



À

LAVOURA



RIO DE JANEIRO

Typ. Universal de Laemmert & C.

66, RUA DO OUVIDOR, 66

1890

BIBLIOTECA DO SENADO FEDERAL

Este volume acha-se registrado

sob número 2076

do ano de 1974



À LAVOURA

Editando a reunião dos lavradores da freguezia de Augustura, termo de S. José de Além-Parahyba, estado de Minas-Geraes, temos em vista fazer um appello aos vossos collegas lavradores, que fação o mesmo.

A lavoura, pela fórma descuidada porque tem vivido, não póde continuar.

A mais importante classe deste paiz vive acephala: enquanto que todas as outras classes se organizão, e se unem para defender seus direitos.

Sem a união nada se fará. Já a extincta monarchia sabia que a classe da lavoura nada valia; e um espirotooso lavrador, que nem por isso deixava de ser muito amigo de sua classe, dizia que o lavrador só se unia para criticar o vizinho.

Qual tem sido o resultado de tudo isto?

Tirarão-nos a propriedade escrava: e o *odio velho*, que não cansava, manifestou-se logo contra a indemnização do proprietario, marcada em tabella especial de uma lei votada por consenso dos dous partidos da monarchia; e aquelle mesmo, que havia feito a tabella dos preços (o Sr. Saraiva), em pleno parlamento declarou que se devia, quanto antes, queimar as matriculas dos ex-escravos, para não se pensar mais em indemnização!

Eis a razão porque os politicos da monarchia tanto descêrão no conceito publico; e, com sua leviandade e subserviencia á vontade irresponsavel, fizerão a república.

E, pela nossa parte, declaramos alto e bom som, que dos politicos, que se sôrão em 15 de Novembro (referimo-nos aos que vivião então) só podemos render um preito de homenagem ao Sr. conselheiro Paulino e aos seus dignos companheiros, pela sua reconhecida coherencia.

Tirarão os trabalhadores, não indemnizarão os proprietarios ; mas, nem ao menos, derão substitutos.

A matta de Minas, que contava uns 80,000 escravos, exceptuando os sexagenarios e ingenuos, que já prestavão grandes serviços, ficou reduzida a perder metade de sua importante safra de 1888 ; e hoje, se não fôsem os mineiros do centro que, têm emigrado, acossados pela penuria que alli ha, estaria com sua lavoura completamente perdida.

Depois de Antonio Prado, que seriamente empenhou-se no problema da immigração, nada mais se fez.

Desenganem-se os lavradores: enquanto não se unirem, regularisarem o systema de trabalho, de maneira que termine essa confusão de preços; fundarem seus *clubs*, e se reunirem annualmente, ou quantas vezes fôrem precisas, em congresso, nas capitaes dos Estados, ou mesmo na Capital Federal, para fazerem valer seus direitos, gritarem mesmo aos ouvidos dos homens, que governão, as mais das vezes surdos aos seus queixumes, nada farão.

Não podemos, pois, deixar de applaudir o Governo Provisorio, que pôz um cravo na roda do carro do *imposto territorial*— tão cantado pela *luminosa* Sociedade Central de Immigração. O chefe do Governo Provisorio já havia declarado á Commissão dos lavradores de Augustura que não cogitavão de semelhante imposto. O cidadão Francisco Glycerio, em despacho solenne, que publicámos com o editorial do *Corrêo do Povo*, fulminou em poucas palavras— semelhante disparate ; e o modesto advogado de Campinas, na pasta da agricultura está provando que não se precisa ser — *uma celebridade* — para occupal-a dignamente, e com criterio.

Como tributar-se mais a lavoura com o imposto territorial, se ella paga actualmente cerca de 50 % de sua producção, e não tem dinheiro para pagar os trabalhadores !

Editámos tambem um artigo do jornal *Reparação*, que se publica á rua da Ajuda n. 31, escripto por um dos ex-redactores do celebre *Diario do Brazil*, e que se dedica aos interesses da lavoura. Igualmente editámos por julgarmos de summa importancia o seu conhecimento aos nossos collegas lavradores, o decreto e exposição sobre o systema da Lei Torrens. Se os nossos labores permittirem, escreveremos alguma cousa a respeito em *folheto especial*.

ACTA DA REUNIÃO DOS LAVRADORES DA FREGUEZIA DE ANGUSTURA, TERMO DE S. JOSÉ D'ALÉM PARAHYBA, ESTADO DE MINAS-GERAES.

Aos 31 de Março de 1890, ao meio-dia, reunidos os lavradores: Militão José de Souza Ameno, Marciano Teixeira Marinho, Francisco Justiniano de Figueiredo Côrtes, Antonio Procopio Teixeira Marinho, Theophilo Rodrigues Pessoa, Dr. Henrique Duarte da Fonseca, Valeriano M. M. da Costa Reis, Herculano Justiniano de Figueiredo Côrtes. José Cesario de Figueiredo Côrtes, Gustavo Theophilo Alves Ribeiro, Dr. Casimiro Villela de Andrade, Carlos Gomes Figueira, Domingos de Andrade Villela, José Villela de Andrade, Gabriel de Andrade Junqueira, José Cardoso Villela de Andrade, José Villela de Andrade Junior, Francisco Gomes Figueira, Cypriano Gomes Figueira, Barão de S. Geraldo, Joaquim Dias Ferraz, Manoel Nunes de Moraes Dutra, Francisco de Assis Teixeira, Bernardo Manso M. da Costa Reis, Ottoni Diniz Manso Monteiro e os cidadãos Raymundo Augusto Pereira de Mello, Dr. Agostinho Cesario Figueiredo Côrtes, Dr. Eduardo Gomes Figueira, pelo Sr. presidente fôrão postos em discussão os estatutos das colonias desta freguezia, os quaes, depois de breve discussão, fôrão approvados, e são do teor seguinte:

ESTATUTOS

DAS

Colonias da Freguezia de Angustura

TERMO DE S. JOSÉ DE ALÉM PARAHYBA

Estado de Minas-Geraes

CAPITULO I

Entrada e sahida do colono

Art. 1.º Fica completamente livre :

§ 1.º Ao colono retirar-se, quando lhe convier, uma vez paga a sua divida, se a tiver ;

§ 2.º Ao proprietario despedir o colono, que não cumprir estes estatutos.

Art. 2.º Na sua entrada, de combinação com o proprietario, o colono escolherá, nos tres systemas de trabalho, o que lhe convier, se o da *parceria*, *empreitada*, ou *empreitada mixta*.

Art. 3.º No livro da entrada dos colonos, elle fará a declaração do systema de trabalho adoptado, e do recebimento dos estatutos da colonia.

CAPITULO II

Parceria

Art. 1.º No systema de *parceria* tem o colono :

§ 1.º Metade do café colhido em seu lote, que é obrigado a entregar secco ao proprietario, para transporta-lo em seus carros para as machinas da colonia, beneficia-lo,

remette-lo ao consignatario para vende-lo, entregando ao colono metade do liquido producto da conta de venda, que lhe deverá ser apresentada a 2ª via, deduzidos 40 réis por kilogramma do beneficio, e transporte até á estação.

§ 2.º Metade do producto da canna, que entregar na mesa do carro do proprietario, que a transportará por sua conta para as machinas, dando o machinista para mõe-la, e não o pessoal do serviço, que é por conta do colono.

§ 3.º Metade do producto da mandioca, pela mesma fórma que a canna.

§ 4.º Metade do producto do fumo.

Art. 2.º Todos os serviços da lavoura, conservação dos cafesaes, e caminhos do lote, extincção de formigas, e bichos damnhos, correrão exclusivamente por conta do colono meeiro, assim como replantas de cafés, e quaesquer outros serviços congeneres.

Art. 3.º Quando o colono não tiver os serviços de seu lote em dia, o proprietario mandará fazer por sua conta, lançando-os em debito em uma caderneta de contas correntes que todo o colono deve ter.

Art. 4.º Quando o colono quizer vender a canna ao proprietario, receberá 4\$ por carro de uma tonelada *na mesa do carro*; e quanto á mandioca, 5\$ por carro, e *na mesa do carro*.

CAPITULO III

EMPREITADA

Art. 1.º No systema da *empreitada*, o colono é obrigado a entregar ao proprietario o café colhido em seu lote na *mesa do carro*, mediante 800 rs. por 50 litros de café, sendo obrigado ás clausulas dos arts. 2º e 3º do cap. 3º, menos quanto ao formicida, que o proprietario fornecerá *gratis* para o serviço da extincção das formigas.

CAPITULO IV

EMPREITADA MIXTA

Art. 1.º No systema da *empreitada mixta* o colono tem obrigação de entregar o café colhido em seu lote na *mesa do carro* mediante 400 rs. por 50 litros, e de capinar os cafesaes do seu lote mediante 10\$ por 1.000 pés.

Art. 2.º Quando o colono plantar cereaes em seu lote, o proprietario só pagará as primeira e ultima capinas, sendo a segunda e outras em beneficio dos cereaes, por conta do colono.

Art. 3.º Fica o colono obrigado ás clausulas dos arts. 2º e 3º do cap. 3º, sendo o formicida fornecido *gratis* pelo proprietario.

CAPITULO V

OBRIGAÇÕES DO PROPRIETARIO

Art. 1.º Obriga-se o proprietario :

§ 1.º A dar a cada familia de colono uma casa toska, coberta de telhas, cujas dimensões serão no maximo 40 palmos sobre 20, com uma divisão central, duas portas e duas janellas.

§ 2.º Um lote de café até 6.000 pés, ou mesmo mais, conforme a familia, dentro do qual poderão plantar os cereaes para sua alimentação.

§ 3.º A comprar ao colono os productos de suas lavouras e creações, pelo preço corrente do mercado, em primeira mão; e, no caso contrario, consentir por *escripto* que o faça a outrem, *excepção feita do café*. (Art. 1º § 1º, cap. IV).

§ 4.º A conduzir em seus carros os generos da lavoura do colono, e os cafés para os terreiros e machinas da colonia, na fórmula do art. 1º, § 1º, cap. III.

§ 5.º A consentir que o colono crie aves domesticas, e tenha porcos em cercados estreitos para ceva.

§ 6.º A fornecer o formicida ao colono para matar as formigas em seu lote, no systema da *empreitada* e *empreitada mixta*, gratis; e por conta do mesmo, no *systema de parceria*;

§ 7.º A pagar ao colono os preços estabelecidos nas capinas, quando tiverem concluido os serviços dos respectivos lotes; e nas colheitas de cafés, mensalmente de 5 a 10 do mez seguinte, o mais tardar; e os mais serviços, nas conclusões dos mesmos.

CAPITULO VI

OBRIGAÇÕES DO COLONO

Art. 1.º Obriga-se o colono :

§ 1.º A portar-se com toda a moralidade, decencia e decoro, guardando o respeito devido ao proprietario, sua familia, e prepostos.

§ 2.º A não ter qualquer negocio estranho á lavoura, de balcão ou não, sobretudo vendas de bebidas alcoolicas.

§ 3.º A vender os seus productos agricolas ao proprietario, pelos preços correntes do mercado em 1.ª mão, e a só faze-lo a estranhos, não querendo o mesmo, e com sua autorisação por *escripto*, excepção feita do café, que será sempre exportado por conta do proprietario.

§ 4.º A entregar o café secco ao proprietario para o soque, e ser exportado por conta do mesmo, mediante 40 rs. por kilogramma, beneficio e todos os transportes até á estação, no caso de *parceria*.

§ 5.º No caso da *empreitada*, a entregar o café colhido na mesa do carro mediante 800 rs. por cada 50 litros, bem limpo, expurgado de terras, páos, folhas, pedras, e quaesquer corpos estranhos.

§ 6.º E no caso da *empreitada mixta*, mediante 400 rs. por 50 litros de café, nas mesmas condições antecedentes.

§ 7.º A não ter em sua casa ajuntamento de pessoas estranhas, que só servem para perturbar a ordem e a paz das familias; e bem assim trabalhadores alheios á colonia, sem expresso consentimento do proprietario.

§ 8.º A impedir o transito de pessoas estranhas pelo seu lote, e estradas que cortão o mesmo, e bem assim carros e tropas.

§ 9.º A conservar em bom estado as estradas que servem seu lote, trazendo-as limpas, e abrindo os esgotos necessarios para o escoamento das aguas, e bem assim aquellas que dão sahida aos seus productos para o engenho central da colonia, para o que se reunirão em um dia que fôr determinado pela administração todos os colonos que se utilizarem das mesmas estradas, afim de fazerem o serviço juntos.

§ 10. Abster-se de quasquer jogos de cartas, ou de outras especies.

§ 11. A dar tres capinas nos cafesaes de seus lotes, a primeira logo depois da colheita, a 2ª e a 3ª até 31 de dezembro e 31 de Março, devendo começa-las em 20 de Novembro e 20 de Fevereiro, sendo na *empreitada mixta* a 10\$ por 1.000 pés, e na *parceria e empreitada* sem retribuição, por *força do contracto*.

