

GOVERNO PROVISORIO DOS ESTADOS UNIDOS DO BRAZIL

RELATORIO

DO

MINISTRO DA FAZENDA

RUY BARBOSA

Em janeiro de 1891



RIO DE JANEIRO

IMPRENSA NACIONAL

1891

INDICE

	PAGS.
EXPOSIÇÃO	3
SITUAÇÃO FINANCEIRA..	11
EXERCICIO DE 1889.....	35
— DE 1890.....	37
MEIO CIRCULANTE — BANCOS DE EMISSÃO. SOCIEDADES ANONYMAS. Credito hypothecario e movel.....	45
UNIFICAÇÃO GRADUAL DO MEIO CIRCULANTE E RESGATE DO PAPEL-MOEDA.....	55
BANCOS DE CREDITO POPULAR.....	105
AMORTIZAÇÃO E CONVERSÃO.....	109
RESGATE DO EMPRESTIMO DE 1889.....	133
BANCO HYPOTHECARIO NACIONAL.....	151
LEI TORRENS.....	189
RECONSTITUIÇÃO TRIBUTARIA.....	205
IMPOSTO SOBRE A RENDA.....	209
— — BALDIOS.....	247
— — O ALCOOL.....	250
— — O FUMO.....	262
A REFORMA DA TARIFA.....	283
DIREITOS DE IMPORTAÇÃO.....	299
— — EM OURO.....	301
ISENÇÃO DE DIREITOS DE IMPORTAÇÃO.....	333
ARMAZENAGEM.....	335
DIREITOS DE EXPORTAÇÃO.....	337
AUXILIOS A' LAVOURA.....	339
LAVOURA E ESTATISTICA COMMERCIAL.....	341
REPRESSÃO DO CONTRABANDO NO RIO GRANDE DO SUL — SUPPRESSÃO DAS TARIFAS ESPECIAES.....	347
CONTRABANDO NAS FRONTEIRAS DO NORTE.....	351
CONTRABANDO POR OUTRAS FRONTEIRAS.....	353

	Pags.
IMPOSTO DO SELLO DO PAPEL.....	355
— DE TRANSMISSÃO DE PROPRIEDADE.....	357
— PREDIAL.....	359
— DE INDUSTRIAS E PROFISSÕES.....	363
DIVIDA PASSIVA :	
DIVIDA EXTERNA.....	365
— INTERNA :	
Divida fundada nos termos da lei de 1827.	366
Emprestimo nacional de 1868.....	»
— de 1879.....	»
— de 1889.....	»
Divida anterior a 1827.....	367
Papel-moeda.....	»
Bilhetes do Thesouro.....	368
Emprestimo do cofre de orpltaões.....	»
— de particulares.....	»
Bens de defuntos e ausentes.....	»
Depositos das Caixas Economicas.....	»
— do Monte de Soccorro.....	»
— publicos.....	»
— de diversas origens.....	369
Renda com applicação especial.— Fundo de emancipação.....	»
Quota da taxa adicional applicada a serviços de colonização....	»
DIVIDA ACTIVA :	
Divida de impostos.....	371
— activa externa.....	372
Garantia de juros ás estradas de ferro.....	»
BANCO DOS FUNCIONARIOS PUBLICOS.....	373
MONTE-PIO DA FAZENDA.....	377
AJUDAS DE CUSTO.....	379
CONCURSOS.....	381
REPARTIÇÕES.....	383
THESOURO NACIONAL :	
Secretaria da Fazenda.....	385
Directoria Geral de Contabilidade.....	386
— — das Rendas Publicas.....	387
— — da Tomadas de Contas.....	388
— — do Contencioso.....	389
— — de Estatistica do Ministerio da Fazenda.....	»
CAIXA DA AMORTIZAÇÃO.....	390
THESOURARIAS DE FAZENDA.....	391

	PAGS.
RECEBEDORIAS :	
Do Rio de Janeiro.....	393
Arrecadação	394
Imposto predial.....	395
— de industrias e profissões.....	396
— do sello.....	»
— de transmissão de propriedade.....	397
Da Bahia e de Pernambuco.....	»
ALFANDEGAS.....	398
MESAS DE RENDAS E COLLECTORIAS.....	401
REPARTIÇÃO DO IMPOSTO DO GADO.....	»
AGENCIA NA CASCADURA	402
CASA DA MOEDA.....	405
IMPRESA NACIONAL E « DIARIO OFFICIAL ».....	»
JUIZO DOS FEITOS DA FAZENDA.....	411
CAIXAS ECONOMICAS E MONTES DE SOCCORRO.....	415
CAIXA ECONOMICA DA CAPITAL FEDERAL	»
AGENCIAS DA CAIXA ECONOMICA NO RIO DE JANEIRO.....	419
MONTE DE SOCCORRO.....	420
BENS NACIONAES	423
Morro de Santo Antonio.....	424
Terrenos da Fabrica da Polvora.....	»
Quinta da Ponta do Cajú.....	425
Terrenos diamantinos.....	428
CONSTRUCÇÕES NA ALFANDEGA DE SANTOS.....	429
BANCOS.....	435
RECLAMAÇÃO DO ESTADO DO MARANHÃO.....	437
LOTERIAS.....	439
GARANTIA DE EMPRESTIMOS AOS ESTADOS.....	441
TRIBUNAL DE CONTAS.....	449
CONCLUSÃO.....	464

RELATORIO

LEI TORRENS

A instituição consagrada no projecto, que, com os srs. Ministros da Justiça e da Agricultura, Commercio e Obras Publicas, tive a honra de submeter á vossa consideração, e é hoje lei do paiz pelo decr. n. 451 A, de 31 de maio de 1890, representa a mais adeantada phase das idéas contemporaneas quanto á propriedade territorial, o mais bemfazejo de todos os regimens para o seu desenvolvimento e fructificação nas sociedades hodiernas. Consiste o seu fim em estabelecer um systema efficaz de publicidade immobiliaria, e commercializar a circulação dos titulos relativos ao dominio sobre a terra.

O ideal dos economistas e jurisconsultos seria, no dizer de um publicista italiano, « constituir registros publicos, onde fosse facil e expedita a demonstração da propriedade territorial bem como a investigação dos direitos reaes, incidentes á propriedade immovel, e reunir em um só os varios institutos de publicidade existentes a saber: cadastro, registro, hypotheca e transcripções. Só por esse meio se lograria constituir uma especie do *estado civil* da propriedade immobiliaria, correspondente ao estado civil das pessoas, e um bom systema de mobilização da propriedade estavel, sem o qual, baldado será esperar organização perfeita do credito territorial .»

Á esta aspiração não respondem as intuições de publicidade vigentes na Europa. Estava reservado á mais nova das civilizações coloniaes, á australiana, trazer ao mundo a solução deste problema, embaraçado no velho continente, pelo contraste entre as preocupações formalisticas dos jurisconsultos no tocante á concepção da propriedade immovel e á funcção economica, que essa especie de propriedade, emulando com a riqueza mobiliaria, tem que desempenhar em nossos tempos ; funcção nova, que a transforma, que a multiplica, que a democratiza, abrindo-lhe vastos horizontes, alargando-lhe a esphera dos beneficios, pondo-a em contacto directo e continuo com a evolução accelerada e incessante das sociedades modernas.

Desde que o adeantamento da industria, fecundada pela collaboração maravilhosa do capital, abriu ao trabalho do homem essa fonte inexaurivel de opulencia, a riqueza mobiliaria, todo um mundo

novo, por assim dizer ; desde que, graças a esse estupendo effeito da expansão exterior da personalidade humana, sob o estímulo do sentimento da liberdade individual e das exigencias crescentes da luta pela vida, a propriedade mobiliaria, triumphando contra o stygma de subalternidade e vilipendio, com que a antiguidade a assignalára (*mobiliium vilis possessio*), veio rivalizar com a propriedade immovel, ameaçando arrebatá-lhe o primado immemorial, a soberana ameaçada teve que adequar-se á situação nova das cousas, armar-se para a concorrência com os processos superiores da sua competidora, reformar o seu regimen, corrigindo os vicios, que, entretidos, acabariam por convertê-lhe em inferioridade a tradicional supremacia. Já de tempos bem remotos principiara essa evolução ; porquanto a historia da propriedade romana, como demonstrou Sumner Maine, não é, na essencia, mais que a da assimilação gradual das cousas *mancipi* ás cousas *nec mancipi*, isto é, em substancia, a historia da mobilização progressiva dos bens territoriaes, da sua approximação á propriedade mobiliaria individual. Todavia, a disparidade entre as condições das duas especies de propriedade era radical ; a propriedade movel, na moderna accepção deste qualificativo, não existia senão em estado rudimentar ; a propriedade immovel, absorvida no seu papel politico, como fundamento de todo o poder, era contrariada e paralyzada na sua função economica, que outras condições sociaes deviam revelar, e expandir. Pela instituição da hypotheca adquiriu ella o primeiro caracter de *instrumento de credito*. Mas esse grande progresso na evolução economica da propriedade territorial, transmittido pelo direito romano a todas as legislações modernas, necessitava, para se conservar nos seus elementos juridicos essenciaes, de transformações, que só recebeu na segunda metade do seculo dezenove, quando, graças á acção dos economistas, se inaugurou nas leis francezas e belgas a *especialização*, a *publicidade* e a *transcripção*.

Si, porém, nos seculos passados encontrámos alguns vestigios da publicidade nas transacções immobiliarias, da qual a *transcripção* é o primeiro systema organico, tal não acontece com o principio economico da *circulação do solo*, innovação peculiarmente moderna, cujos primeiros passos se nos deparam nas leis da revolução franceza, onde pela primeira vez se tentou fazer da hypotheca um poderoso instrumento de credito, mediante a criação da cedula hypothecaria circulante. São notorias as applicações dessa idéa, melhorada e transformada em poucos dias. Mas, a despeito de todas essas reformas, longe continuamos a estar do grande desideratum : a *publicidade perfeita* e a *mobilização completa da propriedade territorial*. Nenhuma das instituições adoptadas preenche essa lacuna ; porque nenhuma satisfaz á condição fundamental do problema : nenhuma

estabelece a *certeza da propriedade*. Em consequencia, escreve uma autoridade contemporanea, «vão ser á esperar, na França, na Belgica, na Italia, o incremento do credito territorial, desde que ao credor não é manifesta a *segurança do emprego do dinheiro*, nem possivel a *presteza e facilidade da exacção*.»

A propria organização cadastral, estabelecida exclusivamente com intuitos fiscaes, não cria a prova certa do dominio. Tão pouco resulta essa prova dos actos de aquisição; porque o alienante do immovel póde não ser o seu verdadeiro proprietario; e, em tal caso, a escriptura de alienação não vale contra os direitos deste. Tambem não aproveita, para esse fim, a transcripção; porque esta, sendo apenas garantia contra *terceiros*, não legitima o falso dominio, nem traslada o verdadeiro, não opera a transferencia da propriedade, nem sana as nullidades extrinsecas, ou intrinsecas, da sua alienação.

O codigo civil austriaco e as legislações germanicas adoptaram um mecanismo, notavelmente sabio, que assegura á propriedade immobiliaria um regimen cabal de publicidade, mas que, constituindo verdadeiro modelo a este respeito, não satisfaz em toda a plenitude ás necessidades economicas dessa especie de propriedade no tocante á facilidade de sua circulação. A Prussia buscou acudir a essa deficiencia, engenhando um novo titulo hypothecario, o *grundschuld*. Mediante essa combinação, estatuida na lei de 5 de maio de 1872, o proprietario do immovel póde constituir em seu proveito, ou a beneficio de terceiro, uma hypotheca fraccionavel, por elle mesmo, ou por outrem, em muitas cedulas, todas com igual direito, sem preferencia, ao reembolso e transmissiveis por endosso.

Mas a formula da solução procurada nessas varias tentativas parece estar definitivamente no systema, que o mundo todo conhece hoje sob o nome de *lei Torrens*. Por esse systema se estendem á propriedade territorial as vantagens preciosas da riqueza mobiliaria; pois, «além de fundar essa instituição uma publicidade perfeita dos immoveis, facilita a circulação da propriedade estavel por meios simples, expeditos e baratos, dando ao acto de aquisição dos immoveis o caracter de verdadeiro titulo de credito, transferivel por endosso», e accrescentando a todas essas virtudes a de não forçar as vontades individuaes, e generalizar-se, onde não houver razões especiaes para a sua instituição obrigatoria, pela evidencia persuasiva das suas vantagens, gradualmente, facultativamente, espontaneamente.

E' o mais notavel exemplo de legislação experimental, que se conhece; e a sua rapida carreira, a seducção que tem exercido entre as nações mais progressistas, a sua invasão crescente nos costumes e nas leis dos povos mais liberaes, em geral sem o auxilio coercitivo da autoridade social, constitue a mais eloquente demonstração da sua

superioridade singular, da vitalidade que anima essa instituição e dos seus destinos cosmopolitas.

Este methodo de subordinar a implantação das reformas á lei gradativa da experiencia, quasi desconhecido na Europa, é, pelo contrario, divulgadissimo na Australia, nos Estados-Unidos, no Canadá, nos povos, em summa, do novo e do novissimo continente. « As leis, segundo os systemas dominantes da politica empirica, não se elaboram nem se aperfeiçoam por experiencias gradativas: improvizam-se, para bem dizer, tornando-se, de um dia para outro, obrigatorias a milhões de cidadãos e em todas as regiões do Estado, sem se levar em conta a differença das condições locais. A essas outras nações, pelo contrario, repugna a idéa de fazer uma lei, que não seja realmente a expressão da vontade commum. Por isso as melhores leis no sentir desses povos, são as que, por espontanea imitação e convicção geral da sua utilidade, se propagam pouco a pouco de um a outro Estado, como o regimen Torrens. » (E. COPPI: *La legge sulla proprietà fondiaria in Tunisia e il sistema di Torrens.*)

Aventado, em 1856, na Australia meridional, ao inaugurar-se alli o governo parlamentar, pelo deputado Robert Torrens, um dos bemfeitores da civilização contemporanea, convertido em lei por acto de 27 de janeiro de 1858, e posto em execução aos 2 de julho desse anno, esse regimen, por via de experiencias graduas e espontanea imitação, penetrou na colonia de Queensland em 1861, na Victoria e em Nova Galles no anno immediato, e d'ahi a doze (1874) na Australia occidental. Depois, da Australia se communicou, em 1863, á Tasmania, em 1870 á Nova Zelandia e á Columbia ingleza. Abraçaram-n'o, mais tarde, as ilhas de Fidji (1877), o Estado de Iowa, na federação americana, e, por ultimo, no Canadá, a provincia de Ontario, onde a legislatura o acolheu em 1885, mandando-o applicar á cidade de Toronto e ao condado de York. Ao justificar essa medida, na antiga dependencia britanica, declarou o primeiro ministro que o pensamento do gabinete era tornar a transferencia da terra tão simples como a do papel bancario, e o titulo do possuidor tão firme, tão isento de riscos e tropeços, quanto o do accionista de um estabelecimento de credito ás acções de que é senhor.

