

SYSTEMA TORRENS

FORMULARIO COMPLETO

DOS

Processos creados pelos decretos ns. 451 B de 31 de maio
e 955 A de 5 de novembro de 1890

SEGUNDA EDIÇÃO

cuidadosamente corrigida e consideravelmente augmentada

POR

AUGUSTO UFLACKER

Juiz de comarca



EDITORES-PROPRIETARIOS

Carlos Pinto & Comp., Successores

LIVRARIA AMERICANA

PORTO ALEGRE — PELOTAS — RIO GRANDE

1899

LVT

SYSTEMA TORRENS

SYSTEMA TORRENS

FORMULARIO COMPLETO

DOS

Processos creados pelos decretos ns. 451 B de 31 de maio
e 955 A de 5 de novembro de 1890

SEGUNDA EDIÇÃO

cuidadosamente corrigida e consideravelmente augmentada

POR

AUGUSTO UFLACKER

Juiz de Cómarea.



EDITORES-PROPRIETARIOS

Carlos Pinto & Comp., Successores

LIVRARIA AMERICANA

PORTO ALEGRE — PELOTAS — RIO GRANDE

1899

Officinas typographicas da Livraria Americanas — Porto Alegre

Esgotada, com desvanecimento para nós, a primeira edição do modesto trabalho que publicamos sobre a grandiosa instituição do systema Torrens, resolvemos offerecer ao publico, nesta segunda edição, os apontamentos que temos tomado suggeridos pela pratica do processo.

A lei Torrens, contem disposições obscuras e incongruentes, até hoje não elucidadas nem harmonisadas pelos tribunaes ou pelo poder legislativo; entretanto os leitores encontrarão nas respectivas notas os poucos subsidios que poudemos reunir para tornal-as intelligiveis.

Modestos ensaios desta natureza, constituirão os melhores repositorios e fontes d'onde, mais tarde, lão de ser tirados os elementos indispensaveis ao inteiro desenvolvimento da brilhante instituição com que a Republica dotou o paiz, para garantir a propriedade immovel.

Santo Angelo, fevereiro de 1898.

O AUTOR.



3472
UFL



OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Diversos são os processos instituídos pela lei Torrens :

I

O processo de expurgação, que é iniciado por uma petição nos termos dos arts. 28 e 33 do regul. n. 955 A.

Este processo tem por fim:

a) Marcar um prazo não menor de 50 dias, nem maior de quatro mezes, para a matrícula do imóvel, si não houver surgido opposição;

b) Abrir discussão ampla, á luz da publicidade, á todos os interessados, sobre o direito do requerente ao imóvel registrando; e, só depois de expurgado de duvidas, por sentença que assegure limites e característicos certos, que dêem á conhecê-lo, e liquidada a questão de domínio, poderá ser elle sujeito ao registro Torrens, e gozar das suas vantagens. — Accor. do Superior Tribunal do Estado,

de 21 de setembro de 1893. *Revista Forense*, vol. IV, pag. 43.

Julgado pois, esse direito, por sentença definitiva, effectua-se a inscripção do immovel, e expede-se *titulo* ao seu proprietario.

D'ahi em diante está fechada a questão sobre o direito do possuidor. Contra elle não se pôdem intentar reclamações, ou demandas; e as que surgirem, serão sustentadas pela fazenda, que responde á acção, e, vencida, indemniza os prejudicados. (Informação ao chefe do governo provisorio, pelo ministro Ruy Barbosa).

Neste processo observam se os arts. 25 á 33 do regul. n. 955 A, e mais disposições de direito.

A opposição á inscripção do immovel, é processada conforme os arts. 90 á 96 do mesmo regul., terminando ahi o processo.

II

O processo summario dos arts. 237 á 242 do regul. commercial n. 737 de 25 de novembro de 1850, para as questões que sobrevierem depois de sujeito o immovel ao regimen desta lei.

Este processo foi instituido pelos arts. 49 á 53 do decreto n. 451 B e regul. n. 955 A de 1890, art. 97 á 102; observado o que ficou dito na nota ao art. 35 deste ultimo regul. citado.

Serão conseguintemente processados por esta fórma:

a) A opposição á transferencia do immovel já inscripto sob o regimen desta lei. — Dec. n. 451 B, art. 51, e regul. n. 955 A, art. 100;

b) A opposiçãõ á transcripçãõ dos titulos da transmissãõ dos immoveis susceptiveis de hypotheca, e da instituiçãõ dos onus reaes.

Sãõ sujeitos á transcripçãõ, regul. n. 955 A, art. 68:

§ 1.º — A compra e venda, pura ou condicional.

§ 2.º — A permuta.

§ 3.º — A doaçãõ em pagamento.

§ 4.º — A transferencia que o socio faz de um immovel á sociedade como contingente para o fundo social.

§ 5.º — A doaçãõ entre vivos.

§ 6.º — O dote estimado.

§ 7.º — Toda a transacçãõ, da qual resulte a doaçãõ, ou transmissãõ do immovel.

§ 8.º — Em geral todos os demais contractos, translativos de immoveis susceptiveis de hypotheca.

Art. 69. — Nãõ sãõ sujeitos á transcripçãõ as transmissões *causa mortis*, ou por testamento, nem os actos judicarios.

A lei nãõ reconhece outros onus reaes, sinãõ, regul. cit., art. 70:

§ 1.º — O penhor agricola.

§ 2.º — A servidãõ.

§ 3.º — O uso.

§ 4.º — A habitaçãõ.

§ 5.º — A antichrese.

§ 6.º — O uso-fructo.

§ 7.º — O fôro.

§ 8.º — O legado de prestações ou alimentos expressamente consignado no immovel.

c) A opposiçãõ á inscripçãõ das hypothecas.

Só se pódem hypothecar, regul. n. 955 A, art. 4.º:

§ 1.º — Os immoveis por natureza.

§ 2.º — Os immoveis por destino.

§ 3.º — A emphyteuse e o dominio directo.

A transcripção ou inscripção de que se trata, serão feitas nos mesmos livros do registro geral, additando-se, na columna das annotações, o seguinte:

“ Systema Torrens (Decreto n. 451 B de 31 de maio de 1890 e regulamento n. 955 A de 1890). “ — Regul. n. 955 A, art. 19.

Nenhum acto translativo de propriedade, ou constitutivo de hypotheca, ou *onus* real, o qual tenha por objecto immoveis sujeitos ao regimen deste regulamento, produzirá effeito antes de registrado nos termos delle. — Regul. n. 955 A, art. 83.

d) Regul. n. 955 A, art. 121: A falsificação de actos do registro sujeita o seu autor ás penas de falsidade.

Não sendo recebivel a acção de reivindicção contra o proprietario do immovel matriculado, e constituindo obstaculo absoluto a qualquer litigio, a exhibição judicial do titulo ou qualquer outro acto do registro contra o declarado em taes documentos, e a pessoa nelles designada; todavia, nos casos do art. 121, acima transcripto, depois de julgados criminalmente, e no caso de exhibir o autor titulo anterior, devidamente inscripto no registro, caberá a acção competente nos termos do art. 97 do regul. n. 955 A, para se restabelecer o direito violado. — Regul. n. 955 A, art. 128, §§ 1.º e 2.º.

e) Do mesmo modo se processam os casos dos arts. 86, 129, 130 e 131 do regul. n. 955 A.

III

O processo executivo instituído pelo regul. n. 370 de 2 de maio de 1890, parte IV, para os casos dos arts. 76 á 80 do regul. n. 955 A de 5 de novembro de 1890.

Ausente o credor hypothecario, o devedor usará dos meios indicados no art. 108 deste regul. n. 955 A.

IV

Ha mais os seguintes processos que seguirão os tramites indicados na lei Torrens:

I. O consentimento expresso do credor hypothecario, ou da pessoa á favor de quem se houver instituído algum onus real, para ser o immovel admittido ao regimen desta lei. — Decr. n. 451 B, art. 6º; regul. n. 955 A, art. 27.

Nas transmissões de immoveis sujeitos á lei Torrens, se observará o disposto nos arts. 88 e 89 do regul. n. 955 A, quando essa transmissão dependa do consentimento de terceiros.

II. O processo de avaliação do immovel, que se pretende submeter ao regimen da lei Torrens, no qual se observará o disposto nos arts. 23 e 24 do decreto n. 451 B e arts. 57 e 58 do regul. n. 955 A.

III. O processo de aggravado, no caso de não se conformar o requerente com o despacho do juiz sobre a duvida lançada pelo official do registro na petição inicial, como prescrevem os arts. 30 á 32 do regul. n. 955 A.

IV. O processo por crime de estellionato, previsto no Tit. XII, cap. IV do cod. penal, nos casos do art. 119 do regul. n. 955 A.

V. O processo por crime de falsidade nos casos dos arts. 6º e 121 do cit. regul. n. 955 A.

VI. O processo por falta de exacção no cumprimento do dever, cod. penal, art. 210, e multa, nos termos do art. 120 do mesmo regul. n. 955 A,

VII. Os processos especiaes para os casos de perda ou destruição do titulo de matricula (art. 55), ou do extracto da matriz (art. 112, § 2º), ou sua alteração (art. 117), sua obtenção ou retenção dolosa, que serão dirigidos nos termos dos arts. 132 e seg. do cit. regul. n. 955 A.



PROVIMENTO

proferido em audiência pelo Dr. Antonio Borges
Leal Castello Branco,
juiz de comarca da 3^a vara de Porto Alegre

Suscitando-se duvidas sobre a competencia da magistratura estadual para dirigir os actos relativos ao registro Torrens, tenho a dizer o seguinte: A competencia da magistratura estadual está expressamente definida em lei e reconhecida e admittida em todas as comarcas onde, desde o dia 5 de março de 1891, foi por esta magistratura inaugurado o Registro Torrens.

O dec. n. 451 B de 31 de maio de 1890, que estabeleceu o registro e transmissão dos immoveis pelo systema Torrens, determina no art. 2^o:

„ A execução dos actos previstos por este decreto é confiada ao official de registro geral das hypothecas, sob a direcção do *Juiz de Direito* a quem este serviço se achar submettido. “

Em 11 de outubro de 1890 o decr. n. 848 organison a magistratura federal, e no art. 15 desse decr., onde vêm declaradas as competencias dos juizes de secção, não se encontra um só numero ou paragrapho que auctorise attribuir-se-lhes competencia para tratar de actos de registro de immoveis pelo systema Torrens.

Em 5 de novembro de 1890 o dec. n. 955 promulgou o regulamento para a execução do decr. n. 451 B de 31 de maio do mesmo anno, que estabeleceu o registro e transmissão de immoveis pelo systema Torrens, e apesar de já estar organizada a magistratura federal com seus *juizes de secção*, foi expressamente determinado nos arts. 21, 22 e 24, que a direcção dos actos do registro Torrens competia aos *juizes de direito*, e especificadamente nas comarcas de mais de um *juiz de direito*, ao da 1^a vara civil.

O regulamento citado, conforme o art. 137, entrou em execução em todo o paiz quatro mezes depois de publicado, em 5 de março de 1891.

Entre as datas citadas, já decretadas a lei Torrens, a magistratura federal e regulamento Torrens, o congresso da União reunido discutiu a constituição federal, e nessa lei organica, tratando do poder judiciario, estabelecendo a competencia da justiça federal, nenhuma disposição foi incluída que destruisse a competencia já estabelecida da magistratura estadual.

A constituição foi promulgada em 24 de fevereiro de 1891, e antes e depois desta data pelo poder competente foram expedidas instrucções aos governadores dos Estados e por estes aos juizes de direito determinando-lhes que installassem no dia 5 de março de 1891 o registro Torrens, embora não tivessem ainda recebido os livros necessarios ao serviço, reiterando assim o disposto nos arts. 7 e seguintes do Cap. I do tit. I do reg. n. 955 A.

Taes disposições de lei têm firmado a competencia da magistratura estadual, consagrada e respeitada

pela praxe e uso dos tribunaes do paiz, e enquanto competente disposição de lei não mandar o contrario, assim deve ser cumprido e executado.

Seria mesmo contra o espirito da lei, que procurou facilitar o mais possivel as transações referentes aos immoveis; que estatuiu a mobilisação da propriedade territorial mediante um conjuncto de alvitres, convergentes a assegurar a transmissão prompta dos mesmos, a constituição facil em hypothecas e a cessão dellas por via de endossos; se a sua execução e cumprimento fosse dada aos juizes de secção que não podem absolutamente attender com a justesa e brevidade necessarias aos requisitos do systema Torrens, em razão de sua distribuição pelo paiz, tendo cada um sob sua jurisdicção milhões de kilometros de superficie territorial.

A facilidade e presteza necessarias, requeridas pelo systema Torrens, só podem ser satisfeitas pelos juizes estadoaes, profusamente distribuidos por comarcas de pequena circumscripção territorial.

Aproveito a oportunidade para prover ás leis referentes ao registro de immoveis pelo systema Torrens em relação ao sello e citações.

Todos os papeis e actos relativos ao dicto systema devem ser taxados unicamente com o sello federal *ex-vi* do § 3º do art. 7º e art. 9º, § 1º. n. 1 da constituição federal.

A ultima disposição diz: „ compete exclusivamente aos Estados decretar: taxa do sello quanto aos actos emanados de seus respectivos governos e negocios de sua economia “; ora certo, ninguem dirá que o registro de immoveis pelo systema Torrens,

creado e garantido pela União, seja acto emanado de governos estadoaes ou negocios de sua economia.

(*) Qualquer disposição em sentido contrario é, pois, inconstitucional, sujeita á denuncia do procurador da Republica na secção *ex-vi* do art. 24, letra C, do dec. n. 848 de 11 de outubro de 1890.

Encontrei a praxe da citação por cartas, certificando o official do registro ter intimado ao confrontante do immovel que se quer registrar, por cartas sem declarar si estas foram ou não recebidas e sendo muito natural o extravio de uma carta, ou essa allegação em qualquer tempo, sem poder ser destruida, determino que quando as intimações forem feitas por esse meio, sejam juntas aos autos as respostas dos intimados.

Quando os interessados estiverem em logar certo e sabido, porém ausentes da comarca, devem ser citados por precatoria; quando em logar incerto e não sabido ou inaccessible por causa de peste ou guerra, devem ser citados por editos, precedendo justificação do allegado, tudo de accordo com a ord. liv. 3º, tit. I e seus §§, e reg. n. 753 de 25 de novembro de 1850, tit. II, cap. II e seus §§.

São tambem admissiveis as citações feitas por despacho ou mandado do juiz, de accordo com as leis vigentes.

No mais cumpram-se as disposições dos decretos ns. 451 B de 31 de maio e 955 A de 5 de novembro de 1890 tão bem e claramente como estão redigidos. — (Assignado) *Castello Branco*.

(*) Praxe Brazileira, § 108, nota c.

FORMULARIO DO PROCESSO DE INSCRIÇÃO DE
UM IMMOVEL NA MATRICULA (1)

PETIÇÃO

Illm. Sr. Juiz-----

F-----, fundado nos documentos juntos, quer fazer inscrever no registro Torrens o immovel de sua propriedade, no qual reside, situado á rua-----, fazendo fundos á rua-----; sendo interessados como confrontantes F----- e F----- O supplicante concorda com a avaliação do engenheiro.

Nestes termos

P. deferimento, A. esta e notificada
aos interessados.

(Sello). Data.

F----- (*assignatura*).

(1) Tem por característico essencial este regimen o ser facultativo. Póde o proprietario elegel-o, ou deixar-se ficar sob a legislação commum.

As terras publicas passaram, pela Constituição Federal, art. 64, posterior ao regul. n. 955 A, para o dominio dos Estados, sendo por isso letra morta a disposição do art. 2º do cit. regul., até ulterior deliberação do governo do respectivo Estado.

*
* *

Observações:

Havendo condomínios, o requerimento será assignado por todos elles.

O registro póde ser requerido por procurador.

Si o immovel fôr de menor, louco ou incapaz, será elle representado por seu tutor ou curador; e sendo interessado como confrontante ou occupante, será representado pelos mesmos, ou por um tutor ou curador *ad-hoc* nomeado pelo juiz de orphãos. Regul. n. 955 A, art. 89.

O immovel sujeito á hypotheca ou onus real não será admittido á registro, sem consentimento expresso do credor hypothecario, ou da pessoa em favor de quem se houver instituido o onus. Regul. n. 955 A, art. 27.

A petição deve ser instruida:

1.º Com titulo de propriedade (escriptura publica ou particular de compra e venda, ou outros actos equivalentes; formal de partilhas, etc.); e nas posses, nos termos da lei das terras, o titulo de legitimação. Lei n. 601 de 18 de setembro de 1850, art. 11.