§ 12. A replantar a falha dos cafesaes, cortar, debrotar ou arrancar os cafeeiros inuteis, cortar os galhos seccos e os que fôrem prejudiciaes á arvore do café, tirar as hervasde passarinhos, cipós e quaesquer parasitas prejudiciaes ás arvores, matar as formigas e quaesquer insectos damninhos.

§ 13. A pagar ao proprietario as capinas de seus lotes e quaesquer outros serviços a seu cargo, quando não o faça nos prazos marcados, e o proprietario os tenha de mandar fazer por outrem.

§ 14. A colher o café maduro, em uma ou mais colheitas, com todo o cuidado de não estragar as arvores, quebrando galhos, derriçando as folhas, deixando as arvores bem limpas de fructos, e bem catados e aproveitados os cafés, espalhados pelas carreiras e por baixo dos pés dos cafeeiros, entregando-o no logar que a administração indicar.

§ 15. A conservar a casa da morada, que for indicada para si e sua familia, em bcm estado de conservação e asseio, trazendo os terrenos circumvizinhos limpos e livres de aguas paradas, que produzem febres de máo character, e matando os cupins e quaesquer insectos que possão damnifica-la.

§ 16. A não fazer accrescimos na casa de morada, ou quaesquer outras construcções sem prévio consentimento do proprietario, e designação do logar para ellas, ficando subentendido que nenhum direito á indemnização assiste ao colono por taes accrescimos, construcções e quaesquer bemfeitorias, quando se retire.

§ 17. A não estragar as plantações com quaesquer serventias em seus lotes; a não tirar madeiras nos mesmos ou em alheios, ou em quaesquer terrenos do proprietario, sem prévio consentimento.

§ 18. A não lançar fogo, sob todo e qualquer pretexto, em seu lote ou em terreno do proprietario, sob

pena de expulsão, além de pagar a indemnisação pelo prejuizo causado.

§ 19. A acudir ás extincções de incendios, quer em seus lotes, quer em terras e plantações do proprietario, quer em predios, independente mesmo de prévio aviso.

§ 20. A começar as colheitas de café, o mais tardar, em 2 de Abril, devendo termina-las em 31 de Julho.

§ 21. A não ter animaes soltos, ou gado de qualquer especie, á excepção de porcos presos em pequenos cercados, e aves domesticas.

§ 22. A acudir a serviços extraordinarios do proprietario, quando forem reclamados e avisados pela administração, como recolhimento de cafés dos terreiros para as tulhas, limpa de pastos, e outros serviços, a *salario* pelo preço que se combinar, pagando-se as horas de trabalho, quando não fôr preenchido o dia.

§ 23. A não mexer na plantação dos lotes dos outros colonos, ou quaesquer plantações do proprietario, atravessar pelas roças e plantações, devendo transitar pelos caminhos.

CAPITULO VII

Art. 1º O colono que não entregar com fidelidade ao proprietario os productos da meação, ou que extraviar quaesquer outros sem auctorisação *por escripto* do proprietario, para si, para vende-los, ou para da-los a outrem, além das penas criminaes a que está sujeito pelas leis do paiz, será expulso da colonia, e perderá o direito a qualquer colheita feita, por fazer, e plantações feitas.

CAPITULO VIII

Quaesquer questões que se suscitarem, entre o colono e o proprietario, serão resolvidas, sem appello ou recurso algum, pelo juizo arbitral, do qual será juiz desempata-dor o 1º juiz de paz da freguezia.

Em seguida, pelo presidente foi dito que, havendo urgente necessidade de braços, e sobretudo de immigrantes estrangeiros, e tambem convindo, quanto antes, nos oppormos ao *imposto territorial*, já aventado, que vem sobre-carregar a lavoura, tão decadente, propunha que se fizesse uma representação ao governo provisorio, e se nomeasse uma comissão para ser portadora da representação.

Pelo presidente foi apresentada uma minutá, que foi discutida, approvada, e assignada por todos os lavradores presentes, e nomeada uma comissão para apresenta-la ao governo provisorio, da qual foi nomeado presidente o Sr. Bernardo Manso. A representação é do teor seguinte :

Cidadãos do Governo Provisorio

Os abaixo assignados, lavradores da freguezia de Angustura, termo de S. José d'Além-Parahyba, estado de Minas-Geraes, reunidos em assembléa, resolvêrão fazer um appello ao vosso patriotismo.

A lavoura, como sabeis, está extenuada, sem forças, e sem braços.

Os lavradores lutão com os maiores embarços, e vêm suas lavouras abandonadas e perdidas, tudo reduzido á ruina. Mesmo aquelles que têm recursos accumulados, e que podem fazer sacrificios para rotear suas lavouras, não têm onde buscar trabalhadores.

A corrente immigratoria continúa paralyçada, e as casas que preparárão com sacrificios para receber colonos, estão fechadas!!

Urge, pois, cidadãos do governo, que, quanto antes, trateis da introducção de immigrantes, emquanto é tempo de salvar as lavouras, que tanto sacrificio nos custárão, porque depois será tarde, e pesará sobre vós grande responsabilidade.

Esperavão os lavradores, já vergados sob o peso de grandes impostos, ainda sem a indemnisação da propriedade que a Lei de 13 de Maio lhes tirou, que seriam poupados, e que todos os esforços se convergirião para alliviar a lavoura, e levanta-la do abatimento a que ficou reduzida; mas eis que gemem os prelos, e os *grandes economistas* do paiz bradão pelo imposto territorial.

Sobre este projectado imposto chamão sobretudo vossa attenção.

Não se lembrão os taes *economistas* que a lavoura, no estado de abatimento em que se acha, não póde supportar o minimo imposto?

Mas, não! além de importuno, é intempestivo e absurdo semelhante imposto, em um paiz vastissimo como o nosso, e em que, tantas terras devolutas existem.

Por que estes senhores economistas não as enchem de colonos e pequenos proprietarios, e querem fazelo *geitosamente* com o imposto territorial, nas terras dos lavradores, já tão expoliados?

Protestão, pois, os abaixo assignados contra semelhante imposto, venha elle com os nomes mais pomposos que lhe queirão dar.

Não se illudem os abaixo assignados com os impostos neste paiz.

Os impostos da guerra do Paraguay até hoje perdurão!

O imposto para o fundo de emancipação dos escravos ainda está em pé, quando deveria ter cahido com a Lei de 13 de Maio!!

O imposto de transito das estradas de ferro continúa, apesar do povo da capital federal nunca o ter pago na viação urbana, e por um modo sedicioso e arbitrario!!!

E' preciso que os lavradores se unão, e venhão reclamar seus direitos, repetir á sociedade que de impostos estão por demais fartos.

Cidadãos do governo provisorio, sabeis que a lavoura constitue neste paiz a base da riqueza publica.

Pois bem: esperamos do vosso patriotismo que não decreteis mais impostos para a extenuada lavoura, e que lhe deis braços, sem o que se perderão as lavouras existentes, que representão tantas riquezas accumuladas: e o paiz, em pouco tempo, não terá recursos para fazer o seu serviço financeiro.

Esta é a verdade, que está na consciencia de todos. Saude e fraternidade.

Angustura, 31 de Março de 1890.

Em seguida fôrão apresentados pela comissão nomeada para elaborar a reforma dos estatutos, composta dos Srs. Gustavo Theophilo Alves Ribeiro e Drs. Henrique Duarte da Fonseca e Casimiro Villela de Andrade, sendo relator o primeiro, os novos estatutos, que fôrão approvados com um additivo do Sr. presidente, afim de que os clubs parochiaes de lavoura das freguezias d'este Estado se reunão em congresso em Dezembro de todos os annos na capital do Estado, para tratar dos grandes interesses da lavoura e estreitar os laços de união da classe da lavoura tão desunida actualmente, e são do teor seguinte :

ESTATUTOS

DO

Club dos Lavradores de Angustura

CAPITULO I

DO CLUB E SEUS FINS

Art. 1.º Fica fundado na séde da freguezia de Angustura um club que se denominará— Club dos Lavradores de Angustura— e terá por fim estudar todas as questões concernentes ao trabalho, sob seu ponto de vista economico, indicar os methodos mais praticos para a regularisação da producção, promover perante os poderes constituídos e regulares da nação a defesa dos direitos e da propriedade de seus socios, ampliar e desenvolver o ensino agricola n'esta circumscripção por meio de escolas praticas, tratar, sobretudo, da colonisação e locação de trabalhadores nas fazendas pertencentes aos seus associados, creando para esse fim uma estação de recepção de colonos exclusivamente destinados á esta zona, e cuja introdução seja de iniciativa d'esta associação.

CAPITULO II

DA ASSEMBLEA GERAL

Art. 2.º A assembléa geral ordinaria dos socios do « Club dos Lavradores de Angustura » se reunirá todos os mezes em dia determinado pelo seu presidente e anunciado na imprensa local, se houver, ou na imprensa

da capital federal com 15 dias de intervallos, salvo prévia determinação do presidente notificada aos socios em tabella para esse fim previamente organizada.

Art. 3.º A assembléa geral ordinaria do mez de Dezembro de cada anno será exclusivamente destinada á eleição de presidente e mais membros de sua directoria, o que se fará por escrutinio secreto, sendo de pleno direito nulla a eleição que fôr feita por aclamação.

Paragrapho unico. Essa assembléa só poderá funcionar validamente achando-se presentes metade e mais um dos socios do club.

Art. 4.º Funcionará extraordinariamente a assembléa geral todas as vezes que a requerimento de cinco membros, ou á indicação do presidente, houver para sua convocação motivos justificados.

§ 1.º A convocação da assembléa geral extraordinaria se fará por convite escripto e assignado pelo 2º secretario do club, com a declaração dos motivos da convocação, e esses convites serão enviados directamente e por pessoas de confiança, a cada um dos socios.

§ 2.º Na hypothese do artigo antecedente e seu § 1º a assembléa deliberará com qualquer numero de socios, ficando os membros do club, que estiverem ausentes, obrigados a aceitar as deliberações tomadas nessas circumstancias.

§ 3.º As convocações para as assembléas geraes extraordinarias se farão com a possivel antecedencia e sempre de accôrdo com a maior ou menor urgencia da materia a discutir e deliberar.

§ 4.º Será objecto exclusivo da ordem do dia das assembléas geraes extraordinarias a materia para cuja discussão e deliberação tiver sido convocada extraordinariamente a assembléa.

Art. 5.º Verificado que, na hypothese do paragrapho unico do art. 3º, não pôde ter logar a eleição da directoria, será immediatamente convocada nova assembléa, com declaração do motivo, a qual deverá reunir-se 10 dias depois, funcionando então com qualquer numero que se apresentar.

Art. 6.º As assembléas geraes ordinarias funcionarão pelo menos com 10 membros, inclusive a mesa, e suas deliberações serão obrigadas para a associação em geral.

§ 1.º Exceptuão-se do que fica estabelecido no artigo antecedente as assembléas geraes, que tiverem por fim

elaborar e resolver sobre orçamentos de receita e despeza, em cujo caso ellas serão regidas pelo que fica estatuido no paragrapho unico do art. 3.º.

§ 2.º No caso do paragrapho antecedente, o presidente do Club, na assembléa, que presidir anteriormente áquella em que se houver de discutir e approvar orçamentos, a annunciará e fará convocar com a declaração: — para discutir e approvar orçamentos. Não havendo numero legal para se deliberar na assembléa convocada por essa fórma, o presidente convocará nova assembléa com a mesma declaração, e então se deliberará com o numero de socios que comparecerem.

Art. 7.º Nas assembléas geraes ordinarias serão discutidas especialmente todas as materias, que estão comprehendidas nos fins do club e mais:

N. 1. As propostas apresentadas pelos socios em assembléa geral;

N. 2. Qualquer memorial ou trabalho escripto, que seja apresentado em ralação ás questões agrarias, economicas e politico-sociaes, ou outras que interessem os fins especiaes do club;

N. 3. As exposições feitas por qualquer um dos socios presentes ou não ás sessões, relativamente ás observações que houver realisado quanto á cultura em geral e especialmente quanto ás colheitas, aos systemas de trabalho, á colonisação nacional e estrangeira, á posição dos mercados, emfim, quanto a tudo que disser respeito á cultura, seu aperfeiçoamento e progresso, manutenção e conservação.

CAPITULO III

DOS SOCIOS

Art. 8.º Serão admittidos como taes, os individuos que fõrem lavradores, negociantes, industriaes, homens de letras, etc., cujo concurso possa ser virpara o engrandecimento e illustração do club.