Outras provincias canadaenses e outros estados da União anglo-saxonia promovem a sua adopção, que tambem, ha quatro annos, se decretou para a India, em Malaca, em Penang, em Strait Settements. (*Ordinances enacted by the governor of the Straits Settements during the Year 1886.*) A regencia de Tunis, graças á iniciativa do governador Cambon, inspirada na propaganda activa de Ives Guyot, perfilhou, na lei de 12 de julho de 1885, a instituição australiana, de que já se aconselha tambem a applicação á Argelia. (E'. WORMS: *La propriété consolidée*, 1888.) E Leroy Beaulieu, que percorria a

Tunisia, quando se preparava a reforma, declarou que, com a introdução do systema Torrens na regencia, a organização da propriedade territorial alli se avantajava consideravelmente á da França. « A propriedade territorial », disse elle, « terá dest'arte encontrado em Tunis a sua formula real, muito mais nitida, preciosa e completa do que na propria França. Convertido que seja em lei este regimen, não temos duvida nenhuma de que, com a abundancia de boas terras nesta nossa nova colonia, os capitalistas francezes affluirão a ella animada e methodicamente. »

A Inglaterra caminha, bem que lentamente, para a mesma reforma desde 1863. A Irlanda viu organizar-se nesse anno uma associação consagrada especialmente á realização deste *desideratum*, a bem do qual o proprio Robert Torrens formulou projecto, levado por uma commissão de altos personagens á presença do vice-rei. Na Gran-Bretanha, ha trinta annos que summidades judicarias das mais altas, entre as quaes não menos de cinco chancelleres, lord Westburg, lord Cranworth, lord Hatherley, lord Selborne, lord Cairns, empenham esforços por uma adaptação do systema australiano á metropole, onde trabalha neste sentido a *Society for promoting the amendment of the law*; e varias disposições do acto Torrens teem sido incorporadas ás leis agrarias e territoriaes do Reino Unido, em 1875, 1881 e 1882. Alli, entretanto, « por falta de amplidão e simplicidade nas medidas adoptadas, tão exiguos são os resultados, quão pleno tem sido o bom exito, onde quer que se permite á lei Torrens estabelecer o livre commercio da terra no mesmo grau em que se opera o escaimbo livre dos titulos industriaes. » E ante a lição dessa experiencia, sempre favoravel quando completa, economistas e administradores de primeira nota não hesitam em advogar a introdução deste principio de transformação e revivescencia no velho organismo da propriedade européa. « Arrojada é a idéa », diz um economista italiano; « carece de suffragar-se com outras experiencias e estudo mais reflexivo; mas a nós tambem não pareceria inexequivel applicar á Europa este systema, que não diverge muito do regimen em vigor nos paizes allemães. »

Entregue ao seu proprio valor, ordinariamente sem auxilio de imposição official que o ampare, o systema Torrens tende a se universalizar, onde quer que o legislador o offerece ao bom senso do interesse individual. Esse systema, diz o autor da *Politica experimental*, « substitue o registro dos contractos pelo dos titulos de propriedade. Estes adquirem uma especie de individualidade propria. Na repartição do registro se lhes abre conta corrente: os emprestimos, os arrendamentos e quaesquer outros onus inscrevem-se no talão, assim como no certificado, correspondendo essas duas inscrições uma á 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 coacção pelo contracto, e fazer recahir o contracto antes sobre as cousas do que sobre os homens ». Assim este regimen, ao mesmo passo que tende a realçar o caracter moral da propriedade, espiritualizando-a, por assim dizer, nessa combinação que mobiliza os immoveis, dando-lhes circulação analoga á da renda nominativa, não conta, em geral, para a sua propagação crescente senão com o bem entendido interesse dos proprietarios. E, tendo por força especifica a evidencia das suas vantagens, ainda não foi lançada á terra, em parte nenhuma, a semente livre da lei Torrens, que dentro em pouco não cobrisse a maior parte do solo.

Desse facto nos trazem provas exuberantes os inqueritos effectuados na Inglaterra. « O registro dos titulos é *quasi universal* », dizia, em 1879, ante uma commissão da camara dos commons, sir Arthur Blyth, agente encarregado da execução da lei Torrens na Australia meridional; « por uma transacção sobre escripturas, encontrareis mil, celebradas sob o *Real Property Act*. E' curiosidade rara achar alguem, que não proceda assim. A um individuo, que pretendesse tomar-me dinheiro por emprestimo, as minhas primeiras palavras seriam : « Sob a lei Torrens, não ? » E depois : « Não careceis de advogado, creio eu ? » Provavelmente a resposta seria : « Não. » Em consequencia, dir-lhe-hia eu : « Vireis commigo ao registro. Tendes naturalmente comvosco o vosso certificado. » Encheria então um escripto de *hypotheca* na estação do registro, onde ha vias impressas desses actos, e, satisfeitas alli as formalidades, entregando-a ao official, perguntar-lhe-hia : « Estará prompta amanhã ? » Noutros casos a operação é ainda mais simples. Nas demais colonias a lei Torrens é tão popular, quanto na nossa. Nas folhas de Sydney, os annuncios de venda de terras acabam constantemente pela menção da sua matricula sob esse regimen. »

Cerca de 15 % das terras alienadas pela corôa antes da lei Torrens, (depunha, em 1830, respondendo á circular de lord Kimberley, o official do registro geral de Queensland) estão hoje submettidos a acção dessa lei. « A quantidade alienada assim, daquella data em deante, sobe a 3.826.634 geiras, que, adicionadas ás inscriptas á solicitação dos interessados, perfazem 98 % de todas as terras alheadas. » O official do registro geral na Victoria attestava achar-se já inscripta sob a lei Torrens cerca de uma oitava parte de todas as terras existentes na colonia, registrando-se titulos de todos os generos, 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 á transferencia de propriedade territorial, em que esta repartição não haja de intervir », dizia o official do registro da lei Torrens em Nova Zelandia. O de Nova Galles Meridional

declarava: « Tão bem assegurada se acha a popularidade deste regimen, a tal ponto se acostumou o publico a lidar com os nossos certificados, tamanha é a sua confiança no valor infallivel delles, que em geral não se admite transacção sobre propriedade, cujo titulo não esteja registrado sob o systema Torrens ». O funcionario incumbido desse serviço na Tasmania respondia: « Dentro em breve os contractos sobre a propriedade real correrão, em sua maioria, por esta repartição, que já se pôde considerar como o cartorio geral dos actos de transmissão da propriedade immovel na colonia .» (ROBERT TORRENS: *Transfer of Land by Registration*, pags. 26, 27, 54 e 57.)

A « lei Torrens », depunha, em 1872, o *Recorder of Titles* na Tasmania, « é já uma instituição consolidada, cujas vantagens especiaes e relevantes são absolutamente reconhecidas pela communiidade .» (*Return on Registration of Title in the Australasian Colonies*, p. 138). « Não ha questão », affirmava, em 1881, M. H. Gawler, *solicitor* junto aos commissarios da lei Torrens na Australia meridional, « quanto ao perfeito bom exito deste systema: negocia-se com a terra, graças a elle, com a mesma facilidade e segurança que com os papeis de credito na praça .» (*Further Return on Registration of Title in the Australasian Colonies*, p. 5.)

Deixada, pois, na maioria dos casos, á mercê da espontaneidade dos interesses, a lei Torrens propaga-se victoriosamente, por toda a parte onde a não mutilam, onde a não aleijam, onde lhe não enxertam elementos adventicios, onde o legislador respeita a plenitude do seu systema, e o autoriza sem reservas mesquinhas. Submettido a este severo criterio, como legislação experimental, sahiu triumphante da prova.

A tres principios cardeaes pôde reduzir-se toda a economia da lei Torrens: « 1º instituição de um processo expurgativo, destinado a precisar a propriedade, a delimital-a, e fixar de modo irrevogavel, para com todos, os direitos do proprietario, authenticando-os em titulo publico; 2º criação de um systema de publicidade hypothecaria, adequado a patentear exactamente a condição juridica do solo, com os direitos reaes e gravames, que o onerarem; 3º mobilização da propriedade territorial mediante um conjunto de alvitres, convergentes a assegurar a transmissão prompta dos immoveis, a constituição facil das hypothecas e a cessão dellas por via de endosso .» (ALFRED DAIN: *Le système Torrens*, p. 11.)

Obvia é a excellencia deste systema em todas as suas applicações: quanto á *matricula* dos immoveis, á *transferencia* delles e á *constituição dos direitos reaes*.

Em geral facultativo, nos paizes que o teem adoptado, elle não exclue, todavia, essencialmente o principio da obrigação. Eu

mesmo participava, a principio, do erro, que suppôz da essencia desse regimen o caracter facultativo. Mas o conhecimento mais completo dos factos, da doutrina e dos documentos, que a illustram, me demonstraram o contrario. Para evidencial-o, bastaria advertir em que, nas proprias colonias australianas, onde aliás a lei Torrens se estabeleceu sob a fórma permissiva em relação ás terras já apropriadas, a mesma lei o fez obrigatorio para as concessões territoriaes d'ahi em diante outorgadas pela corôa.

O estado facultativo corresponde, na historia do systema Torrens, ao periodo de sua iniciação. Inovação tão arrojada, tão revolucionaria, no codigo da propriedade immobiliaria não poderia lançar raizes, ou sequer encontrar acolhimento, antes que uma phase de ensaios directos lhe demonstrasse palpavelmente a excellencia. Verificada, porém, esta, naturalmente deveria surgir uma tendencia nova, que, fundando-se na superioridade inquestionavel dos resultados obtidos com o novo mecanismo e na sua adaptabilidade ás relações civis em todos os povos civilizados, encaminhe as idéas da reforma para a generalização coercitiva desse regimen.

« *La faculté n'est nullement un principe inhérent à ce régime* », diz um conservador das hypothecas em França, depois de aturados estudos sobre o assumpto. « 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. P. 16-7.)

No mesmo sentido se pronuncia o director do serviço da propriedade territorial em Singapore, encarregado pelo governo dessa colonia ingleza de estudar a lei Torrens na Australia, e formular o melhor regimen de applicação della aos estabelecimentos britannicos do estreito de Malacca. No projecto de reforma commettido á sua experiencia e convertido em lei pela autoridade colonial, repelle M. Maxwell a fórma 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*, p. 36.)

Nestas razões me fundei, para propor o registro obrigatorio da propriedade na capital federal. (*)

Para as outras partes da republica, entretanto, ficará prevalecendo o regimen facultativo. Póde o proprietario da terra elege-lo, ou deixar-se ficar sob a legislação commum. O individuo, porém, que deliberar adoptal-o, começará por fazer traçar a planta de sua propriedade, que, junta a um memorial declarativo do estado do seu dominio, especificando os direitos e onus correspondentes, apresentar-se-ha, em petição, ao official do registro, a quem incumbe submittel-a a despacho. Para proceder a essa diligencia, não necessita o proprietario de conselheiros profissionaes. A repartição do registro proporciona-lhe formulas impressas, de que basta encher os claros ; eliminando-se assim o concurso dispendioso de advogados e notarios, dos quaes, na Australia, em geral se prescinde nessas transacções. Reconhecida a procedencia dos titulos, onde se estriba a pretensão do requerente, abre-se o processo de expurgação, destinado a franquear aos prejudicados os meios de opporem-se á inscripção, quando o petionario allegar falsos direitos á propriedade alheia. A opposição tem o seu curso regular, breve, simples, mas seguro, rodeado de todas as garantias. Si prevalece, deixa de effectuar-se a inscripção requerida. Si não, procede-se a ella, por uma combinação tão singela, quão habil e efficaz. Para a levar a effeito, o official do registro redige dois certificados perfeitamente identicos num livro de talão. Em cada um delles descreve o immovel, referindo-se ao mappa, e consignando todos os encargos, que vincularem a propriedade. Dessa duplicata uma via conserva-se na repartição, constituindo a *Matris*, o grande livro da propriedade territorial. O outro exemplar entrega-se ao proprietario, a quem servirá de *titulo*.

Este documento gosa, no systema Torrens, de um valor supremo contra todas as impugnações ulteriores. Uma vez assegurada assim,

(*) Ver o anexo-B no fim deste volume.

a propriedade torna-se absoluta e indisputavel. *O Estado affiança a certesa juridica do certificado*, provendo, mediante indemnização pecuniaria, ás reclamações, que de futuro se possam levantar fundadamente contra a legitimidade dos direitos do possuidor do titulo conferido pelo registro Torrens. « O proprietario de um titulo inscripto », observa o professor Gide, « não tem que se inquietar com o passado. Os adquirentes, como os credores hypothecarios, acham-se igualmente garantidos. A segurança é completa *assim para o proprietario, como para terceiros* .» (*Bulletin de la Société de Législation Comparée*, 1885-1886, vol. xv.)

A indestructibilidade do titulo constitue, manifestamente, um dos caracteres inestimaveis do regimen australiano. Na incerteza sobre o direito de propriedade territorial está uma das influencias, que mais profundamente a depreciam, e um dos embaraços, que organicamente se oppõem á sua mobilização. A segurança estribada num titulo de dominio irrevogavel habilita o proprietario a não recuar ante os maiores sacrificios para a exploração da terra, e attrae para ella as ambições do capital, livre por esse meio dos riscos que ordinariamente o deteem ante a perspectiva de litigios embaraçosos e arruinadores, como os que flagellam a propriedade immovel. Nos termos da legislação commum, a firmeza da propriedade pende indefinidamente das questões armadas pela malevolencia, pelo despeito, peia cobiça, carecendo sempre de processos dispendiosos, para se defender, toda a vez que a oppugnam. No regimen Torrens desaparece radicalmente a possibilidade eventual da contestação, affirmando-se de uma vez para sempre o direito por uma declaração especifica e ir retractavel da autoridade do Estado.

Serve-se assim a um grande principio economico, escrevia R. Torrens, « por uma combinação, que traz o incentivo da segurança ao emprego do capital utilizado em beneficiar a terra ; e o resultado pratico desta vantagem tem sido additar-se copiosamente a riqueza geral, restituindo-se o valor intrinseco a terras privadas delle por vicios e incertezas technicas, emquanto á procedencia dos titulos de propriedade ». (*Transfer of Land*, pag. 23.)

Como, porém, a apreciação humana, por imparcial e intelligente que seja, não póde excluir de todo a possibilidade de erro, importava predispor os recursos necessarios na hypothese da privação illegitima da propriedade, inflingida ao senhor da terra em beneficio de outrem. Para esses casos se trocou a reivindicación em compensação pecuniaria, e estabeleceu-se o *fundo de garantia* estipulado no projecto. Em remuneração dessa responsabilidade, que assume, cobra o Estado, como *taxa de seguro*, a contribuição, extremamente benigna, de *dous por mil* sobre o valor da propriedade matriculada.

Nem se supponha que essa responsabilidade aventure o Thesouro a riscos superiores ao valor do seguro arrecadado. A experiencia mostra o contrario. Em 152.000 titulos conferidos no espaço de muitos annos pelo registro nas colonias, não se conhece quasi caso de erro. (TORRENS: *Transfer of Land*, pag. 20.) De 1872 a 1881 a estatistica registrada por Fortescue (*Registration of Title to Land*, 1886, pags. 74 e 75) é a seguinte:

Australia Meridional.— Em 22 annos de lei Torrens, apparece uma indemnização paga, de 80 £. (Fundo 40.000.)

Queenland.— Em 18 annos e meio, uma indemnização de £ 1.500. (Fundo de garantia : £ 11.000.)

Tasmania.— Nenhuma indemnização, em mais de 18 annos. (Fundo: £ 3.600.)

Victoria.— Em 18 annos de registro, £ 924 desembolsadas pelo Estado em indemnizações. (Fundo : £ 61.000.)

Nova Galles Meridional.— Quasi 18 annos. Nenhuma indemnização, (Fundo : £ 38.000.) Registraram-se titulos, cuja origem remonta a 1795.

Nova Zelandia.— Quasi 10 annos. Nenhuma indemnização. (Fundo: £ 26.500.)

Australia Occidental.— Cinco annos. Indemnização, nenhuma.

Total: Tres indemnizações pagas, no valor de £ 2.504, em um fundo de garantia de £ 180.000.

Não é menos simples o jogo do systema na transferencia de propriedade do que no registro primitivo do seu titulo. O proprietario regularmente inscripto, que estiver disposto a vender a sua terra, encontrará, se quizer, no officio do registro, formulas impressas do contracto, que lhe pouparão o concurso dispendioso de notarios e juristas, economizando-lhe tempo e despezas, de accordo com a divisa de Torrens, que costumava caracterizar a singeleza e celeridade do seu mecanismo, dizendo: « *De ora avante bastará saber a regra de tres, para administrar qualquer pessoa os seus proprios negocios.* » Apparelhado o exemplar impresso do escripto de transmissão, e instruido com o titulo, o official do registro annullal-o-ha no todo ou em parte, conforme fôr parcial, ou total a alienação, redigindo novo titulo em nome do adquirente. « Quando o adquirente de um terreno quizer vendel-o », diz sir R. Torrens, « o registrador geral nullificará o titulo originario, e entregará ao comprador outro, directamente emanado da autoridade da corôa. Assim se supprimirão todas as difficuldades até hoje inevitaveis no investigar o titulo primitivo por entre a serie numerosa de adquirentes, que chronologicamente se succedem ; e, em vez de folhear montanhas de papel, teremos de examinar apenas um documento simples, mas nem por isso menos valido e indiscutivel, *pois absolutamente não differe do titulo de concessão inicial.* »

A prodigiosa facilidade e a segurança incomparavel deste mecanismo assentam, pois, na *unicidade do titulo*. «Esse methodo», observa o seu illustre autor, «evita as accumulações de instrumentos de dominio, representando cada propriedade, ou fracção della, em um só documento, no qual o proprietario matriculado possuirá, para as transacções em que entrar, o quadro completo da situação juridica do immovel.» (*Transfer of Land*, p. 24.)