2.º A planta do immovel rural. Para os immovels urbanos a lei dispensa a planta.

O proprietario que tiver plantas regulares já homologadas em processo de medições judiciaes, nos termos do decreto n. 720 de 5 de setembro de 1890, fica desobrigado de nova medição, mas não do processo para inscripção no registro Torrens, e de fazer avaliar de novo suas terras. Regul. n. 955 A, art. 58.

3.º O memorial do engenheiro.

Além destes documentos exigidos no art. 28 do Regul. n. 955 A, será a petição instruída, si fôr caso disso:

4.º Com a provisão de tutela, curatella, etc., havendo menores ou incapazes interessados.

5.º Procuração.

6.º O documento com que se prove o consentimento, no caso do art. 27 do regul. n. 955 A.

DUVIDA DO OFFICIAL

A petição, assim instruída, será entregue ao official do registro que, achando-a em termos, submettel-a-á á despacho; e, em caso contrario, lançará nella a duvida que tiver.

Entrando o official em duvida sobre a regularidade ou vallidade de qualquer acto ou documento, lançará a duvida, do seguinte modo, no verso da petição:

Illm. Sr. Juiz de Comarca

Estou em duvida si esta petição está em termos regulares, visto que o escripto particular de transmissão, e a procuração inclusas, não foram offerecidas em duplicata, como exigem os arts. 49 e 103 do regul. n. 955 A de 5 de novembro de 1890.

Data.

O official do registro F.---

*
* *

Lançada esta duvida, ou qualquer outra que occorra ao official, em face dos documentos offerecidos, apresentará ao juiz a petição.

Na primeira hypothese, isto é, de estar a petição em termos, submettida a despacho, o juiz mandará autual-a, publical-a e fazer as intimações, nos termos do art. 33 do regul. n. 955 A.

Na outra hypothese, de ter o official lançado na petição a duvida que tiver, submettida do mesmo modo á despacho, o juiz ordenará:

A. Vista a parte para dizer sobre a duvida do official.

Data.

F. . . . (*rubrica do juiz*).

*
* *

O official recebendo a petição faz a autuação e dá vista ao requerente.

A parte, recebendo os autos, impugnará a duvida, apresentando os argumentos e razões que tiver contra ella; ou, reconhecendo que a duvida do official é procedente, offerecerá com suas razões os documentos exigidos, para serem juntos.

Entregues os autos ao official, serão conclusos ao juiz que, na primeira hypothese, julgará procedente ou improcedente a duvida do official.

Si julgar procedente, mandará sanar a falta ou

nullidade arguidas pelo official, si forem supprimeis nos termos de direito.

Deste despacho poderá a parte agravar para o Superior Tribunal.

Si julgar improcedente a duvida, mandará pelo mesmo despacho que, nos termos do art. 33 do regul. n. 955 A seja, publicada e intimada a petição aos interessados, etc.

Si não forem supprimeis as faltas ou nullidades arguidas, o juiz denegará o registro (2).

Neste caso, sendo a decisão definitiva, porque põe termo á causa, poderá a parte interpôr o recurso de appellação, e não o de aggravo, nos termos do art. 32 do regul. n. 955, A como já decidiu o Superior Tribunal em Acc. n. 38 de 26 de abril de 1895.

Vide no *Appendice*.

(2) O official do registro geral de Taquary consultou ao respectivo juiz de comarca, si: em conformidade com o § 2º do art. 8º do dect. n. 169 A de 19 de janeiro de 1890, e art. 51 do dect. n. 370 de 2 de maio do cit. anno é admissivel transcrever-se escripturas particulares sem ser em duplicata; e, no caso negativo, si pôde-se remediar essa falta com publica forma?

A resolução foi do seguinte modo:

< Que, sendo a transmissão por escripto particular, nos casos permittidos por lei, e tendo-se de proceder á sua respectiva transcripção, é essencial e imprescindivel que seja apresentado o alludido titulo em duplicata, para que um dos exemplares, com o competente extracto, fique archivado no registro, nos termos do art. 8º, § 2º, do dect. n. 169 A de 19 de janeiro de 1890 e dos arts. 51, 56 e 57 do dect. n. 370 de 2 de maio do cit. anno;

Que, não sendo semelhante escripto apresentado em duplicata ao official do registro hypothecario, este então não fará a respectiva transcripção, não sendo absolutamente admissivel que tal titulo seja supprido ou remediado por publica fôrma, na falta de um dos exemplares; visto como é indispensavel que esses dois

AGGRAVO

Não se conformando a parte com o despacho do juiz, sobre a duvida do official, pôde aggravar para o Superior Tribunal, nos termos do art. 32 do decr. n. 955 A.

O aggravado é de petição ou de instrumento.

O de petição sómente terá logar quando o Superior Tribunal se achar no termo ou dentro de cinco leguas d'onde se aggravava.

O aggravado de petição será interposto em audiencia ou no cartorio do official, por termo nos autos, dentro de cinco dias, contados da intimação ou publicação em audiencia. Reg. de 15 de março de 1842, art. 19.

Interposto o aggravado, o official, sem perda de tempo fará com vista os autos ao advogado do aggravante para minutal-o, e, dentro de 24 horas,

escriptos sejam assignados pelos contrahentes e sellados com o sello competente; cujas assignaturas devem ser reconhecidas pelo tabellião ou pelo predito official, *ex-vi* da citada disposição do decr. n. 169 A e arts. 74, § 2º, e 95. § 3º, do cit. decr. n. 370;

Que a falta de observancia de todos estes requisitos nullifica radicalmente a transcripção e dá lugar á penas disciplinares, além da responsabilidade civil ou criminal do official do registro, na fórma dos arts. 96 á 98 e 253 do dito decreto n. 370. >

.....
Francelino Dias Fernandes.

Nem a lei n. 840 de 15 de setembro de 1855, nem qualquer outra, impõe a obrigação de ser passada em duplicata a escriptura particular de compra e venda de bens de raiz.

Uma disposição especial, como a do art. 51 do regul. hypothecario, não pôde estabelecer regra geral. Esta só se estabelece por lei expressa.

Supponha-se o caso de que trata a consulta: não sendo o transmittente obrigado á passar dois exemplares da escriptura particular, e elle recusa mesmo fazel-o, ou não o pôde mais fazer,

improrogaveis, será apresentada a minuta, ou petição do agravo, fazendo conclusos os autos ao juiz que, si não reformar o despacho aggravado, fundamentará, dando as razões de sua decisão, para que, no prazo de dois dias, subam os autos ao Supremo Tribunal, si estiver no mesmo lugar de sua interposição, ou serão levados á administração do correio, dentro desse mesmo prazo, e mais tantos dias quantos precisos para a viagem á razão de quatro leguas por dia. Reg. de 1842 cit., arts. 20 e 21.

Si, pois, o agravo fôr de petição, o official lavra nos autos, o seguinte

TERMO DE AGGRAVO

Aos.... dias do mez de.... de 189....., em meu cartorio compareceu F....., e disse que do despacho do juiz de comarca proferido nestes autos,

por ter desaparecido; deve por isso, pelo arbitrio legal do transmittente, ou devido ao seu desaparecimento, ficar o adquirente prejudicado pela não transcripção do seu titulo? Os tribunaes não são obrigados a supprir essa falta?

A transcripção é facultativa: regularmente o adquirente recebe a escriptura e guarda-a; quando se dá o caso de precisal-a para assumptos judicciarios, muitas vezes já é tarde para obter um segundo exemplar.

Nos termos da lei n. 10 de 16 de dezembro de '895 (org. jud. do Estado), art. 6º, os casos omissos ou obscuros das leis, ou a insufficiencia dellas, devem ser suppridos pelos tribunaes.

Assim é, que não tendo sido aconselhado outro meio, deve ser admittida a *publica forma* do titulo. porque esta, como o proprio titulo comprehende todos os requisitos legais: d'ella consta o reconhecimento da firma feito no original; paga o sello fixo, por estampilha, dos actos sujeitos ao imposto de transmissão, regul. do sello estadoal, art. 11. n. 1, isto é 200 réis por cada meia folha conforme a Tabella B, § 1º, n. 16; sello que é inutilizado pelo official do registro; cit. regul., art. 17, n. 10.

julgando procedente a duvida apresentada, aggravava de petição para o Superior Tribunal do Estado, visto não se conformar com o mesmo despacho; e desta sua interposição de agravo lavrei este termo em que assigna comigo F----, official do registro.

F---- (assign. do aggravante).

*
*
*

O agravo de instrumento tem logar quando o Superior Tribunal está fóra das cinco leguas.

As cinco leguas contam-se, não da séde da comarca onde residir o juiz *á quó*, mas dos limites da comarca até o logar onde estiver o Superior Tribunal. Reg. de 1842 cit., art. 9.

O agravo de instrumento é interposto dentro de dez dias, semelhantemente processado e apresentado ao Superior Tribunal, como o agravo de petição, devendo o aggravante, na petição ou termo de sua interposição, declarar especificadamente todas as peças dos autos de que pretende traslados, incorporando-se tambem no instrumento as peças que ordenar o juiz aggravado, dispensavel qualquer ratificação em audiencia.

Sobre materia dos agravos, consulte-se *Orlando*, Cod. Comm., notas ao art. 670 do Regul. n. 737 de 1850, e *Prim. Linhas* sobre o Proc. Civil, ed. T. de Freitas, §§ 335 e seguintes.

Vid. Oliv. Machado, *Pratica dos Agravos*, §§ 66 á 70, sobre o meio de ser conhecido o n. das leguas, e o modo de serem contadas.

Devendo pois, o agravo ser de instrumento, o agravante pôde interpol-o em cartorio, como o de petição, ou requer ao juiz que proferio o despacho, para cujo fim fará a seguinte

PETIÇÃO

Illm. Sr. Juiz de Comarca.

Diz F____, que havendo V. S. proferido despacho julgando procedente a duvida apresentada pelo official do registro em sua petição para a matricula de um immovel de sua propriedade no registro Torrens, quer o supplicante com o devido respeito do mesmo agravar de instrumento para o Superior Tribunal do Estado. Portanto, visto achar-se no praso legal

P. que lhe seja tomado o termo de agravo, e que o official do registro lhe dê por traslado *taes e taes peças dos autos.*

(Sello). Data.

F____ (*assig. do aggravante*).

DESPACHO

Sim; em termos.

Data.

F____ (*rubrica do juiz*).

*
* *

O official, em vista do despacho, lavrará o seguinte

TERMO DE AGGRAVO

Aos_____ dias do mez de_____ de 189_____ em meu cartorio compareceu F_____, e disse que de conformidade com a sua petição e despacho que adiante vai junto, aggravava de instrumento para o Superior Tribunal do Estado, do despacho do juiz de comarca, proferido nos autos, julgando procedente a duvida apresentada, visto não conformar com o mesmo despacho; e pediu que lhe fosse dado traslado *de taes e taes peças* dos autos; e desta sua interposição lavrei este termo em que assigna commigo F_____, official do registro.

F_____ (*assig. do aggravante*).

*
* *

Tomado o termo, o official fará os autos com vista ao aggravante, por 24 horas para minutar o aggravado.

A minuta poderá ser, mais ou menos, nos seguintes termos:

Illms. e Exms. Srs. Drs. Desembargadores.

Para este Egregio Tribunal se agrava F_____ do despacho do Dr. F_____ Juiz de comarca de_____.

em que decidio (*tal ou tal causa*), e em vista das razões que passa a produzir, espera obter o devido provimento, afim de reformar-se o dito despacho.

(*Aqui dará todas as razões em que se funda para obter provimento ao agravo*).

Por todas estas razões o aggravante espera deste Egregio Tribunal provimento ao agravo, ordenando que o Juiz á quó reforme seu despacho neste ou naquelle sentido, com absolvição do aggravado nas custas.

(Sello). Data.

F. --- (*assignatura do advogado*).

*
**

O aggravante póderá juntar com a sua minuta os documentos que tiver.

*
**

Por estilo inveterado, sem drvida contrario á lei, recebida a minuta, o official fará os autos com vista ao aggravado por 24 horas para contra-minutar o agravo.

O aggravado tambem pode juntar os documentos que entender.

O official juntará tudo aos autos e os fará conclusos ao juiz para sustentar ou reformar o despacho.

Si o juiz tiver razões para julgar improcedente afinal, a duvida, proferirá o seguinte

DESPACHO

Attenta as razões apresentadas na minuta de agravo e mais *(as razões que accresceram)*, reformo o meu despacho, e mando que.--- *(deferindo o requerimento para a inscripção)*.

Data.

F.--- *(rubrica do juiz)*.

*
**

Si o juiz não reformar o despacho do qual fôra interposto o agravo, deverá fundamental-o dando as razões delle por escripto, como em relação ao agravo de petição, e ordenando a expedição do instrumento de agravo com as peças pedidas pelo aggravante.

Em vista deste despacho, o official passará o seguinte

INSTRUMENTO DE AGGRAVO

Séde da comarca de.--- (ou séde do municipio de.---, comarca de.---)

Juizo de comarca

Instrumento de agravo passado á favor de F.---, extrahido dos autos de registro Torrens, em que é requerente F.---

Saibam quantos este publico instrumento de agravo virem, que no anno de 189.---, aos.---

dias do mez de ---- do dito anno, nesta séde da comarca de ----, em meu cartorio, por F ---- me foi requerido que dos autos de registro Torrens em que elle é requerente, lhe mandasse extrahir o presente instrumento das peças que em sua petição de agravo me foram apontadas, tudo afim de que seja apresentado no Superior Tribunal do Estado o recurso de agravo por elle interposto do despacho do Juiz de comarca pelo qual julgou procedente a duvida por mim official do registro. Em cumprimento da lei, e do meu officio o faço extrahir, tendo principio pela autoação do teor e fôrma seguinte: *(segue-se a autoação e todas as mais peças pedidas, minutas, contraminutas, resposta do juiz, devendo concluir pela certidão de intimação que fez o official ao aggravado para sciencia da remessa do instrumento, e pelo termo de remessa feito nos autos terminando assim):*

Nada mais se continha em os ditos e mencionados autos, cujas peças me foram apontadas, e aqui bem e fielmente extrahi (ou fiz extrahir), aos quaes me reporto, e com os mesmos este conferi, e concertei com o escrivão F ----, e por achal-os em tudo conformes, o subscrevi e assigno.

Conferido por mim.

F ---- *(o mesmo official).*

E por mim

F ---- *(o escrivão ou outro tabellião).*

Occorrendo que o juiz deixe de mandar tomar por termo o agravo, ou depois de tomado o não admittir, o aggravante requererá carta testemunhavel.

PROCURAÇÃO

A procuração para os actos do registro Torrens, póde ser concluida nestes termos:

Pelo presente instrumento de procuração especial, de meu punho escripta e assignada (ou por um de nós escripta e por todos assignada), constituo meu procurador a F-----, ao qual concedo illimitados poderes para requerer a inscripção no registro Torrens de um immovel de minha propriedade situado em *tal parte (deve-se descrever os caracteristicos do immovel)*, podendo dito meu procurador discutir os meus direitos si surgir opposição, e praticar todos os actos previstos no regulamento n. 955 A de 5 de novembro de 1890. que tiverem relação com a a mesma inscripção.

(Sello). Data.

F----- (*assignatura do mandante*).

A firma deve ser reconhecida por notario.

*
* *

Si o immovel registrando estiver sujeito á um onus real como penhor agricola, servidão, uso, habitação, antichrese, usufructo, fôro, legado de prestações ou alimentos expressamente nelle consignados, ou si estiveri sujeito á hypotheca, não será admittido, nos termos do art. 27 do regul. n. 955 A, á registro, sem consentimento expresso do credor hypothecario, ou da pessoa em favor de quem se houver instituido o onus.

Este consentimento pode ser da seguinte fôrma:

Eu, F_ _ _ , sendo, na fôrma da lei, e por sentença proferida em *tal causa*, usufructuario do immovel situado_ _ _ _ (*descreve os caracteristicos do immovel*), consinto, nos termos do art. 27 do regul. n. 955 A de 5 de novembro de 1890, que o seu proprietario F_ _ _ _ o inscreva no registro Torrens.

(Sello). Data.

F_ _ _ _ (*assig. do usufructuario*).

A firma deve ser reconhecida por notario.

*
* *

Si o immovel fôr um predio urbano, construido sobre terreno sujeito ao pagamento de fôro á municipalidade, fará o proprietario a seguinte:

PETIÇÃO

Srs. Presidente e Membros do Conselho Municipal.