§ 1.º Só será aceito como socio aquelle que fôr proposto por um que já o seja e obtenha essa proposta a maioria dos votos dos membros que, na occasião, estejam em essembléa geral ordinaria.

§ 2.º Ficão, salvo renuncia, considerados como socios todos aquelles que já o erão e pertencião ao club fundado em 4 de Junho de 1884, e cujos nomes constão da acta respectiva.

Art. 9.º Cada socio pagará a joia de 20\$ no acto de tomar posse e a mensalidade de 5\$, comprehendidos nesta disposição os do § 2.º do artigo antecedente.

Art. 10. E' direito do socio discutir e iniciar as discussões, de harmonia com o estatuido no art. 7.º e seus numeros e mais :

N. 1. Apresentar memoriaes relativos ás suas observações, estudos e resultados obtidos com o methodo de trabalho que adoptar ;

N. 2. Estudos sobre qualquer questão pertinente á lavoura, methodo de trabalho, cultura, industria agricola ;

N. 3. Estudos sobre economia rural, sobre preferencia ás sementes destinadas ao plantio ; podas, colheitas e em geral tudo que tiver relação com a gestão agricola sobre todos os seus pontos de vista.

Art. 11. Esses trabalhos serão lidos em assembléa geral, discutidos, approvados ou não, archivados e no caso de serem assim julgados dignos, publicados pelo jornal do *Club*.

CAPITULO I V

DA DIRECTORIA

Art. 12. A directoria do club se comporá de 1 presidente, 1 vice-presidente, 2 secretarios, 1 thesoureiro e 1 procurador, todos eleitos annualmente conforme o disposto no art. 3.º e seu paragrapho.

Art. 13. E' da competencia do presidente :

§ 1.º Presidir e dirigir as discussões conforme estes estatutos ;

§ 2.º Marcar as sessões ordinarias, convocando-as ;

§ 3.º Convocar a assembléa geral extraordinaria annualmente ;

§ 4.º Nomear o bibliothecario ;

§ 5.º Fazer annualmente um relatorio circumstanciado de tudo o que se houver passado sob sua presidencia,

mostrando e indicando as vantagens obtidas, os inconvenientes removidos e o progresso da lavoura nesta zona, synthetizando os trabalhos offerecidos pelos socios e baseado sobre os dados nelles colhidos, relatorio este com que passará ás mãos da nova directoria a direcção do club ;

§ 6.º Autorizar despezas e ordenar pagamentos, de accôrdo com o votado em assembléa geral ordinaria ou extraordinaria ;

§ 7.º Receber os balancetes mensaes do thesoureiro, a quem os ordenará prompta e certa entrega ;

§ 8.º Em geral promover todos os meios e modos conducentes ao bom e efficaz desenvolvimento e permanencia da associação como suprema encarnação que d'ella é ;

Art. 12. E' da competencia do vice-presidente :

Paragrapho unico. Substituir em tudo ao presidente em seus impedimentos ;

Art. 13. E' da competencia do 1º secretario :

§ 1.º Ter a seu cargo a correspondencia do club ;

§ 2.º Preparar, de accôrdo com o presidente, o relatorio annual ;

§ 3.º Dar conta e lêr em assembléa geral não só a correspondencia, como todos os memoriaes e estudos apresentados ;

§ 4.º Substituir o vice-presidente em seus impedimentos.

N. 1. Quando se verifique a hypothese do § 4º deste artigo, convidará para substituil-o na occasião a qualquer dos membros presentes.

Art. 14. E' da competencia do 2º secretario :

§ 1.º Ter a seu cargo o archivo do club, no que será auxiliado pelo bibliothecario ;

§ 2.º Lavrar e lêr em assembléa todas as actas das sessões.

Art. 15. E' da competencia do thesoureiro :

§ 1.º Arrecadar e promover a arrecadação das joias e mensalidades dos socios do club ;

§ 2.º Ter sob sua reponsabilidade esses valores, pelos quaes será obrigado ;

§ 3.º Prestar mensalmente á directoria do club um balancete da receita e despeza havidas ;

§ 4.º Pagar tão sómente a despeza votada em assembléa e sob ordem do presidente do club ;

§ 5.º Propôr medidas tendentes a augmentar a renda do club, competendo-lhe iniciar a este respeito qualquer medida economica a realizar-se.

Art. 16. E' da competencia do procurador :

§ 1.º Cobrar as mensalidades dos socios ;

§ 2.º Prestar contas exactas e pontuaes dessa arrecadação ao thesoureiro.

CAPITULO V

DA BIBLIOTHECA

Art. 17. A bibliotheca do club se comporá de obras sobre economia politica e rural, tratados relativos ás questões agricolas e culturaes, construcções, industrias, machinas, viação, processos praticos e economicos de exploração em todos os terrenos, drenagens; em geral, tudo que fôr concernente á agricultura propriamente dita e com ella tenha relações sob os pontos de vista praticos e scientificos.

Paragrapho unico. O club assignará, quer no paiz, quer no estrangeiro, revistas e jornaes relativos a taes materias.

Art. 18. A leitura dessas obras será permittida tão sómente na bibliotheca do club a quem quer que as consulte, não podendo livro, revista ou jornal sahir da bibliotheca, que estará sempre aberta todos os dias, com excepção dos domingos e dias santificados, das 9 horas da manhã ás 9 horas da noite.

Art. 19. O club terá na casa de suas sessões uma sala reservada para nella ter a bibliotheca, que será mantida com a decencia necessaria, e nella se guardará o archivo do club, como igualmente farão parte della os jornaes e revistas assignados.

Paragrapho unico. O bibliothecario receberá por inventario a bibliotheca, da qual levantará um catalogo, e, quando haja de entregal-a pelo factó de demissão ou retirada, o fará pelo mesmo modo, respondendo e responsabilizando-se pelo valor dos livros, jornaes e revistas, que lhe forem confiados, como do mais que estiver a seu cargo.

Art. 20. E' da competencia do bibliothecario :

§ 1.º Ter a seu cargo a bibliotheca do club ;

§ 2.º Correm-lhe as obrigações :

N. I. Auxiliar o 2º secretario na guarda do archivo ;

N. II. Zelar o club e suas pertencas, tendo em seu poder as chaves da casa onde elle funcionar ;

N. III. Preparar o club para as sessões, cumprindo em tudo as determinações do presidente.

§ 3.º O bibliothecario perceberá ordenado annual, que será marcado opportunamente.

CAPITULO VI

DISPOSIÇÕES GERAES

Art. 21. Logo que o club possa ter a seu cargo, em face de suas rendas e do estado de seus orçamentos, adquirirá um prélo e dará semanalmente um jornal, que se denominará—*O Lavrador*.

Art. 22. Esse jornal exclusivamente tratará das materias concernentes ao firmado nestes estatutos, sendo-lhe completamente vedado occupar-se de materia estranha.

Art. 23. Todo o socio é assignante forçado, e o valor respectivo da assignatura será na época taxado pela assembléa geral ordinaria.

Art. 24. Verificada a possibilidade de ter o club um jornal, a assembléa geral ordinaria escolherá dentre os socios um corpo de collaboradores, a cargo de quem ficará a redacção do jornal e da gestão de seus negocios, dando conta mensal á mesa do club.

Art. 25. Emquanto o club não puder ter um jornal, alugará de qualquer jornal no Estado de Minas ou fóra d'elle, e que seja de grande circulação, uma ou mais columnas exclusivamente para a defesa dos direitos dos socios do club no que disser respeito á propriedade em geral, publicação dos seus trabalhos, discussão das materias que forem indicadas pela mesa, tudo emfim que concorra para o bem da lavoura desta zona.

Art. 26. O club funcionará em casa propria, logo que seus rendimentos a isto permittirem.

Emquanto assim não se der, alugará um predio que tenha as necessarias accommodações.

Art. 27. Logo que fôr eleita a nova directoria, será conjunctamente eleita uma commissão de tres membros, que se encarregará de confeccionar um regulamento interno, que reja as discussões, as votações e o meio pratico de execução dos estatutos do club.

Art. 28. Esforçar-se-ha o club, por meio de sua directoria, para que iguaes associações se criem nas demais freguezias, bem como tenha logar annualmente, na época mais conveniente e na capital deste Estado, um congresso de lavradores, que será composto de deputações eleitas pelos respectivos clubs.

Art. 29. Na hypothese de marcado o congresso e sendo resolvido, para maior economia de tempo e efficacia das medidas a tomar-se, poderá evitar-se a eleição, n'este caso representando no congresso o club o seu presidente, em sua falta o vice-presidente e na falta deste pelos outros directores do club, na ordem seguinte: 1º secretario, 2º secretario thesoureiro, procurador.

Art. 30. O congresso de lavradores discutirá e tratará de todas as questões ligadas á agricultura sob todos os pontos de vista, bem como de seus direitos, fazendo representações escriptas aos poderes publicos do estado, sempre que o entender opportuno.

Em seguida, procedendo-se á eleição da nova directoria do club, forão eleitos : barão de S. Geraldo, presidente ; Dr. Henrique Duarte da Fonseca, vice-presidente ; Francisco Gomes Figueira, 1º secretario ; Raymundo Augusto Pereira de Mello, 2º secretario ; Bernardo Manso Monteiro da Costa Reis, thesoureiro ; e José Vilela de Andrade Junior, procurador.

Nada mais havendo a tratar-se, levantou-se a sessão ás 4 horas da tarde.

Barão de S. Geraldo, presidente.

Francisco Gomes Figueira, secretario.



IMPOSTO TERRITORIAL

O Sr. ministro da agricultura proferio, em data de hontem, o seguinte despacho no requerimento em que o Sr. Militão José de Souza Ameno e outros lavradores de S. José de Além Parahyba, estado de Minas-Geraes, pedião a introducção de immigrants e que não fôsse estabelecido o imposto territorial:

« Quanto ao imposto territorial, é assumpto de que ainda não tratou o Governo Provisorio.

« Por minha parte penso que o imposto territorial deve, quando delle cogitar o poder competente, revestir o character meramente fiscal, visando substituir o imposto de exportação. Tal imposto, porém, carece de oportunidade, deve ser precedido de medidas praticas e legaes, que assegurem não só a sua exequibilidade, como a justiça de sua distribuição. Sobretudo, convém consideral-o como um imposto mais scientifico em sua natureza e meramente fiscal em seus effeitos, no designio assentado de lhe tirar o character odioso de medida coercitiva para accelerar o retalhamento do solo explorado ainda pela grande propriedade. »

Por este despacho, o Sr. ministro da agricultura estabeleceu a unica doutrina verdadeira sobre o assumpto, que de tantas e tão largas ponderações tem sido objecto.

Basta attentar para a situação em que actualmente se acha a industria agricola neste paiz para se perceber nitidamente quanto seria odioso, sobre improficuo, o imposto territorial. Quem conhece o estado das zonas agricolas, quem já teve occasião de vêr e avaliar as difficuldades e embaraços, que assoberbão aos lavradores, sabe admiravelmente que, menos por sua vontade, que pela carencia absoluta de braços activos, a terra estende-se triste e mirrada, leguas e léguas, como se fugisse á fecundidade, mãi criminosa que esterilísasse o seio, quando,

aliás, não pede senão a mão possante do trabalhador intelligente para desabrochar vigorosa e pura, com toda a opulencia da vegetação tropical.

Seria para desejar que todos as governantes deste paiz fôsem como o Sr. ministro da agricultura, uns conhecedores perfeitos do estado real da lavoura, tão maltratada, tão mal julgada e tão carecedora e digna, entretanto, da protecção e do auxilio dos poderes publicos. A theoria que S. Ex. sustenta neste despacho é realmente a unica que se accorda com as necessidades actuaes. Tributar a terra que se não cultiva, porque não ha braços para isso, seria em verdade arvorar em regimen a oppressão a uma classe, que é o esteio do paiz, e aniquilar uma industria, que é a que mais concorre para o orçamento da receita. Longe disso o dever do governo,—e folgamos de vêr que o honrado Sr. ministro da agricultura o reconhece—é contribuir para que se aplainem as difficuldades da lavoura, que subsistem de muito, que têm sido assignaladas em todos os tons, mas que nunca fôrão seriamente encaradas e muito menos resolvidas pelos poderes publicos. Em bôa verdade, devemos confessar que a esse respeito nenhum governo talvez tem faltado ás apparencias. Os « auxilios á lavoura » constituem thema que o velho e enferrujado realejo parlamentar solfejou em todas as claves. Mas a consequencia disso era identica á que se dá nos realejos da rua ; terminado o thema, pedião-se votos, como estes pedem vintens. A lavoura, essa, permanencia como dantes, no seu eterno trabalhar de forja incansavel, a vomitar votos, a fundir deputados, a produzir maiorias, a gerar ministerios, que viviãe fallando della e que ião, depois de mortos, mendigar-lhe mais votos em um *motu-continuo* monstruoso, esterilizador e nullo.