Dest'arte uma das mais evidentes vantagens do systema Torrens vem a ser que, «assim nas *vendas*, como nas *operações de credito*, o multiplo exame das origens da propriedade é feito substancialmente pelo Estado, mediante uma verificação official, mui simples e expedita; pois, invalidando-se os titulos anteriores de aquisição e transferencia, reduz-se a indagação apenas ao titulo conferido ao ultimo possuidor.» (ETTORE COPPI: *Gli istituti de publicitá immobiliare e il sistema Torrens*.)

Os encargos e arrendamentos da propriedade instituem-se, transferem-se, renovam-se, ou extinguem-se mediante simples averbações no titulo e inscripções della no registro. Nas hypothecas o proprietario hypothecante retém o seu titulo com a nota certificativa do onus estabelecido. Torna-se deste modo impossivel a minima fraude; porque o documento da propriedade é, ao mesmo tempo, o quadro dos compromissos que a gravam. «Nenhuma parte deste systema», diz Robert Torrens, «tem actuado mais beneficamente, em relação aos interesses geraes. E' caso comesinho ver consummar-se uma hypotheca no espaço de uma hora, mediante a despeza de dez a vinte shillings.» (*Transfer of Land*, p. 24.) «Celebram-se hypothecas», depunha, em 1880, o *Registrar general* da Columbia ingleza, «com a mesma rapidez, com que na Inglaterra se transferem accões de bancos: bastando uma busca de cinco a dez minutos, para se averiguar perfeitamente a situação de qualquer titulo registrado.»

Calculem-se agora as maravilhosas vantagens deste systema, na limpidez, na instantaneidade, na segurança das suas operações, confrontado com o systema actualmente em uso, entre nós, para a transmissão da propriedade e as negociações que sobre ella versam. «Este regimen, pela sua fallibilidade, pelo seu custo, pela sua lentidão, pela sua complexidade, pelos embaraços que o obstroem, não corresponde ás exigencias de uma epocha essencialmente commercial, como a nossa, e deprecia gravemente o valor natural do solo. Ora, todas essas inconveniencias tem sua origem commum no character retrospectivo, ou dependente, dos titulos de dominio, no regimen em vigor. Numa cadeia como essa, a resistencia do todo não é maior que a do mais fragil dos seus élos. Cada contracto 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 transumpto dos actos relativos ao immovel durante os ultimos quarenta annos. Dahi a morosidade. Mas trabalho tal, pelas suas difficuldades peculiares, só se poderá confiar a technicos especial e custosamente educados nesses assumptos. Dahi o dispendio. O primeiro remedio, pois, a tamanhos males deve ter essencialmente em mira extinguir o character retrospectivo dos titulos de propriedade, estabelecendo um processo de transmissão, em que as transacções sobre ella não originem complicações novas.» (R. TORRENS : *Transf. of Land*, p. 17).

Varias preoccupações oppoem-se, porém, á adopção do systema Torrens entre nós. Mas nenhuma dellas se sustenta, si as considerarmos com attenção, em face da experiencia concludente que o illustra.

Objecta-se aqui, como já se objectou na Inglaterra, contra a praticabilidade desse systema neste paiz, que o bom exito de semelhante innovação nas colonias australianas tem alli a sua causa na ausencia de duvida sobre os titulos de propriedade, em regiões onde a terra passou recentemente das mãos da corôa para as dos colonos, após cuidadosas demarcações officiaes. Mas a verdade é, que essas medições, na Australia, são extremamente incorrectas, e, longe de aproveitarem como preliminar á execução da lei Torrens, «constituirañt, pelo contrario, o mais serio embaraço ás operações effectuadas sob o seu regimen. » (TORRENS : *Transfer of Land*, p. 30.) O cadastro official da Australia, attesta outra autoridade respeitavel, «como auxilio ao registro Torrens, não passa de invenção dos inglezes ; pois o que elle tem sido, na realidade, é, pelo contrario um dos maiores obstaculos á generalização do novo systema.» (BRICKDALE : *Registration of Title to Land* p. 21.) No mesmo sentido se enuncia o *Registrar General* da Nova Zelandia (*Further Return on Registr. of Title in the Austral. Colon.*, p. 98), o commissario dos titulos na Australia Occidental (*Ib.*, p. 101) e o da Australia Meridional. (*Ib.*, p. 6.)

Outros recuam, vendo embaraços inextricaveis na antiguidade da origem dos titulos de propriedade, em um paiz onde muitos delles tem seu ponto de partida em tempos mais ou menos longiquos. A esses responde Torrens que os titulos registrados na Australia remontam, em grande numero, a mais de sessenta annos de data, e, parte pelo descuido nos antigos contractos, parte pela frequencia das alienações de propriedade nos paizes novos, muitos desses titulos offerecem complexidades e mysterios não menos emaranhados que os do dominio territorial na propria Inglaterra. Disso dão testemunho os relatorios officiaes publicados sobre o assumpto. (BRICKDALE p. 17-9.) Demais, accrescenta o eminente reformador australiano, retor-

quindo 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. 2.870), «a existencia de titulos como esses não é objecção contra a medida; antes constitue razão concludente, para se franquear á grande maioria dos titulos claros e liquidos um regimen, que os preserve de cahirem, com o tempo, em condições semelhantes.» (*Transfer of Land*, p. 31.)

Em presença destas considerações, que a novidade do assumpto me forçou a alongar, não hesitei em aconselhar a transplantação desta reforma para o nosso torrão patrio, onde encontrará certamente condições favoraveis de acclimação, logo que os interessados lhe comprehendam a influencia bemfazeja.

Reduzindo-o aos seus traços capitaes, o regimen proposto assignala-se caracteristicamente por estes predicados:

1.º Registro de todos os direitos, que gravarem o immovel, para a constituição delles entre as partes e a sua acção contra terceiros;

2.º Garantia do Estado aos proprietarios inscriptos e, em consequencia, responsabilidade pecuniaria do Thesouro para com os prejudicados por erros na matricula, ou na entrega dos titulos;

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

4.º Entrega a cada proprietario de um certificado com o valor do titulo, renovavel em cada transferencia da propriedade;

5.º Facilidade aos proprietarios de constituirem emprestimos, mediante penhor do titulo, consignado em garantia ao mutuante;

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

7.º Reducção de avultados gastos a um desembolso minimo e abreviação de mezes a dias no tempo despendido;

8.º Protecção ás transacções sobre a propriedade territorial contra a generalidade das fraudes;

9.º Restituição do seu valor natural aos titulos de propriedade, depreciados pela interdependencia das escripturas successivas de aquisição e transmissão.

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

Longo e penoso foi o labor da adaptação, attenta a difficuldade extrema de eliminar as idyosincrasias inglezas, que inçam a lei Torrens no seu contexto original. Mas a attenção e consciencia com que procedemos, atravez das muitas transmutações por que passou o

nosso trabalho, até se formular o projecto, inspira-me a confiança de que elle corresponda ao pensamento da benefica reforma, cujos resultados, estou certo, serão proximos e largamente proveitosos.

O decreto n. 1155, de 10 de dezembro, commettendo a uma companhia anonyma, na fórma da permissão estabelecida pelo regulamento de 5 de novembro, art. 21, o serviço do registro Torrens nesta capital (*), e tornando-o obrigatorio, segundo a faculdade para esse fim outorgada ao governo pelo decreto de 31 de maio, art. 1º, completa a organização do systema adoptado, provendo aos meios de sua implantação efficaç naquelle, de todos os pontos do paiz, onde o exemplo dos beneficios desse regimen mais alto póde fallar ao espirito da população brasileira.

(*) Ver o appendice **B** no fim deste volume.

B

A EXECUÇÃO DA LEI TORRENS NA CAPITAL FEDERAL

Informação ao Chefe do Governo Provisorio

A EXECUÇÃO DA LEI TORRENS

NA

CAPITAL FEDERAL

INFORMAÇÃO AO CHEFE DO GOVERNO PROVISÓRIO

GENERALÍSSIMO

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

Dignou-se V. Ex. responder-me, no dia immediato, declarando-me não satisfazer ao meu pedido, por não haver recebido esse papel até áquella data. E só agora me chega elle ás mãos, de parte de V. Ex. Esse documento revela apenas, nos seus signatarios, a par do sentimento, mui natural, do proprio interesse, a mais completa ausencia de noções ácerca da materia, a que se prende a medida, que pretendem fulminar.

Não obstante, a importancia do assumpto, ligado a uma reforma tão fecunda quão mal conhecida entre nós, induz-me a acudir, em deferencia á opinião, com os esclarecimentos convenientes, para evitar que ella receba, sem correctivo, a impressão de apreciações apaixonadas e erros palmares. Pessoalmente, eu me inclinaria a abster-me de taes explicações: não me sinto ferido. Como ministro, não nutrindo maior

desejo (V. Ex. bem o sabe) que o de depôr este encargo, ao qual me tem prendido apenas a confiança insistente do chefe do Estado e o sentimento de um dever, cujo imperio, felizmente, toca ao seu termo, não me acho disposto a travar agora contra a malevolencia a luta, a que não conseguiu obrigar-me nestes quatorze mezes de governo. Mas os interesses superiores de uma medida, em que presumo ter consultado o bem geral, e a ignorancia corrente entre nós sobre a materia 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 character obrigatorio, assim como o decreto n. 451 B, de 31 de maio, que, firmando no paiz a lei Torrens, libertou das formalidades onerosas e inuteis da escriptura publica os actos de transmissão do dominio e constituição de onus reaes.

O que, em ultima analyse, pois, revolta os tabelliães desta capital, não é a deliberação contida no ultimo decreto, mas a instituição creada no primeiro: é a execução da lei Torrens, a sua realidade imminente. Não representaram contra o decreto de 31 de maio; não se queixaram contra o decreto de 5 de novembro; porque um e outro, pelo character facultativo deixado ao registro, tornavam incerta e problematica a sua applicação. Com o de 10 de dezembro, porém, que substituiu pela obrigação a faculdade, e proporcionou á reforma os meios de execução certa e prompta, viram os interessados ameaçada a receita dos cartorios, e acodem por elle. Na essencia, portanto, a questão não é da liberdade contra o privilegio, do fisco contra a industria particular, mas da lei Torrens contra as Ordenações do Reino. E a instantaneidade com que o decreto de 10 de dezembro determinou essa reacção, provocada, em toda a parte, pela lei Torrens entre os interesses da rotina, é apenas a contra-prova da efficacia da resolução adoptada nesse decreto como providencia complementar dos anteriores. Foi em presença d'elle que as conveniencias individuaes empenhadas na perpetuação do velho regimen comprehenderam a seriedade da reforma.

Ora, travado o conflicto entre a lei Torrens e as Ordenações do Reino, seria ocioso advogar aqui a causa daquella contra estas. Nunca houve, neste paiz, victoria mais completa que a dessa reforma. O acolhimento, que a recebeu, foi universal: nem uma só voz lhe irrogou a critica mais leve. O a que, neste momento, pois, me proponho, é simplesmente defender o decreto de 10 de dezembro á luz do systema Torrens, demonstrar a utilidade desse decreto em relação a este systema, e a inanidade, em presença d'elle, das pretensões do notariado fluminense.

O decreto de 31 de maio, prescrevendo a obrigação do registro para as terras publicas, alienadas após a publicação delle, accrescentava : « Serão tambem obrigatoriamente sujeitos ao mesmo regimen, si o governo julgar conveniente, os terrenos e predios da Capital Federal, no perimetro marcado para o imposto predial. »

Contra essa disposição não se levantou o menor reparo.

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

« Si o governo tornar obrigatorio o registro para os predios da Capital Federal, a execução dos actos, previstos por este regulamento, é confiada ao official do registro geral das hypothecas... ou *a uma sociedade em commandita, ou anonyma, autorizada pelo ministro da fazenda na Capital Federal.* »

Nada, pois, innovou o decreto de 10 de dezembro ; porquanto o direito de tornar coercitiva a applicação da reforma, já o governo o reservara a si desde 31 de maio no decreto de implantação do systema Torrens entre nós (art. 1º), a exclusão dos tabelliães das funcções do registro ficou igualmente assentada no decreto creador (art. 2º), 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 esses textos explicitos, formaes, categoricos, ninguem, absolutamente ninguem, murmurou. Tudo foram applausos a ambos os decretos, onde essas disposições figuram, não dissimuladas e perdidas entre outras, mas á deanteira, encabeçando-os, nos dous artigos iniciaes. E agora, quando o decreto de 10 de dezembro se limita a *executar* idéas consagradas com toda essa precedencia e solemnidade nos dous decretos anteriores, é que se vem levantar prégão de escandalo, como si o Governo acabasse de estremunhar os interessados com a mais inesperada surpresa, em occasião em que elle apenas obedece á lei estatuida, utilizando-se da autorização que terminantemente lhe confere. Bem tarde acordaram esses interesses : dir-se-hia que andaram por outro mundo, ou que abrem os olhos agora, desenterados, após longa inhumação. V. Ex. bem vê que semelhante reacção não póde ter seriedade.

Entretanto, convem não deixal-a propagar as sementes malignas, com que arma á popularidade, espalhando noções perversivas sobre a natureza, a influencia e os resultados da grande reforma, cuja execução se pretende encetar.

Desvirtuou o Governo o systema Torrens, impondo-lhe o caracter obrigatorio na Capital da União ?

Commetteram os decretos de maio, novembro e dezembro acto de esbulho contra o notariado, arredando-o do serviço da lei Torrens ?

Perpetrou-se absurdo, ou lesou-se o interesse publico, incumbindo esse serviço a uma associação?

Soffrem por essa deliberação os proprietarios offensa em seus direitos, ou damno em seus interesses?

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

Registro obrigatorio

Cuida-se, em geral, ser inseparavel da lei Torrens o caracter permissivo. Mas não o é; não o foi, nem no pensamento primitivo do seu proprio autor, nem na legislação que elle inaugurou.

O ensaio facultativo era, de feito, a unica entrada possivel ao iniciador dessa reforma, no meio das hostilidades que o genio da tradição ingleza, transplantada e arraigada nas colonias, oppunha a essa revolução no regimen da terra. «Esse homem concebera um pensamento fecundo, elogrou incutir a sua opinião aos vizinhos, obtendo que a legislatura de Adelaide assentisse no ensaio facultativo de seu systema. Teria elle exercido a mesma influencia sobre a totalidade dos colonos australianos? Desconhecido á maioria delles, conseguiria convencel-os? Obteria de uma legislatura só, reunida em Sidney, ou Melbourne, longe de sua residencia e fóra de sua acção, que a sua idéa se applicasse de facto ao continente inteiro? Provavelmente não. A legislação local facilitou a experiencia; tornou simples e clara a verificação dos resultados; o mais veio por si.» (DONNAT: *La politique expérimentale*, p. 107.)