F----, pretende inscrever no registro Torrens o predio que possui nesta cidade, á rua----, etc.; e, como o terreno sobre o qual está edificado esse predio, delle só tem o supplicante o dominio util por aforamento perpetuo, vem requerer que, nos termos do art. 27 do decreto n. 955 A de 5 de novembro de 1890, esta municipalidade lhe conceda permissão, afim de submeter este immovel ao regimen da lei Torrens. Assim

P. deferimento.

(Sello). Data.

F----

DO EDITAL

Decidida a duvida opposta pelo official; ou, estando a petição em termos, submettel-a-á o mesmo official á despacho.

Si o immovel fôr situado na capital federal, a petição será publicada uma vez no *Diario Official*, e tres, pelo menos, em um dos jornaes que alli se publiquem.

Si fôr situado em outra comarca, será a petição publicada no jornal da cabeça da mesma comarca.

Destas disposições do art. 33 do regul. n. 955 A de 1890, conclue-se, que, na comarca onde não

houver jornal, não se faz a publicação da petição pela imprensa.

DA AVALIAÇÃO

A avaliação tem de preceder ao despacho da petição inicial para a matricula:

1.º Porque o juiz tem de verificar si ella é justa e verdadeira;

2.º Porque a avaliação será homologada pelo juiz no mesmo despacho pelo qual mandar inscrever o immovel na matricula; e

3.º Para se calcular o pagamento da taxa judiciaria.

A avaliação da propriedade, que tem de acompanhar a planta do immovel ou o memorial descriptivo, e que serve para regular a taxa de 2 por mil que se tem de pagar antes da inscripção, será feita por dous arbitros, um nomeado pelo proprietario e outro pelo juiz, decidindo em caso de divergencia um terceiro avaliador designado pelo juiz, caso não prevaleça a avaliação feita pelo engenheiro ou agrimensor. Dec. n. 955 A, art. 57, § 1º.

Para esse fim fará o proprietario a seguinte

PETIÇÃO

Illm. Sr. Juiz de Comarca.

Diz F-----, que pretendendo inscrever no registro Torrens o immovel *tal* de sua propriedade, sito

em-----, precisa fazer avalial-o para pagar a taxa da lei (ou diz F-----, que não concordando com a avaliação feita pelo engenheiro, ou tendo V. S. mandado proceder a outra avaliação por não achar justa e verdadeira a avaliação do engenheiro); pelo que, nos termos da lei, louva-se em F----- para arbitro, e requer á V. S. se digne nomear o outro, bem como um terceiro para desempatador, caso haja divergencia. Nestes termos

P. á V. S. deferimento na fórmula requerida, sendo os arbitros intimados para prestar o competente compromisso e procederem á avaliação no dia e hora que se designar.

E. R. M.

(Sello). Data

F-----

*
* *

Esta petição pôde ser apresentada ainda antes do despacho da petição inicial, se o proprietario não concorda com a avaliação do engenheiro ou agrimensor.

Mas, se o proprietario concordar com aquella avaliação, só terá necessidade de apresental-a, se o juiz, despachando a petição inicial, mandar fazer nova avaliação, por não achar justa e verdadeira a do engenheiro ou agrimensor.

Assim dispõe o art. 57, § 2º, do dec. n. 955 A, que é concebido nestes termos:

„ O juiz prescindirá de avaliadores, quando não

se oppondo o proprietario, lhe parecer justa e verdadeira a avaliação do engenheiro, ou agrimensor, declarada no relatorio. “

Já se vê, que não se oppondo o proprietario, e o juiz achando justa a avaliação do engenheiro, não ha necessidade de avaliação por arbitros.

Na hypothese, pois, da petição supra, o juiz dará o seguinte

DESPACHO

Nomeio para arbitro o cidadão F____, e desempatador a F____, que prestarão compromisso legal, sendo intimados para, com assistencia do proprietario ou seu procurador, procederem á avaliação no logar da situação do immovel, no dia *tal*, ás ____ horas.

Data.

F____ (*rubrica do juiz*).

*
**

Levada a petição ao official do registro, será unida aos autos, fazendo elle em seguida as intimações ordenadas, do que lavrará certidão.

Antes, ou na occasião da avaliação, no logar do immovel, o official lavrará o seguinte

TERMO DE COMPROMISSO

Aos____ dias do mez de____ de mil oitocentos e noventa e____, em meu cartorio (em casa de

residencia de F.---- no logar da dilidencia, etc.) presente o Juiz de Comarca F.----, comigo official do registro, F.---- e F.----, arbitros nomeados para avaliar o immovel *tal* de propriedade de F.----, pelo Juiz foi-lhes tomado o compromisso legal de bem e fielmente, segundo entendessem em suas consciencias, avaliar o referido immovel. E sendo por elles acceito o dito compromisso, assim o prometteram fazer debaixo de responsabilidade; do que faço este termo que assignam com o Juiz. Eu F.----, official do registro o escrevi.

F.---- (*rubrica do juiz*).

F.---- |
F.---- | (*assignatura dos arbitros*).

Os avaliadores incorrem nas penas do art. 215 do cod. penal. — Menezes e Caratá, *Juizes Divisorios*, 6^a ed., pagina 28.

*
* *

Em seguida o official do registro lavrará o o seguinte .

TERMO DE ASSENTADA

Aos.---- dias do mez de.---- de mil e oitocentos e.---- (ou e logo em seguida no mesmo dia, mez e anno supra declarados), no primeiro districto deste termo, em diligencia, na casa de residencia de F.----, na fazenda *tal* (ou nesta cidade, á rua

tal, no predio n.-----), presente o Juiz de Comarca F-----, comigo official do registro, o proprietario F----- (ou seu procurador F-----), e os arbitros nomeados F----- e F-----, por estes foi dito, que tendo examinado o respectivo immovel, percorrendo todas as suas dependencias, etc., etc., entendiam que o seu valor era de-----, quantia porque em sua consciencia o avaliavam sem dolo nem malicia e sob as penas comminadas; do que para constar faço este termo que assigno com o Juiz, proprietario e arbitros. Eu F-----, official do registro o escrevi.

F----- (rubrica do juiz).

F-----
F----- } (assignatura dos arbitros).

F----- (do proprietario).

*
* *

Desembaraçados os autos deste e outros incidentes, serão conclusos ao juiz, que ordenará a inscripção, proferindo o seguinte

DESPACHO

Notifique-se este á todas as pessoas nelle indicadas, archivando-se a certidão em cartorio. Marco o prazo de----- (50 dias á 4 mezes) para a matricula, si não houver opposição.

Data.

F----- (rubrica do juiz).

*
* *

Si houver jornal na cabeça da comarca, o juiz mandará também que seja a petição publicada pela imprensa.

A notificação aos interessados será feita por todos os meios admittidos em direito para as citações; e também por carta, conforme se vê do provimento que publicamos supra.

Si fôr preciso a publicação pela imprensa, o official lavrará o seguinte

EDITAL

F....., Juiz de Comarca de....., do Estado de....., etc.

Faço saber aos que o presente edital virem, que por F....., me foi dirigida a petição do teor seguinte: *(aqui transcreve-se a petição integralmente)*. Estava o sello de duzentos réis devidamente inutilizado. Em cuja petição exarei o seguinte despacho: *(Transcreve-se o despacho até a rubrica do juiz)*. E para que cheguè ao conhecimento de quem interessar possa, mandei passar o presente que será publicado pela imprensa. Dado e passado nesta cidade de..... aos..... dias do mez de..... de mil oitocentos e noventa e..... Eu F....., official do registro o escrevi (ou Eu F....., escrevente juramentado o escrevi, e eu F....., official do registro o subscrevi. Dec. n. 955 A. art. 6º).

F..... *(assignatura do juiz)*.

*
* *

Depois de intimado o requerimento á todos os interessados, e juntos aos autos as cartas com as respostas dos interessados, ou os mandados com a respectiva certidão, ou, finalmente lavrada a certidão de affixação do edital, conforme o caso; irá o requerente, ou seu procurador, á audiencia, e fará o requerimento verbal constante do seguinte

TERMO DE AUDIENCIA

Aos _____ dias do mez de _____ de 189_____, nesta cidade de _____, na sala da Intendencia Municipal, em publica audiencia que fazia F_____, Juiz de Comarca, ahi compareceu F_____, e disse que assignava aos interessados no immovel registrando o prazo de _____ que correrá de hoje (ou da data da certidão de affixação do edital), para deduzirem sua opposição ao mesmo registro, sob pena de lançamento. O que ouvido pelo juiz, deferio mandando apregoar, havendo o prazo por assignado; do que para constar lavro este termo. Eu F_____, official do registro o escrevi.

Este termo é transcripto nos autos.

*
* *

Não havendo opposição, e decorrido o prazo assignado, irá o requerente á audiencia, e fará o requerimento verbal de lançamento constante do seguinte

TERMO DE AUDIENCIA

Aos. . . . dias do mez de de 189, nesta cidade de, na sala da Intendencia Municipal, em publica audiencia que fazia F, Juiz de Comarca, ahi presente F, por elle foi dito que tendo decorrido o prazo de, assignado aos interessados no immovel registrando, para deduzirem seus embargos, sem que houvesse apparecido opposição á inscripção requerida, lançava os mesmos do dito prazo, e requeria que fossem os autos conclusos para os devidos effeitos depois de satisfeitas as formalidades legaes. O que ouvido pelo Juiz e por mim informado dos termos dos autos, deferio sob pregão; do que para constar lavrei este termo. Eu F, official do registro o escrevi.

Este termo é transcripto nos autos.

*
*
*

Os autos serão devidamente sellados com estampilhas do sello federal e numeradas suas folhas.

Nos termos do art. 1º do regulamento da taxa judiciaria (Lei estadual, n. 16, de 4 de dezembro de 1896), irão os autos á collectoria pagar este imposto. Vide nota 17 ao decreto n. 451 B de 31 de maio de 1890.

Conclusos, em seguida, os autos, o juiz proferirá a sua

SENTENÇA

Vistos estes autos, etc.

Homologo a planta e avaliação referentes ao immovel registrando; e, como não houve opposição, mando que seja o mesmo immovel inscripto, pelo preço da avaliação, no registro Torrens, depois de paga a taxa para o fundo de garantia, expedindo-se o respectivo titulo ao proprietario F.----, pagas por este as custas.

Dou esta por publicada em cartorio. Intime-se ás partes.

Data.

F.---- (assig. do juiz).

*
* *

Esta sentença é deduzida dos arts. 57, § 4º, e 102 do regul. n. 955 A de 5 de novembro de 1890.

Esta sentença, isto é, no caso em que não haja opposição, não admitte o recurso instituido no art. 95 do regul. n. 955 A.

DA OPPOSIÇÃO

A pessoa que se julgar com direito ao immovel, deduzirá opposição ante o juiz, dentro do prazo assignado, para impedir a inscripção. Dec. n. 955 A, art. 90.

O juiz não receberá a opposição, se o oppoente

se fundar unicamente na ausencia de provas legaes da capacidade de qualquer dos antes possuidores do immovel. Dec. cit., art. 92.

Se a materia da opposição não fôr relevante, serão os embargos regeitados *in-limine*. Dec. cit., art. 94.

No caso contrario, serão recebidos como contestação. Dec. e art. cit.

O oppoente, pois, dentro do praso assignado, fará a seguinte

PETIÇÃO

Illm. Sr. Juiz de Comarca.

Diz F., que tendo F., requerido a inscripção, no registro Torrens, do immovel *tal*, e como o referido immovel não pertence ao requerente dito F., mas sim ao supplicante, que o houve por compra, quer o mesmo supplicante oppor-se á referida inscripção, e por isso

Pede á V. S. se sirva mandar-lhe continuar vista dos autos para apresentar seus embargos, suspenso, entretanto, o registro.

E. R. M.

(Sello). Data.

F.

*
* *

Apresentada a petição ao juiz, dará elle o seguinte

DESPACHO

Como requer, em termos.

Data.

F---- (rubrica).

*
* *

O official do registro, estando o oppoente dentro do prazo, juntará a petição aos autos, e dará vista ao oppoente, ou seu advogado.

Os embargos serão apresentados dentro do prazo assignado (de cincoenta dias á quatro mezes), não sendo bastante pedir vista dentro desse prazo. Dec. n. 955 A, art. 93.

Os embargos serão organisados, mais ou menos do seguinte modo:

Por embargos ao pedido de fl----, diz como Embargante F----, morador em----, contra o Embargado F----, por esta e melhor fórma de direito.

E. S. N.

1.º

P. que o immovel registrando é do dominio e posse do Embargante; porquanto

2.º

P., e se vê do formal de partilhas que offerece, que por morte de F----, partilhou-se entre seus

herdeiros A, B e C os dous rincões de campo denominados *Taquara* e *S. João*, situados no primeiro districto deste municipio, na fazenda do — Coqueiro; — avaliados por 7:500\$000 cada um e ambos por 15:000\$000.

3.º

P. que ao herdeiro A coube um quinhão correspondente á quantia de 5:000\$000 no rincão da *Taquara*; ao herdeiro B, o quinhão tambem de 5:000\$000 no rincão denominado *S. João*, e ao herdeiro C, o restante de 2:500\$000 em cada um dos dous rincões.

4.º

P. que o herdeiro C comprou uma parte no valor de 1:000\$000 do quinhão do herdeiro A no rincão da *Taquara*, restando-lhe nesse rincão só a parte correspondente á 1:500\$000.

5.º

P. que o Embargante comprou ao herdeiro B o seu quinhão no valor de 5:000\$000, que lhe coube no rincão de *S. João*, e que este herdeiro comprou ao herdeiro A o que este ainda possuia no da *Taquara*. Tambem

6.º

P. que o herdeiro A, ora embargado, nada teve, nem tem, no rincão denominado *S. João*. Porquanto

7.º

P. que, embora se ache em communhão a fazenda do — Coqueiro, — á esse herdeiro coube, descriptivamente um quinhão no rincão da *Taquara* que foi avaliado separadamente; e este quinhão elle o vendeu integralmente aos herdeiros B e C. Assim finalmente

8.º

P. que a carta, ou formal de partilha em que fundou o Embargado o seu direito está sem valor como provam os documentos que ora se offerece em n. de 7. Nestes termos

9.º

P. que, conforme á direito, os presentes embarcos devem ser recebidos por sua materia relevante, para que, julgados provados, se julgue o Embargado incurso nas penas do art. 70 do Dec. n. 451 B e 119 do de n. 955 A de 1890, e impedido de fazer a inscripção requerida, bem como condemnado nas custas e mais pronunciações de direito.

F. P.

P. R. e C. de J.
PP. NN. e C.

(Sello). Data.

F.---

*
* *

O official recebendo os embargos os juntará por termo de *Juntada* aos autos, e os fará conclusos. O juiz recebendo os autos, dará o seguinte

DESPACHO

Recebo os embargos como contestação. Em prova.

Data.

F.---- (*rubrica*)

*
* *

O official do registro recebendo os autos, porá o termo de *Data*, e em seguida intima o despacho ao oppoente e opposto, lavrando dessa intimação a respectiva certidão.

A' primeira audi irá o oppoente ou opposto, o que mais interesse tiver na causa, e fará o requerimento verbal, constante do seguinte

TERMO DE AUDIENCIA

Aos---- dias do mez de---- de mil oitocentos e noventa e----, nesta cidade de----, em publica audiencia que na sala da Intendencia Municipal fazendo estava F----, Juiz de Comarca, ahi compareceu F---- e por elle foi dito que punha em prova de uma dilação de seis dias os embargos que oppoz á inscripção do immovel *tal* no registro Torrens, requerido por F----, e requeria que sob

pregão se houvesse a dilação por assignada, devendo começar a correr de hoje; o que ouvido pelo Juiz, deferio mandando apregoar, do que fiz este termo. Em F-----, official do registro o escrevi.

*
* *

Durante a dilação se podem juntar documentos; e se alguma das partes quizer inquerir testemunhas, fará ao juiz a seguinte

PETIÇÃO

Illm. Sr. Juiz de Comarca.

Diz F-----, que achando-se em prova de uma unica dilação de seis dias os embargos oppostos á inscripção do immovel *tal* no registro Torrens, requerida por F-----, quer fazer citar ao mesmo, ou ao seu procurador, para ver^{ificação} ^{juntar} testemunhas nos dias, hora e lugar que se designar; portanto

Pede á V. S. deferimento.

E. R. M.

(Sello). Data.

F-----

Ról das testemunhas:

- 1 F-----
- 2 F-----
- 3 F----- (ou mais).

DESPACHO

Como requer, informando o escrivão dia e hora em cartorio, etc., (ou designo o dia *tal* ás ---- horas).

Data.

F---- (*rubrica*).

*
* *

No dia e hora designados, inquirem-se as testemunhas pelo modo estabelecido em direito, podendo ellas comparecer independente de citação.

