auxílio ao registro Torrens, não passa de invenção dos ingleses; pois o que êle tem sido, na realidade, é, pelo contrário um dos maiores obstáculos à generalização do novo sistema." (BRICKDALE: *Registration of Title to Land* p. 21.) No mesmo sentido se enuncia o *Registrar General* da Nova Zelândia (*Further Return on Registr. of Title in the Austral. Colon.*, p. 98), o comissário dos títulos na Austrália Ocidental (*Ib.*, p. 101) e o da Austrália Meridional. (*Ib.*, p. 6.)

Outros recuam, vendo embaraços inextricáveis na antiguidade da origem dos títulos de propriedade, em um país onde muitos deles têm seu ponto de partida em tempos mais ou menos longínquos. A êsses responde Torrens que os títulos registrados na Aus-

trália remontam, em grande número, a mais de sessenta anos de data, e, parte pelo descuido nos antigos contratos, parte pela frequência das alienações de propriedade nos países novos, muitos desses títulos oferecem complexidades e mistérios não menos emaranhados que os do domínio territorial na própria Inglaterra. Disso dão testemunho os relatórios oficiais publicados sobre o assunto. (BRICKDALE p. 17-9.) Demais, acrescenta o eminente reformador australiano, retorquindo o argumento nos mesmos termos em que o fizera, em 1879, lord Cairns (*Report, Evidences and Appendix of the Select Committee on Land Titles and Transfer*, n.º 2.870), "a existência de títulos como esses não é objeção contra a medida; antes constitui razão concludente, para se franquear à grande maioria dos títulos claros e líquidos um regímen, que os preserve de caírem, com o tempo, em condições semelhantes." (*Transfer of Land*, p. 31.)

Em presença destas considerações, que a novidade do assunto me forçou a alongar, não hesitei em aconselhar a transplantação desta reforma para o nosso torrão pátrio, onde encontrará certamente condições favoráveis de aclimação, logo que os interessados lhe compreendam a influência benfazeja.

Reduzindo-o aos seus traços capitais, o regímen proposto assinala-se caracteristicamente por estes predicados:

1.º Registro de todos os direitos, que gravarem o imóvel, para a constituição deles entre as partes e a sua ação contra terceiros;

2.º Garantia do Estado aos proprietários inscritos e, em consequência, responsabilidade pecuniária do Tesouro para com os prejudicados por erros na matrícula, ou na entrega dos títulos;

3.º Publicidade real, e não pessoal, isto é, instituição de um grande livro das terras, onde cada propriedade, em vez de cada proprietário, tenha aberta a sua conta;

4.º Entrega a cada proprietário de um certificado com o valor do título, renovável em cada transferência da propriedade;

5.º Facilidade aos proprietários de constituírem empréstimos, mediante penhor do título, consignado em garantia ao mutuante;

6.º Substituição da incerteza pela segurança, da obscuridade e do palavreado pela brevidade e pela clareza;

7.º Redução de avultados gastos a um desembolso mínimo e abreviação de meses a dias no tempo despendido;

8.º Proteção às transações sobre a propriedade territorial contra a generalidade das fraudes;

9.º Restituição do seu valor natural aos títulos de propriedade, depreciados pela interdependência das escrituras sucessivas de aquisição e transmissão.

O decreto n.º 451 B, de 31 de maio de 1890, delineia essa instituição, que está desenvolvida no regulamento que acompanha o decreto n.º 955 A de 5 de novembro.

Longo e penoso foi o labor da adaptação, atenta a dificuldade extrema de eliminar as idiosincrasias inglesas, que inçam a lei Torrens no seu contexto original. Mas a atenção e consciência com que procedemos, através das muitas transmutações por que passou o nosso trabalho, até se formular o projeto, inspira-me a confiança de que êle corresponda ao pensamento da benéfica reforma, cujos resultados, estou certo, serão próximos e largamente proveitosos.

O decreto n.º 1.155, de 10 de dezembro, cometendo a uma companhia anônima, na forma da permissão estabelecida pelo regulamento de 5 de novembro, art. 21, o serviço do registro Torrens nesta capital, e tornando-o obrigatório, segundo a faculdade para esse fim outorgada ao governo pelo decreto de 31 de maio, art. 1.º, completa a organização do sistema adotado, provendo aos meios de sua implantação eficaz naquele, de todos os pontos do país, onde o exemplo dos benefícios desse regimen mais alto pode falar ao espirito da população brasileira.