Essa feição impressa ao systema não representa um elemento organico na sua economia: foi apenas uma transacção do autor com a necessidade das circumstancias. Mas no seu plano originario se contemplava o registro coercitivo. Alguns dos escriptores, que teem tratado o assumpto como especialistas e com autoridade mais reconhecida, accentuam este ponto. «A faculdade não é absolutamente principio inherente ao regimen», diz de Tersant. «O proprio sir R. Torrens não concebera primitivamente a matricula facultativa. Esta foi admittida apenas como meio de experimentar o valor de um systema, que, a principio, suscitara energicos protestos; e ainda assim, se limitou ás propriedades alienadas pela corôa antes da nova lei.» (DE FRANCE DE TERSANT: *Exposé théorique et pratique du sys. Torrens*. Paris, 1889, p. 15). E' o que observa igualmente M. E. Maxwell, no seu relatorio apresentado, por ordem do governador dos *Strait Settlements*, á commissão de legislação das colonias: «Nas colonias australianas os inauguradores do systema Torrens podiam appellar, pelo parlamento e pela imprensa, para populações, que em nada cedem vantagem, quanto

á intelligencia, ás de outra qualquer região do mundo civilisado. Os factos mostraram que bastava submeter aos olhos dos proprietarios a exposição das vantagens asseguradas, para que elles de motu-proprio adoptassem o systema. Assim, não pareceu necessaria a obrigação, em que sir R. Torrens momentaneamente pensara.» (Trad. de DE TERLANT, n. 169, p. 70.)

Mas, na propria lei conquistada por Torrens, em 1857, a legislatura da Australia Meridional (*Real Property Act*, de 27 de janeiro de 1858), dispõe o art. 15: « Todos os territorios da colonia ainda não alheitados pela corôa na epoca em que esta lei entrar em vigor, sejam terrenos vagos, sejam os reservados ao uso publico, submeter-se-hão, quando se transferir a sua propriedade plena, ao imperio deste acto.» E sir Robert Torrens mesmo, depondo, na Inglaterra, perante uma commissão parlamentar (*Evidence of the Select Committee on Lands Titles and Transfer*, n. 3112), punha em relevo a importancia dessa restricção ao character voluntario do registro nas colonias. Assim, notava elle, em cada colonia se admittem rapidamente ao registro vastas extensões de solo, que servem de prégão aos outros proprietarios sobre as vantagens do systema. (BRICKDALE: *Registration of Title to Land*, Lond., 1886, p. 17.)

Em regiões, como as australianas, onde a extensão povoada representa ainda uma proporção exiguissima no continente, e o chão, em geral desoccupado, estava, ha quarenta annos, quasi todo nas mãos da corôa, o preceito do registro coercitivo em relação á parte do solo ainda não apropriada sujeitava de facto ao regimen da obrigação a quasi totalidade da terra. « Essa excepção », pondera Gide (*E'tude sur l'acte Torrens*, Par., 1886, p. 11), « tem consideravel alcance; porque, como, de um lado, o territorio das colonias australianas ainda jaz, em sua maior parte, no estado de terras devolutas, pertencentes ao Estado, e, de outro, toda a terra que sahe desse dominio publico, entrando no da propriedade particular, é matriculada *ex-officio*, o systema Torrens está destinado a invadir todo o territorio australiano, á medida que se estenda o roteamento e a colonisação.» Dest'arte a excepção, alli, assume a preponderancia de regra, e a regra desce á inferioridade de excepção. Mas, ainda reduzida a estes termos, ella não poderá talvez sustentar-se; acreditando os que teem estudado a applicação do regimen Torrens ás colonias australianas, que a regra da obrigação acabará por se generalisar, desaparecendo completamente o elemento facultativo. « Mais cedo ou mais tarde, com certeza, elle desaparecerá, cedendo a vez á obrigação absoluta », prognostica de Tersant. (*Op. cit.*, p. 16.)

Com effeito, do regimen facultativo resultam inconvenientes palpaveis, que o commissario inglez encarregado de estudar a applicação

da lei Torrens ás provincias de Wellesley e Malaca, assignalava no seu relatorio, a que já me referi. « Esta situação », diz elle, « reclama um serviço de inscripção para cada um dos dous methodos e, por consequencia, duas administrações distinctas, duas series de registros e taboas, uma enorme accumulção de archivos. Não ha outro remedio a semelhante estado de cousas, sinão renunciar o principio da faculdade, e adoptar medidas imperativas, que aliás nada teriam de vexatorias, pois vinte annos de experiencia teem demonstrado a superioridade do systema. » (*Op. cit.*, p. 36, n. 40.) « Num futuro mais ou menos proximo », acrescenta elle, « será preferivel estabelecer a obrigação a manter a dualidade de systemas, que é, para as colonias, occasião de excesso desnecessario na despeza. » (*Ib.*, p. 71, n. 169.) E este sacrificio faz-se apenas em homenagem aos preconceitos exageradamente conservadores de uma pequena minoria, que, a despeito da evidencia, se afferra ás formulas antigas, por aversão systematica a toda a mudança nas praticas estabelecidas. (*Reports from the consuls of the United States. Mortgages in foreign countries.* Ns. 110 e 111, Wash., 1890, pgs. 765, 766.)

Si na Inglaterra e na Irlanda a lei Torrens, de cuja orientação os espiritos mais esclarecidos, alli, desde Stuart Mill, esperam os melhores resultados, ainda não pôde vingar, nem mesmo nas timidias 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 summidades politicas, e patrocinada por nomes dos mais eminentes, advoga o regimen compulsorio, pelo qual se pronunciou lord Salisbury em 1889, e que lord Halsbury consignou em projecto de lei o anno passado. (W. H. CHALLIS: *The compulsory Registration of titles.* Na *Law Quarterly Review*, apr. 1890, pgs. 154, 159, 165.) « Muitas pessoas de experiencias », atesta Brikdale (*op. cit.*, p. 3), « acreditam presentemente que a causa do mallogro do registro na Inglaterra, até hoje, está em se haver deixado a escolha do systema á discrição dos proprietarios, e entendem necessaria a adopção de providencias coactivas, para o bom exito do regimen neste paiz. » Não menos de nove autoridades profissionaes, de primeira ordem, apoiadas na experiencia de especialistas, se pronunciaram assim nos inqueritos 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 elles se destaca o do proprio sir R. Torrens, que neste sentido se manifestou perante a commissão investigadora (*Op. cit.*, n. 3.160), e exprime affoitamente a sua opinião na brochura que, a este respeito, escreveu entre os opusculos 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 seriamente cogitam na applicação dessa reforma não podia escapar a seriedade dos obstaculos que a adopção do regimen facultativo suscita ao bom exito da tentativa. « O embaraço », diz o professor Gide, « é o nosso regimen hypothecario. Esse regimen, cuja complicação assume proporções taes, que foi mister instituir em cada tribunal um juiz incumbido especialmente de deslindal-o, é absolutamente incompativel com o Act Torrens. Para applicar o systema Torrens á Tunisia, começámos por fazer taboa rasa de todas as hypothecas legaes e judiciaes, bem como dos privilegios immobiliarios. Não se comprehende que fosse possivel proceder diversamente em França. O emprego facultativo do systema Torrens não permitiria, como parecem crer alguns, evitar essa difficuldade : antes a aggravaria. » (*Op. cit.*, p. 47.) Ainda recentemente, no congresso de economia social, que por occasião do centenario de 1789, se celebrou em Pariz, o Sr. Challamel abundava no mesmo parecer. « Assaz difficil me parece, na França, a applicação de uma lei immobiliaria facultativa. Certos immoveis reger-se-hiam pela legislação especial ; os demais permaneceriam sob o direito commum. Não creio que o espirito publico se dobre facilmente a este methodo : em nossas leis, mórmente 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 proprietarios ficassem adstrictos, e por consequente, decretar a matricula geral de todas as propriedades. » (*La Réforme Sociale et le centenaire de la Révolution*. Par., 1890, p. 535.)

Essa resolução, já o governo francez principiou a ensinal-a nas suas colónias. Na Tunisia, com effeito, a matricula é obrigatoria desde já para certas categorias de immoveis, e sel-o-ha dentro em pouco a respeito de toda a propriedade situada nos limites da regencia. « Esta reforma », observa de Tersant, « é a base essencial da restauração do credito immobiliario na colonia ; ella constitue o preliminar indispensavel ás operações de todo estebelecimento de credito territorial. » (*Op. cit.*, p. 70.)

Na India os inglezes chegaram á mesma conclusão. O *Commissioner of Lands* em Singapura, encarregado pelo governo da colonia de estudar o melhor regimen para o serviço da propriedade territorial nas dependencias britannicas do estreito de Malaca, depois de percorrer successivamente Ceylão, Adelaide, Melbourne, Sydney, Hobart e Brisbane, concluiu, no seu relatorio á legislatura, pela applicação compulsiva do systema Torrens ás provincias de Singapura, Penang e Wellesley : « A matricula conforme o systema Torrens,

mas obrigatoria, tal é o plano proposto por S. Ex. o governador... A meu ver, é evidente que o governo dos *Straits Settlement* nenhuma vantagem obteria em deixar aos detentores o arbitrio de submeterem, ou não, os seus immoveis ao regimen da lei territorial. » (MAXWELL, *Op. cit.*, p. 70.) Essa proposta, adoptada pela commissão de legislação, foi o ponto de partida da legislação decretada em 1886 e hoje em vigor naquellas provincias inglezas.

Não preciso accrescentar 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. Si a applicação do principio coercitivo ás propriedades particulares disseminadas nos districtos ruraes poderia envolver incommodo, gravame nimiamente oneroso e, talvez, inexequibilidade, attenta a dispersão dos terrenos apropriados, a vasta extensão das distancias, a raridade comparativa de cultura mental e a difficuldade das averiguações topographicas, outro tanto não acontece nas cidades, especialmente numa cidade como esta, onde a satisfação das exigencias impostas pelo systema Torrens vem encontrar as condições mais accessiveis de execução facil, commoda e prompta. E a troco dos beneficios preciosissimos, incomparaveis, que esta applicação uniforme e generalisada traz á propriedade immobiliaria, mal se lhe reclama uma contribuição insignificante, que vem allivial-a das incertezas, dos pleitos e dos encargos, sob cujo peso vive.

Exclusão dos tabelliães

O *tolle* que esses funcionarios promovem agora contra o decreto de 10 de dezembro, teria vindo a tempo, si se levantasse, quando o Governo Provisorio promulgou o decreto de 31 de maio, que reservara privativamente (art. 2º) « ao official do registro geral das *hypothecas* » o serviço da lei Torrens. Desde então estaria perpetrado o esbulho, si esbulho houvesse. É singular, pois, que só oito mezes depois dessem fé do attentado as victimas de uma espoliação, que se averba de tão monstruosa. Contra o decreto de 10 de dezembro apenas o official das *hypothecas* teria o direito de queixar-se (quando fundamento houvesse para queixa) e esse mesmo si não tivesse deixado passar sem protesto o decreto de 5 de novembro, de que aquell'outro é apenas medida executoria.

Imaginemos, porém, estar no dia immediato á decretação do systema Torrens, e pesemos as serodias arguições dos tabelliães escandalisados, como si o seu longo silencio de nove mezes não importasse adhesão

implicito ao novo direito. Certamente não é de affagar os interesses dessa classe, aliás respeitavel, mas de satisfazer ao interesse geral, que cura o systema Torrens. Está de accordo este systema com o bem commum da sociedade? Ninguem ainda o contestou no paiz. Logo, nacionalizando esse regimen, procedemos patrioticamente. Admittido, porém, esse regimen, cabia nelle ao antigo tabelliado o logar *de jure* que suppoem os seus representantes?

Para responder affirmativamente, é preciso não conhecer a lei Torrens.

Sir Robert Torrens não planejou e formulou o seu registro para o accommodar aos moldes e tradições do notariado, aos estylos forenses, ás complicadas formulas judiciaes. Pelo contrario, um dos fitos essenciaes na sua concepção era, desde o começo, emancipar o proprietario dos embaraços do fôro, habilital-o a dispensar o notario e o advogado.

«Com os mesmos olhos de antipathia com que os cocheiros de mala-posta consideravam os rails e as locomotivas», escreve Torrens em crua phrase ingleza, «hão de os notarios fitar um systema, que lhes reduziria os emolumentos de libras a shillings, e proporcionaria a todo individuo de educação ordinaria os meios de celebrar a transferencia de sua propriedade, como qualquer transacção comesinha.» (*Transfer of land*, n. 44.)

Dahi a guerra, que, por toda a parte, notarios e homens de fôro moveram sempre á inauguração deste regimen, e que, entre nós, já tardava.

Quando Robert Torrens communicou a seu pae, o coronel Torrens, um dos fundadores da colonia de South Australia, o esboço do seu projecto, a experiencia do velho e de outros conselheiros, a quem o submetteu, para logo lhe vaticinou que a idéa naufragaria de encontro a uma força de resistencia insuperavel: a dos legistas. (GIDE, *op. cit.*, p. 6.) E, si a idéa mal agoirada triumphou, não foi porque lhe faltasse a opposição desses interesses, opposição que se pronunciou vivissima e tenaz, como se previa (*ib.*, p. 8), penetrando no parlamento, dominando-o a principio com influencia preponderante. (*Reports from the consuls on mortg. in for. countries*, p. 762.) «Na South Autralia», diz Maxwell, «ao entrar em execução a medida, encontrou da parte dos funcionarios forenses uma animadversão manifesta, uma hostilidade, cujos effeitos ainda hoje se deixam sentir, não só alli, como noutras colonias.» (*Op. cit.*, p. 33, n. 34.) «Os *solicitors*», depunha R. Torrens, em 1878 «contrariaram-nos mui vigorosamente.» (*Report, Evidence etc.*, n. 3.112.) «A nova lei foi levada por deante, graças á opinião publica, contra os homens do fôro.» (SIR A. BLYTH: *Report, etc.*, n. 1.776.) «As summidades forenses, em Adelaide, recusaram apoio ao novo systema.» (*Return on registration of Title in the Australian*

colonies, 1872, pgs. 57 e 153.) Em Victoria elle se executou, por muito tempo, arcando com a opposição do notariado. (*Ib.*, p. 96.) Na Tasmânia igual adversão desenvolveram os membros do fôro. (*Ib.*, p. 136.)

Todos os estudos escriptos ácerca do systema Torrens rememoram esse factu expressivo. « Quando sir R. Torrens propoz a applicação do seu regimen á Australia », escrevia, ha oito annos, em França, Yves Guyot, « teve que lutar com violenta opposição do fôro, que sentia ameaçados os seus interesses. Em Inglaterra a mesma gente provoca igual opposição, opposição analoga á dos antigos conductores de diligencias contra os caminhos de ferro. Sob o ponto de vista immediato elles não teem razão. Digo-o quanto aos advogados, solicitadores, officiaes de justiça e notarios, que, de certo, imitarão em França o exemplo de seus collegas. A inscripção da propriedade territorial sob o systema Torrens determinará, durante certo numero de annos, uma especie de liquidação dos litigios latentes, dos titulos duvidosos, e, por consequencia, um superabundar de trabalho forense. Verdade é que depois foi-se a gallinha dos ovos de ouro! Os seus successores ver-se-hão obrigados a mudar os officios. Os *solicitors* australianos converteram-se em corretores de propriedades.» (*La propriété foncière et le système Torrens. Journ. des E'conom.*, oct. 1882, p. 18.)

No anno seguinte, alludindo, perante a Sociedade de Economia Politica, aos serios estudos e inqueritos minuciosos, a que, do outro lado da Mancha, se procedia reiteradas vezes sobre esse novo regimen da propriedade, o illustre economista reflectia: « Sómente cumpre notar alli, *comme un peu partout*, com a hostilidade dos homens do fôro, dos officiaes judicarios, dos *solicitors*, que receiam ver estancar-se-lhes uma fonte consideravel de lucros. » (*Journ. des E'con.*, ag. 1883, p. 295.)

Em França, ainda ha quatro annos, Gide, propugnando a adopção de lei Torrens, augurava-lhe os mesmos tropeços. « Aqui tambem seria de esperar que os notarios não fizessem melhor cara ao novo systema, apezar de sua apparencia benigna, do que os *solicitors* inglezes. Mas os notarios, em França, não possuem a mesma influencia, e seguramente não logriam desviar os seus clientes de abraçarem o novo systema, si estes vissem claramente o seu interesse identificado a elle.» (*Op. cit.*, p. 38.)