Finda a dilação, vai a parte á audiencia, e faz o lançamento pelo modo constante do seguinte

TERMO DE AUDIENCIA

Aos ---- dias do mez de ---- de mil oitocentos e ----, nesta cidade de ----, em publica audiencia que fazendo estava, na sala da Intendencia Municipal, F----, Juiz de Comarca, ahi presente F----, por elle foi dito que por parte do seu constituinte F----, lançava a este e o contrario de mais provas na discussão dos embargos offerceidos contra a inscripção no registro Torrens, do immovel *tal*, e requeria que debaixo de pregão se houvesse o lançamento por feito, seguindo a causa seus termos; o que ouvido pelo Juiz deferio depois dos pregões, do que fiz este termo. Eu F----, official do registro o escrevi.

*
* *

Transcripto este termo nos autos, o official os fará conclusos ao juiz, que dará o seguinte

DESPACHO

Vista ás partes por tres dias á cada uma, para dizerem á final.

Data.

F.---- (*rubrica do juiz*).

*
* *

O official do registro, em cumprimento á este despacho fará os autos com vista, primeiro ao Embargante, e depois ao Embargado.

Recebido os autos, mediante os respectivos termos de *Data* e *Vista*, com razões ou sem ellas, os fará conclusos ao juiz.

O juiz examinará bem os autos, e proferirá, mais ou menos, nestes termos a respectiva

SENTENÇA

Vistos e examinados estes autos, etc.

O requerente F.----, ora opposto, pede á fl., que seja inscripto no registro Torrens, afim de gozar do beneficio que a lei liberalisa aos immoveis sujeitos a este regimem, o immovel *tal* (predio urbano, sesmaria ou rincão de campo, situado em *tal* parte), fazendo acompanhar o seu pedido da res-

pectiva planta, memorial descriptivo, avaliação e o formal de partilhas com que prova seu direito ao dito immovel. A' essa pretensão do requerente se oppoz F-----, e offereceu os embargos de fl. á fl., que recebidos como contestação seguiram o processo estabelecido no art. 94 do decreto n. 955 A de 1890.

Considerando que o oppoente F-----, com os documentos que exhibio, prova cabalmente o seu direito ao immovel registrando;

Considerando que o opposto F-----, não produziu nenhuma outra prova, além do formal de partilhas, que illidisse ás do oppoente;

Considerando que o titulo do opposto, formal de partilhas, está de nenhum effeito em vista dos documentos que o nullificam, exhibidos pelo oppoente;

Considerando, finalmente, que em face da disposição do art. 119 do dec. cit., o opposto F-----, usando conscientemente de documento já sem valor, incorreu em crime de estellionato, julgo provados os embargos de fl. á fl., para o fim de não ser inscripto no registro Torrens o immovel *tal*, e condemna o opposto F----- nas custas, e nas perdas e danos que forem liquidados. Como o procedimento do requerente F----- constitue o crime de estellionato, mande que se tire cópia desta sentença dos documentos e petição inicial, e remetta-se ao promotor publico para proceder como fôr de direito. Dou esta por publicada em mão do official do registro que intimará as partes.

Data.

F----- (assignatura do juiz).

*
**

O official do registro recebendo os autos, põe-lhe o termo de *Publicação*, e em seguida a certidão de intimação da sentença.

Desta sentença dá-se recurso para a Relação.

Sua interposição, dentro de cinco dias, pôde ser feita, pela seguinte

PETIÇÃO

Illm. Sr. Juiz de Comarca.

Diz F-----, que da decisão por V. S. proferida á favor da pretensão de F-----, nos autos de inscripção do immovel *tal* no registro Torrens, recorre o supplicante para o Superior Tribunal do Estado e requer á V. S. que, depois de se lhe tomar o termo de recurso, se dê vista dos autos ao seu advogado para fundamentar o mesmo recurso.

P. á V. S. deferimento, visto estar dentro dos dias da lei.

E. R. M.

(Sello). Data.

F-----

O juiz dará o seguinte

DESPACHO

Sim, em termos.

Data.

F----- (*rubrica*).

*
* *

Apresentada a petição assim despachada ao official do registro, deve elle examinar se o recurso foi interposto dentro dos cinco dias, e no caso affirmativo juntará a petição aos autos e lavrará o seguinte

TERMO DE RECURSO

Aos ---- dias do mez de ---- de mil oitocentos e noventa e ----, nesta cidade de ----, em meu cartorio compareceu F ----, e por elle foi dito que recoria para o Superior Tribunal do Estado, da sentença contra elle proferida nestes autos, na fórma de sua petição retro; do que dou fé, e fiz este termo que vai pelo mesmo assignado (ou por seu procurador F ----). Eu F ----, ajudante do official do registro o escrevi, e eu F ----, official do registro o subscrevi.

F ---- (*assig. do recorrente*).

*
* *

Em seguida o official do registro abre vista dos autos ao recorrente por cinco dias.

O recorrente arrazoará e juntará os documentos que tiver, dentro de cinco dias da data da interposição do recurso.

E, se dentro desse praso, o recorrido pedir vista, ser-lhe-á concedida por cinco dias, contados daquelle

em que findarem os do recorrente, e ser-lhe-á permittido juntar as razões e traslados que quizer.

Os prazos concedidos ao recorrente e recorrido para ajuntar documentos e arrazoados, poderão ser ampliados até ao dobro pelo juiz, se entender que assim o exige a quantidade e qualidade dos documentos.

Com a resposta do recorrido, ou sem ella, serão os autos conclusos ao juiz, que dentro de outros cinco dias, contados daquelle em que findar o prazo do recorrido, ou do recorrente, se aquelle não tiver pedido vista, poderá o juiz reformar o despacho, ou mandar ajuntar ao recurso os traslados que julgar convenientes, e fundamentar o seu despacho.

O recurso deve ser apresentado na Superior instancia, dentro dos cinco dias seguintes, além dos de viagem, na razão de quatro leguas por dia, ou entregue na Administração do Correio dentro dos cinco dias.

No Superior Tribunal do Estado do Rio Grande do Sul, serão julgados esses recursos pelo modo estabelecido nos arts. 121, 122 e 223 do respectivo regimento interno.

Os recursos civis que não forem preparados dentro de seis mezes, contados de sua entrada na secretaria do Tribunal, serão considerados renunciados e desertos, sem dependencia de mais intimação. — Regimento Interno do Superior Tribunal, art. 132.

DA PERDA DO TITULO OU DO EXTRACTO DA MATRIZ

No caso de perda ou destruição do titulo, de que trata o art. 55 do regul. n. 955 A, ou do extracto da matriz, como declaram os arts. 112, § 2º, e 117 do cit. regul., o proprietario fará nos jornaes de maior tiragem um annuncio que póde ser assim redigido:

TITULO PERDIDO

O abaixo assignado faz publico que perdeu (ou foi destruido por tal forma) o extracto da matriz referente ao immovel de sua propriedade, matriculado sob n. 256 (ou o titulo de matricula do immovel de sua propriedade, situado nesta cidade, á rua-----, n.-----; ou no 1º districto do municipio de-----, logar denominado-----), inscripto no registro Torrens da comarca de-----, sob n. 256.

Data.

F-----

Este annuncio será publicado durante 30 dias consecutivos; e findo o prazo, o proprietario juntando o ultimo numero do jornal, apresentará ao juiz a seguinte

PETIÇÃO

Illm. Sr. Juiz de Comarca.

F----- proprietario do immovel *tal*, matriculado sob n. 256 no registro Torrens da comarca de-----,

tendo perdido (ou tendo sido destruido) o extracto da matriz referente á esse immovel (ou o respectivo titulo de matricula), como consta do n. de *tal* jornal que junta, pelo qual se deu publicidade a esse facto em obediencia á disposiçãõ do art. 55 do decreto n. 955 A de 1890; vem requerer á V. S., cumprida como se acha a exigencia da lei, se digne mandar entregar ao supplicante novo titulo (ou extracto da matriz), satisfeitos os requisitos legaes.

(Sello). Data.

F.---

Deferida a petiçãõ, é entregue ao official do registro que cumprirá o determinado nas disposições citadas.

MEMORIAL DO ENGENHEIRO

O memorial descriptivo ou relatorio a que se referem os arts. 7º e 23 do decreto n. 451 B, e 28 e 57 do de n. 955 A de 1890, que o proprietario é obrigado á juntar á sua petiçãõ inicial, tratando-se de um immovel urbano, dispensando a planta, poderá ser organizado pelo engenheiro, desta fórma:

MEMORIAL

Convidado pelo Sr. F.--- para proceder aos trabalhos technicos que a lei exige como base indispen-

savel do registro pelo systema Torrens de immoveis urbanos e ruraes, cumpre-me declarar que examinei o immovel e os titulos que legitimam o direito do referido senhor F.; procedendo de accordo com elles á medição e avaliação, tendo em vista os dados seguintes:

PROPRIETARIO

F.

SITUAÇÃO DO IMMOVEL

Predio terreno, urbano, n., da rua, freguezia, districto, do municipio e comarca de, contiguo ao predio n.; fica á metros do porto de embarque de (ou da estação *tal* da estrada de ferro de).

DESCRIÇÃO

Construcção solida. E' forrado e assoalhado, tendo *tantos* compartimentos internos; com duas frentes: na da rua. duas portas e tres janellas; na rua. tres portas e uma janella. Coberto de telhas, forro é assoalho de taboas, e tem *tantas* paredes internas de duas faces.

A propriedade é assim constituida:

- 1.º Terreno de banhado.
- 2.º Terreno alto.
- 3.º O predio.

CONFRONTAÇÕES

Frente á N., fundos ao S., face direita á L. e esquerda á O.

LIMITES

Limita-se pela frente com o alinhamento da rua -----, pelo fundo com o muro que divide a propriedade de F-----, pelo lado de L. com o alinhamento da rua-----, pelo lado O. com o predio de propriedade de F-----.

DIMENSÕES

Frente á rua----- 15^m,32. Frente á rua----- 30^m,50 até onde divide pelo fundo com o terreno de F-----,

OCCUPANTES

E' presentemente occupado o predio com uma fabrica de-----, estabelecida por F-----

CONSERVAÇÃO

Acha-se em bom estado de conservação o predio.

ONUS

O terreno occupado pelo predio é de usufructo por aforamento perpetuo mediante o pagamento de fôro annual, sendo o titulo carta passada na secretaria da Camara Municipal em favor do proprietario.

AVALIAÇÃO

Avalio o immovel descripto, em 10:000\$000.
E' o que me cumpre expôr no presente relatorio.

(Sello). Data.

O Engenheiro, F-----

DO PROCESSO SUMMARIO

As questões que sobrevierem depois de sujeito o immovel ao regimen deste regulamento, serão processadas segundo os arts. 237 á 242 do regul. n. 737 de 25 de novembro de 1850, com aggravamento para a Relação. Dec. n. 955 A de 5 de Novembro de 1890, art. 97.

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. Dec. n. 451 B de 31 de maio de 1890, art. 49.

O processo summario póde iniciar-se pela seguinte

PETIÇÃO

Illm. Sr. Juiz de Comarca.

F-----, morador nesta cidade, á rua-----, quer fazer citar a F-----, morador em-----, para na primeira audiencia deste juizo vir fallar aos termos de uma acção summaria nos termos do decreto n. 955 A de 5 de novembro de 1890, art. 97, na qual o mesmo supplicante se propõe provar:

1.º que-----

2.º-----

3.º-----

Assim, pois, o supplicante

P. á V. S. que se digne mandar citar o supplicado para o fim requerido e para depôr, sob pena de revelia e confesso, protestando o supplicante dar sua prova testemunhal, na fórma da lei.

E. R. M.

(Sello). Data.

F-----

DESPACHO

Cite-se. (Data).

F----- (*rubrica*).

*
* *

Entregue a petição a um official de justiça, este fará a citação, e della lavrará a seguinte

CERTIDÃO

Certifico que fui ao lugar *tal*, ás----- horas, e ahí citei em sua propria pessoa ao supplicado F-----, por todo o conteúdo da petição supra e seu despacho, que li em sua presença, do que ficou bem sciente, assim como do dia, hora e logar em que deve comparecer, e dei contrafé (ou não quiz receber contrafé).

Data.

F----- (*official de justiça*).

Custas

D.	-----\$-----
Contrafé	-----\$-----
	<u>-----\$-----</u>

F----- (rubrica)

*
* *

A citação, sendo fóra da legua da cidade ou villa, deve ser feita por mandado.

Feita a citação, será a petição ou o mandado com a certidão do official de justiça entregue á parte.

Na audiencia para a qual fôr o réo citado, o autor (ou seu advogado) fará o requerimento verbal constante do seguinte

TERMO DE AUDIENCIA

Aos----- dias do mez de----- de mil oitocentos e-----, nesta cidade de-----, em publica audiencia que na sala da Camara Municipal fazia F----- Juiz de Comarca, ahi por F----- foi dito que accusava a citação feita a F----- para fallar aos termos de uma acção summaria, e requeria que havida a citação por feita e accusada, debaixo de pregão se procedesse aos termos da mesma á sua revelia. O que ouvido pelo Juiz mandou apregoar; e dando o porteiro fé de não ter comparecido o citado, o Juiz deferio. Do que para constar lavro este termo. Eu F-----, official do registro o escrevi.

*
* *

O official fará a autoação, e este termo de audiência é transcripto nos autos.

*
* *

Si, dado ou não comparecimento do réo, como acima figuramos, o autor requer na mesma audiência da propositura da acção o respectivo lançamento por assim havel-o requerido na petição inicial, e igualmente requer desistencia da prova testemunhal, e o que o juiz deferir; o official declarará tudo no termo do modo seguinte:

----e dando fé o porteiro de não ter comparecido o citado, requereu F.---- o seu lançamento com a pena de confesso, e desistencia da prova testemunhal. O que sendo ouvido pelo Juiz deferio, etc.

*
* *

E, autoados todos os papei, e preparados os autos, fará o official elles conclusos ao juiz para o julgamento do lançamento por sentença, e condemnação do réo no pedido e custas.

*
* *

Mas, se accusada a citação do modo indicado, sem se effectuar o lançamento do réo, e tendo de proseguir o processo á revelia; segue-se o depoi-

mento das testemunhas do autor na mesma audiência ou em audiências subsequentes.

Taes depoimentos começam como nos casos ordinarios, por termo de assentada, e realisa-se do mesmo modo.

E quando não seja possível inquerirem-se todas as testemunhas no mesmo dia, o juiz ordenará o adiamento para outra audiência, que designará, certificando o official o mesmo adiamento nos autos, do modo seguinte:

CERTIDÃO

Certifico que estando a hora adiantada, ordenou o Juiz que ficasse a inquirição adiada para a audiência ordinaria de *tal* dia (ou para a audiência extraordinaria que marcou para *tal* dia), ás. . . . horas, do que fiz sciente ás partes.

Data.

O official do registro, F'

*
* *

Terminadas as inquirições das testemunhas do autor, o juiz dará a palavra ao advogado do mesmo para arrazoar e requerer o que fôr a bem do seu direito.

As razões poderão ser escriptas ou verbaes, e em qualquer de taes hypotheses o official continuará o termo do modo seguinte:

E no mesmo acto, depois de findas as inquirições das testemunhas deu o Juiz a palavra ao autor (ou ao advogado do autor) para requerer o que fosse a bem do seu direito e arrazoar, e então pelo mesmo foi requerido *tal ou tal cousa* (ou allegou que ----, ou ajuntou as suas razões escriptas, que são as que se seguem). Do que para constar fiz este termo. Eu F ----, official do registro o escrevi.

*
* *

Assim findo o processo á revelia, o official, depois de preparados os autos, os fará conclusos ao juiz, para a sentença.

A sentença do juiz será proferida na audiencia seguinte á conclusão do processo, ou das diligencias que tiver decretado. Regul. n. 737 de 1850, art. 242.

*
* *

O réo, porém, em vez de deixar correr o processo á revelia, comparece, o que deve fazer no acto de ser apregoado em audiencia; e, então, depois que o autor accusar a citação, fará o réo a sua defeza oral ou apresentará escripta, exhibindo os documentos que tiver e o ról das testemunhas; do que o official lavrará o competente termo de audiencia, no qual declarará todas estas circumstancias, seguindo-se a inquirição das testemunhas de uma e

de outra parte, depois de tomado o depoimento do réo quando haja sido requerido.

Findas as inquirições, as partes offerecerão suas razões escriptas ou verbaes, consignando o official tudo no termo, do modo seguinte:

E no mesmo acto dada a palavra ao autor para arrazoar, este disse.----; e dada a palavra ao réo, por este foi dito.----, etc. E deu-se o processo por encerrado.