A Republica veio, finalmente, emancipal-a desse papel secundario. O sopro de vitalidade e de energia, a corrente inspiradora de direitos e deveres, que sopra sobre todo o paiz, desde 15 de Novembro, alterarão profundamente as respectivas situações e idéas della e do governo. Este entrou a vêl-a como ella é, a productora da fortuna publica, a industria maior do paiz, aniquilada, sobretudo, pela imprevidencia, pela inepecia e pela agiotagem eleitoral dos ultimos tempos do imperio em que se lhe quebrou nas mãos o instrumento de trabalho existente, sem que ninguem se lembrasse de o substituir. Nasceu dahi a desorganisação, que gerou o abandono da terra, a

esterilidade dos valles, a desolação dos montes, o silencio morno das habitações, a quietude tristissima dos engenhos.

Pensar em onerar o lavrador, porque se vê, com o coração amargurado, na impossibilidade de fecundar a terra, seria o maior absurdo de governo que se poderia presenciar.

O Sr. ministro da agricultura bem o comprehendeu e assignalando que o pensamento do governo é infenso a qualquer medida desse genero, que, por coercitiva, seria odiosa e que todavia, o imposto territorial não seria applicado senão depois de medidas praticas, que concorressem para o desenvolvimento da industria agricola e lhe permittisse o retalhamento do solo, estabeleceu um bello programma politico, respeitador das contingencias do momento e promissor de largas vantagens futuras.

Certamente, o futuro da agricultura está na pequena propriedade, está nos quatro palmos de terra, abrigo e sustentaculo da modesta familia do trabalhador, que a tratará com o carinho de quem tem alli o pão e a tranquillidade para si e para os filhos. Esse risonho quadro de riqueza e de prosperidade é já hoje a realidade em muitos pontos do Brazil, é mesmo o programma de instituições de credito que se fundarão para esse fim patriotico. Ahi está o Banco Colonizador e Agricola, que retalha as suas terras e que as dá ao europeu trabalhador e intelligente, que, acossado pela necessidade, vem abrigar-se na grandeza do Brazil.

Não será, não é preciso tributar a terra, para que o trabalhador sem capital consiga possuil-a, em um paiz da vastidão do nosso e de população disseminada e escassa como a que temos.

Damos sinceros parabens ao Sr. ministro da agricultura por havel-o comprehendido e manifestado em um despacho, que consubstancia o mais bello e o mais proficuo programma administrativo de sua pasta; e conjuramol-o a que não tenha hesitações em proteger as instituições sérias, que existem ou possuem apparecer, desde que dêm arrhas de que realmente os seus intuitos são povoar o paiz de trabalhadores activos, que, de posse da terra, aproveitem, para a riqueza publica a uberidade sem par do nosso solo.

(Do *Correio do Povo*).

MOVIMENTO AUSPICIOSO

Em todos os sentidos, importante e summamente auspicioso é o movimento iniciado pelo Club da Lavoura de Angustura na reunião de que hoje damos noticia.

Nessa reunião tratou-se da reorganização do trabalho e da aquisição de braços, sendo approved um regulamento sobre o trabalho nas fazendas da freguezia de Angustura. Deliberou o club igualmente sobre outros assumptos importantes, tomando diversas resoluções, entre as quaes sobresahe a de combater a creação de novos impostos e a de promover a união da classe agricola para a defesa de seus direitos.

O procedimento dos honrados lavradores de Angustura merece o applauso não só dos seus collegas da lavoura, como tambem de todos os amigos de instituições livres e duradouras.

Se fôr seguido o patriotico exemplo desses benemeritos cidadãos, ter-se-ha levantado barreira formidavel ás funestas tendencias centralisadoras, que, alimentadas pelos elementos corruptores e dissolventes, que infelizmente abundão, vão-se accentuando cada vez mais, ameaçando lançar o paiz em novas aventuras e calamidades.

Classe ordeira, morigerada e conservadora, no melhor sentido desta palavra, a lavoura desempenhará, se quizer compenetrar-se devidamente dos seus direitos e deveres, papel importante na reorganização do paiz e sobretudo na reorganização de cada um dos novos Estados confederados, — obra esta da maior urgencia, cujo adiamento está produzindo deploraveis resultados.

Cada club da lavoura é um nucleo de resistencia á malefica centralisação, que tantos males tem causado á nossa industria principal e ao paiz todo, e é ao mesmo tempo valioso elemento de organização dos novos Estados, que, no exercicio da completa autonomia essencial á co-existencia de estados soberanos, ligados unicamente pelos

laços da federação, serão, por sua vez, garantia efficaz para os direitos da lavoura.

Para dar impulso vigoroso ao movimento salutar iniciado pelo Club da Lavoura de Angustura muito confiamos na actividade do illustre presidente desta associação, o Sr. Barão de S. Geraldo, cuja attitudo energica, corajosa e sensata, revelando nitida comprehensão das necessidades da lavoura, já o salientou em 1884 entre os delegados dos clubs agricolas, então reunidos nesta capital, como predestinado a ser director acatado da opinião e chefe prestimoso dos defensores dos direitos de sua classe.

Ao movimento auspicioso, cujo inicio acabamos de assignalar, prestamos, pois, o mais cordial e decidido apoio. Estudando detidamente as condições do paiz e de sua população, não encontramos outra classe que nos pareça estar mais que a lavoura no caso de agrupar em torno de si todos os elementos honestos da sociedade, para emprehender a grande obra de reorganização social e politica da patria sobre bases solidas e estaveis.

Para ser forte só lhe falta a união ; mas a sua força não a torna aggressiva ; respeita os direitos das mais classes sociaes, e para si pede apenas simples justiça.

Reclama, pois, o interesse geral que a influencia salutar e moralisadora da classe agricola se faça devidamente sentir na direcção dos negocios publicos.

Para que essa influencia seja efficaz e decisiva, como convém, cumpre que a pujança da lavoura tenha a significação pratica, que só pôde provir da união dos lavradores.

E' dessa união, pois, que dependem, ao nosso vêr, a regeneração e prosperidade do Brazil.

(Da *Reparação*).

MINISTERIO DA FAZENDA



LEI TORRENS

EXPOSIÇÃO AO CHEFE DO GOVERNO PROVISORIO

Generalissimo— A instituição consagrada no projecto que temos a honra de submeter-vos, representa a mais adiantada phase das idéas contemporaneas quanto á propriedade territorial, o mais bemfazejo de todos os regimenens 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 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 entre nós, a saber: cadastro, registro, hypotheca e transcripções. Só por esse meio se lograria constituir uma especie de *estado civil* da propriedade immobiliaria, correspondente ao estado civil das pessoas, e um bom systema de mobilisação da propriedade estavel, sem o qual baldado será esperar organização perfeita do credito territorial.»

A esta aspiração não respondem os institutos de publicidade vigentes na Europa. Estava reservado á mais nova das civilisações coloniaes, á australiana, trazer ao mundo a solução deste problema, embaraçada, no velho

continente, pelo contraste entre as preocupações formalísticas dos juristas, no tocante á concepção da propriedade immovel, e a 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 adiantamento da industria, fecundada pela collaboração maravilhosa do capital, abriu ao trabalho do homem essa fonte inexaurível 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 sulbaternidade e villipendio, com que a antiguidade a assignalára (*mobillium villis possessio*), veio rivalisar com a propriedade immovel, ameaçando arrebatá-lhe o primado immemorial, a soberana ameaçada teve que adequar-se á situação nova das cousas, armá-lhe para a concorrência com os processos superiores da sua competidora, reformar o seu regimen, corrigindo os vicios que, entretidos, acabarião por converter-lhe em inferioridade a tradicional supremacia. Já de tempos bem remotos principiára 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 mobilisação progressiva dos bens territoriaes, da sua aproximação 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, e a propriedade immovel, absorvida no seu papel politico, como fundamento de todo o poder, era contrariada e paralyzada na sua funcção economica, que outras condições sociaes devião revelar e expandir. Pela instituição da *hypotheca* adquirio 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 XIX, quando, graças á acção dos economistas, se inaugurou, nas leis francezas e belgas a *especialisação*, a *publicidade* e a *transcripção*.

Se, porém, nos seculos passados encontramos 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 nós deparão 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 nossos dias. Mas a despeito de todas essas reformas, longe continuamos a estar do grande *desideratum*: a *publicidade perfeita* e a *mobilisação completa da propriedade territorial*. Nenhuma das instituições adoptadas preenche essa lacuna, porque nenhuma satisfaz a condição fundamental do problema: nenhuma estabelece a *certeza da propriedade*. Em consequencia escreve uma autoridade contemporanea, «vão seria 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 crea 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 uma garantia contra *terceiros*, não legitima o falso dominio, nem translada 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 adoptarão um mecauismo, 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 *grundschild*. Mediante essa combinação estatuida na lei de 5 de Maio de 1872, o proprietário 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 publicidade perfeita dos immoveis, facilita a circulação da propriedade estavel por meios simples, expeditos e baratos, dando ao acto de aquisição dos immoveis o character de um verdadeiro titulo de credito, transferivel por endosso », e accrescentando a todas essas virtudes a de não forçar as vontades individuaes e generalisar-se apenas 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, sem o menor 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 elaborão nem se aperfeiçoão por experiencias gradativas: improvisão-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 locaes. 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 dellas, são as que, por espontanea imitação e convicção geral da sua utilidade, se propaga 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 Julho desse anno, esse regimen, por via de experiencias graduaes e espontanea imitação, penetrou na colonia de Queensland em 1861, na Victoria e em Nova Galles no anno immediato, e dahi a doze (1874) na Australia Occidental. Depois da Australia se communicou, em 1863, á Tasmania, em 1870 á Nova Zelandia e á Columbia Ingleza. Abraçáráo-no, 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 britannica, 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 accções de que é senhor.

Outras provincias canadaenses e outros estados da União anglo-saxonia promovem a sua adopção, de que tambem se cogita para a India, em Malaca, em Penang, em Strait Settements. 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. WONS: *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 fórmula 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. Na Irlanda, esse anno vio organizar-se 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 Grã-Bretanha, ha trinta annos que summidades judiarias das mais altas, entre as quaes não menos de cinco chancelleres, lord Westburg, lord Cranworth, lord Hatherley, lord Selborne, lord Cairns, empenhão 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 têm 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 gráo 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 hesitão em advogar a introduccão deste principio de transformação e revisescencia 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 sem auxilio de imposição official que o ampare, o systema Torrens tende a universalisar-se, 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 contratos pelos dos titulos de propriedade. Estes adquirem uma especie de individualidade propria. Na reparição 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 contrato, e fazer recahir o contrato 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 mobilisa os immoveis, dando-lhes circulação analoga á da renda nominativa, tende simultaneamente a elevar a liberdade individual, no proprietario, pela selecção livre que lhe deixa, do systema a que ha de acolher os seus bens. Todavia, 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 para achar alguém, 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 comigo ao registro. Haveis de ter convosco o vosso certificado.» Eucheria 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?» Em outros casos a operação é ainda mais simples. Nas demais colonias da lei Torrens é tão popular, quanto na nossa. Nas folhas de Sidney, dos annuncios de venda de terras rematão constantemente pela menção da sua matricula sob esse regimen.»

Cêrca de 15 % das terras alienadas pela corôa antes da lei Torrens, (depunha, em 1880, respondendo á circular de lord Kimberley, o official do registro geral de Queensland) estão hoje submettidos á acção dessa lei. «A quantidade alienada assim, daquella data em diante, sobe a 3.826.634 geiras, que, adicionadas ás incriptas a

solicitação dos interessados, perfazem 98 % de todas as terras alienadas.» O official do registro geral na Victoria attestava achar-se já inscripta sob a lei Torrens cêrca 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 contratos sobre a propriedade real correrão, em sua maioria, por esta repartição, que já se pôde considerar, hoje em dia, 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, á mercê da espontaneidade dos interesses, a lei Torrens propaga-se victoriosamente por toda a parte onde a não mutilão, onde a não aleijão, onde lhe não enxertão elementos adventicios, onde o legislador respeita a plenitude do seu systema, e o autorisa sem reservas mesquinhas. Submettido a esse severo criterio, como legislação experimental, sahio 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 delimita-la, e fixar de modo irrevogavel, para com todos, os direitos do proprietario, authenticando-os em um titulo publico; 2º, creação 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, mobilisação 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 do endosso.» (ALFRED DAIN: *Le système Torrens*, pag. 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*.