A pretensão, sob que o systema Torrens se recommenda aos povos progressistas, e que a experiencia exuberantemente veio justificar, é a de ser, pela simplicidade dos seus processos, accessivel ás faculdades ordinarias de qualquer individuo capaz de conhecer as operações elementares de arithmetica e administrar os seus bens. Todo o homem que reuna em si essas condições rudimentares de capacidade para a vida ordinaria, póde matricular e transferir as suas propriedades, no

registro Torrens, independentemente do concurso profissional. A este resultado se chega admiravelmente, graças á singeleza do mecanismo nesse regimen, á suppressão de toda solemnidade na redacção dos actos e ao uso de formulas impressas e estereotypadas para os contractos annuaes. Quando um proprietario, cujas terras se achem matriculadas no registro Torrens, se resolve a hypothecal-as, em garantia, por exemplo, de um emprestimo, vae buscar, entre as formulas impressas, a adequada ao contracto de hypotheca, enche-lhe os claros, inscreve-lhe os nomes das partes, a quantia mutuada, a taxa do juro, o termo do pagamento; assigna depois, com as testemunhas; e, juntando a esse acto titulo de matricula, submete os papeis ao director do registro, que, consignando na folha competente do livro matriz todas essas menções, com a data e hora da inscripção, e reproduzindo essas mesmas menções, com a data e a hora, no livro do titulo de propriedade, o devolve a seu dono. E está constituida a hypotheca. Semelhantemente se concluiria a venda. (GIDE, *Op. cit.*, pags. 18 e 23.) Bem se comprehende que, graças á summa simplicidade de taes combinações, o menos habil, o mais inexperiente dos proprietarios, póde gerir a sua propriedade, transferil-a, ou oneral-a « sem recorrer ao ministerio do tabellião, ou do legista. E aqui está porque a invenção Torrens não póde 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 á perpetuação de formalidades anachronicas e ao mysterio dos archivros forenses. Toda essa papelada terá de desaparecer ante a simples duplicata de um registro, que exara claramente numa folha de papel, hypothecavel quasi sem despeza, caucionavel, entre duas safras, em qualquer estabelecimento, transferivel com a mesma facilidade e a segurança de um bilhete de banco, a situação da propriedade, suas mutações, seus encargos.

O titulo de um dominio reduz-se, porque assim digamos, neste systema, « á *photographia* da folha do registro, onde essa propriedade está inscripta, com a sua designação cadastral, suas transferencias, seus onus». (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 inaccessible á fraude, os interessados só excepcionalmente poderão necessitar do concurso tecnico de especialistas forenses. Na Australia do Sul, por exemplo, o registro, ha muitos annos, está quasi universalizado. Pois bem : uma das primeiras perguntas usualmente dirigidas alli ao individuo, que pretende transigir sobre bens de raiz, é esta : « Proavelmente não careceis de advogado ? » E a resposta é quasi sempre negativa. (*Evidence of the Select Committee*, 1879, n. 1.782.) Em

regra geral, alli, as convenções relativas á propriedade matriculada sob esse regimen se concluem sem auxilio de jurisperitos. (*Return on Regist. of Tit.*, p. 153.) Na Tasmania, segundo o depoimento do director geral do registro em 1872, quatro quintos desses actos já se celebravam sem essa cooperação. (*Ib.*, p. 137.) O mesmo acontecia em Queensland, já ha nove annos, como attestou o *Registral general* nessa colonia ingleza. (*Further Return on Registration of Titles in the Australasian Colonies*. 1881. p. 31.) Em Nova Zelandia identica era a praxe, conforme o depoimento do director geral do registro das terras no mesmo anno. (*Ib.*, p. 99.) Afinal, em algumas dessas provincias inglezas, o notario e solicitador cederam, para esses actos, o logar aos *corretores de terras*, intermediarios commerciaes, ora munidos de um diploma especial, ora meros negociantes habilitados apenas pela pratica frequente dessas transacções. (BRICKDALE : *Op. cit.*, p. 94.) E esses agentes gozam, entre o publico, a mesma confiança que os advogados, os officiaes forenses, os conselheiros profissionaes sob o antigo regimen. (MAXWELL : *Op. cit.*, p. 34, n. 37.)

A algibeira dos proprietarios não tem experimentado pouco sensivelmente os efeitos bemfazejos dessa transformação, que torna os contractos sobre a propriedade immobiliaria tão faceis, tão rapidos e tão seguros como as transacções sobre papel commercial. Celebradas sem o dispendioso concurso de auxiliares forenses, essas transacções custam hoje ás partes um preço incomparavelmente mais baixo : 5 shillings, *verbi gratia*, uma hypotheca, e, em geral, uma libra, quando muito, qualquer transacção sobre bens de raiz. Com o concurso de advogado as despezas, por via de regra, não passam de tres guinéos. No tocante ao tempo, tres dias, no maximo, bastam ordinariamente para a conclusão das transacções mais complicadas. Mas, os contractos usuaes não consomem, habitualmente, mais de 24 horas, e ás vezes nem uma. (BRICKDALE : *Op. cit.*, p. 14.)

O serviço do registro da propriedade, pois, neste regimen, despiu as formulas lentas e embaraçosas do antigo direito, afastou-se das exigencias forenses, e revestiu, na quasi totalidade das suas funcções, um character propriamente administrativo. A missão judicial do funcionario que preside ao registro finda no momento de declarar-se matriculavel a propriedade em nome do individuo que lhe requer a inscripção. Tudo o mais são formulas de escripturação puramente materiaes, subordinadas a regras tão simples quão seguras, que estreitam a acção dos agentes do registro num mecanismo quasi automatico, onde não se deixa o menor intersticio á invasão do arbitrio, ou á insinuação da fraude.

Dahi a natureza administrativa das repartições, a que, no continente australiano, se confia a execução do registro Torrens. Não são

tribunaes, não são cartorios, não são officios de justiça; são ramos da administração publica, sob a presidencia de um funcionario alheio á magistratura judicial, incumbido apenas das attribuições precisas para apreciar a legalidade dos titulos de dominio, e ordenar-lhes o registro.

Eis, por exemplo, a organização da *Lands Titles and General Registry Departement* em Adelaide, onde iremos buscar o typo dessa organização, por haver sido a primeira que neste genero se fundou e que, sob varios aspectos, se pôde 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 Geometra	500
1 Secretario e 3º Registrar-General adjunto.	425
1 Caixa	410
2 Geometras 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 Archivista.	260
9 Agentes (£ 100 a 220).	1.490
1 Servente.	150

Do systema organico dessas estações em diversas provincias inglezas, onde floresce a lei Torrens, dará idéa este quadro comparativo:

QUEENSLAND	NEW SOUTH WALES	VICTORIA	SOUTH AUSTRALIA
<p>Registrar-general, preposto ao mesmo tempo aos actos do estado civil ao serviço da estatística, etc.</p> <p>Commissario dos titulos.</p> <p>Registrar-general adjunto.</p> <p>1 geometra.</p> <p>4 geometra auxiliar.</p> <p>1 amanuense principal.</p> <p>5 amanuenses titulares.</p> <p>3 ou 4 supranumerarios.</p> <p>Carreio, servindo ás vezes do agente.</p>	<p>Registrar-general, com as mesmas funções que em Queensland.</p> <p>2 commissarios de titulos.</p> <p>3 verificadores dos titulos.</p> <p>Agentes verificadores.</p> <p>Agentes auxiliares.</p> <p>Registrar-general adjunto.</p> <p>1 geometra em chefe.</p> <p>1 geometra adjunto.</p> <p>4 geometras ordinarios.</p> <p>1 amanuense dos depositos.</p> <p>1 idem supranumerario.</p> <p>1 encarregado da correspondencia.</p> <p>1 incumbido das inscripções.</p> <p>3 outros.</p> <p>Registrar-general adj.</p> <p>Caixas.</p> <p>Agentes.</p> <p>Serventes.</p>	<p>Registrar-general e registrar dos actos do supremo tribunal.</p> <p>Commissario dos titulos.</p> <p>5 ou 6 verificadores.</p> <p>Registrar-general adjunto.</p> <p>Geometra em chefe, com 4 auxiliares.</p> <p>Mais de 10 amanuenses e agentes, cujas funções não estão discriminadas.</p> <p>12 extranumerarios.</p>	<p>Registrar-general e registrar das marcas de fabrica.</p> <p>2 solicitors.</p> <p>Registrar-adjunto.</p> <p>2º registrar-adjunto.</p> <p>1 geometra.</p> <p>2 geometras adjuntos.</p> <p>1º escripturario, servindo de 3º registrar adjunto.</p> <p>Amanuense preposto ás mutações.</p> <p>2 incumbidos das buscas.</p> <p>0 outros amanuenses e agentes.</p> <p>2 encarregados dos indices.</p> <p>Serventes.</p> <p>4 continuos.</p>

O serviço do registro, em Adelaide, occupa a ala de uma vasta construcção edificada para as repartições publicas. Os aposentos do edificio distribuem-se em gabinete do registrar-general, sala dos depositos, escriptorios do geometra em chefe, do registrar-adjunto encarregado das escripturas, estação das inscripções, sala do livro-diario e dos indices alphabeticos, sala das buscas, archivos á prova de fogo.

Entro nestas particularidades, em que nos inicia o relatorio de Maxwell (pags. 41-44 ns. 43 - 9), para evidenciar materialmente o caracter desse serviço, e deixar manifesta a ausencia de predominio forense na constituição d'elle. Mui de industria, nos paizes onde se tem realizado seriamente a applicação da lei Torrens, se lhe eliminam cuidadosamente do organismo os pontos de relação com o notariado, vedando-se toda entrada a este nesse dominio novo, que os nossos tabelliães pretendem reivindicar aqui como propriedade sua.

Maxwell, no seu relatorio á legislatura dos *Straits Settlements*, traduzindo o mais accentuado pensamento de Robert Torrens, diz que a máis bem organizada repartição de registro, neste systema, seria aquella onde as inscripções se effectuassem por simples rotina, onde nunca se chegasse a pôr em contribuição o empréstimo dos homens do fóro. (*Op. cit.*, p. 36, n. 39.) O tabellionato fluminense, pelo contrario, quereria que assentassemos o edificio desta reforma sobre os direitos seculares do functionalismo forense, as suas preocupações, o seu ramerrão, a sua papelada oppressiva, superflua e odiosa. E' como si se tratasse de uma velha aquisição sua, fundada em titulos immemoriaes, que os decretos organicos do regimèn Torrens entre nós lhe quizessem arrancar, esbulhando-o de posse antiga e incontestada.

Procedem e discorrem, como si a lei Torrens fosse instituida a beneficio dos notarios, quando foi creada a beneficio da propriedade; e querem-n'a converter em prolongamento dos cartorios, quando ha entre estes e ella um abysmo de divergencia e heterogeneidade. Ha nessa pretensão um excesso de simpleza, que passa dos limites naturaes. O serviço da lei Torrens não é forense, mas administrativo. Deixando-o entregue, entre nós, aos officiaes do registro de hypothecas, entramos em uma transacção, que nos desvia dos moldes dessa reforma, para não sobrecarregar o orçamento com a instituição de repartições novas, e augmentar o exercito dos serventuarios da administração. Nas colonias australianas esse *desideratum* se simplifica, porque as circumstancias locais permitem a centralisação do serviço, como a queria Torrens, numa só repartição metropolitana (*Op. cit.*, pgs. 26 e 53), á qual se transmittem, pelo telegrapho e pelo correio, as petições, as informações, os titulos concernentes á inscripção e ás

mutações da propriedade, remetidos de todos os pontos da colonia pelos interessados e devolvidos a estes depois de consummado o registro na capital. Esse é o alvitre adoptado em South Australia, Victoria, New South Wales, Queensland, Western Australia, Tasmania, sendo a Nova Zelandia a unica dessas provincias que adoptou estações regionaes. (MAXWELL, *Op. cit.*, p. 74.) O creador do systema fazia grande cabedal dessa idéa, avaliando que a concentração das operações permittia confial-as a um pessoal mais idoneo, executal-as com mais presteza, mais regularidade, mais segurança, e realizar economias que resarciriam com larga margem as despezas telegraphicas e postaes. Assim, na Australia do Sul, em 1879, 14 empregados, com a despeza annual de 7.000 libras, satisfaziam a um movimento de 17.000 transacções. Calculava Torrens que, na Inglaterra, com um movimento annual de 300.000 transacções immobiliarias, bastaria um pessoal de 45 funcionarios, dependendo-se 22.000 libras. (GIDE: *Op. cit.*, p. 12.) No Brazil essa centralisação seria inequível; ao passo que, por outro lado, a creação de estações provinciaes, que, ainda assim, muitas vezes, considerada a difficuldade das communicações entre nós, não preenche as exigencias do systema, viria acarretar ao Thesouro desembolso elevadissimo, correspondente a uma legião de empregados. Para fugir a esse inconveniente, que me pareceu mais grave, não hesitámos em pactuar com o de commetter as funcções do registro Torrens aos officiaes do de hypothecas. Foi, pois, *um desvio do regimen*, que, longe de conferir ao notariado o juz de disputar o monopolio dessas funcções, assegura, pelo contrario, ao governo o direito de dar-lhes a sua natural incidencia administrativa, consultando melhor os interesses do systema, sempre que tal designio for praticavel, sem as desvantagens de excesso na despeza e multiplicação do funcionalismo.

E' 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 á autoridade profissional dos tabelliães a propria existencia da verdade: *nisi essent notarii, periret ipsa veritas et fides in contractibus et commerciis*. A propagação do systema Torrens encerra o mais completo desengano para os que cultivam piamente essas illusões do officio. Epocas houve, em que, nas transacções de compra e venda sobre a propriedade immovel, a legalidade exigia, para perfeição do contracto, que o comprador, em

presença de doze adultos e doze 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 contractos faz-se hoje mediante processos menos sensíveis á pelle das testemunhas.

Mas, como, no desenvolvimento do genero humano, cada progresso realizado é o principio de um progresso maior, o systema Torrens pretende obter que ella se effectue tambem de modo menos pesado á algibeira dos contrahentes.

A andaimaria do velho formalismo romano desaba aos golpes das reformas simplificadoras inherentes á civilização industrial de nossos dias, e o regimen australiano do registro dos bens immobiliarios constitue um dos passos mais radicaes nessa transformação do direito civil.

Aferro tenaz á severidade das velhas praxes judicarias, nenhum povo o tem mais do que os inglezes. « O espirito conservador deste povo », dizia Robert Torrens, iniciando, em 1857, a propaganda a favor do seu projecto, « cinge-se quasi com veneração a uma constituição da propriedade, que nasceu sob o regimen feudal, e repugna a trocal-o por um systema adaptado mais racionalmente ás exigencias da civilização moderna. Illustrarei a minha idéa, recordando-vos que outr'ora cada barão, cada proprietario livre circumvallava o seu solar de um fosso, cuja passagem não se podia transpor sinão pelas pontes levadiças, e, em vez das commodas portas de hoje, tinha uma pesada grade, que se erguia, ou abaixava, para acolher os amigos, ou vedar ingresso aos inimigos. O forasteiro, dest'arte, em vez de encontrar franco accesso, carecia de embocar a buzina, parlamentando com a vedeta postada no alto da barbacan, primeiro que obtivesse entrada. Si alguém concebesse, hoje em dia, o capricho de rodear o seu domicilio de um vallo profundo e lodoso, e observar esse ceremonial, cada vez que estranhos o visitassem, todos o teriam por louco. Ora, eis precisamente o que praticamos em relação á propriedade territorial: vedamos-lhe o accesso a poder dos mesmos obstaculos e rodeios, a que se abrigavam os nossos antepassados contra a oppressão do feudalismo. » Pois todo esse direito immemorial não pôde resistir á cunha do senso commum, com que o systema Torrens lhe comprehendeu a ruina. E as nossas tradições forenses, degeneradas e viciadissimas, não tem mais solidez que a da robusta praxe saxonia, para se sustentarem contra o embate, a que aquella desabou.