APPENDICE

I

JURISPRUDENCIA

A medição amigavel precisa ser feita de accordo com todos os co-proprietarios, afim de poder servir como documento para inscripção no registro Torrens.

DESPACHO

Indefiro o requerido a fls. 2, porquanto a medição não está regular e nem se prova que foi feita de accordo com os demais co-proprietarios. Continúa portanto o condominio, e nesse caso, só se póde proceder ao registro a requerimento de todos, art. 5 do decr. n. 451 B de 31 de maio de 1890, e art. 26 do respectivo regulamento. S. Jeronymo, 25 de fevereiro de 1895.

Andrade Guimarães.

ACCORDAM

Do despacho do Juiz de comarca, indeferindo a petição para o registro de immoveis pelo systema Torrens, não se dá o recurso de agravo.

Em Superior Tribunal, relatados e discutidos estes autos accordam, não tomarem conhecimento do agravo por não ser caso delle. Pague o recorrente as custas. Porto Alegre, 26 de abril de 1895. *Franco e Souza*, presidente. *Antunes Ribas. Fausto e Souza. Flores.* (Agravo de Instrumento n. 38, vindo de S. Jeronymo; aggravante Francisco José de Leão).

Improcedencia de uma carta testemunhavel em um processo de registro Torrens.

Carta testemunhavel n. 39. — Porto Alegre

Laurindo Antonio da Silva e sua mulher —
Supplicantes.

O Juiz de comarca da 1^a vara — Supplicado.

Accordam em Superior Tribunal. etc.

Julgam improcedente a presente carta testemunhavel, porque, não decidindo o juiz *á quó* de questão nos termos do art. 97 do regul. sobre o registro Torrens, a que se refere o decr. n. 955 A de 5 de novembro de 1890, e sim, indeferindo a petição a fls. 4 com fundamento no art. 132 do mesmo regul. mediante indagação a que elle procedeu, bem fez em não admittir o intentado agravo por o caso não ser aquelle de tal recurso. E paguem os supplicantes as custas. Porto Alegre, 12 de julho de 1895. *Franco e Souza*, presidente. *Flores. Paulino Chaves. Antunes Ribas.*

Não cabe o recurso de appellação das sentenças que ordenam o registro.

Appellação civil n. 140 — São Leopoldo

Dr. Manoel Telles de Queiroz — Appellante.
Frederico Schmidt — Appellado.

1º ACCORDAM

Em Superior Tribunal, vistos, relatados e discutidos os presentes autos.

Considerando que os arts. 95 e 96 do decr. de 5 de novembro de 1890, definem o recurso que cabe aos prejudicados pelas sentenças que ordenam o registro;

E que nessas disposições fica determinado o processo do mesmo recurso — Accordam não tomar conhecimento da appellação interposta a fls. 49 v., por não ter cabimento ao caso. Pague o appellante as custas. Baixem immediatamente estes autos. Porto Alegre, 20 de setembro de 1895. *Franco e Souza*, presidente. *Antunes Ribas. Epaminondas Flores.*

2º ACCORDAM

Em Superior Tribunal, vistos, relatados e discutidos estes autos.

Considerando que os embargos foram oppostos á decisão que considerou não cabida a appellação interposta a fls. 48 e v. por ser caso de recurso especial definido em lei; Accordam desprezar os

embargos, para manterem, como mantêm, a decisão embargada. Custas pelo embargante. Porto Alegre, 13 de dezembro de 1895. *Franco e Souza*, presidente. *Antunes Ribas*. *Epaminondas*. *Flores*.

Recurso cível n. 2 — São Leopoldo

A interposição do recurso, por termo em cartório, é regular;

Ao fóro REI SITE compete o registro de immoveis pelo systema Torrens;

E' solemnidade substancial a citação de todos os interessados no processó, e publicação do edital pela imprensa, e a assignação do praso em audiência.

Jacob Sperb & Comp.^a e Carlos Sperb — Recorrentes.

Luiz Bier — Recorrido.

Accordam em Tribunal, etc.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de recurso Torrens, registrada a preliminar pelo recorrido allegada para não se conhecer do recurso interposto a fls. 103; porquanto, na censura da lei, a interposição desse recurso foi regular (art. 95 do decr. n. 955 A de 5 de novembro de 1890), não podendo prejudical-o quaesquer factos alheios, conhecem do mesmo recurso e negam-lhe provimento para confirmar, como confirma, a sentença recorrida de fls. 102 — a) pelo seu precedente e juridico fundamento de que as terras registrandas, constantes dos titulos de fls. 5 e 6 e fls. 11 e 31 e planta de fls. 52

são situadas em territorio actualmente pertencente á comarca da Taquara do Mundo Novo, e, em face da lei, regendo o processo Torrens o fôro REI SITOE, ao juiz daquella comarca, e não ao de São Leopoldo, competê a direcção do seu registro. Decreto n. 451 B de 31 de maio de 1890, art. 2º; decr. cit. n. 955 A de 1890, arts. 7º, 8º, 22 e 24.

Accresce — b) que havendo outros interessados no processo, além do recorrido, *ut* petição inicial, 1º membro *in fine* e planta de fls. 52, não foi guardada a substancial solemnidade de sua citação e, bem assim, a da publicação do edital pela imprensa e da assignação em audiencia do prazo do art. 33 do cit. decr. n. 955 A (cit. decr. n. 955 A, arts. 33, 34 e 93), o que tudo tambem, é obstativo da matricula, annullando o respectivo processo. *Ubi a legi requisitur solemnitas, omissa illa non valet actus.*

Paguem os recorrentes as custas em que os condemnam.

Notando a irregularidade do processo dos embargos de fls., determinam que em identicos embargos se observe restrictamente o processo estabelecido no art. 94 do cit. decr. n. 955 A. Porto Alegre, 4 de maio de 1894. *Castro Sobrinho*, presidente. *Fausto de Souza*. *Franco e Souza*. *Flores*.

Registro Torrens — São João do Monte Negro

Frederico G. Diefenthaeler e outros — Embargantes.

Pedro Fred. Diefenthaeler — Embargado.

SENTENÇA

Abstrahindo dos embargos de fls. 26 a 27 v. por terem vindo extemporaneamente, visto não ter sido ainda assignado o prazo para elles na fôrma do art. 93 do regul. expedido por decreto de 5 de novembro de 1890, pelo que o eſcrivão não devia ter dado vista, reconsidero o despacho exarado na petição de fls. 2 para indeferil-a:

1.º Por não satisfazer a escriptura particular de fls. 5 e 6 a exigencia do § 2º do art. 29 do regul. citado, pois não assignaram as mulheres de alguns dos vendedores;

2.º Por não estar o memorial de fls. 13 de accordo com a petição inicial quanto ás confrontações do immovel registrando, pois em dito memorial são mencionados visinhos que não cogita a petição;

3.º Por ter o requerente apresentado uma caderнета de campo, fls. 14, escripta á lapis, contendo emendas e entrelinhas não resalvadas.

Montenegro, 26 de janeiro de 1895.

Birnfeld.

Recurso civil n. 94 — Taquary

Guilherme Einloft — Recorrente.

A Fazenda do Estado — Recorrida.

Só na comarca da situação póde ser feita a inscripção do immovel no registro Torrens- sob pena de nullidade do processo.

2º ACCORDAM

Vistos, expostos e discutidos os autos, verifica-se, em face da planta dos municipios do Lageado e Estrella, junto aos autos, em virtude de diligencia ordenada por este Tribunal, á requisição do Sr. Procurador Geral, que o immovel registrando não está situado no municipio do Lageado, comarca de Taquary, e sim na do Passo Fundo. Assim, sendo manifesta a incompetencia do juizo á *quó* para a inscripção no registro Torrens do alludido immovel, accordam em annullar, como annullam, todo o processado, e mandam que pague as custas o recorrente. Superior Tribunal, 26 de outubro de 1894. *Franco e Souza*, presidente. *Borges de Medeiros*. *Paulino Chaves*. *Castello Branco*. Fui presente, *Flores*.

Recurso civil n. 1 — Porto Alegre

Bertha Kopp — Recorrente.

A Companhia Hydraulica Porto-Alegrense e outros — Recorridos.

O praso legal para ser deduzida a opposição deve ser assignado em adiencia.

Todos os actos attinentes ao registro Torrens pertencem exclusivamente ao Juiz de comarca.

Só depois de expurgado de duvidas o immovel, por sentença que assegure limites e característicos certos, que dêem a conhecer-o, e liquidada a questão de dominio, poderá ser elle sujeito ao registro Torrens, e gozar das suas vantagens.

SENTENÇA

D. Bertha Kopp requereu a inscrição de seu immovel situado na estrada da Tiririca, municipio de Belém, desta comarca, no registro Torrens. Dentro do prazo legal, apresentaram opposição á pretensão da requerente a Companhia Hydraulica Porto-Alegrense e José Francisco dos Santos, que constituiram procurador nos autos. Foram inquiridas testemunhas apresentadas pelos oppositores e o feito arrazoado a final pelas partes, seguindo seus termos legais.

O prazo legal para ser deduzido a opposição ao registro, marcado no art. 33 do regul. Torrens, não foi assignado em audiencia, como manda o art. 93 do mesmo regul., isto pela pratica que havia sido estabelecida, agora abolida, de tratarem esse serviço de registro fóra de audiencia. Igualmente foi posta a opposição por embargos ou prova em audiencia do juizo districtal, quando tudo que é attinente ao registro Torrens, pertence exclusivamente ao juizo da 1ª vara civil.

Observadas essas irregularidades, que não podem ser decretadas nullidades por este juizo, em vista da pratica menos legal, que existia, mas

Considerando que a inscrição de qualquer immovel no registro Torrens é acto de grande valor juridico e importancia social, porque o titulo do registro gosa de um valor supremo contra todas as impugnações ultteriores, art. 128 do regul. cit.;

Considerando que registrado o immovel, sua propriedade torna-se absoluta e indisputavel, afiançando

o Estado a certeza jurídica do certificado, provendo mediante indemnização pecuniaria, as reclamações, que de futuro se possam levantar fundadamente contra a legitimidade dos direitos do possuidor do titulo conferido pelo registro Torrens;

Considerando que o proprietario de um titulo inscripto não tem que se inquietar com o passado, como observa o professor Gide, citado pelo Dr. Ruy Barboza;

Considerando que para obtenção de titulo de tanta valia, a lei exige que o immovel registrado esteja inteiramente expurgado de duvidas em relação a seus proprietarios e limites;

Considerando que são sérias e fundadas as opposições deduzidas pela Companhia Hydraulica Porto-Alegrense e por José Francisco dos Santos, em vista dos documentos exhibidos e prova testemunhal dada, que complicam, confundem, e tornam incertos os limites e caracteristicos do immovel registrando;

Considerando que o agrimensor encarregado do serviço profissional da descripção do immovel declarou á fls. 6 v. incluída nessa descripção „ a casa onde reside José Francisco dos Santos, mas pertencente ao immovel que descreve“, e que o oppositor José Francisco dos Santos por sua vez, com testemunhas e documentos protesta contra a inclusão da dita casa, allegando ser ella de sua propriedade;

Considerando finalmente que só depois de liquidadas essas questões no juizo divisorio e só depois de expurgado de duvidas o immovel por sentença

que assegure limites e característicos certos, que dêem á conhecê-lo, poderá ser elle sujeito ao registro Torrens e gozar de suas vantagens, nego á D. Bertha Kopp a inscrição do immovel situado na estrada da Tiririca no registro Torrens, como me requereu, julgando procedente a opposição deduzida pela Companhia Hydraulica Porto-Alegrense e por José Francisco dos Santos. Pague a supplicante as custas, em que a condemno. O official do registro publique esta. Porto Alegre, 23 de agosto de 1893.

Antonio Borges Leal Castello Branco.

ACCORDAM

Accordam em Superior Tribunal, etc.

Vistos, expostos e discutidos estes autos de recurso Torrens entre partes como recorrente Bertha Kopp e recorridos a Companhia Hydraulica Porto-Alegrense e outro, depois de feito o sorteio do estylo, negam provimento a esse recurso para confirmar, como confirmam por seu fundamento o despacho recorrido, visto que foi esse proferido de accordo com a lei e as provas constantes destes autos.

Observam ao official do registro, que tenha muito em vista o disposto nos arts. 5º, 7º e 8º do decr. de 31 de maio de 1890, afim de que não se reproduzam mais as irregularidades que se notam na marcha deste recurso. Porto Alegre, 21 de setembro de 1893. *Castro Sobrinho*, presidente. *Paulino Chaves. Flores. Franco e Souza.*

Recurso Torrens — S. Sebastião do Cahy

Frederico Fleck — Recorrido.

Jacob Fett — Recorrente.

E' interposto dentro de cinco dias o recurso de que trata o art. 95 do regul. n. 955 A de 5 de novembro de 1890.

ACCORDAM

Accordam em Superior Tribunal que, vistos, relatados e discutidos os autos, etc.

Não tomam conhecimento do recurso interposto da sentença de fls. 65 e seguintes pela qual foi ordenada a inscrição do immovel de que tratam a petição de fls. 2, documentos que a acompanham e o mappa de fls. 8, no registro Torrens da comarca de S. Sebastião do Cahy, immovel esse pertencente á Frederico Fleck e sua mulher; porquanto, ordenando o decreto de 5 de novembro de 1890 que no que fôr applicavel sejam observadas as disposições dos arts. 73 e seguintes da lei de 3 de dezembro de 1841 relativos aos recursos crimes, e sendo de cinco dias o praso para a interposição desses recursos, não foi esta disposição observada por isso que o recurso foi interposto sete dias depois de intimada a sentença ás partes. Assim julgando mandam que sejam pelo recorrente pagas as custas desde fls. 36 e seguintes. Porto Alegre, 28 de fevereiro de 1893. *Castro Sobrinho*, presidente. *Franco e Souza*. *Castello Branco*. *Borges de Medeiros*.

Tem lugar o registro quando o oppoente não prova o dominio e posse sobre o immovel.

Recurso Torrens

N. 175. S. Leopoldo.

Victorino José Antonio de Oliveira — Recorrente.
José Frederico Weber — Recorrido.

ACCORDAM

Em Superior Tribunal:

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos: Accordam negar provimento ao recurso, para sustentarem, como sustentam, a sentença recorrida. Custas pelo recorrente. Porto Alegre, 11 de fevereiro de 1896. *Franco e Souza*, presidente. *Antunes Ribas*. *Flores*. *Paulino Chaves*. *Vieira da Cunha*. *Epaminondas*.

Sentença a que se refere o accordam supra.

Vistos e examinados estes autos, etc.

O requerente João Frederico Weber, ora opposto, pede em sua petição inicial a fls. 2, que seja inscripto no registro Torrens o immovel que possui nesta cidade á rua S. Francisco, sob n. 622 do lançamento da decima urbana, afim de gozar do beneficio que a lei liberalisa aos immoveis sujeitos a este regimen.

Para este fim, e como prova do seu direito fez acompanhar o seu pedido da respectiva planta, memorial descriptivo, avaliação e escriptura de compra, como tudo se vê de fls. 4 a fls. 10.

Iniciado o processo se oppoz Victorino Antonio José de Oliveira e offereceu os embargos a fls. 15, que, recebidos como contestação, seguirão o processo estabelecido no artigo 94 do dec. n. 955 A de 5 de novembro de 1890.

Considerando que o oppoente não provou o seu dominio e posse do immovel, a cujo registro se oppoz, não tendo exhibido titulo algum;

Considerando que nenhum valor juridico têm os documentos de fls. 17 a fls. 22; porquanto uns somente provam que o oppoente comprou materiaes de construcção, mas que não consta si foram empregados no predio a cujo registro se oppõe, e outros de certidões, que demonstram que o opposto decahiu de uma acção de despejo — intentada pelo oppoente, mas que não provam o seu dominio;

Considerando que o opposto com a escriptura que juntou a fls. 9 e mais os conhecimentos do pagamento de decimas de fls. 34 a fls. 36 provou plenamente o direito;

Considerando que a prova testemunhal de fls. 38 a fls. 43, não pode destruir o valor juridico da escriptura de fls. 9;

Considerando finalmente que neste processo foram observadas as formalidades exigidas pela lei Torrens;

Julgo improcedente os embargos de fls. 15 para mandar, como mando, que seja o presente immovel inscripto no registro Torrens, e se espeça ao proprietario o respectivo titulo, depois de paga a taxa legal, homologando a planta e avaliação referentes ao mesmo immovel.

Custas pelo oppoente.

Dei esta por publicada em mão do escrivão, que a intimará ás partes.