Tem por caracteristico essencial esse regimen o ser facultativo. Póde o proprietario da terra eleger-lo, ou deixar-se ficar sob a legislação commum. O individuo, porém, que deliberar adopta-lo, 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 submette-la a despacho. Para proceder a essa diligencia, não necessita o proprietario de conselheiro profissional. 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. Se prevalece, deixa de effectuar-se a inscripção requerida. Se não, procede-se a ella, por uma combinação tão singela, quão habil e efficaz. Para a levar a effeito, o official do registro redige dous certificados perfectamente identicos em um livro de talão. Em cada um delles descreve o immovel, referindo-se ao mappa e consignando todos os encargos, que vincularẽ a propriedade. Dessa duplicata uma via conserva-se na repartição, constituindo a *Matrix*, o grande

livro da propriedade territorial. O outro exemplar entrega-se ao proprietário, a quem servirá de *titulo*.

Este documento goza, no systema Torrens, de um valor supremo contra todas as impugnações ulteriores. Uma vez assegurada assim, a propriedade torna-se absoluta e indisputavel. *O estado afiança a certeza juridica do certificado* provendo, mediante indemnização pecuniaria ás reclamações, que de futuro se possam levantar fundamentamente 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, achão-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 profundamente a depreciação e um dos embaraços que organicamente se oppoem á sua mobilização. A segurança estribada em um titulo de dominio irrevogavel habilita o proprietario a não recuar ante os maiores sacrificios para a exploração da terra, e attrahe para ella as ambições do capital, livre por esse meio dos riscos que ordinariamente o detêm ante a perspectiva de litigios embaraçosos e arruinadores, como os que flagellão a propriedade immovel. Nos termos da legislação commum, a firmeza da propriedade pende indefinidamente das questões armadas pela malevolencia, pelo despeito, pela cobiça, carecendo sempre de um processo dispendioso, para se defender, toda a vez que a oppugna. No regimen Torrens desaparece radicalmente a possibilidade eventual da contestação, affirmando-se de uma vez para sempre o direito por uma declaração especifica e irrefractavel 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 quanto á procedencia dos titulos de propriedade. » (*Transfer of Land*, pag. 23.)

Como, porém, a apreciação humana, por imparcial e inteligente que seja, não pôde excluir de todo a possibilidade do erro, importava predispor os recursos necessários na hypothese da privação illegitima da propriedade inflingida ao senhor da terra em beneficio de outrem. Para esses casos se trocou a reivindicação em compensação pecuniaria, e estabeleceu-se *fundo de garantia* estipulado no projecto. Em remuneração dessa responsabilidade que assume, cobra o Estado, como *taxa de seguro*, e contribuição, extremamente benigna, de *dois 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 indemnização (fundo £ 61.000.)

Nova Galles Meridional— Quasi 18 annos. Nenhuma indemnização. (Fundo: £ 38.000.) Registrarão-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 contrato, que lhe poupará o concurso dispendioso de notarios e juristas, economisando-lhe tempo e despezas, de accôrdo com a divisa de Torrens, que costumava caracterisar a

singeleza e celeridade do seu mecanismo dizendo: « *De ora avante bastará saber a regra de tres, para administrar cada um em pessoa os seus negocios.* » Apparelhado o exemplar impresso do escripto de transmissão, e instruído com o titulo, o official do registro annulla-lo-ha no todo ou em parte, conforme fór parcial, ou total a alienação, redigindo novo titulo em nome do adquirente. « Quando o adquirente de um terreno quizer vende-lo », 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 ao 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 difere do titulo de concessão inicial. »

A prodigiosa facilidade e a segurança incomparavel deste mecanismo assentão, pois, na *unicidade do titulo*. « Esse methodo », observa o seu illustre autor, « evita as accumulacões 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.)

Desta 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 instituti de publicita immobiliare e il sistema Torrens.*)

Os encargos e arrendamentos da propriedade instituem-se, transferem-se, renovão-se, ou extinguem-se mediante simples averbações no titulo e inscripção della no registro. Das 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 gravão. « Nenhuma parte deste systema », diz Robert Torrens « tem

actuado mais beneficemente, em relação aos interesses geraes. E' caso comeseinho ver consummar-se uma hypotheca no espaço de uma hora, mediante a despeza de dez a vinte shillings.» (*Transfer of Land*, p. 24.) « Celebrao-se hypothecas », depunha, em 1880, o *Registrar General* da Columbia ingleza, « com a mesma rapidez, com que na Inglaterra se transferem accções de bancos; bastando em busca de cinco ou 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 versão. « Este regimen, pela sua fallibilidade, pelo seu custo, pela sua lentidão, pela sua complexidade, pelos embaraços que obstroem, não corresponde ás exigencias de uma época essencialmente commercial como a nossa, e deprecia gravemente o valor natural do solo. Ora, todas essas inconveniencias têm sua origem commum no character retrospectivo, ou dependente, dos titulos de dominio, no regimen em vigor. Em uma cadêa como essa a resistencia do todo não é maior que a do mais fragil dos seus elos. Cada contrato novo acarreta mais um elemento de incerteza. De cada vez que se tem de transigir sobre a propriedade, faz-se mister escavar pergaminhos de antepassados; e preparar um transumpto dos actos relativos ao immovel durante os ultimos quarenta annos. Dahi a morosidade. Mas um tal trabalho, pelas suas difficuldades peculiares, só se poderá confiar a technicos espezialmente dispendiosamente 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*, pag. 17.)

Varias preoccupações oppoem-se, porém, á adopção do systema Torrens entre nós. Mas nenhuma dellas se sustenta, se as consideramos 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 duvidas sobre os titulos de propriedade, em regiões onde a terra passou recentemente das mãos da corõa para a 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, « constituirão, 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, é mera invenção dos inglezes ; pois esse cadastro tem sido, na realidade, um dos maiores obstaculos á generalisação 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 recuão, vendo embaraços inextricaveis na antiguidade da origem dos titulos de propriedade, em um paiz onde muitos delles tem o seu ponto de partida em tempos mais ou menos longinquos. A esses responde Torrens que os titulos registrados na Australia remontão, em grande numero, a mais de sessenta annos de data, e, parte pelo descuido nos antigos contratos, parte pela frequencia das alienações de propriedade dos paizes novos, muitos desses titulos offerecem complexidades e mysterios não menos emmaranhados 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, retorquindo o argumento nos mesmos termos em que o fez, 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. » (*Transf. of Land*, p. 31.)

Em presença destas considerações, que a novidade do assumpto nos forçou a alongar, não hesitamos em aconselhar-vos a transplantação desta reforma para o

nosso torrão patrio, onde encontrará certamente as condições mais favoraves de acclimação, logo que os interessados lhe comprehendão a influencia bemfazeja.

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

1.º Faculdade aos proprietarios de aceita-lo, ou permanecer no direito commum ;

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

3.º Garantia do estado aos proprietarios inscriptos e, em consequencia, responsabilidade pecuniaria do thesouro para com os prejudicados por erro na matricula ; ou na entrega dos titulos ;

4.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 ;

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

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

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

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

9.º Protecção às transacções sobre a propriedade territorial contra a generalidade das fraudes ;

10. Restituição do seu valor natural aos titulos de propriedade, depreciados pela interdependencia das escrituras successivas e aquisição e transmissão.

O decreto, que ora vos apresentamos, delinea essa instituição, que o regulamento desenvolverá.

Longo e penoso foi-nos o labor da adaptação, attenta á difficuldade extrema de eliminar as idyosincrasias inglezas, que inção a lei Torrens no seu contexto original. Mas a attenção e consciencia com que procedemos, através das muitas transmutações por que passou o nosso trabalho até se formular neste projecto, inspira-nos a confiança de que elle corresponda ao pensamento da benefica reforma, cuja realidade agora depende apenas do vosso assentimento. — *Ruy Barbosa.*

MINISTERIO DA FAZENDA

DECRETO N. — DE 31 DE MAIO DE 1890

Estabelece o registro e transmissão de immoveis pelo systema Torrens

CAPITULO I

SECÇÃO I

Do registro, sua indole e fôrma

Art. 1.º Todo o immovel, susceptivel de hypotheca ou *onus* real, póde ser inscripto sob o regimen deste decreto.

As terras publicas, porém, alienadas depois da publicação d'elle, serão sempre submettidas a esse regimen, pena de nullidade da alienação, sendo o preço restituído pelo governo, com deducção de 25 por cento.

Art. 2.º A execução dos actos previstos por este decreto é confiada ao official do registro geral das hypothecas, sob a direcção do juiz de direito a que este serviço se achar submettido.

A substituição desses magistrados será regulada por instrucções do ministerio da justiça.

Art. 3.º Todo o documento, exhibido como acto do official do registro e por elle assignado, ou por seu ajudante, será recebido como prova irrefragavel, salvo o disposto no art. 76 §§ 2º e 3º.

Art. 4.º Incumbe ao official do registro :

1.º Exigir os titulos de dominio, do proprietario, ou de quem, tendo mandato ou qualidade, se apresente a requerer por elle.

2.º Intimar, por ordem do juiz, os proprietarios e interessados, para fazerem declarações, ou produzirem os titulos concernentes aos immoveis, que se trate de admittir ao beneficio deste decreto, negando-se, no caso de recusa, a proseguir nos termos do registro.

3.º Corrigir, ou supprir, em observancia de despacho do juiz, erros e omissões do registro, comtanto que a rectificação não altere actos anteriormente registrados.

4.º Suspender o registro dos immoveis, que se mostre pertencerem á fazenda publica, ou a incapazes.

Art. 5.º O requerimento para registro deve ser dirigido ao juiz pelo proprietario, ou por quem tenha mandato, ou qualidade para o representar.

No caso de condominio, só se procederá ao registro a requerimento de todos os condminos.

Art. 6.º O immovel, sujeito á hypotheca ou *onus real*, não será admittido a registro sem consentimento expresso do credor hypothecario, ou da pessoa em favor de quem houver sido instituido *onus*.

Art. 7.º O requerimento virá instruido com os titulos de propriedade, e quaesquer actos que a modifiquem, ou limitem, um memorial indicativo de todos os seus encargos, no qual se designaráõ os nomes e residencias dos interessados, occupantes e confrontantes, e, sendo rural o immovel, a planta d'elle, nos termos do art. 22.

Art. 8.º Recebido o requerimento e estando em termos, submete-lo-ha o official a despacho.

Se os documentos, completos e regulares, mostrarem que o immovel pertence ao requerente, e tiverem sido observados os arts. 5.º a 7.º, mandará o juiz publicar o requerimento uma vez no *Diario Official* e tres, pelo menos em um dos jornaes da capital federal, se o immovelahi se achar, ou da cabeça da comarca, fixando um prazo, nunca menor de 50 dias, nem maior de quatro mezes, para a matricula, se não houver surgido opposição.

Art. 9.º O juiz ordenará *ex-officio*, ou mediante petição da parte, que se notifique o requerimento, á custa do peticionario, ás pessoas nelles mencionadas, archivando-se a intimação no cartorio do official do registro.

Paragrâpho unico. A certidão de intimação, feita e tempo util, excluirá, a respeito dos beneficiarios do presente decreto e do fundo de garantia, a acção de reivindicação, ou indemnização por parte das pessoas intimada

SECÇÃO II

Entrega dos titulos

Art. 10. Terá o official um registro em livros de tal denominação—matriz—. no qual fará as matriculas, co

declaração de todas as clausulas dos actos, que gravarem os immoveis, lavrando assento especial para cada immovel.

§ 1.º A matricula effectuar-se-ha por lançamento em duplicata de que ficará um exemplar na matriz, e o outro será entregue ao requerente, indicando-se nesse lançamento, pela ordem respectiva, as hypothecas e outros *onus* reaes registrados nos termos deste decreto, que gravarem o immovel.

§ 2.º Se o immovel fôr de menor, ou incapaz, indicará o official na matricula a idade do menor, ou a causa da incapacidade.

Art. 11. Feita a matricula, o official entregará o respectivo titulo ao peticionario, e archivará a petição com os documentos.

Parapho unico. Fallecendo o requerente no decurso do processo, o titulo será entregue a quem de direito.

Art. 12. E' licito ao peticionario retirar a petição e seus documentos, antes de receber o titulo deixando recibo.

Art. 13. O official a requerimento do proprietario, converterá os titulos referentes a partes de um immovel, em um só, ou dividirá o titulo de todo em tantas quantas as partes indicadas, comtanto que estas se determinem com individuação e clareza.

Ao entregar os novos titulos, annullará o official os antigos declarando nelles, por verba, a causa da annullação.

Art. 14. Cada um dos co-proprietarios do immovel que se inscrever na matriz receberá titulo separado com declaração do condominio existente.

SECÇÃO III

Registro dos actos na matriz

Art. 15. O titulo presumir-se-ha matriculado para o effeito de subordinar-se ao regimen deste decreto, logo que nelle fizer o official do registro menção do volume e da folha, que lhe estiverem consagrados na matriz.

Art. 16. O acto translativo de immovel, matriculado ou constitutivo de hypotheca ou *onus* real, presumir-se-ha igualmente registrado, logo que a averbação nelle lançada attestar que se acha inscripto naquelle dos livros da matriz do qual constar a matricula do dito immovel.