Em face das leis romanas e portuguezas o registro Torrens ha de ser sempre, com effeito, a mais monstruosa das heresias. Essa innovação, que representa a victoria dos economistas sobre os juriscultos na apreciação das funcções economicas da propriedade immo-

billiar (COP: *Gli istituti di pubblicità immobiliare e il systema Torrens*) veio subverter completamente as preoccupações da rotina judiciaria neste assumpto. O systema Torrens foi, em suas origens, confessadamente, uma adaptação do methodo usual na transmissão da propriedade em materia de navios. (*Transfer of Land*, pags. 28, 58.) « Todo o individuo, dizia o innovador audaz, « pôde vender um cavallo 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 ha dispensar a assistencia do fôro; e muitas vezes tão emmaranhada em duvidas e encargos anda a propriedade comprada, que o adquirente nem poderá saber si comprou um terreno, ou uma demanda. » Aos olhos do reformador australiano, essas duas especies de propriedades, tão radicalmente diversas no conceito dos civilistas, deviam obedecer, em suas mutações, ás mesmas regras de processo. A alienação de um predio havia de consummar-se por formulas tão simples quanto a de uma embarcação, ou uma cabeça de gado. (BRICKDALE, *op. cit.*, p. 11.) Perante os commentadores dos codigos antigos e modernos essa equiparação é uma blasphemia nefanda; e, todavia, nella se acha a base de todo o mecanismo da lei Torrens. Lord Coleridge, em 1872, mostrava-se aturdido ante a impossibilidade, manifestada pelos maiores jurisconsultos inglezes, em se renderem a essa noção, que no seu espirito se desenhava tão obvia, como a de que dous e dous fazem quatro. (TORRENS: *Transfer of land* p.)

Não devemos pasmar que os tabelliães do Rio de Janeiro não tenham, na materia, idéas mais altas que a dos juristas britannicos, ha dezoito annos. Não obstante, porém, esses preconceitos pertinazes, é justamente no seio do imperio britannico que essa innovação heterodoxa estende todos os dias o seu dominio, e dá ao mundo o exemplo do contagio *desorganizador*. Podemos dizer, pois, como Yves Guyot, ao revelar á França essa revolução: « Certas pessoas, affeitas ao feiticismo do codigo civil, hão de necessariamente crer que o systema Torrens é uma ameaça contra elle. Dizem esses timoratos: O codigo civil considera as terras e casas como propriedades imobiliarias, isto é, como immoveis, e vós os mobilisais! Bem nos peza; mas estou disposto a confessar o nosso designio irreverente e peccaminoso: é com effeito essa mobilisação o que se cogita de estabelecer. » (*Journ. des Econ.*, oct. 1882, p. 19.)

Tendo por horizonte as paredes dos cartorios, os nossos tabelliães imaginam que, « até esta data, não só neste paiz, como em todas as nações civilisadas, os actos de alienação e hypotheca de immoveis tinham de ser authenticados *pela fé publica do notario*, para que tivessem existencia legal, ou pudessem ser provados em juizo. » Ou os notarios fluminenses reputam selvagens os paizes, onde se tem estabelccido e

radicado a lei Torrens, selvagens a propria França e a Inglaterra, que a teem introduzido nas suas possessões, a titulo de grande melhora-mento social, ou ignoram que o intuito dessa reforma consiste exacta-mente em estender á propriedade immobiliaria as facilidades de transmissão monopolizadas até o meiado deste seculo pelos valores moveis, e substituir *a jé publica do tabellião* pela de um mecanismo administrativo incapaz de mentir.

O novo regimen de publicidade immobiliaria propõe-se declarada-mente a «transformar em valor de circulação o credito immobilizado no solo» (DAIN: *Le système Torrens*, Alger, 1885, pag. 19) e tornar o emprestimo hypothecario tão facil quanto a assignatura de uma letra de cambio.» (CHALLAMEL, *Bulletin de la Société de legist. comparée*. Avr. 1888, pag. 420.) «Funda-se o systema no principio inconcusso em economia politica, segundo o qual os capitaes circu-lantes são mais productivos do que os capitaes fixos. Seu fito é mi-nistrar á propriedade territorial, sobretudo aos titulos hypothecarios, as mesmas faculdades de circulação que aos valores moveis, propor-cionar á agricultura os instrumentos de credito desfructados pelo commercio e pela industria, permittir, em summa, ao solo reter capitaes facilmente attrahidos hoje pelas especulações da bolsa. Encarada assim, com razão se disse que, *a mobilisação do solo era a perfeição mesma do regimen hypothecario.*» (DAIN, *Op. cit.*, pag. 64.)

Para chegar á consecução de tal *desideratum*, o invento social de Robert Torrens, que aliás não é puramente criação de seu iniciador, mas apenas uma transformação mais vulgarisavel do systema juri-dico, legislativo, de origem germanica, ainda hoje existente na Alle-manha (ALGLAVE, *Journ. des Econ.*, sg. 1883, pag. 294), veio ampliar ás mutações da propriedade immovei «esses processos expedidos, imitados ao commercio, familiares aos inglezes das colonias e aos americanos, todos assaz letrados, expertos em calculos, em negocio, affeitos a prescindirem, nas transacções mais importantes, do conselho de *notarios* e advogados.» (DE SAIN GENIS: *Le créd. terr. en France*, pag. 110.) A esse respeito, a China, que presume haver inventado a polvora, a bussola e a imprensa, tinha alguma cousa tambem que ensinar á civilisação occidental. Ella desconhece tradicional-mente o privilegio dos *notarios*, que só na derradeira metade do seculo dezenove o systema Torrens veio ensinar-nos os meios de dispensar.

Assim, logo que se tratou de plantar essa reforma nas provincias inglezas do estreito de Malaca, uma das providencias iniciaes, aconselh: das pelo commissario incumbido especialmente do projecto de adaptação desse regimen aos *Straits Settlements*, foi a revogação das disposições legislativas, em virtude das quaes só aos advogados, aos *solicitors* perante o Supremo Tribunal e aos *notarios* em exercicio

assistia o direito de exigir salario pela redacção ou preparação de escripturas de contracto. Extinguindo-se essas regalias protectoras do notariado, o funcionario preposto ao registro dos immoveis tãria a seu cargo diplomar empregados, nomeaveis e demissiveis por essa autoridade, para a execução das formulas observadas no systema Torrens. (MAXWELL, *Op. cit.*, pags. 87, 219 e 21.)

A abolição do monopolio secular usufruido pelo notariado é, pois, inherente ao systema Torrens. Os seus funcionarios são agentes administrativos, que a administração investe, e destitue, sem menor damno á moralidade do registro, cujo mecanismo e processo de escripturação resguardam melhor os interesses da propriedade, confiados, no regimen antigo, ao sigilio das complicações forenses e á fidedignidade convencional de tabellionato. Em Nova Zelandia, por exemplo, o governador tem o poder de crear estações registradoras de districto, modificando, segundo as circumstancias, as circumscriptões e provendo, ou destituindo os officiaes do registro. (MAXWELL: *Op. cit.*, p. 75, n. 183.)

A *fé publica*, neste systema, deixou de ser pessoal ao funcionario, para se concretisar no registro, e emanar materialmente d'elle. A repartição registradora recebe das partes os titulos da propriedade, cuja inscripção se solicita, e não n'a inscreve sinão apoz o processo de notificação ao publico, para conhecimento dos interessados, e a sentença do juiz mandando matricular o immovel. Satisfeitos esses requisitos, o titulo de propriedade inscreve-se, com a sua planta ao lado, num livro de talão, de onde este se destaca, para se entregar ao proprietario. Dahi em deante todos os contractos, todas as mutações na condição dessa propriedade operam-se por simples menção inscripta na folha destacada, e reproduzida na parte complementar della que se conserva no livro. O talão entregue ao proprietario, transferivel por endosso, caucionavel por simples deposito, confere ao senhor da propriedade o meio de transferil-a rapidamente como um titulo commercial. A duplicata immobilisada no livro matriz preserva os direitos do dono contra as eventualidades de perda ou destruição do titulo destacado. A harmonia, a correspondencia exacta, a identidade servil entre as declarações do talão e as da parte da folha adherente ao registro acautelam os direitos registrados contra a possibilidade de fraude. Num mecanismo como este ella não é praticavel, sem se descobrir immediatamente, antes de qualquer resultado. A *fé publica* deixou de ser assim um predicado individual do funcionario, para se tornar *uma resultante material do registro*.

Enorme, infinita vantagem dahi se liquida para a segurança dos direitos de propriedade. A *fé publica* já não se cifra em uma simples convenção legal, ligada á pessoa do notario: é uma realidade material,

de prompta verificação, que não permite aos abusos a sombra tutelar, sob que elles tanta vez impunemente se desenvolvem, acobertados pelas intrincadas formulas do processo tradicional.

Simplificado assim, reduzida a singeleza de uma combinação administrativa das mais rudimentares, o serviço do registro podia, sem o minimo inconveniente, confiar-se a uma empresa particular, desde que essa empresa, no exercicio das funcções inherentes a esta missão, ficasse estrictamente subordinada á fiscalização da mesma magistratura, que, na hypothese de commetter-se a tarefa aos officiaes do registro de hypothecas, devia superintender ao processo da matricula Torrens. E' justamente o que fez o decreto de 10 de dezembro, sujeitando o official de registro, na organização da companhia registradora, « á *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, submettido o serviço da companhia á mesma inspecção judicial, que devia presidir aos dos notarios, não se comprehende em que é que a escripturação do registro por estes reunirá condições de credibilidade superiores ás de uma associação sujeita ás formidaveis responsabilidades que esta vae assumir. Será porque, num caso, se trate de officiaes vitalicios, e, no outro, de agentes demissiveis ao arbitrio dos accionistas numa sociedade commercial? Mas o registro Torrens, salvas as funcções preliminares da inscripção, que investem no juiz, é uma combinação, por assim dizer, mecanica, em que o registrador se limita a funccionar sob os olhos das partes, e reproduzir servilmente da matriz para o titulo e do titulo para a matriz a menção das transacções celebradas e escriptas pelos contrahentes sob formulas fixas e elementares. Não ha logar para a cavillação, para a malicia, para o dolo; e, quando estes arrostem os perigos desse regimen de publicidade implacavel, é sem a minima probabilidade de vingarem.

Num tal systema a inamovibilidade do funcionario seria antes protecção aos abusos deste do que escudo ao publico contra elle. A fé publica é apenas uma ficção official. Não representa nenhum sacramento mysterioso reservado á pessoa dos notarios. Existe por collação da autoridade, que, assim como a conferiu ao notariado, póde estendel-a aos serviços administrativos, directamente exercidos pelo governo, ou por corporações de sua confiança, subordinadas á sua fiscalização, toda vez que ellas reunirem as condições de moralidade essenciaes.

Poderia enumerar um sem numero de exemplos, em que essa delegação de attribuições administrativas em associações particulares se opera, aqui e em toda a parte, sem detrimento para a dignidade do poder publico, com beneficios consideraveis em relação á boa ex-

ecução das leis. Mas taes exemplos, pela sua propria frequencia, estão ao alcance de todos.

Cingindo-me mais ao assumpto, mostrarei apenas que a propria idéa de conferir a uma empresa particular o registro da propriedade immobiliaria já a outros espiritos acudiu, e, em paiz onde é proverbial a severidade do governo, a indole pratica das reformas e a educação legalista do povo.

Refiro-me á Inglaterra.

Tenho aqui, sobre a mesa, a mais reputada talvez das revistas juridicas, que alli se publicam: a *Law Quarterly Review*, editada por sir Frederick Pollok, uma das culminancias profissionaes no Reino Unido, onde é professor emérito de jurisprudencia na universidade de Oxford. O fasciculo de abril de 1890 contém um artigo sobre o registro dos bens de raiz pela matricula dos titulos de propriedade: *Registration, or simplification of Title?* Esse escripto, firmado por H. Greenwsol, termina assim:

« *Convem mencionar dous projectos recentemente alocitrados sobre a inscripção dos titulos de propriedade. Um delles, em vez do registro official, mantido pelo governo, propõe encarregar-se a matricula da propriedade a uma companhia, organizada sob a fiscalização publica, a qual garanta os titulos registrados, responsabilizando-se ás indemnizações por erro ou fraude, semelhantemente ao que se dá com os titulos commerciaes registrados no Banco de Inglaterra. Bem sabido é que certas associações teem recentemente emprehendido o commercio de assegurar hypothecas contra riscos de prejuizo, a troco de um pequeno premio, e o projecto, a que alludo, si for levado a effeito, será um desenvolvimento desta praxe. Póde-se affirmar com certeza que, entregue o serviço a uma companhia em taes condições, os titulos seriam registrados com mais presteza e menos dispendio do que por um registrador official, incorporado, ou não, a repartições administrativas.*

« *Before leaving the subject of Registration of Title, mention must be made of two recent proposals. On 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 fraude 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 simall 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, wether attached to a Government Department or not.» (P. 155-6.)

O topico parece escripto *ad hõc* para o caso actual.

Ao servico desempenhado por agentes do governo o jurisconsulto inglez preferiria a delegação dessas funcções em uma companhia, organizada sob os olhos da administração e responsavel pelas consequencias dos erros, em que incorresse, e considera *mais vantajoso, mais bem garantido o registro nas mãos de uma sociedade commercial do que nas de agentes da autoridade.*

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

O escriptor da *Law Quarterly Review* descobre nesse alvitro vantagens, sob dous aspectos: a presteza do trabalho, e a severidade nas operações do registro.

Esta dupla superioridade é manifesta e incontestavel.

O interesse da empresa no embolso da sua remuneração, a celeridade dos habitos commerciaes inherentes a uma industria organizada na expectativa de lucros naturalmente proporcionaes ao trabalho operado, são penhores da maior rapidez no expediente confiado á companhia.

Esta assume a responsabilidade pelas indemnizações correspondentes aos casos de erro commettido nas operações do registro. Os titulos conferidos por este, no systema Torrens, são definitivos e irrevogaveis. No plano d'elle, o individuo, em cujo nome se inscreveu a matricula, é inamovivel na posse do direito que ella lhe attribue. E, si acaso esse individuo foi inscripto como proprietario indevidamente, si o verdadeiro proprietario era outro, a este não cabe sinão o recurso de demandar, pelo valor da propriedade, o Estado, responsavel pelo registro. Essês riscos, que o Thesouro corre no systema Torrens, assume-os, pelo decreto de 10 de dezembro, a empresa concessionaria. E não ha duvida nenhuma de que esta, velando ella mesma pelos seus proprios interesses, ha de proceder, por amor delles, na verificação dos titulos de propriedade, com um escrupulo, que não teriam os mesmos motivos de observar os registradores officiaes, por cujos erros responderia a Fazenda Nacional, em vez da algibeira dos culpados.

Outra excellencia sobresahe ainda nesta solução: é a systematisação do registro, que, organizado com os largos recursos e os requisitos methodicos de uma empresa, operar-se-ha em condições de coordenação, que nunca se poderiam esperar dos habitos de um cartorio, proverbialmente lentos, rotineiros e irregulares. Sob uma organização destas, o registro obrigatorio dará, em breve tempo, como resultado, o cadastro da Capital Federal, sem que, para a obtenção desse *desideratum*, de incalculavel alcance, contribua o governo com o minimo desembolso.

Interesses dos proprietarios

Um dos recursos mais curiosos do notariado fluminense, no ataque ao decreto de 10 de dezembro, é o sophisma da identidade, que se insinua, entre os seus interesses e os dos proprietarios, dependentes do auxilio profissional dessa classe. Ora, a verdade está precisamente no opposto: um dos mais assignalados beneficios do systema Torrens consiste em exonerar dos gravames, em que importa o concurso dispendioso desses intermediarios, as transacções sobre a propriedade immovel.