São Leopoldo, 17 de dezembro de 1895.

José Maria Gonçalves Chagas.

1.º Recursos de decisões sobre Registro Torrens.

2.º Intervenção do procurador seccional.

3.º Justo impedimento para obstar o lapso dos cincoenta dias.

Recursos Torrens

N. 178. S. Leopoldo.

Dr. Manoel Telles de Queiroz — Recorrente.

Frederico Schmidt — Recorrido.

ACCORDAM

Accordam em Superior Tribunal, etc.

Que tomam conhecimento do presente recurso — com relação á preliminar proposta pelo juiz relator, porquanto: Mostram os autos ter havido duvida e equívoco sobre a especie de recurso cabível da sentença a fls. 46 v., nella se figurando não ter havido opposição, facto previsto no art. 102 de regul. de 5 de novembro de 1890 — do registro Torrens, sendo admittido pelo juiz *á quó* o de appellação, *si et in quantum*, sem que sobreviesse despa-

cho de recebimento nos termos devidos — art. 15 do decr. de 12 de novembro de 1873, appellação essa de que não conheceu o Tribunal, *ut* do accordam a fls. 72, por não ser caso d'ella. e sim de recurso, visto haver-se ordenado registro na dita sentença, *arg.* dos arts. 95 e 96 do regul. cit. Baixando os autos conforme determinação no mesmo accordam, consta a interposição, do assentado recurso no quincendio legal, contado, attento o occorrido, da intimação da decisão do Tribunal superior.

Esta hypothese admittida pelo juiz *à quô*, aliás com fundamento no principio da facilidade dos recursos, e no facto bem patente dos autos de não haver o recorrente annuido por qualquer fórma á sentença, é considerada pela praxe que a resolve nessa conformidade — Machado, Prat. dos aggravos, §§ 46 e 265. Os preceitos do art. 27 do regul. de 15 de março de 1842 e do art. 734 do de 25 de novembro de 1850 devem ser entendidos restrictamente, por ser materia favoravel.

E' ainda para attender-se a circumstancia de ser no presente processo especialmente co-interessada a fazenda publica federal intervindo, embora irregularmente, nesta superior instancia nos embargos de fls. 77 com referencia ao seu dominio directo nos terrenos em questão, e pedindo por seu representante, o procurador seccional, nos mesmos embargos a restituição dos termos para a defeza do seu direito.

Com relação á preliminar suscitada pelo recorrido — de haver sido a minuta do recurso apresen-

tada fóra do prazo de cinco dias do art. 73 da lei de 3 de dezembro de 1841, ainda tomam conhecimento, porque, sobre ser irrevelante tal arguição, não é real o facto, sendo o tempo contado do termo da interposição do recurso, *ut* a fls. 84 v. e 87 v. — E que, decidindo sobre o objecto do recurso, dão provimento ao mesmo para reformar, como reformam, a sentença recorrida, e mandar-se dê vista dos autos ao recorrente para a manifestada opposição, *ut* a fls. 39, considerando como justo impedimento para obstar ao lapso do prazo marcado de cinquenta dias, o minimo da lei, todo o processado de natureza suspensiva desde o agravo pela parte contraria, o recorrido, interposto pelo termo a fls. 31 v. Custas pelo recorrido.

Porto Alegre, em 24 de março de 1896. *Franco e Souza*, presidente. *Flores. Antunes Ribas. Epaminondas*.

Suspende-se o registro quando varios documentos referentes ao mesmo immovel divergem quanto ás confrontações.

N. 179. S. Leopoldo.

Carlos Frederico Bier e outros — Recorrentes.

Epifanio Orlando de Paula Fogaça — Recorrido.

ACCORDAM

Vistos, expostos e discutidos estes autos de recurso civil entre partes como recorrente Carlos Frederico

Bier e outros, e recorrido Epifanio Orlando de Paula Fogaça: Accordam em Superior Tribunal dar provimento ao recurso interposto a fls. 108 para, reformando a sentença proferida a fls. 105, mandar que se suspenda o registro do immovel na lei Torrens requerido pelo recorrido, por isso que as confrontações desse immovel descripto na certidão a fls. 4, que consiste nas terras de mattos, arranchamentos, pedreiras e outros accessorios, que foi separado no inventario do finado major José Joaquim de Paula para pagamento do recorrido como credor hypothecario d'essa herança, não estão de accordo com as que se encontram na escriptura de hypotheca a fls. 36, a qual servio de base para pagamento dessa divida que foi reconhecida e aceita por todos os herdeiros do finado major José Joaquim de Paula.

Esse desaccordo, portanto, secundado com a medição feita a fls. 17 nesse immovel denominado — Pedreira — encravado na Fazenda dos Prazeres no 1º districto do municipio de São Leopoldo, que teve por base as indicações ministradas pelo proprio Recorrente, e a indivisibilidade em que se acham até hoje as Fazendas dos Prazeres e São Borja, é mais que sufficiente para determinar a suspensão desse registro pela lei Torrens. afim de que pelos meios regulares se liquide o direito do Recorrido.

Assim julgando, condemnam o Recorrido nas custas. Porto Alegre, 10 de abril de 1896. *Franco e Souza*, presidente. *Paulino Chaves*. *Vieira da Cunha*. *Antunes Ribas*. *Epaminondas*.

1.º O marido não pode contratar com a mulher antes de ser julgado o divórcio.

2.º Não podem ser inscriptos no Registro Torrens bens adquiridos por titulo nullo.

Recursos Torrens

N. 189. São Leopoldo.

Augusto Heibemeyer — Recorrente.

Jacob Rech e Henrique Rech e suas mulheres —
Recorridos.

ACCORDAM

Vistos, relatados e discutidos estes autos de recurso Torrens, procedente de São Leopoldo, entre partes como Recorrente Augusto Heybemeyer e Recorridos Jacob Rech e Henrique Rech e suas mulheres: Accordam em Superior Tribunal dar provimento ao recurso interposto a fls. 120 para o fim de, reformando o despacho recorrido a fls. 98, na parte em que mandou fazer a inscrição no registro Torrens das terras sitas na Fazenda do Padre Eterno, pertencentes aos Recorridos, prevalecendo por consequencia na parte em que determinou as providencias necessarias para a responsabilidade do autor ou autores da falsificação da procuração constante a fls. 80, porque as compras feitas pelo Recorrente e Recorridos das terras situadas na Fazenda do Padre Eterno á João Schmidt e sua mulher Felisbina Straus nos termos em que foram realisadas, são de pleno direito nullas, visto que a amigavel separação dos bens do casal, que entre si fizeram na conciliação

procedida perante o Juiz de Paz de Nossa Senhora da Piedade á 14 de agosto de 1877, como se vê a fls. 63, data tambem em que foram passadas as procurações, nas quaes João Schmidt e sua mulher reciprocamente concediam poderes para cada um vender o que presentemente possuisse e de futuro viesse a possuir, não tem o menor valor em direito, por isso que são nullos todos os contractos que façam á pretexto de partilha amigavel, pois o marido não pôde contractar com a mulher antes de ser julgado o divorcio por sentença irrevogavel do juiz ecclesiastico, unica autoridade competente ao tempo em que se realiso a conciliação a fls. 63 para conhecer dessas questões conforme preceitua Teixeira de Freitas na Cons. das Leis Civis na nota 2^a ao art. 158.

Assim julgando, por esses fundamentos, o presente recurso, condemnam nas custas proporcionalmente o Recorrente e Recorridos. Porto Alegre, 28 de abril de 1896. *Franco e Souza*, presidente. *Paulino Chaves*. *Antunes Ribas*. *Vieira da Cunha*. *Epaminondas*. *Flores*.

Mantem a decisão recorrida o juiz que, sem nada dizer sobre o recurso, manda remetter os autos ao juizo *ad quem*.

Recursos Torrens

N. 215. Mundo Novo.

Dr. Ignacio Alves Pereira e outros — Recorrentes.

Frederico Arnaldo Engel e outros — Recorridos.

ACCORDAM

Accordam em Superior Tribunal, exposto o presente recurso em processo para registro Torrens que, conforme é facultado (artigos 1º, 3º e 131 do regimento interno, artigo 96 do decreto numero 955 A de 5 de novembro de 1890, e artigo 76 da lei de 3 de dezembro de 1841), convertem o julgamento em diligencia para que sejam requisitados esclarecimentos sobre o officio da Secretaria de Estado dos Negocios das Obras Publicas, Directoria central, n. 378 de 10 de abril deste anno, por copia a fls. 105, attenta a cota do Dezembargador Procurador Geral a fls.; tendo sido rejeitada a preliminar proposta de baixarem os autos a fim de o juiz *á quó* se manifestar, mantendo, ou reformando a decisão recorrida; porque, como mandou remetter os autos a esta superior instancia, assim implicitamente desattendeu o allegado, não se mostrando do artigo 74 da citada lei de 3 de dezembro ser essencial aquella formalidade, ou seja despacho fundamentado na hypothese vertente. Porto Alegre, em 11 de setembro de 1896. *Franco e Souza*, presidente. *Flores. Epaminondas*, vencido. *Tito*, vencido na preliminar, por ter votado que, convertendo-se o julgamento em diligencia, baixassem os autos para que o juiz *á quó* sustentasse, fundamentando, a sua sentença á fls. 106, recorrida; porquanto, tendo o juiz *á quó* se limitado, quando os autos lhe foram conclusos com as razões dos

recorrentes, a mandar remettel-os a este Superior Tribunal para o conhecimento do recurso interposto, não observou a forma prescripta no artigo 71 da lei n. 261 de 3 de dezembro de 1841, mandada seguir na especie pelo art. 95 do decreto de 5 de novembro de 1890, que regula o registro e transmissão de immoveis pelo systema Torrens, quando expressamente determina que o juiz *á quó fundamentamente* a decisão recorrida, permittindo-lhe reformal-a, e conforme o ensina Ramalho, Elem. do Proc. Crim., § 320, que diz que o juiz *deve fundamentar* o seu despacho. E' esta a pratica legal, seguida no processo criminal, quanto á marcha dos recursos voluntarios, á observar-se na especie. Devendo as formalidades processuaes ser observadas expressamente, de modo explicito, e mandadas supprir, quando preteridas e sejam sanaveis, como no caso, e não de modo implicito, é obvio, é claro que não é bastante reputar-se como implicitamente sustentada pelo juiz *á quó* a decisão recorrida, pelo facto de haver elle mandado, como mandou, remetter os autos a este Superior Tribunal, para que fique cumprido o preceito da lei que é absoluto e essencial. *Science. Ribas.*

1.º Manifestação de opposição pela petição de vista para embargos dentro do prazo.

2.º Procedencia da opposição pela falta de divisão e demarcação das terras registrandas.

Dr. Ignacio Alves Pereira e outros — Recorrentes.

Frederico Arnaldo Engel e outros — Recorridos.

ACCORDAM

Accordam em Superior Tribunal, vistos, expostos e discutidos estes autos de acção para o registro Torrens, em recurso vindo da comarca da Taquara do Mundo Novo, entre partes, recorrentes o Dr. Ignacio Alves Pereira e outros, e recorridos Frederico Arnaldo Engel e outros, que não foram vencidas as preliminares propostas, sendo 1^a não se tomar conhecimento por falta de esclarecimentos solicitados á Secretaria d'Estado das Obras Publicas. e 2^a referente á nullidade por o recebimento fóra do prazo dos embargos apresentados á fls. 45; porquanto

a) sobre não ter impugnado o Dezembargador Procurador do Estado a reclamação dos recorrentes a fls. 126, se reconhece que foi a diligencia decretada por accordam a fls. 124 por causa do officio dessa repartição, em copia a fls. 105, cuja materia mostra-se sem relação ao registro, aqui intentado, de terras compradas a um particular, e assim é que nem allude a essa peça nos autos a sentença recorrida;

b) não se dá pela arguida nullidade, attendendo-se a que foi manifestada a opposição pela petição de vista para embargos dentro do prazo assignado de cincoenta dias, o minimo da lei, tendo logar a juntada delles no mesmo dia do lançamento do

termo que não colheu os embargantes conforme despacho do juiz na audiência respectiva, sem reclamação do procurador dos recorrentes a ella presente *ut* a fls. 33 e fls. 41; sendo que nas razões de recurso os mesmos chamam a seu favor o articulado nos ditos embargos, como a fls. 117 v. e 118 v.

E, pois, julgando *de meritis*:

Porque, como pessoa competente em a qualidade de successor particular na herança de Tristão José Monteiro Filho, pela carta de adjudicação a fls. 50, o embargante recorrido Frederico Arnaldo Engel fundou sua opposição na falta de divisão e demarcação das terras registrandas, cujo titulo deriva-se, bem como o do mesmo embargante, do inventario e partilhas por morte de D. Anna Berwanger Monteiro, primeira mulher de Tristão José Monteiro, antecessor dos embargados recorrentes; e tal opposição é procedente em face do disposto no art. 5º, 2ª parte, do decr. n. 451 B de 31 de maio de 1890. e provada pelo documento a fls. 62, e ainda pela propria escriptura que instrue a petição inicial para mostrar o dominio dos requerentes; resultando dahi a necessidade de habilitação por ordem diversa de processo, salvo o accordo dos condôminos:

Negam provimento ao recurso para confirmar a sentença a fls. 106 pelo declarado motivo. Custas pelos recorrentes. Porto Alegre, em 6 de novembro de 1896. *Franco e Souza*, presidente. *Flores*. Em tempo: Remetta-se por intermedio do juiz de comarca ao promotor publico da Taquara do Mundo Novo o extracto a fls. 48 arguido de falso para o

devido exame e consequente procedimento; ficando traslado. *Flores. Epaminondas. Tito*, vencido nas preliminares. Quanto á primeira, votei que se proseguisse na diligencia determinada no Accordam de fls. 121, requisitando-se de novo da Secretaria de Estado dos Negocios das Obras Publicas os esclarecimentos julgados necessarios sobre o officio n. 378 de 10 de abril deste anno, por copia a fls. 105, marcando-se um prazo razoavel para ser satisfeita a requisição, como de direito.

Quanto á segunda, votei que não se tomasse conhecimento da opposição deduzida por via dos embargos á fls. 45, pelas razões que passo a expôr.

Si a petição para a vista pedida foi feita, despachada e junta aos autos dentro do prazo assignado de cincoenta dias, *ut* fls. 32 v. e fls. 33, os embargos foram oppostos fóra do prazo, como fóra do prazo foi dada a vista para elles, estando já lançados os embargantes, *ut* fls. 39 e fls. 44.

Os termos legaes são preemptorios, e não podem, por isso, ser prorogados pelo juiz, si não em casos excepcionaes, que não se verificaram na especie; e, não vindo as partes dentro delles a juizo para a allegação do seu direito, ficam havidas por lançadas e não podem ser mais ouvidas, ainda que não seja accusada em audiencia a sua contumacia, nos termos da Ord. Liv. 3^o, Tit. 20, §§ 19, 20 e 44.

Pela lei e pela praxe admite-se que, em quanto não se verifica o lançamento do prazo, a parte pode pedir reforma delle, ou prorogação e o juiz conceder por equidade um prazo improrogavel, mas allegando e provando a parte justo e legitimo im-

pedimento, visto ao impedido não correr tempo, principalmente achando-se o negocio no mesmo estado, *re integra*, ou não se fazendo peor o direito do adversario, como ensina Ramalho, Praxe Bras., § 145, bastando para a prova do impedimento o juramento, como diz Ribas, art. 656 da Consol. do Proc. Civ., e ainda Moraes Carvalho, Praxe For., §§ 219 e 295.

Lançada que seja a parte do termo que lhe foi assignado, e verificando assim o lançamento, somente pode o lançamento ser rescindido e a parte ouvida, si a adversa consentir ou não se oppuzer, ou por algum impedimento legal allegado e provado, ou por via de restituição.

E, portanto, o termo só é reformavel ou o lançamento é rescindido, allegando e provando a parte impedimento legal, ou consentindo ou não se oppondo a parte contraria, ou pelo beneficio de restituição, nos termos da Ord., §§ 19 e 44, citados, e conforme os preceitos de praxe, como ensinam: Ramalho, Praxe Bras., § 145 cit. e 152; Souza Pinto, Prim. Lin. Civ., §§ 427 a 429, 722 a 724; Pereira e Souza, § 183, nota 393, e 144, nota 331; Ribas, Proc. civ., artigos 291 a 293, 301, 654, 655.