§ 1.º A averbação indicará o dia e a hora em que fôr apresentado o acto.

§ 2.º A pessoa designada como beneficiaria em um titulo, assim registrado, presumir-se-ha inscripta, com a mesma qualidade, na matriz.

Art. 17. O acto apresentado ao registro será redigido em dous exemplares, dos quaes o official entregará um ao beneficiario e archivará o outro.

Art. 18. Cada titulo, assignado pelo official do registro, fará fé em juizo por seu conteúdo e por sua matricula, constituindo prova de que a pessoa, nelle nomeada, está realmente investida nos direitos que esse documento especificar.

SECÇÃO IV

Execução de sentenças e mandados

Art. 19. Nenhuma sentença, ou mandado de execução terá effeito contra immovel admittido ao regimen deste decreto, enquanto não fôr averbada no livro da matricula, e mencionada a averbação na propria sentença, ou no mandado.

Executada a sentença, ou cumprido o mandado, o official o declarará no livro da matricula e no titulo; o que fará prova da execução consummada.

Art. 20 Não se poderá oppôr sentença ou mandado, aos adquirentes, credores hypothecarios, ou outros interessados, se não se lhe der execução em seis mezes da data do registro.

SECÇÃO V

Da perda do titulo de matricula

Art. 21 No caso de destruição, ou perda do titulo, o proprietario annunciando-a por 30 dias consecutivos nos jornaes de maior tiragem, fará, ante o juiz do registro uma declaração contendo todos os esclarecimentos, que possuir em apoio de sua qualidade e a respeito das hypothecas e demais encargos que gravarem o immovel.

§ 1.º Mandará então o juiz entregar ao proprietario novo titulo com resalva do primeiro, e reproduzir o conteúdo d'elle no livro da matricula, com especificação das circumstancias em que fôr entregue.

§ 2.º Dessa entrega fará o official menção datada na matriz, declarando as circumstancias.

§ 3.º O novo titulo terá o mesmo valor do primitivo.

SECÇÃO VI

Das plantas e avaliações dos immoveis

Art. 22. O levantamento das plantas, a que se refere o art. 7.º, operar-se-ha de accôrdo com os preceitos seguintes :

1.º As plantas serão levantadas mediante goniometros, independentes da bussola ;

2.º Serão orientados, segundo o meridiano verdadeiro do lugar, determinada a declinação magnetica ;

3.º Além dos pontos de referencia necessarios para as verificações ulteriores, fixar-se-hão marcos especiaes de referencia, orientados e ligados a pontos certos e estaveis, nas sédes das propriedades, mediante os quaes a planta possa incorporar-se depois á carta geral cadastral ;

4.º As plantas conterão :

a) As altitudes relativas de cada estação de instrumento e a conformação altimetrica ou orographica approximativa dos terrenos ;

b) As construcções existentes, com indicação de seus fins ;

c) Os vallos, cercos e divisorios ;

d) As aguas principaes, que banharem a propriedade, determinando-se, quanto ser possa, os volumes reduzidos á maxima secca, em termos de poder-se calcular o valor mecanico ;

e) A indicação mediante côres convencionaes, das culturas existentes, dos pastos, campos, mattas, capoeirões, construcções e divisas das propriedades.

5. As escalas das plantas poderão variar entre os limites :

$1,500^m \frac{1}{500}$ e $\frac{1,5000^m}{5,000}$ conforme a extensão das propriedades ruraes ;

Nas propriedades de mais de 5 kilometros quadrados se admittirá a escala de 1 : 10,000.

6.º As plantas trarão annexas a si, authenticadas pelo engenheiro ou agrimensor que as assignar, as cadernetas das operações de campo e um relatorio ou memorial descriptivo da medição, indicando :

- a) Os rumos seguidos, a aviventação dos rumos antigos, com os respectivos calculos ;
- b) Os accidentes encontrados, as cercas, vallos, marcos antigos, corregos, rios, lagôas, etc. ;
- c) A indicação minuciosa dos novos marcos assentados, das culturas existentes e da sua producção annual ;
- d) A composição geologica dos terrenos, as novas culturas, a que possuem adaptar-se, e bem assim a qualidade e extensão dos campos, mattas e capoeirões existentes ;
- e) As industrias agricolas, pastoris, fabris e extractivas, exploradas, ou susceptiveis de exploração ;
- f) As vias de communicação existentes e as que venha estabelecer ;
- g) As distancias á estação de estradas de ferro, portos de embarque e mercados mais proximos ;
- h) O numero conhecido de trabalhadores, empregados na lavoura, com indicação, podendo ser, de suas nacionalidades ;
- i) O systema adoptado em relação ao serviço agricola e ao estabelecimento de colonos (parceria, salario, subdivisão da propriedade em lotes, empreitadas, etc.) ;
- j) A avaliação de todos os moveis e immoveis, discriminando-se os preços de cada um ;
- k) Indicação, em summa, de tudo o que concorrer possa para conhecimento cabal da propriedade e seu valor ;

7.º As plantas serão assignadas por engenheiro, ou agrimensor, habilitado para assumir a responsabilidade legal de taes trabalhos.

Art. 23. Com a planta, se apresentaráo as notas de campo, segundo as quaes foi organizada, e o relatorio, ou memorial descriptivo, exigido no art. 22, n. 6.

§ 1.º Esse relatorio servirá de base á avaliação da propriedade, a qual deverá fazer-se por dous avaliadores, um nomeado pelo juiz, outro pelo proprietario, decidindo, em caso de divergencia, um perito designado pelo juiz.

§ 2.º O juiz dispensará a nomeação de avaliadores, quando, não se oppondo o proprietario, lhe parecer justa e verdadeira a avaliação do engenheiro, ou agrimensor, declarada no relatorio.

§ 3.º A avaliação effectuar-se-ha no lugar de situação do immovel, com assistencia do dono, ou seu procurador.

§ 4.º O juiz, quando ordenar a matricula, homologará a planta e a avaliação. O valor, assim determinado, mencionar-se-ha no registro.

§ 5.º Sempre que os proprietarios dos immoveis requererem nova avaliação de suas propriedades, o juiz mandará proceder a ella na fórma deste artigo, dispensando nova planta.

Art. 24. O proprietario que tiver plantas regulares já homologadas, fica desobrigado de nova medição de suas terras, mas não do processo do art. 8º e de fazê-las avaliar nos termos do artigo antecedente.

As despesas respectivas tocarão aos donos dos immoveis.

CAPITULO II

ACTOS DE ALIENAÇÃO E SEUS EFEITOS

SECÇÃO I

Da transmissão e dos «onus» reaes

Art. 25. No caso de alienação de immovel matriculado, ou de instituição de *onus* reaes por virtude de contrato, redigirá o alienante o escripto de transferencia, assignado por elle e duas testemunhas, referindo-se ao titulo, e indicando todos os encargos e hypothecas, que gravarem o immovel.

Parapho unico. Esta regra comprehende as doações, cuja validade não depende de insinuação, qualquer que seja o seu valor.

Art. 26. Se se tratar de alheiação de todo o immovel, ou parte d'elle, juntará o alienante seu titulo. O official do registro annullalo-ha, no todo, ou em parte (conforme a hypothese), declarando na averbação as circumstancias da transferencia da propriedade, e entregará ao adquirente novo titulo do immovel, ou da porção d'elle a que a alienação se limitar.

§ 1.º O novo titulo referir-se-ha ao anterior e ao escripto de transmissão.

§ 2.º O official archivará o titulo annullado no todo, ou em parte, entregando outro ao proprietario da porção não vendida.

Art. 27. No regimen da não communhão de bens entre casados, o proprietario de um immovel matriculado pôde transferil-o no todo, ou em parte á mulher, e esta ao marido.

Art. 28. O registro de transmissão é sufficiente para investir no dominio do immovel outras pessoas conjunctamente com o proprietario, transferindo-lhes os direitos que nesse acto se especificarem.

Art. 29 A transmissão por effeito de casamento será feita á vista do respectivo assento e da escriptura ante-nupcial.

§ 1.º Nos casos de fallencia e partilha judicial depende da transmissão da sentença ou alvará do juiz competente.

§ 2.º Para a partilha amigavel de immovel lavra-se ha nota de transferencia nos termos do art. 25.

Art. 30 Se o escripto de transmissão fôr lavrado por mais de uma pessoa, cada uma dellas fica obrigada, sem solidariedade, ás condições que delle constarem.

Art. 31. O vendedor do immovel não terá direito de retenção pelo facto de não pagamento do preço.

SECÇÃO II

Da hypotheca e excussão dos immoveis hypothecados

Art. 32. Para hypothecar immovel, sujeito a este decreto, lavrará o devedor uma obrigação hypothecaria, assignada por elle e duas testemunhas, contendo indicação exacta do immovel, pela fórmula constante do titulo.

As obrigações hypothecarias serão registradas na ordem da apresentação, e classificadas pelas datas do registro.

Art. 33. No caso de falta de pagamento, por um mez, do principal, ou juros, no todo ou em parte, de uma obrigação hypothecaria, ou de não ser executada qualquer de suas clausulas, expressas ou implicitas, o credor fará intimar o devedor, para que pague, e decorridos 30 dias sem solução, requererá a venda do immovel em hasta publica, na qual lhe será licito compra-lo.

§ 1.º O preço da venda será sujeito, primeiro ás custas, depois á divida do exequente, entregando-se o resto (se houver) ao devedor.

§ 2.º Sendo impontual o devedor, nos termos da primeira parte deste artigo, é licito ao credor hypothecario requerer, em vez da venda, o sequestro do immovel, e que este se lhe entregue a titulo de antichrese.

§ 3.º A antichrese faz cessar o arrendamento.

Art. 34. Pelo registro da transferencia, resultante da hasta publica, o immovel passará, livre de toda hypotheca, ou *onus* real, para o adquirente, que receberá novo titulo.

Art. 35. Em toda a alienação de immovel hypothecado considera-se implicita a clausula de que o adquirente se obriga a pagar as annuidades e os juros, garantidos pela hypotheca, e a exonerar o alienante de reclamações do credor hypothecario.

Art. 36. Considerão-se implicitamente contidas na obrigação hypothecaria as condições seguintes, a cargo do devedor :

1.º Pagar as sommas estipuladas, principal e juros, nos prazos e pela taxa do contrato, sem deducção;

2.º Manter em bom estado as construcções, culturas e bens existentes, ou que se houverem de estabelecer, cabendo ao credor a faculdade de ingresso no immovel, para o examinar.

Art. 37. As clausulas implicitas, mencionadas nos dous artigos precedentes, poderão alterar-se por expressa disposição convencional.

Art. 38. O credito hypothecario e qualquer *onus* real podem ceder-se mediante escripto de transferencia, ou averbação no verso do titulo.

Todos os debitos e privilegios do cedente passam ao cessionario pelo simples registro do acto.

SECÇÃO III

Effeitos juridicos do registro dos actos

Art. 39. Nenhum acto translativo de propriedade ou constitutivo de hypotheca ou *onus* real, o qual tenha por objecto immoveis sujeitos ao regimen deste decreto produzirá effeito, antes de registrado nos termos d'elle.

§ 1.º Se dous, celebrados pelo mesmo proprietario, que tenham por objecto alienar, ou onerar o mesmo immovel, fôrem apresentados simultaneamente ao registro,

registra-se-ha aquelle em apoio do qual produzir o postulado o titulo de que trata o art. 26.

§ 2.º Não se produzindo esse titulo, nenhum dos actos será registrado.

Art. 40. Ninguem poderá produzir contra o registro contrato ou acto, de data anterior a elle, que não tenha sido tambem registrado.

Art. 41. O immovel passará ao proprietario matriculado, com os encargos, direitos e servidões constantes das notas lançadas no livro da matricula.

§ 1.º As servidões, a que esta disposição se refere, são as constituídas por acto *inter vivos*, ou disposição de ultima vontade.

§ 2.º As adquiridas por prescrição podem admitir-se ao registro mediante acto judicial declaratorio.

§ 3.º As servidões legaes valerão conforme o direito.

Art. 42. O facto de inscrever um immovel sob o regimen deste decreto não extingue os direitos eventuaes de terceiro, designado no titulo.

Art. 43. O cessionario, ou adquirente de immovel, ficará exonerado de reclamações relativas a direitos, que não constem do registro.

SECÇÃO IV

Consenso de terceiros

Art. 44. Se a annuencia de terceiro fôr necessaria, para se dispôr de um immovel, bastará para ser outorgada o « consinto » do annuente no escripto de transmissão, podendo, porém, sê-lo igualmente em documento separado, que se averbará no titulo e no registro.

Art. 45. Nos actos sujeitos a este decreto será o menor, louco, ou incapaz, representado por seu tutor, ou curador, ou, em falta deste, pelo tutor, ou curador *ad hoc* nomeado, a requerimento de qualquer interessado pelo juiz de orphãos.