« Um individuo quer hoje comprar um terreno, uma casa, um bem de raiz qualquer », diz o celebre economista Yves Guyot (*Journ. des Econom.*, out. 1882, p. 14). « Mas vacilla. Terá de sujeitar-se á intervenção de um notario. Ora, o custo desse intermediario póde orçar-se em 3 % do valor da propriedade. Depois, tem de pagar direitos de sello e registro taes, que, si a propriedade passar por umas dez transferencias, o fisco ter-lhe-ha absorvido totalmente o valor. Ainda não é tudo. As formalidades exigidas para constituir os titulos da propriedade consumir-lhe-hão tempo. Afinal está elle na posse da propriedade. Amanhã, porém, surge um processo, e o adquirente é obrigado a sustental-o, a defender a demarcação do seu predio, a resistir ás pretensões de servidão, que lhe queiram impor os vizinhos. Novos papeis sellados, procurador, advogado, notario, perda de tempo, inquietações e, por ultimo, talvez, a ruina. Supponha-se agora que a transacção fosse quasi gratuita, isenta do imposto que o notario arrecada; que os direitos de sello e registro se unificassem e reduzissem; que as solemnidades se resumissem numa só, a qual, em vez de exigir semanas ou mezes, 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 succederia? *Comprar-se-lia um predio, como se compra um titulo de renda, uma obrigação municipal de Paris, ou uma acção de caminho de ferro.* »

Ora, eis uma das vantagens que o proprietario lucra, e que ao tabellião repugna; porque as Ordenações não o queriam, e tão pouco o querem as necessidades financeiras da classe. « A transferencia de immoveis », adverte o professor Gide, « está onerada de direitos fiscaes enormes, que, *somados aos emolumentos dos notarios*, representam 8 a 10 % da importancia da propriedade, e avultam ainda infinitamente mais, quando se trata de parcelas de pouco valor. » (*Etude sur l'Act Torrens*, p. 40.)

Em máos advogados se fiariam, pois, os proprietarios, si deixassem confundir a sua causa com a dos tabelliães. Diametralmente

opostos são os dous interesses. O proprietario tem as suas conveniencias na segurança da propriedade, na simplificação das formulas forenses, na redução dos honorarios legaes. O notario, ao revez, na complicação das formalidades, na reprodução dos litigios, na multiplicação dos emolumentos.

Em relação aos interesses da propriedade, o decreto de 10 de dezembro ha de aquilatar-se, pois, não pela somma de sympathias adquiridas no seio do notariado, mas por este triplice criterio de apreciação :

Desembolsarão os proprietarios mais com a companhia registradora do que teriam de gastar com o official do registro de hypothecas ?

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

Degenerará por esse facto em alguns dos seus predicados bem-fazejos a acção do systema Torrens ?

A estas tres questões a resposta é forçosamente negativa.

A companhia receberá dos proprietarios real a real a mesma retribuição que o official do registro de hypothecas embolsaria no plano da lei Torrens.

O decreto de 10 de dezembro é peremptorio.

O governo obriga-se a ceder á sociedade o direito de arrecadar as taxas constantes da tabella annexa ao decreto n. 451 B, de 31 de maio deste anno.

Que importa ao proprietario pagar essas taxas ao tabellião, á Fazenda, ou á companhia ?

O que ao proprietario convem, sim, é a inauguração da cobrança pela taxa do decreto de 31 de maio, é substituir as taxas, que hoje paga, pelas que essa tabella estatue.

As despesas da transferencia de propriedade, em França, ascendem a 10 %_o, como, ha pouco, vimos, do valor della. Entre nós o custo fiscal da alienação importa em 6 %_o. Esta deducção por si só basta para devorar toda a substancia do immovel em dezeseis transmissões. Em muito menor serie de mutações, porém, estará ella de todo em todo absorvida, si ás taxas fiscaes adicionarmos a infinidade de custas forenses ligadas ás operações da hypotheca, á constituição de onus reaes, a transacções ligadas pela velha legislação á escriptura publica em todo o seu enredado e dispendioso formalismo.

Com o systema Torrens, porém, os bens registrados vão libertar-se do imposto de transmissão. Este resultado é da essencia do regimen.

O registro custa apenas *dous por mil* sobre o valor do immovel, quantia destinada a constituir o fundo de garantia, cujo fim é assegurar o proprietario matriculado contra todo risco de reivindicação. Sob as leis em vigor o comprador de um predio entrega ao The-

souro 6 % sobre o valor da propriedade, ficando sujeito aos vexames das acções, que lhe quizerem mover, e ao perigo de ver-se desapossar della por sentença judicial. *No systema Torrens o proprietario inscripto é senhor da propriedade por um titulo que nenhum tribunal lhe póde arrancar, não estando subordinado sinão ás limitações constantes do seu proprio teor. E, para a obtenção desta inamovibilidade no dominio do immovel o adquirente despende apenas duas unidades em mil. Isto é, desembolsará 2, onde a lei antiga lhe exige 60 : com a differença de que, no regimen da lei antiga, adquire apenas um direito hypothetico e resilivel, ao passo que, no da lei Torrens, embolsa um titulo ineluctavel e definitivo.*

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

Depois, advirta-se bem : no systema Torrens a propriedade (salvo fallecimento do proprietario) *só está sujeita a imposto uma vez, ao effectuar-se a inscripção, 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 actos mais importantes, o limite de 6\$000. Eis a sua tabella:

1. Por titulo de concessão de terras publicas.	2\$000
2. Por titulo de outra ordem, ou por mil sobre o valor da propriedade.	
Além disso :	
3. De cada <i>titulo</i> ou extracto de registro. .	6\$000
4. De cada novo <i>titulo</i> a proprietario, quanto á parte do immovel não alienada. . . .	4\$000
5. De cada <i>titulo</i> em outras circumstancias, de registro de alienação ou escriptos de alienação ou hypotheca.	6\$000
6. De cada registro escripto e qualquer outro acto constitutivo de <i>onus</i> real, que tenha de ser lançado na matriz.	4\$000
7. De cada recebimento ou menção de opposição.	4\$000
8. De cada busca, indagando-se o volume e a folha.	\$500
9. De cada busca geral.	1\$000
10. De cada deposito 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 lettras	2\$000
13. De cada certidão, pelas cinco primeiras laudas	2\$000
14. De cada lauda ou parte de lauda, que accrescer.	8200
15. Do exame das ditas peças, facultado em cartorio a quaesquer pessoas.	2\$000

Mas nem todos esses emolumentos pertencem ao official do registro, isto é, na hypothese vertente, á associação concessionaria. Ella embolsa apenas 60% das quantias recebidas, entregando ao juiz os 40% remanescentes.

Que essas contribuições sejam cobradas pelo notario, pelo Theouro, ou por uma sociedade de escolha do governo, é o que absolutamente não importa ao contribuinte. O que a este importa é firmar os beneficios de uma reforma que lhe reduz as despesas de *sessenta adous*, dando-lhe, de mais a mais, em vez de um direito disputavel e problematico, um titulo illitigavel e absoluto.

Avalie-se, pois, o que não é preciso de candidez nos reclamantes para os animar a affirmar que a reforma Torrens « dá logar a toda a especie de fraudes, tornando ainda mais incerto o regimen da propriedade ».

Difficilmente se concebe mais audaz inversão da realidade palpavel.

Incerteza é, sim, tudo no regimen actual, e isto até na melhor parte da nossa legislação sobre a propriedade, na parte concernente ao registro hypothecario. Ainda o anno atrasado, no congresso de economia social, um dos espiritos mais versados no assumpto, o Sr. Challamel, insistia nos defeitos desse regimen, que o da lei Torrens vem substituir maravilhosamente. « As inscrições e transcrições classsificam-se », dizia elle, « entregam-se as certidões, apresentam-se as notas aos conservadores das hypothecas, segundo o nome dos proprietarios. Não ha nada mais incerto, mais primitivo do que esta maneira de proceder. Como entender-se a gente no meio de todos esses Leblonds, Lebruns e Leroux, que pullulam nos registros? Que tarefa para os conservadores! Que origem *de erros*, ou, pelo menos, de apprehensões, para os que tem interesse em conhecer os encargos, que gravam um immovel? A esse systema de *inscrições pessoas* substitue na lei Torrens a *matricula real*. Cada trecho de terra, constituindo uma unidade territorial, tem o seu numero determinado, que se não póde confundir com o de outro immovel. Sem carecer de insistir nas vantagens que essa organização offerce quanto á

clareza e, por consequencia, *quanto á segurança dos proprietarios e terceiros*, que com elles quizerem tratar, eu vol-as aponto como de importancia capital.» (CHALLAMEL: *La Réf. soc. et le centén. de la Rév.*, p. 585.)

Falla-se, com entonada confiança, na firmeza dos direitos de propriedade assegurada pelo mecanismo *das escripturas publicas* e a interferencia tranquillizadora do notariado. Nada pôde haver mais falso. A escriptura não prova a propriedade. Prova apenas o *contracto*. Toda a transmissão, nesse systema, encerra, em sua origem, uma duvida. O transmittente pôde não ser realmente senhor do direito que transmite, e, nessa hypothese, nada rara, o adquirente comprou apenas uma decepção e um processo. «Por singular que pareça o asserto aos que não examinam de perto», escreve um celebre 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 *titulos de propriedade*, ou sejam instrumentos particulares, ou escripturas authenticas, transcriptas, ou não, contractos, ou sentenças, não tem, nem poderá ter valor sinão entre as partes, ou seus representantes, em virtude do proloquio: *res inter alios acta* (ou *judicata*) *aliis neque nocet neque prodest*. Sua autoridade é, pois, relativa, e não absoluta, ao passo que da essencia do direito da propriedade é ser absoluto, e não relativo. Que prova esse inculcado titulo? O direito de propriedade? Absolutamente não: apenas a transferencia de um immovel. Ora, a transferencia de um immovel, por melhor estabelecida que se ache, demonstra tão pouco a existencia e a legitimidade do direito de propriedade, quanto a transferencia de uma moeda de mão a mão poderia demonstrar que essa moeda seja legal e genuina. Embora certifique eu que adquiri o meu immovel de Primus, embora faça eu transcrevera minha aquisição em um registro publico, que me inspire a illusão da segurança, si Primus não era dono, eu tambem não o sou, em virtude dest'outro axioma: *nemo dat quod non habet*.»

Verdadeiro titulo de propriedade, isto é, segurança absoluta do proprietario mediante um instrumento de dominio irrefragavel, não o ha sinão sob a lei Torrens. O seu objectivo capital, com effeito, o seu resultado infallivel, consiste em varrer toda a possibilidade de contestação sobre a propriedade matriculada. Precede á inscripção um processo preliminar, de character judiciario, em que, á luz da publicidade mais ampla e mais severa, se abre a todos os interessados a discussão sobre o direito do possuidor, que promove a matricula, em relação á propriedade a que ella se refere. Julgado esse direito, por sentença do magistrado competente, effectua-se a inscripção sob o nome daquelle

em favor de quem se pronunciou o julgado. A este se entrega o título. *E dahi em diante está fechada a questão sobre o direito do possuidor. Contra elle não se podem intentar reclamações ou demandas; e as que surgirem serão sustentadas pela Fazenda (ou, na hypothese da concessão actual, pela companhia), que responde á acção, e, vencida, indemniza os prejudicados.*

No regimen usual, o direito de propriedade e sua consequencia, a reivindicação, não se destroem, nem modificam pela publicidade dada a uma alienação, a uma constituição de hypotheca, si o proprietario apparente não for o proprietario real. A propriedade subsiste, com a sua consequencia, o direito de reivindicação, em todo e qualquer caso. «O principio allemão e australiano, denominado principio *de legalidade*, ao contrario, é a investidura *absoluta* da propriedade na pessoa em favor de quem se effectuou a inscripção no livro territorial. Tendo-se, porém, na Allemanha e na Australia, como proprietario unicamente aquelle, cujo nome se inscreve no livro territorial, os seus successores de boa fé adquirem delle *direitos invenciveis*. Dahi, *facil circulação da propriedade immobiliaria*; d'ahi, *credito barato para o proprietario*, visto que o mutuante hypothecario, certo do reembolso, facilmente encontrará cessionarios, si antes do vencimento necessitar da importancia emprestada.» DUVERGER: *Le mobilisation de la propriété et le règ. hypothéc. La reforme sociale*, p. 531.)

No systema Torrens, portanto, o credito acompanha o título de propriedade, e torna-se inseparavel delle; porque esse título constitue a prova decisiva de si mesmo. A inflexibilidade do principio australiano não permite questionar sobre o dominio matriculado. Em presença, pois, do certificado da matricula o capitalista não pôde hesitar na prestação do capital. O alcance desta vantagem é incalculavel. «O legislador teve por objectivo», ponderava o Conde de Foucault no Congresso de Economia Social, «pôr termo a todas as contestações relativas ao passado dos immoveis, mobilisar a propriedade territorial, convertel-a em uma especie de valor representado por um título nominativo, susceptivel de transmittir-se com a mesma facilidade que em valor mobiliario, com a certeza, para quem o adquire, de não ignorar, em hypothese nenhuma, os encargos que a onerarem. «O que sobretudo cumpre favorecer», dizia M. Pontois, presidente e relator da commissão encarregada do projecto de applicação da lei Torrens ás colonias francezas, «é a circulação dos bens, é a suppressão de todos os encargos clandestinos, que a possam embaraçar, é, segundo a expressão do procurador geral Dupin, a instituição de um estatuto immobiliario, *que tenha por effeito dar ao comprador a certeza de ser proprietario, 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 póde recorrer, a cada momento, o seu possuidor, e obter recursos immediatos, cedendo-o, hypothecando-o, ou contrahindo empréstimos sobre o depósito do titulo constitutivo. A idéa fundamental é esta: o immovel considerado abstractamente, completamente alheio á pessoa do proprietario, encarna-se no titulo de propriedade. » (*La Réf. Sociale et la Rév.*, p. 517.)

Por effeito dessa combinação, allora a *quasi-gratuidade* do registro (WORMS, *La propriété consol.*, p. 54), ganha a sociedade a segurança absoluta na transladação da propriedade, verificando-se assim os dous elementos necessarios para multiplicar ao infinito as transmissões, e valorisar a propriedade immobiliaria. (*Ib.*) O dominio da terra, graças ao certificado do registro Torrens, transforma-se, para o proprietario, em simples *valor de carteira*. (*Ib.*, p. 60.) *O proprietario traz assim o predio na algibeira, para dispor delle instantaneamente.* GIDE. *Op. cit.*, p. 15.) O mutuante não tem que inquietar-se sobre a segurança do immovel offerecido em garantia dos fornecimentos de capital, porque o direito de propriedade está inseparavelmente materialisado no titulo que o representa; e basta ao capitalista fechar-o no seu cofre, para impossibilitar o mutuario de fraudar o compromisso contrahido. O imposto de transmissão, que acaba por devorar o valor da propriedade apoz um diminuto numero de mutações, substitue-se por uma exigua taxa de expediente, que não chega a uma dezena de mil réis. As demandas sobre a propriedade immobiliaria tornam-se quasi absolutamente impossiveis, ante a indiscutibilidade do titulo matriculado.

Eis os beneficios que a execução do novo regimen vem trazer aos proprietarios desta capital. Numa cidade que cresce todos os dias, que dispõe, nas vastas extensões circumjacentes ao perimetro edificado, de amplas superficies para alargar a área povoada, e que, para as transformações, cada vez mais reclamadas pelo desenvolvimento de sua riqueza, necessita do credito hypothecario applicado á propriedade predial, accessivel a ella em todas as parcellas, facil, barato, seguro, mobilisado na maior escala, a realização do systema Torrens, mediante um complexo de medidas, que terminem a sua generalisação immediata, é o maior dos serviços que o desenvolvimento da metropole brasileira poderia reclamar do governo.