Ora, nenhum desses casos excepçionaes se verifica na especie, em que a parte contraria, os recorrentes não consentiram na opposição dos recorridos fóra do prazo, mas oppuzeram-se á ella, como se vê pela sua petição a fls. 70 e as razões a fl. 100, e em que nem ao menos os recorridos allegaram justo impedimento, ou requereram a reforma do

termo, antes de lançados d'elle, ou, depois de lançados, a rescisão do lançamento, como mostram os autos, mediante a allegação e prova, nos termos de direito, de justo e legal impedimento, quer n'um quer n'outro caso.

Não tendo conhecido da opposição dos recorridos, por taes fundamentos, e vencido preliminarmente, conhecendo *de meritis* votei de pleno accordo com os fundamentos exarados no Accordam e attendendo á indole e natureza do registro Torrens, á letra e ao espirito da lei que o regula. Fui presente. *Ribas.*

Juiz á *quó* não é obrigado a sustentar o despacho recorrido; deve, porém, fazel o.

Recursos Torrens

N. 232. Mundo Novo.

Dr. Ignacio Alves Pereira e outro — Recorrentes.
Felippe Dexheimer — Recorrido.

ACCORDAM

Accordam em Superior Tribunal, vistos e expostos os autos — proposta e rejeitada a preliminar de baixarem os autos para que fundamentasse o juiz á *quó* o despacho recorrido, pois consideram não ser elle a isso obrigado, como se vê do art. 74 da lei de 3 de dezembro de 1841 — converter o julgamento em diligencia para requisitar-se do Sr. Dr. Secretario de Estado da Agricultura os docu-

mentos que provem o que declara no officio á fls. 203, isto é, não ter sido approvada pelo Governo a medição das terras que os recorrentes pretendem registrar, assim como a nullidade dessa transacção. Porto Alegre, 18 de setembro de 1896. *Franco e Souza*, presidente. *Epaminondas. Tito*, vencido na preliminar, porque votei tambem que baixassem os autos, para que o juiz *á quó*, sustentando de modo explicito a decisão recorrida de fls. 204, fundamentasse o seu despacho, na forma estatuida no artigo 74 da lei n. 261 de 3 de dezembro de 1841, e a seguir-se na marcha dos recursos crimes voluntarios, que o decreto de 5 de novembro de 1890, estabelecendo o registro Torrens, mandou adoptar no artigo 95, no que fosse applicavel. E assim votei, visto que o juiz *á quó*, tendo simplesmente mandado remetter os autos a este Superior Tribunal, para tomar conhecimento do recurso interposto quando os autos lhe foram conclusos com as razões dos recorrentes, para o seu conhecimento e decisão, como vê-se pelo seu despacho á fls. 220, não observou a forma prescripta no art. 74 da lei n. 261 de 3 de dezembro de 1841, citado; e visto que, mais, pela inobservancia de tal formalidade processual, incorreu o processado do recurso em nullidade relativa que, sendo por isso supprivel, devia-se mandar sanar, determinando-se que para isso baixassem os autos ao juiz *á quó* em diligencia, nos termos do art. 25, § 3º, da citada lei n. 261 de 3 de dezembro de 1841, e do art. 200, § 2º, do regulamento n. 120 de 31 de janeiro de 1842.

O juiz á quó estava obrigado a sustentar a sentença recorrida de fls. 201, e fundamentar o seu despacho, sustando-a, uma vez que não a reformou, como lhe era permittido pela disposição do citado artigo 74; pois que esse artigo assim o exige — *ibi* — e fundamentar o seu despacho. Tal é a pratica criminal dos recursos voluntarios, que é legal e constantemente seguida, ensinada pelos Processistas, como o eminente Ramalho, Elem. do Proc. Crim., § 320 — *ibi* — „O juiz pode reformar o seu despacho dentro d'outros cinco dias, contados do em que se findar o praso do recorrido, ou do recorrente (se aquelle não tiver pedido vista) quando julgue procedentes as razões do recorrente, *aliàs* deve fundamentar o seu despacho...“; e funda-se para tal ensinamento no citado artigo 74. Flores.

1.º Prazo para offerecimento de embargos.

2.º Amplitude da defeza no processo summario.

3.º Outras questões sobre registro Torrens.

N. 232. Mundo Novo.

Dr. Ignacio Alves Pereira e outro — Recorrentes.

Felippe Dexheimer — Recorrido.

ACCORDAM

Vistos e expostos estes autos de recurso Torrens em que são recorrentes o Dr. Ignacio Alves Pereira e outro, e recorrido Felippe Dexheimer:

Considerando preliminarmente que os embargos á fls. 103 foram offerecidos antes do lançamento do prazo, que tinha sido assignado para a contestação, sendo recebidos á fls. 135;

que, quanto aos embargos á fls. 122, foram apresentados depois do lançamento, é certo, mas no mesmo dia com a acquiescencia dos recorrentes, como se deduz do termo de audiencia á fls. 116, na qual requereram os embargantes e obtiveram vista dos autos;

que, sendo summario o processo estabelecido para o registro Torrens, deve ser entendida em sentido amplo e favoravel a defeza de accordo com a lição de Ramalho, Prax., § 265, a disposição do art. 33 do decreto n. 955 A de 5 de novembro de 1890, que confere ao juiz a faculdade de determinar o prazo da contestação entrê o minimo e o maximo ahi fixado;

Diz Ramalho, tratando da proposição e contestação da acção summaria: „Emquanto não se verificar o lançamento, pedindo vista o réo e juntando procuração aos autos, deve ser ouvido; e ainda depois do lançamento, estando a causa *re integra*, pode o juiz por equidade admittir a contestação, sendo-lhe requerida“ tomam conhecimento dos ditos embargos, e

Considerando que o Governo da União por aviso de 9 de janeiro de 1891 autorizou o Governo do Estado a vender á Tristão José Monteiro 705 1/2 hectares ou área de 7.075.000^{m²} pertencente a área de 18.200.300^{m²}, de terras achadas devolutas ao Norte da estrada geral, que vae da Taquara do

Mundo Novo para Cima da Serra, pelo engenheiro e juiz commissario João de Freitas e Castro na medição a que procedeu em 1884;

Considerando que essa medição, á que procedeu o dito engenheiro conforme determinára o aviso de 18 de janeiro de 1882, foi julgada pelo Presidente da Provincia por sentença, que passou em julgado;

Considerando que, em virtude do mencionado aviso de 9 de janeiro de 1891, o Secretario de Estado dos Negocios da Fazenda determinou ao Procurador Fiscal que, como representante da Fazenda do Estado, assignasse a escriptura de compra e venda da mencionada área de 9.075.000^{m²}, escriptura que foi effectivamente lavrada, depois de pago o preço do contracto e imposto respectivo pelos compradores — os recorrentes — como cesionarios de Tristão José Monteiro (*ut fls. 11 e 13*);

Considerando que nessa escriptura declarou-se que as divisas deviam ser especificadas em outra escriptura depois de separada a área de 18.200.300^{m²}, de que fazia parte, por agrimensor nomeado pelo Governo do Estado;

Considerando que, nos termos desta clausula da escriptura, foi nomeado o agrimensor Francisco de Oliveira Neves que fez a separação e apenas verificou as divisas da área de 11.815.000^{m²} reunindo as duas áreas em uma a que deu as confrontações constantes do instrumento á fls. 7, sem alterar as da medição de 1884;

Considerando, pois, que a área, que se pretende registrar, é a mesma já demarcada e discriminada das terras particulares como devolutas em 1884

(v. planta a fls. 21 e memorial descriptivo a fls. 20, plantas a fls. 164 e 219), sendo certas e liquidas as confrontações;

Considerando que assim os embargos oppostos ao registro são todos inadmissiveis por offensivos a medição de 1884, approvada e julgada por sentença, que passou em julgado (*ut* fls. 157 e 213 do Presidente da Provincia, competente na especie *ex-vi* do art. 10 da lei n. 601 de setembro de 1850 e reg. de 30 de janeiro de 1854, artigos 18 e 40);

Considerando ainda que o Secretario de Estado dos Negocios da Fazenda era competente para mandar dar as escripturas á fls. 7 e 12 em vista do decreto estadual de 20 de agosto de 1891, que então vigorava;

Considerando, por outro lado, que o Secretario de Estado dos Negocios das Obras Publicas não enviou os documentos, que lhe foram requisitados, ha trez mezes, para comprovar as declarações do officio á fls. 203 que serviram de fundamento unico ao despacho recorrido indeferindo os recorrentes;

Considerando, portanto, que não ha provas em contrario ás dos autos de que são liquidos e habeis para o registro os titulos á fls. 7 e 12, sendo certo que o collecter das rendas estadoaes, que é o representante da Fazenda do Estado na comarca onde foi requerido o registro, citado, não manifestou opposição, nem tambem nesta instancia oppoz-se o Sr. Dezembargador Procurador Geral que fallou a fls. 231 e 234;

Considerando liquido o dominio dos recorrentes,

cessionarios, relativo a área de 9.075,000^{m²}, como se vê das escripturas á fls. 7 e 12, transcriptas no registro hypothecario, memorial e planta a fls. 164 e 219;

Accordam em Superior Tribunal dar provimento ao recurso para reformarem o despacho recorrido e mandarem que seja a dita área de terras inscripta no registro Torrens, como pediram os recorrentes.

Custas pelos recorridos. Porto Alegre, 18 de dezembro de 1896. *Franco e Souza*, presidente. *Epaminondas. Flores*. Foi voto vencedor o do Sr. Dr. *Fausto de Souza. Epaminondas*.

Não é preterição de formula substancial o facto de ter o juiz sem nada dizer em sustentação da decisão recorrida, mandado remetter os autos ao juizo *ad quem*.

N. 233. Mundo Novo.

Dr. Ignacio Alves Pereira e outro — Recorrentes.

João José Pereira de Moraes e outros — Recorridos.

ACCORDAM

Accordam em Superior Tribunal:

Vistos e relatados estes autos de recurso sobre intentado registro pela lei Torrens, vindos da comarca da Taquara do Mundo Novo, — não se ven-

cendo a prejudicial suscitada relativa á falta de pronunciamento do juiz *á quó* após as allegações dos recorrentes e recorridos, mantendo, ou reformando a sua decisão, por não se tratar de formula substancial que fosse preterida; — convertem o julgamento em diligencia para devido conhecimento, requisitando-se esclarecimentos por motivo de officio da Secretaria das Obras Publicas, datado de 10 de abril deste anno, por copia á fls. 247. Porto Alegre, em 15 de setembro de 1896. *Franco e Souza*, presidente. *Flores. Epaminondas. Tito*, vencido na preliminar. Deixou o juiz *á quó* de sustentar fundamentando, ou reformar, a decisão recorrida de fls. 247 v., quando foram-lhe os autos conclusos á fls. 270, para o seu conhecimento e decisão, com as razões dos recorrentes e recorridos, desde que se limitou a determinar, como determinou, que os autos fossem remettidos a este Superior Tribunal, *ut* despacho a fls. 270.

Assim, não observou o juiz *á quó* a forma que a lei mandou guardar na marcha dos recursos voluntarios e que tem de seguir as regras traçadas no art. 73 e seguintes da lei n. 261 de 3 de dezembro de 1841, *ex-vi* do disposto no artigo 95 do decreto de 5 de novembro de 1890, que estabelece o registro Torrens, e no art. 130 do regulamento interno, sendo que no caso deu-se a inobservancia do preceito contido no art. 71 daquela lei, que de modo positivo e expresso prescreve que o juiz *á quó* *fundamente o seu despacho*, ao mesmo tempo que permite-lhe reformar a decisão recorrida.

Tal é a pratica legal ensinada pelos Processis-

tas, em geral, e especialmente pelo eminente Ramalho, Elem. do Proc. Crim., § 320, e adoptada na pratica criminal, em observancia das normas que regulam a marcha dos recursos voluntarios, e a observar-se na especie, no que forem applicaveis, como o é a referida regra.

Si não se trata de formula substancial, cuja preterição importe em nullidade do processo, trata-se de formula accidental e relativa, cuja inobservancia torna irregular o processo, e deve ser em tempo supprida, como sanavel que é a falta d'ahi oriunda, e conforme incumbe ao juiz *ad quem* determinar, nos termos prescriptos do art. 25, § 3º, da citada lei n. 261 de 3 de dezembro de 1841 e no art. 200, § 2º, do regul. n. 130 de 31 de janeiro de 1842, de applicação generica. E, pois, por taes fundamentos, não tendo o juiz *á quó* se pronunciado sobre a decisão recorrida, sustentando-a ou reformando-a, como devêra, na forma da lei, votei que baixassem os autos em diligencia ao juiz *á quó*, afim de supprir-se a falta occorrida, sanavel como é.

Improcedencia da opposição á vista da certeza sobre a propriedade, ausencia de duvidas sobre sua situação e limites.

N. 233. Mundo Novo.

Dr. Ignacio Alves Pereira e outro — Recorrentes.

João José Pereira de Moraes e outros — Recorridos.

ACCORDAM

Vistos estes autos, e expostas a sua materia consistente em intentado registro Torrens, mediante recurso proveniente da comarca da Taquara do Mundo Novo entre partes o Dr. Ignacio Alves Pereira e capitão Lucio Schreiner, como recorrentes, e João José Pereira de Moraes e outros, como recorridos:

Conhecendo-se que é claro e liquido o titulo apresentado a registro sobre uma área de terras medidas e demarcadas por juiz commissario *como devolutas*, e assim julgadas, em processo regular, — a qual foi adquirida, por compra, por Tristão José Monteiro, de quem se mostraram cessionarios ditos recorrentes, *ut* documentos exhibidos, lei n. 601 de 18 de setembro de 1850, art. 10; dec. n. 2165 de 13 de fevereiro de 1858; e av. n. 340 de 1857.

Que os titulos pelos oppoentes recorridos são relativos a terras em diversos lugares, como bem se vê da planta da alludida medição official a fls. e, que entre elles notam-se compras recentes de posses não legitimadas, sendo a escriptura dos embargados recorrentes transcripta no registro geral antes da promulgação da Constituição do Estado, a que, como successores de posseiros, se soccorrem alguns dos embargantes (ao art. 20, n. 21); e, demais, não constando essas posses no supradito processo daquelle juizo administrativo para a descriminação do dominio publico e venda consequente, autorisada por av. do Ministerio da Agricultura de 13 de setembro de 1889; e

Que, finalmente, se reconhece sem applicação ao presente feito o officio do Secretario d'Estado dos Negocios das Obras Publicas por copia a fls. 247, em vista do seu theor e da parte de que aqui se trata, transferida em virtude da citada decisão do extinto Governo Imperial:

Accordam, por taes fundamentos, reformando a decisão recorrida, julgar, como julgam, improcedente a referida opposição, attenta a certeza da propriedade, e ausencia de duvida sobre sua correspondente situação e limites; pelo que mandam se proceda ao requerido registro Torrens. Custas pelos embarcantes recorridos. Porto Alegre, em 13 de novembro de 1896. *Franco e Souza*, presidente. *Flôres. Epaminondas. Tito. Sciente. Ribas.*

1.º E' sustentação do despacho recorrido o acto, posto que irregular, do juiz *á quó*, de sem mais nada dizer sobre a questão, mandar remetter os autos ao juizo *ad quem*.

2.º Não podem ser registradas terras que estão sujeitas ao juizo divisorio.

3.º Juizes de comarca não podem, sem violação da Constituição e mais leis estadoaes a que estão immediatamente sujeitos, perceber custas em processos de registro Torrens.

Recursos Torrens

N. 242. Mundo Novo.

Felippo Dexheimer e Pedro Fich — Recorrentes.

Carlos Sperb — Recorrido.

ACCORDAM

Accordam em Superior Tribunal, visto e esposto o presente processo para o registro Torrens, proveniente da Taquara do Mundo Novo, em que são partes nesta instancia Felipe Dexheimer e Pedro Fich, como recorrentes, e Carlos Sperb, como recorrido, que tomam conhecimento do recurso interposto na forma da lei, não vencida a preliminar suscitada para diligencia afim de o juiz á *quó* se manifestar, attenta a disposição do art. 74 da lei de 3 de dezembro de 1841 que rege o caso, — porquanto, tendo elle ordenado a remessa para o Tribunal *ad quem*, implicitamente, conforme a intelligencia geral, esteve pelos fundamentos da decisão recorrida; — e reformam a mesma por ter desattendido a opposição por legitimos interessados, como taes nomeados na petição inicial destes autos, com o motivo procedente de se acharem as terras registrandas sujeitas (como se conhece do titulo de propriedade exhibido sem designação de limites — „ oito colonias na Taquara do Mundo Novo, no lugar denominado Padre Eterno “, *ut a* fls. 6 v.) ao juizo divisorio, aliás intentado e pendente a acção competente, o que se mostra a fls. 10; sendo portanto applicavel á especie o preceito do art. 5º, 2ª parte, do decreto n. 451 B de 31 de maio de 1890.