Todos os actos do legitimo representante serão validos, como se do proprie representado emanassem.

CAPITULO III

Da opposição ao registro

Art. 46. A pessoa, que se julgar com direito ao immovel, deduzirá opposição, ante o juiz, no prazo do art. 8.º, para impedir a inscripção nos termos deste decreto.

Art. 47. Apresentada a opposição, ficará suspenso o registro emquanto não fôr o oppoente julgado carecedor de direito.

Art. 48. O juiz não receberá a opposição, se o oppoente se fundar unicamente na ausencia de provas legaes da capacidade de qualquer dos antepossuidores do immovel.

Art. 49. O processo de opposição ao registro dos titulos e o de todas as questões que a esse respeito se suscitarem, será summario e determinado em regulamento, dispensando-se a conciliação.

As citações a que esse processo der lugar, serão validamente feitas na residencia indicada ou no domicilio escolhido pelo mandatario, que assignar a opposição.

Art. 50. A opposição, assignada pelo oppoente, ou seu procurador, declarará os nome se a residencia do oppoente e descreverá exactamente o immovel, expondo os direitos reclamados e os titulos em que se fundarem.

Art. 51. O official não poderá proseguir no processo de transferencia, senão oito dias depois de haver intimado ao oppoente o mandado, ou sentença que julgar improcedente a opposição.

Art. 52. A opposição infundada obriga o oppoente a perdas e danos, a requerimento do prejudicado.

Art. 53. As regras precedentes vigorão nos casos de opposição ás transferencias e quaesquer outros actos do registro, menos quanto ao prazo do art. 8.º

CAPITULO IV

DOS PROCURADORES

Art. 54. O proprietario do immovel póde nomear de seu proprio punho procurador, com poderes de alienar, hypothecar e praticar por elle todos os actos previstos neste decreto.

Paragrapho unico. A nota do registro, lançada no verso da procuração, dará fé da realidade dos poderes

do mandatario, comtanto que seja depositada em poder do official do registro outra procuração original.

Art. 55. Os actos do procurador, praticados de bôa fé, nos limites do mandato, produzem pleno effeito, ainda que o mandante haja fallecido, fallido, ou por outro modo se tenha tornado incapaz; salvo se esses factos constarem do registro.

Art. 56. São igualmente válidos os ditos actos, se os terceiros, que contractarão com o procurador, ignorarão a morte, fallencia, ou incapacidade do mandante; salva a limitação do artigo antecedente, parte final.

Art. 57. Póde o proprietario revogar a procuração registrada, excepto se se houver expedido extracto do registro. (Art. 63.) A revogação indicará o dia e a hora, em que se fizer; não tendo valor acto algum que depois della praticar o procurador.

CAPITULO V

DA EXONERAÇÃO

Art. 58. Exhibindo-se obrigação hypothecaria, ou acto constitutivo de *onus*, de cujo verso constar exoneração, escripta e assignada pelo credor com duas testemunhas, o official do registro averba-la-ha na matriz, ficando livre o immovel de todo o encargo.

§ 1.º Em caso de morte de um credor por vida, o official do registro, obtida a prova de que não ha pagamento em atrazo, lançará na matriz nota de exoneração, annullando o acto constitutivo do *onus*.

§ 2.º Nos dous casos precedentes, o official do registro escreverá no verso do titulo, quando lhe fôr apresentado, a nota da exoneração.

Art. 59. Ausente o credor hypothecario, ou seu representante, poderá o devedor fazer ao thesoureiro geral do thesouro, ou aos das thesourarias de fazenda, os pagamentos em atrazo, cumprindo ao official, á vista da quitação dessas repartições, averbar a exoneração no registro. (Art. 58, § 2.º)

§ 1.º Essa exoneração, que o official lançará tambem no acto de obrigação e no titulo, quando lhe fôrem apresentados, terá o mesmo effeito que a dada pelo credor.

§ 2.º Desde o pagamento, assim feito, cessarão de correr juros contra o devedor.

CAPITULO VI

DO FUNDO DE GARANTIA

Art. 60. Sobre o immovel, que pela primeira vez se matricular, assim como sobre 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 fórma do art. 23.

§ 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 da 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. 62), 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.

Art. 62. O pagamento das taxas para o *fundo de garantia* (art. 60) far-se-ha por intermedio das collectorias, nas comarcas, pela recebedoria, na capital federal, e pelas thesourarias de fazenda nas capitães dos estados, á vista de notas impressas em talão especial, assignadas pelo official do registro e rubricadas pelo juiz, designando o

nome da propriedade e o do seu dono, a freguezia, municipio, comarca e estado, ondê fôr situada, o valor por que ha de registrar-se, o nome de quem a registra, e paga a taxa e a importancia desta.

§ 1.º Serão acompanhadas tambem de notas semelhantes, impressas em talões especiaes, as quantias recolhidas ao thesouro nacional por intermedio das mesmas repartições de fazenda, á conta de credores hypothecarios e interessados ausentes. (Art. 59).

§ 2.º Só mediante despacho do juiz poderá o official do registro passar taes notas de deposito, e solicitar ás repartições de fazenda o levantamento das quantias assim depositadas.

§ 3.º Nenhuma propriedade será registrada, sem que a parte apresente o recibo da respectiva estação de fazenda, provando o pagamento da taxa. (Art. 60).

§ 4.º Esse recibo será archivado pelo official do registro, com os demais documentos do processo para a matricula da propriedade, e mencionado no respectivo titulo, entregue ao proprietario.

§ 5.º Os officiaes do registro remetterão mensalmente á recebedoria, na capital federal, e ás thesourarias de fazenda, nos estados, um balancete das quantias arrecadadas para o thesouro nacional, com as notas, que, em virtude deste artigo, passarem, e menção das repartições de fazenda, por onde essas quantias se receberão.

CAPITULO VII

DOS EXTRACTOS DA MATRIZ

Art. 63. O official do registro entregará ao proprietario matriculado, que o requerer, um extracto da matriz, o qual habilitará o dito proprietario a alienar, hypothecar, ou onerar o immovel, no logar da situação, ou fóra delle.

§ 1.º Deste extracto se lançará nota nova no livro da matricula e no verso do titulo.

§ 2.º A datar da entrega do extracto nenhum acto de transmissão ou oneração do immovel se inscreverá na matriz emquanto o dito extracto não se devolver ao official, para ser annullado, ou não se provar, por annuncios

nos jornaes, durante um mez consecutivo, que se destruiu ou perdeu.

Art. 64. Para transferir, ou hypothecar immovel comprehendido no extracto de registro, redigir-se-hão dous exemplares do escripto de transmissão, ou da obrigação hypothecaria.

§ 1.º Ambos os exemplares serão apresentados ao official publico, que tiver competencia para receber taes actos, e esse lançará a devida nota no verso do extracto do registro.

§ 2.º A transferencia de propriedade, a obrigação hypothecaria e outro qualquer acto celebrado por esta fórma em relação ao immovel terão o mesmo valor que os passados e inscriptos no logar da situação da cousa. (Art. 16).

§ 3.º O comprador, o credor hypothecario e qualquer cessionario, cujo nome fôr assim lançado no extracto do registro, terão os mesmos direitos, que se se houvessem inscripto na matriz. (Art. 18).

Art. 65. Para transferencia no logar da situação depois de entregue o extracto, serão apresentados ao official do registro o escripto de transferencia, o proprio extracto e o titulo.

§ 1.º O official registrará a transferencia, annullará o extracto, e fará menção de tudo, consignando o dia e a hora, na matriz e no titulo.

§ 3.º Se fôr transferida a plena propriedade, annullará o titulo, entregando ao adquirente outro, onde se mencionem os encargos e hypothecas, que gravarem o immovel, a que o novo titulo se refere, como constarem da matriz e do extracto.

Art. 66. Os *onus* mencionados no verso do extracto do registro terão prioridade sobre os instituidos posteriormente á nota da entrega do extracto lançada na matriz.

As hypothecas averbadas nesse extracto classificar-se-hão pelas datas das verbas constantes do verso delle.

Art. 67. A exoneração e a cessão da hypotheca serão averbadas no verso do extracto do registro pelo official publico, para tal autorizado, á vista das provas e dos documentos exigidos em casos taes, e terão o mesmo valor que se fôssem recebidas e averbadas na matricula. (Art. 16).

Art. 68. No caso de perda, devidamente provada ou alteração de um extracto de registro o official poderá entregar outro a quem de direito justificada a perda nos termos do art. 21.

Art. 69. Apresentando-se ao official um extracto de registro, elle o annullará, depois de lançar na matriz e no titulo, de modo que lhes conserve a prioridade, todos os *onus* no dito extracto averbados.

A annullação declarar-se-ha na matriz e por verba no titulo.

CAPITULO VIII

Penalidades

Art. 70. Aquelle que, por fraude fizer ou fôr causa de que se faça, na matriz, averbação, que indevidamente altere titulos seus, ou de outrem, relativos a immovel matriculado, e bem assim o que, por igual meio, procurar obter titulo, extracto, ou outro acto, dos contemplados neste decreto, ou contribuir para que se lance nos mesmos actos uma das notas de que elle trata, incorrerá nas penas de estellionato.

Art. 71. O official do registro, que, por negligencia ou má fé, lavrar acto indevido, ou certificar a regularidade de acto viciado de erro, será punido com a multa de 500\$ a 1:000\$, afora as penas do codigo criminal, ficando obrigado á indemnisação de perdas e damnos.

Esta multa será imposta, sem recurso, segundo a gravidade da falta, pelo juiz, que fará recolher a respectiva importancia ao thesouro nacional pelas repartições do fazenda. (Art. 62.)

Art. 72. O que falsificar os actos do registro fica sujeito ás penas de falsidade.

Art. 73. São applicaveis as penas de furto ao detentor illegal de titulo alheio.

CAPITULO IX

Disposições geraes

Art. 74. Se as firmas das partes não fôrem reconhecidas por tabellião, e houver motivo para se lhes duvidar da authenticidade, o juiz verificall-a-ha, interrogando o assignatario, e procedendo ás diligencias convenientes.

Art. 75. Nenhuma acção de reivindicação será receivel contra o proprietario de immovel matriculado.

§ 1.º A exhibição judicial do título, ou outro acto de registro, constitue obstaculo absoluto a qualquer litigio contra o conteúdo de taes documentos e contra a pessoa nelles designada.

§ 2.º Todavia, nos casos dos arts. 70 a 73, depois de julgados criminalmente, e no de exhibir o autor titulo anterior, devidamente inscripto no registro, caberá a acção competente para restabelecer o direito violado.

§ 3.º Julgada procedente a acção mandará o juiz annullar os titulos, ou outros actos; indevidamente registrados, e substitui-los por novos, averbados na matriz, em nome de quem de direito.

§ 4.º O que se achar inscripto na matricula; sendo réo na acção, considerar-se-ha detentor do immovel.

Art. 76. Salvo o disposto no artigo antecedente, o individuo privado de um immovel, ou direito real, por erro ou omissão na matricula ou faude de terceiro, póde accionar por indemnisação 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 bôa fé não podem ser perturbados na posse, ainda quando o alienante 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 a indemnisação 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 de 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 importância da indemnisação e das custas, levando a a debito do *fundo de garantia*.

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

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

§ 1.º Se o autor vencer, o juiz, a requerimento delle mandará o official de 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 da fazenda, pagará ao autor, ou a seus representantes, a somma da indemnização, carregando-a ao *fundo de garantia*.

Art. 79. Se alguém dolosamente obtiver, ou retiver titulo, ou outro acto, referente a immovel matriculado, o juiz o mandará citar, para comparecer á sua presença, sendo conduzido debaixo de vara, se não acudir á citação, salvo legitimo impedimento.

Se o citado se occultar, o official de justiça fará a citação com hora certa.

Art. 80. Comparecendo o citado ante o juiz, será interrogado, e intimado para entregar o titulo, ou os actos, que indevidamente detiver.

No caso de recusa, o juiz mandará entregar a quem pertença novo titulo, ou o outro acto, que lhe couber, como nas hypotheses de perda, ou destruição, lançando o official no registro a nota dessa entrega e das circumstancias, que a acompanhãrão.

Art. 81. Não comparecendo o citado, o juiz após inquerito, procederá contra elle como se houvesse comparecido, e recusado entregar o titulo.

Art. 82. Nestes casos poderá o juiz condemnar nas custas os implicados no processo.

Art. 83. O juiz e o official do registro perceberão as custas fixadas na tabella annexa.

Art. 84. Este decreto entrará em execução seis mezes depois de publicado o respectivo regulamento, que estabelecerá a fórma do processo, os casos de recurso, as suas especies, as fórmulas dos actos e os modelos da escripturação do registro.