E os horizontes que esta reforma vem abrir á immigração estrangeira? Num paiz novo, dizia-se, ainda não ha dous annos, no congresso de Economia Social, em Pariz, «num paiz novo, que precisa de attrahir a si os capitaes destinados a prosperarem o solo, e os colonos para utilizarem esses capitaes, são incalculaveis as vantagens desse melhoramento. Em chamar o elemento colonizador mediante a faci-

lidade da aquisição e a segurança do titulo, deve empregar-se a suprema preocupação do governo. Exonerada, assim, de todos os encargos, occultos ou eventuaes, synthetizada, por assim dizer, em um titulo summario, de que todas as enunciações se apoiam, comtudo, em actos originaes, a propriedade matriculada assume uma corporificação certa, cujo valor facil é calcular. A lei nova (Torrens) constitue um methodo summario e simples, de verificação, tombamento e conservação da propriedade: crêa um grande livro territorial, proporciona toda a segurança aos europeus desejosos de comprar terrenos, favorece a mobilisação do solo, e transforma em valor de circulação o credito immobilizado na terra.» (DE FOUCAULT: *La Réf. soc. et le centen. de la Rév.*, p. 521.) Não lucram os proprietarios do Rio de Janeiro em que esse *desideratum* venha a ter aqui a mais proxima applicação possivel? Acaso os beneficios da immigração se circumscrevem exclusivamente aos districtos ruraes? Não é o elemento adventicio, os capitaes, a industria, o gosto, a arte, que hão de acompanhal-o, não é essa a principal força renovadora, com que devemos contar, para imprimir ao Rio de Janeiro, na sua viação, no seu systema de construcções, no seu movimento commercial, as profundas modificações, que o seu progresso e a importancia da sua reputação necessitam? E nessa expansão, nessa transformação, nessa regeneração artistica, economica, industrial da cidade pela infusão de novos elementos estranhos de vida, actividade e opulencia, não ganharão todos os valores e, portanto, conspicuamente, entre elles, a propriedade immobiliaria?

Calculava sir Robert Torrens que a execução do seu systema em Inglaterra teria por effeito immediato addicionar o valor de cinco a dez annos de posse e gozo á importancia da propriedade territorial no paiz. (*Transfer of Land*, p. 58.) Nessa estimativa teem os nossos proprietarios urbanos, em um relance d'olhos, a intuição material das primeiras vantagens associadas á applicação da lei Torrens a esta capital.

Cuida a ignorancia que o registro Torrens se institue em vantagem do Thesouro. Já ouvi inquirir para que essa nova inscripção obrigatoria da propriedade urbana, si toda ella se acha inscripta e cotada nos livros da administração fiscal. Taes objecções denunciam um chaos inaudito nas noções mais elementares quanto ao objecto do registro fiscal e o do registro Torrens. O primeiro olha apenas a um interesse da Fazenda: o de habilital-a para a arrecadação do imposto predial. O segundo constitue-se, não em proveito da administração, *que não tem hypothese de ganhar nelle*, mas a beneficio da propriedade immovel, emancipando-a de encargos penosos, multiplicando-lhe incommensuravelmente o valor, e chamando-a a funcções novas no desenvolvimento da riqueza commum.

A clareza do titulo, a desnecessidade de pesquisas sobre as origens da propriedade, a diminuição e simplificação dos processos representam, para os proprietarios, 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 facto, ainda em cima, para a propriedade matriculada, a abolição do imposto de transmissão. Depois, vem benefical-a com o credito territorial,—difficil, mutilado, tropego, penosissimo até hoje. « Assegurar o direito do proprietario é alargar-lhe, ou antes crear-lhe o credito territorial, é desprender o valor accumulado no sólo, e permittir-lhe a utilização; é franquear aos pequenos proprietarios os estabelecimentos de credito territorial, com as vantagens ligadas aos emprestimos de longo prazo, reembolsaveis por annuidades. » (*Ib.*, p. 16.) Dahi, ao mesmo tempo, juntamente com essa accessibilidade do emprestimo hypothecario ás minimas 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 proprietarios urbanos.

Onde, pois, os motivos de reagir?

Seria preciso que estivessemos no seio de um povo selvagem e frivolo, incapaz de comprehender até a evidencia tangivel dos interesses de sua algibeira e nascido para se guiar cegamente pelas inspirações desse genio da cegueira aggressiva, que se apascenta em sacudir imprudentemente o facho da agitação sobre a nossa sociedade, no periodo em que a obra do espirito demolidor póde ter consequencias que os seus inconsiderados propulsores não seriam capazes de predelimitar; nem de reprimir.

Nenhum dos predicados inherentes ao systema Torrens se deturpa com a entrega do registro a uma companhia, submettida á fiscalização judiciaria nos actos iniciaes da matricula e á fiscalização directa das partes em todos os de transmissão da propriedade. A inscripção não se effectua sinão mediante despacho judicial. Os traspasses de immoveis inscriptos e a constituição de onus reaes sobre elles operam-se mediante declarações escriptas pelos proprios contrahentes nos titulos respectivos e submettidas ao registro apenas para a transcripção. Os abusos são, portanto, quasi totalmente impossiveis; e nas hypotheses extremas, em que acaso possam dar-se,— maior garantia, contra elles, que a de todos os attributos convencionaes inherentes ao notariado é a do interesse da companhia, ameaçada no seu capital, na propria substancia de sua vida, por uma responsabilidade que a obriga á indemnização inevitavel de todos os prejuizos originados por actos indevidos ou dolosos no registro da propriedade.

Contra beneficios taes só poderia reagir a ignorancia, a paixão, ou o capricho, qualidades que podem transviar a individuos, mas não podem

ser o movel geral do proceder em classes inteiras, especialmente naquellas onde a propriedade, com a independencia e a educação que costuma proporcionar, dispõe naturalmente o homem para a cultura, para o amor da ordem, para as sympathias pelo progresso.

Interesses da Fazenda

E' preciso não conhecer cousa nenhuma do systema Torrens, ou não querer absolutamente conhecê-lo, para irrogar ao decreto de 10 de dezembro a increpação de prejudicar interesses da Fazenda. Deante de taes ballelas, provenientes ás vezes de onde menos se deveriam esperar, chega-se a duvidar do proprio sentimento de justiça naquelles que, por necessidade da profissão e dever do officio, mais deveriam esmerar-se em cultivá-lo.

Parte essa imputação de um presupposto grosseiramente inexacto. Figura-se que o registro Torrens constitua origem de receita para o Estado, phantasiando-se, portanto, que o acto de 10 de dezembro viria desviar para o bolso particular proventos reservados ao Thesouro.

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

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

E são estas :

« Pagamento pela primeira matricula de um immovel: dous por mil, sobre o valor da propriedade.

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

Mas, estes impostos entram para a receita do Thesouro ?

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. Sobre o immovel, que pela primeira vez se matricular, assim como o já matriculado, que passar a outro dono por successão testamentaria, ou *ab intestato*, pagar-se-hão as taxas estipuladas na tabella annexa :

« § 1.º Essas taxas serão cobradas sobre o valor da avaliação feita,

na forma do art. 23, ou por unidade metrica, quando se tratar de predios urbanos.

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

« § 3.º No de successão *ab intestato* ou testamentaria, calcular-se-ha *segundo o preço do inventario, ou partilha amigavel*.

« Art. 61. As sommas assim recebidas e as multas, de que trata este decreto (art. 71), serão entregues ao Thesouro Nacional por intermedio das repartições de fazenda (art. 62), para formar, com os juros que produzirem, um *fundo de garantia*, cuja importancia o Ministro da Fazenda poderá utilizar em compra de letras hypothecarias, como titulos de renda.

« § 1.º Desse fundo *pagar-se-hão os creditos, judicialmente reconhecidos, das pessoas que houverem sido privadas do dominio, da garantia hypothecaria, ou de direito real, pela admissão de um immovel, no todo, ou em parte ao regimen deste decreto, ou pela entrega de titulo, ou outra inscripção de acto, que obste a acção contra aquelle a quem aproveitou o registro*.

« § 2.º No caso de insufficiencia do *fundo de garantia*, pagará a *indemnização o Thesouro Nacional* por intermedio das repartições de fazenda (art. 621), havendo nellas escripturação, em livro especial, de debito e credito da conta desse *fundo*.

« § 3.º Não se admittirá indemnização pelo *fundo de garantia* a titulo de prejuizo causado por malversação, ou negligencia, de tutor, ou curador.»

O decreto de 5 de novembro, contra o qual não se enunciou uma palavra, sinão depois que os tabelliães da capital acabaram de dormir, dous mezes após a data desse acto do governo, acrescenta, no art. 110:

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

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

O *fundo de garantia* constitue-se, conseguintemente, como reserva destinada a supprir ás indemnizações, pelas quaes responde o Thesouro, em caso de lesão contra o verdadeiro proprietario do immovel, quando esta não provenha de fraude do matriculado, caso em que a propriedade volta a seu legitimo dono, ou se explique por negligencia, ou má fé do official, que, em tal hypothese, afóra as penas do codigo, ficará obrigado a perdas e damnos.

Tirante estas eventualidades, o responsavel pelo valor da proprie-

dade subtrahida ao proprietario real por erro do registro é o Thesouro, que no *fundo de garantia* vae buscar os recursos necessarios á satisfação desse compromisso.

E' o que se prescreve nas disposições supra transcriptas, a que veem reunir-se estas, no mesmo decreto:

« Art. 76. Salvo o disposto no artigo antecedente, o individuo privado de um immovel, ou direito real, por erro ou omissão na matricula, ou fraude de terceiro, póde accionar por indemnização o que do erro ou fraude se houver aproveitado.

« § 1.º Prescreverá esta acção em cinco annos, a contar da perda da posse, e, para os incapazes, do dia em que cessar a incapacidade.

« § 2.º O adquirente e o credor hypothecario de boa fé não podem ser perturbados na posse, ainda quando o titulo do alienado haja sido matriculado fraudulentamente, ou tenha occorrido erro na delimitação.

« Art. 77. Em caso de morte, ausencia, ou fallencia daquelle contra quem caiba a acção, poderá esta correr contra o official do registro, no intuito de obter o lesado indemnização pelo *fundo de garantia*.

« § 1.º *Sendo condemnado o official do registro, ou insolvente a pessoa que se locupletou com a fraude, ou erro, o thesoureiro geral do Thesouro, ou o thesoureiro da respectiva thesouraria de fazenda, á vista da sentença e precatória do juiz, e mediante ordem do Ministro da Fazenda, ou do inspector da thesouraria, pagará a importancia da indemnização e das custas, levando-a a debito do fundo de garantia.*

« § 2.º O *fundo de garantia* haverá do devedor, si apparecer, as sommas, que por elle se houverem pago.

« Art. 78. A acção de indemnização, fundada em erro, ou omissão do official do registro, ou seus empregados, será intentada nominalmente contra o mesmo official.

« § 1.º *Si o autor vencer, o juiz, a requerimento d'elle, mandará o official do registro communicar ás repartições de fazenda (art. 62) a importancia da condemnação, principal e custas.*

« § 2.º *A repartição de fazenda respectiva, á vista da carta de sentença e do cumpra-se lançado nella pelo Ministro de Fazenda, pagará ao autor, ou a seus representantes, a somma de indemnização, carregando-a ao fundo de garantia.»*

E' essa a responsabilidade, que, transferidas para uma companhia as funcções do registro, igualmente se transferem do governo para elle.

Perde com isso o Thesouro?

Ou lucra?

Lucra, sem duvida nenhuma, e notavelmente. Ninguem poderá contestal-o. Basta advertir em que a situação da Fazenda, a esse

respeito, é esta : si o *fundo de garantia* excede a importancia das indemnizações, nem por isso cabe ao Estado o direito de appropriar-se das sobras, que continuam a fazer parte inviolavel desse fundo, consignado em deposito perpetuo aos fins que a lei lhe attribue; si é insufficiente, paga as indemnizações o Thesouro, de seus proprios recursos. Não tem, pois, a Fazenda hypothese de ganhar; não a tem sinão de perder.

Nem se diga que essa responsabilidade difficilmente se traduzirá em facto; porque, nos paizes onde se pratica o systema Torrens, são excepçionaes os erros do registro. Essa expectativa, com effeito, não elimina a importancia da responsabilidade, que póde não verificar-se, mas fica, em todo o caso, dependente do zelo dos officiaes registradores, e póde assumir uma importancia, que autoridades de muito peso encaram com apprehensão. Saint Genis, por exemplo, no seu livro recente sobre o credito territorial em França e a reforma hypothecaria (p. 113), pronuncia-se deste modo: « Uma vez entregue ao dono, o titulo de propriedade fica obrigado á garantia do Estado, que, salvo a excepção de dolo, indemniza, em caso de evicção, o proprietario lesado. O premio do seguro não passa de um soldo por libra. Imagina-se, em França, o Estado responsavel por todas as evicções de terceiros adquirentes, ou pelas decepções dos mutuantes imprudentes? Em 1879 a estatistica da justiça civil assignalou 1.703 pleitos de reivindicação, cujo objecto era superior a 8 milhões de francos; em 1886 esse numero subia a 2.004 por 16 milhões. Por outro lado, podemos avaliar em 40 milhões por anno, no minimo, as perdas soffridas pelos mutuantes sobre hypotheca.»

Pois bem : todas essas responsabilidades, assume-as a companhia. Seria preferivel ao Thesouro correr os riscos dessa responsabilidade? *Mas com que utilidade, si esses riscos não correspondem, em hypothese nenhuma, á possibilidade de lucros, visto que o fundo de garantia constitue uma reserva inviolavel ?*

Depois, note-se bem : si o registro é official, sendo commettido a notarios (como, para evitar os sacrificios pecuniarios inherentes a uma organização administrativa especial, nos vimos obrigados a estabelecer no decreto de 31 de maio), o Thesouro não tem acção directa sobre esses funcionarios, independentes da administração e inamoviveis. Responde pelos seus erros, sem poder fiscalizar a somma de zelo com que procederem nos trabalhos do registro.

Com a companhia succede o contrario. O official registrador é um funcionario seu, sujeito incessantemente á sua inspecção, ligado por uma solidariedade intima aos interesses da empreza. Ora, essa solidariedade é a maior das garantias a favor do publico; porque o

interesse da empresa, responsável pelos erros do registro, não pôde consistir sinão em que o registro se escoime rigorosamente de erros. Toda a sua vantagem está em evital-os, pois então o producto das taxas arrecadadas se converterá em renda para a sociedade, ao passo que as indemnizações acarretadas na hypothese contraria acabariam por lhe absorver a receita, e devorar-lhe o capital.

Dest'arte se realiza aqui notavel exemplo da efficacia do interesse particular posto ao serviço do bem commum. Ganha o Thesouro, desembaraçando a sua responsabilidade inteiramente de riscos, que poderiam assumir proporções consideraveis. Ganha o proprietario, o adquirente, o emprestador, o credor hypothecario, todos os envolvidos em transacções sobre a propriedade immovel, ganham todos na segurança sobre a regularidade do registro, muito mais vantajosamente affiançado pelo amor de uma grande companhia mercantil aos seus capitaes do que pela devoção dos tabelliães, dos seus prepostos, ou dos arrendatarios dos seus cartorios, dos interesses do Thesouro.

Nem possibilidade de abuso ha, da parte da companhia, no tocante á importancia das taxas; porque ellas teem um regulador inflexivel 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 premio do seguro a favor dos proprietarios prejudicados, cobrar-se-ha:—no caso de transmissão *causa mortis*, sobre a estimativa do inventario, ou da partilha amigavel:—no de alheiação directa pelo Estado, sobre o custo da aquisição;—no do registro de predios urbanos, sobre a importancia arbitrada em avaliação judicial, na fôrma do decreto de 31 de maio, art. 23, e reg. de 5 de novembro, art. 57. Essas clausulas, como se vê, excluem absolutamente o arbitrio dos interessados, regulando os direitos e obrigações das partes em relação ao registro e do registro em relação ás partes por um criterio legal, fixo e inilludivel.

Ante os dados que acabo de reunir, estará V. Ex., creio eu, habilitado a se certificar de que o decreto de 10 de dezembro, substituindo, na capital federal, o official do registro geral de hypothecas por uma companhia, longe do incorrer em censura razoavel, constitue, pelo contrario, assignalado serviço á reforma, aos proprietarios e ao Thesouro.

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

Por outro lado, ás responsabilidades gravissimas, como as a que ella se aventura, devem corresponder vantagens retribuidoras. E, si estas

não vão de encontro aos interesses do publico e da Fazenda, antes com elles perfeitamente se consorciam, servindo-os melhor do que outra qualquer combinação, a prosperidade da empreza, longe de constituir facto deploravel, será, pelo contrario, elemento util á prosperidade geral.

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

Assim pudesse eu ter muitas outras occasiões de ser util á causa publica, incorrendo em descontentamentos, que ás vezes são o melhor criterio do acerto dos actos do governo.

Rio, 12 de janeiro de 1891.

Ruy Barbosa.