Art. 85. Revogão-se as disposições em contrario.

Sala das sessões do governo provisorio da Republica dos Estados Unidos do Brazil, 31 de Maio de 1890.—*Manoel Deodoro da Fonseca*.—*Ruy Barbosa*.—*M. Ferraz de Campos Salles*.—*Francisco Glicerio*.



TABELLA ANNEXA

O official do registro receberá em razão da matricula:

- | | |
|---|--------|
| 1. Por titulo de concessão de terras publicas.... | 2\$000 |
| 2. Por titulo de outra ordem, um por mil sobre o valor da propriedade | |
| Alem 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 do registro de alienação ou escriptos e de alienação ou hypotheca..... | 6\$000 |
| 6. De cada registro de escripto e qualquer outro acto consecutivo 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, indicando-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 autorizadas..... | 2\$000 |
| 12. De cada lauda, que terá vinte e cinco linhas e cada linha não menos de 30 letras..... | 2\$000 |
| 13. De cada certidão, pelas cinco primeiras laudas | 2\$000 |
| 14. De cada lauda ou parte de lauda que accrescer..... | \$200 |
| 15. Do exame das ditas peças, facultado em cartorio a quaesquer pessoas..... | 2\$000 |
| 16. O official do registro entregará ao juiz 40 % das custas que receber pelos trabalhos e processos em que funcionar ou tomar parte. | |

FUNDO DE GARANTIA

17. Pagamento ao cofre desse fundo pela primeira matricula de um immovel, dous por mil sobre o valor da propriedade
18. Idem de cada transmissão por testamento ou *ab-intestato* de immovel já matriculado, um por mil do valor da propriedade.

Capital Federal, 31 de Maio de 1890.—*Ruy Barbosa*,
—*M. Ferraz Campos Salles*—*Francisco Glicerio*,

Manual do Agricultor

DOS

Generos Alimenticios

Ou methodo da cultura mixta destes generos nas terras cansadas, pelo systema vegeto-animal ; modo de criar e tratar o gado ; e um pequeno tratado de medicina domestica para os fazendeiros, seguido de uma exposiçãõ sobre a cultura do algodão herbaceo, pelo Padre ANTONIO CAETANO DA FONSECA, agricultor no Estado de Minas-Geraes. Terceira ediçãõ mais correcta. 1 vol. cartonado..... 2\$500

MEMORIA

Sobre a fundação e custeio de uma fazenda na provincia do Rio de Janeiro, sua administração, e épocas em que se devem fazer as plantaçoẽs, suas colheitas, etc., etc., pelo Barão de Paty do Alferes, annotada pelo Dr. Luiz Peixoto de Lacerda Werneck. Terceira ediçãõ seguida de um importante appendice com tratados especiaes sobre a cultura e plantaçãõ dos principaes generos. 1 vol. encadernado..... 3\$000

Feliz aquelle que pôde aproveitar-se das experiencias alheias que não raras vezes nos poupão desenganos, perdas e desgostos.

Foi neste intuito que o benemerito autor depositou as suas experiencias praticas de uma longa vida de lavrador neste excellente opusculo, guia clara e segura de todos os que se dedicãõ a esse honroso e proveitoso ramo de industria.

MANUAL DO VETERINARIO PRATICO

Dedicado aos lavradores, criadores e donos de gado, em conhecer-lhe os defeitos, raças, doenças e tratamento na ausencia do veterinario, por D. Raphael Leony Aylon, medico veterinario, traducçãõ de J. A. Lopes, 1 vol. enc..... 10\$000

MEDICO DOS ANIMAES

Tratado pratico e popular que ensina a conhecer e tratar as principaes molestias que atacão toda a qualidade de gado em Portugal, por D. R. Annes Baganha, medico veterinario pelo Instituto Geral de Agricultura, intendente de Pecuaria e professor de zootechnia no districto de Faro, etc., etc. 1 vol. enc..... 27000

NOVA VETERINARIA

OU

Compendio de medicina veterinaria theorico e pratico

conservação e hygiene, anatomia, cirurgia e pathologia, seguido de um Formulario geral (contendo as doses pelo novo systema decimal) com todos os medicamentos necessarios e as descobertas que ultimamente se têm feito na medicina veterinaria para tratamento dos animaes domesticos. Obra util e indispensavel aos lavradores, donos de gado, curiosos e veterinarios, e em geral a todas as pessoas que costumão curar animaes, pelo veterinario Raphael Carlos Pereira de Souza. 1 vol. enc.... 57000

FONTES DE RIQUEZA

DOS

ESTADOS UNIDOS DO BRAZIL

OU

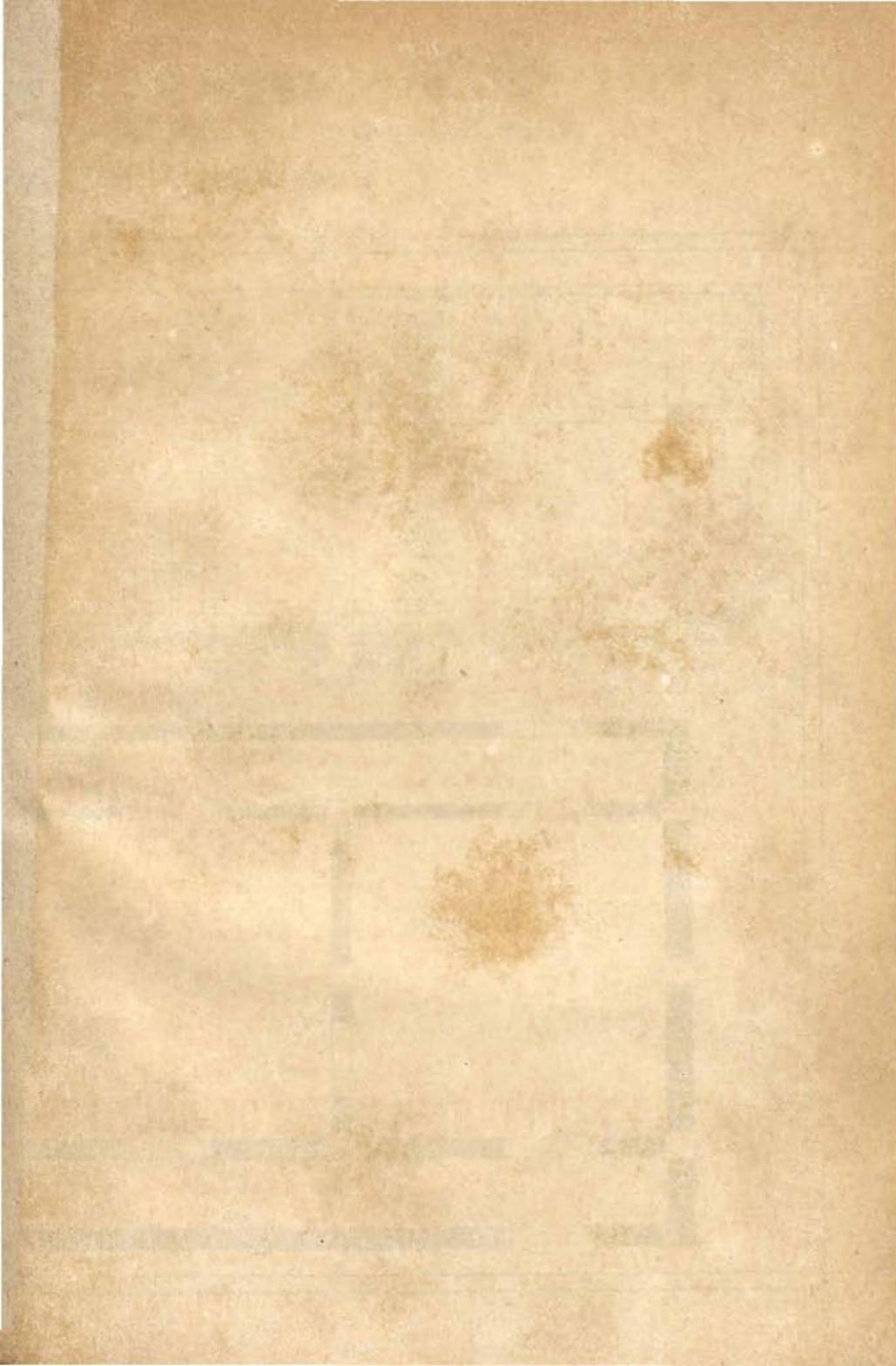
O segredo para adquirir-se em pouco tempo e com pouco trabalho grande fortuna ou completa independencia

PELO

Dr. Urias A. da Silveira

autor de diversas obras sobre medicina, agronomia, sciencias physico-naturaes, finanças, etc., etc.

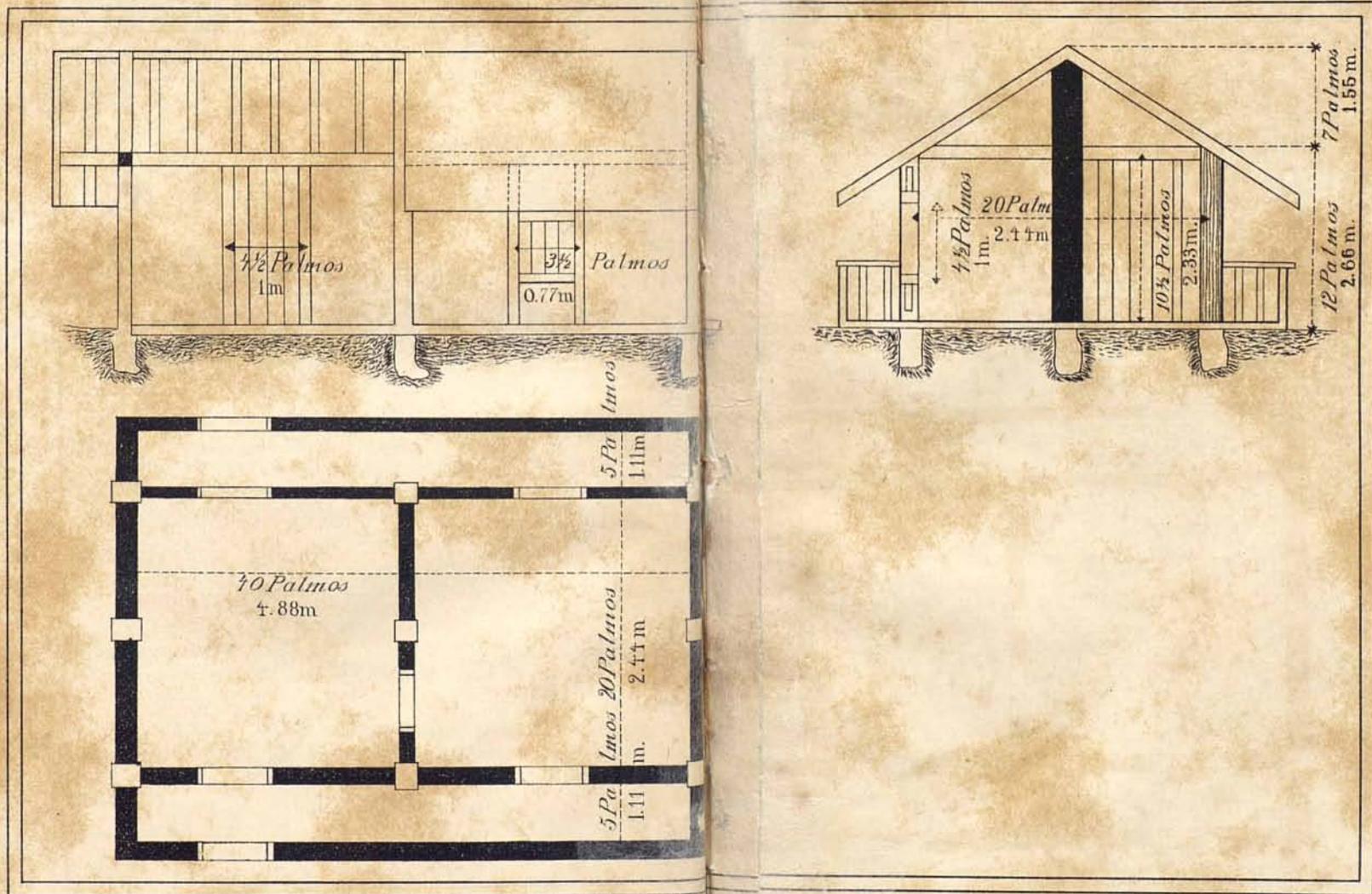
1 grosso vol. enc..... 65000



TIPO DE CASA PARA COLONOS

Adoptado pelos Lavradores de Arica em 30 de Dezembro de 1887

E POSTERIORMENTE PELA INSPEÇÃO DE IMMIGRAÇÃO DE MINAS-GERAES



(12)

02/04-C03

ST/0128