Nestes termos, julgando o autor recorrido carecedor de direito com o provimento do presente recurso, o condemnam nas custas.

Chamam a devida attenção para os arts. 196 da lei n. 10 de 16 de dezembro de 1895, e 27 do regul. do sello estadual. Porto Alegre em 30 de outubro de 1896. *Franco e Souza*, presidente. *Flores*. Foi de voto vencedor o Sr. *Paulino Chaves Flores*. *Antunes Ribas*. *Epaminondas*. *Tito*, vencido na preliminar que suscitei e propuz, por ter votado que, convertendo-se o julgamento em diligencia, descessem os autos, afim de que o juiz á *quó* sustentasse, fundamentando, a decisão recorrida de fls. 70, si não a reformasse na forma prescripta no art. 74 da lei n. 261 de 3 de dezembro de 1841, mandado seguir na especie pelo art. 95 do reg. Torrens de 5 de novembro de 1890, e que não foi observada, uma vez que o juiz á *quó*, quando subiram os autos conclusos a fls. 81, com as razões dos recorrentes de fls. 77, se limitou a mandar fazer a remessa dos autos á esta Superior Instancia, e isso não basta para observancia da forma que a lei exige no citado art. 74 de modo imperativo e cathgorico, e que, por isso, constitue formalidade processual que não pode ser preterida, mas que cumpre observar-se de modo explicito e não implicito, e deve-se mandar preencher, quando não seja observado, como no caso, supprivel como é, nos termos do direito e de lei.

II

LEGISLAÇÃO

Decreto N. 1155 A de 10 de dezembro de 1890

Concede autorização a Domingos Theodoro de Azevedo Junior e outros para organizarem uma sociedade anonyma sob a denominação de Registro Torrens Urbano.

1.º Estabelecer e organizar, a sua custa e em edificio proprio, o serviço do registro, com todo o material necessario ao bom desempenho deste, passando o mesmo edificio ao Estado, findo o prazo de duração da sociedade.

O pessoal do registro compor-se-á:

a) do official do registro, que será um dos directores da sociedade, sob a fiscalisação do juiz competente, gozando para todos os actos em que, na forma do decreto n. 451 de 18 de maio ultimo, deva esse funcionario figurar de fé publica e dos outros privilegios do cargo;

b) de um ajudante e dos escripturarios e empregados que o serviço exigir, respondendo a sociedade civilmente pelos actos de todos estes prepostos.

2.º Encarrega-se gratuitamente do processo do

registro, até a matricula inclusive, correndo á conta dos interessados a despeza de imprensa, de que trata o art. 8º, e do processo de opposição, descrito no capitulo 3º do decreto n. 451 B de 31 de maio deste anno, sendo os actos para processo dos titulos, até final sentença, escriptos pelo escrivão do juizo.

3.º Entregar ao proprietario do immovel o titulo do registro, que torna irrefragavel o seu direito dominical e o respectivo extracto, quando requerido; ficando responsavel pelas indemnisações, perdas, danos e custas, que de erro ou fraude do official do registro provierem ao referido proprietario.

O governo por sua parte se obriga:

1º A ceder á sociedade o direito de arrecadar as taxas, constantes da tabella annexa ao decreto n. 451 B de 31 de maio deste anno, para consecução dos fins d'elle; fazendo-se directamente a cobrança dessas taxas sob avaliação na forma do art. 23, § 1º. conforme a citada tabella e concedendo-lhe os privilegios das dividas fiscaes;

2º A tornar obrigatorio o registro de todo os predios e terrenos da Capital Federal dentro do perimetro do imposto predial, e obrigando cada immovel que fôr transmittido, a qualquer titulo, a pagar a taxa do augmento do valor, que haja porventura tido;

3º A revestir de fé publica e dos privilegios do cargo de escrivão das hypothecas o director que servir de official de registro, e seu ajudante, conferindo aos demais empregados da repartição creada para o registro o caracter de funcionarios publicos.

Todas as vezes que o immovel passar a outro proprietario tomar-se-á por base, para a cobrança da taxa, o valor que se lhe accrescer, porventura, depois do registro e vice-versa.

Resolve duvidas relativas á execução da lei Torrens.

N. 33. — Ministerio dos Negocios da Fazenda.
— Rio de Janeiro, 9 de maio de 1891.

Sr. Ministro dos Negocios da Justiça. — Restituindo-vos o telegramma que me transmittiste com o vosso aviso n. 362 de 6 do mez passado, em que o governador do Estado do Rio Grande do Sul pede providencias relativas á execução da lei Torrens, cabe-me declarar-vos:

1º que foi regular a inauguração ali feita do registro e transmissão de immoveis pelo dito systema, por estar de accôrdo com a terminante disposição do art. 11 do regul. annexo ao decreto n. 955 A de 5 de novembro de 1890;

2º que embora alguma das taxas devidas pelo registro sejam recolhidas ao thesouro (art. 110 do cit. dec.) para formar a referida importancia, com os juros que produzirem, um fundo de garantia, os livros exigidos pelo art. 14 devem ser fornecidos pelo official incumbido do registro, por lhe competirem os demais proventos;

3º que os modelos dos livros são os constantes dos annexos que acompanharam o respectivo decreto;

4º que, emquanto não ficarem promptos taes livros,

deverá o registro ser feito em livros provisórios, como já foi decidido pelo ministerio a vosso cargo.

T. de Alencar Araripe.

**Auto de inauguração do registro e transmissão de
immoveis pelo systema Torrens**

Anno do nascimento de N. Senhor Jesus Christo de mil oitocentos e noventa e um, aos dez dias do mez de março, reunidos, ás onze horas da manhã, no edificio da Intendencia Municipal, sala das audiencias da cidade de Porto Alegre, comarca especial e capital do Estado do Rio Grande do Sul, o juiz substituto da primeira vara cível no exercicio parcial, Dr. Miguel Antonio Dutra Filho, o juiz substituto da segunda vara cível, tambem em exercicio parcial, Dr. Joaquim Birnfeld, o promotor publico da comarca Dr. Thimotheo Pereira da Rosa, os escrivães do fôro capitão Domiciano Joaquim Ribeiro, major João Baptista Pereira Souto, major Frederico Augusto de Menezes Lara, João Baptista de Sampaio, capitão Sebastião Lino de Azambuja, Afonso Rodrigues de Lima, alem de varios outros cidadãos, sob a presidencia do juiz de direito, de casamentos, substituto legal da primeira vara cível, Dr. Antonio Antunes Ribas, comigo official do registro geral de hypothecas desta comarca, por nomeação interina do meritissimo juiz de direito da primeira vara Dr. Paulino Rodrigues Fernandes Chaves, pelo meritissimo juiz foi dito que vinha

declarar inaugurado nesta comarca, como de facto inaugurado fica, o registro e transmissão de immoveis pelo systema „ Torrens “, estabelecido pelo decreto n. 451 B de 31 de maio de 1890 e respectivo regulamento.

Que servirá de official desse registro o actual serventuario do registro geral de hypothecas, cidadão José Vicente da Silva Telles, que se acha em gozo de licença, servindo interinamente o cidadão Antonio Gabriel Ferreira.

Que o serviço do registro será feito nos livros indicados no capitulo segundo, artigo quatorze do citado regulamento, os quaes não se acham presentes, nem cadernos que os substituam, por não terem acompanhado a referida lei e regulamento os respectivos modelos.

Que pelos motivos acima expostos, se lavrasse o presente auto no protocollo de audiencias do mesmo official, visto accumular os officios de escrivão e official do registro, transcrevendo-se em tempo no protocollo do registro o presente auto.

Que fosse lavrado edital annunciando a inauguração para conhecimento do publico.

Que, finalmente, fossem extrahidas duas copias authenticas do presente auto, para serem remetidas, uma ao governo da Capital Federal e a outra ao governador deste Estado.

Declarado por esta fórma inaugurado o registro e transmissão de immoveis pelo systema Torrens e explicados pelo juiz presidente os intentos do legislador e os fins desta salutar instituição, mandou elle lavrar este auto que, feito por mim, vai assi-

gnado pelo juiz e pessoas presentes. Eu, Antonio Gabriel Ferreira, official interino o escrevi e assigno. O official interino, *Antonio Gabriel Ferreira. Antonio Antunes Ribas. Miguel Antonio Dutra Filho. Joaquim Birnfeld. Thimotheo Pereira da Rosa. Domiciano Joaquim Ribeiro. Major João Baptista Pereira Souto. Major Frederico Augusto de Menezes Lara. João Baptista de Sampaio. Capitão Sebastião Lino de Azambuja. Affonso Rodrigues de Lima.*

Declara que ao governo não compete concorrer para a obrigatoriedade do registro Torrens, que os decretos de sua criação aliás instituíram como acto voluntario dos interessados.

(Expediente do dia 1º de maio de 1891).

Companhia anonyma Registro Torrens, pedindo providencias no sentido de serem nella registrados todos os predios e terrenos no perimetro marcado para o pagamento do imposto predial, de accôrdo com o plano de inscricção que apresenta. — As providencias solicitadas pela supplicante importam em novas obrigações impostas aos proprietarios de predios urbanos desta Capital Federal, que não estão declaradas no decreto do registro predial urbano desta mesma Capital, assim como envolvem derogação de leis, o estabelecimento de penas e designação de competencia judicial para o processo preparatorio do registro; tudo o que só ao poder legislativo cabe decretar, não competindo ao governo,

por meio de taes providencias, concorrer para a obligatoriedade do registro, que os decretos de sua creação aliás instituíram como acto voluntario dos interessados. Portanto, indefiro a petição.

Despacho de 24 de julho de 1891

Sobre as petições da companhia *Registro Torrens Urbano*, solicitando o resgate obrigatorio dos predios e terrenos desta capital.

Companhia Registro Torrens Urbano, replicando do despacho de 30 de abril ultimo, indeferindo as petições em que solicitava o resgate obrigatorio dos predios e terrenos desta capital sito no perimetro sujeito ao imposto predial. — Em vista dos fundamentos deste parecer, que deverá ser publicado, mantenho o despacho de 30 de abril do corrente anno.

PARECER AO QUE SE REFERE O DESPACHO ACIMA

Parece-me que a reclamação da Companhia Registro Torrens Urbano contra o despacho de 30 de abril do corrente anno carece de fundamento.

Não ha exactidão em enxergar, como se pretende fazer, na petição de 14 de maio findo, uma delegação legislativa ao governo para o fim de prover a todas as medidas, ainda as dependentes do poder soberano de legislar, precisas para a consecução da obligatoriedade do registro Torrens, na disposição do art. 3º, n. 2, do decreto n. 1155 de 10 de dezembro de 1890.

A delegação sómente se poderia operar em termos

claros e precisos, e o facto de declarar tal disposição que o governo se obrigava a tornar obrigatorio o registro de todos os predios e terrenos da Capital Federal, dentro do perimetro do imposto predial, não encerra tal delegação, investindo o governo, depois de organizada a agremiação politico-federal, com a promulgação e execução da Constituição de 24 de fevereiro, do poder de derogar artigos expressos de lei, impôr penas por actos não passíveis dellas em virtude de disposição legal, e crear competencia judicial, materia que entende com o direito publico interno.

No entanto, nas petições de 7 de março e de 22 de abril pedia a Companhia Registro Torrens Urbano que o governo como poder executivo decretasse:

a) A nullidade dos contractos, actos translativos de dominio ou constitutivos de hypotheca ou onus real, de immoveis sujeitos ao regimen dos decretos ns. 451 B, 955 A e 1155 A, si dentro de um anno não houvessem taes immoveis sido dados a registro;

b) Que o testamenteiro, que tem a vintena fixada por preceitos legislativos (Alv. de 23 de janeiro de 1898; decreto n. 834 de 2 de outubro de 1851, art. 37; decreto n. 1405 de 3 de julho de 1854), e regulados os casos de seu perdimento (Ord. do liv. 1º, tit. 62, §§ 9º, 12, 14 e 23; lei de 7 de janeiro de 1892, § 5º; decreto n. 834 de 2 de outubro de 1851, art. 35; decreto n. 169 A de 19 de janeiro de 1890, art. 9º, § 21; decreto n. 370 de 2 de maio de 1890, arts. 178 e 192), soffra o perdimento da vintena em favor da pessoa lesada pela omissão do registro;

c) Que pela omissão da matricula no praso fixado pague-se mais metade, o dobro ou o triplo da taxa, segundo a matricula se vier a realisar um, dous ou mais annos, depois de expirado o anno fixado para prova da inscripção;

d) Que sejam revogados os artigos 5º e 6º do decreto n. 451 B e 26 e 27 do decreto n. 955 A, que exigem para o registro dos bens immoveis, objectos de condominio e de hypotheca ou onus real — o consentimento expresso do credor hypothecario ou por onus real, e requerimento de todos os condominos, quando taes disposições, promulgadas sob o dominio do governo provisorio, que exercitava todas as funcções soberanas, é acto legislativo, que sómente o Poder Legislativo pôde alterar ou derogar.

Parece que o despacho de 30 de abril fundou-se em sãos principios e deve ser mantido.

Accresce que os termos do n. 2 do art. 3º do decreto n. 1155 de 10 de dezembro de 1890 encerram apenas o compromisso do governo de tornar obrigatorio o registro dos bens immobiliarios da Capital Federal dentro do perimetro do imposto predial, não é, porem, o acto necessario e indispensavel regulador dessa obrigatoriedade, e que devia conter o conjuncto das medidas precisas, para sua effectividade, as quaes podiam ter sido decretadas pelo poder publico que promulgou o decreto citado, que tinha emfeixado nas mãos todas as funcções soberanas, mas só o pôde ser actualmente pelo Poder Legislativo e não pelo Executivo, por envolverem taes medidas, segundo a representação da Compa-

nhia reclamante, preceitos que perimem direitos, impoem penalidades e invalidam disposições de leis do paiz.

Directoria Geral do Contencioso, 10 de junho de 1891.

Didimo Junior.

Secretaria de Estado dos Negocios das Obras Publicas. — N. 203. — Circular. — Estado do Rio Grande do Sul. — Porto Alegre, 29 de março de 1893.

Ao Sr. Juiz de comarca de. . . .

Tenho noticia de haverem posseiros ou sesmeiros requerido abusivamente o registro Torrens (decretos ns. 451 B de 31 de maio e 955 A de 5 de novembro de 1890) das terras de que se acham de posse, sem possuirem titulos de legitimação ou revalidação, expedidos pelo governo do Estado.

Não sendo, pois, conveniente aos interesses do Estado a pratica de semelhante irregularidade, registrando-se terras publicas como se fossem de dominio particular, manda o Sr. Presidente do Estado recommendar-vos que não consintaes o referido registro antes de preenchidas as formalidades legais a que estão sujeitas as terras por legitimar, dando conhecimento ao juiz commissario, para os devidos fins, do edital expedido para o registro Torrens. Saude e fraternidade. — *João José Pereira Parobé.*

Por circular n. 247 de 11 de maio de 1894, aos juizes de comarca, foi reiterada esta circular, recomendando mais, que fosse remetida a Secretaria das Obras Publicas uma copia do edital.

Lei n. 601 de 18 de setembro de 1850

Art. 11. Os posseiros serão obrigados a tirar titulos dos terrenos que lhes ficarem pertencendo por effeito desta lei, e sem elles não poderão hypothecar os mesmos terrenos nem alienal-os por qualquer modo.

1ª Directoria. — N. 1497. — Palacio do Governo em Porto Alegre, 9 de maio de 1891.

Ao Sr. Juiz de comarca de Taquary.

Consultaes por officio de 31 de março ultimo se a inscrição no registro Torrens de terras sitas no municipio do Lageado, da extincta comarca da Estrella, deve ser feito pelo official de hypothecas dessa ou daquella comarca.

Declaro-vos, em resposta, que continuando a funcionar os officios do registro de hypothecas das comarcas extinctas nos municipios onde residirem, conforme dispõe o art. 7º do acto n. 6 de 10 de janeiro do corrente anno, e pertencendo ao municipio do Lageado as terras a que vos referistes, deve ser feita a inscrição no registro Torrens, pelo of-

ficial da extincta comarca da Estrella, da qual forma parte aquelle municipio. Saude e fraternidade.

Julio Prates de Castilhos.

N. 1. — 3ª Directoria. — 1ª secção. — Estado do Rio Grande do Sul. — Directoria Geral do Thesouro. — Porto Alegre. 2 de janeiro de 1897.

CIRCULAR

O Director Geral do Thesouro do Estado determina aos Srs. Administradores de Mesas de Rendas e Collectores que, na execução do regulamento n. 1 A de 5 de janeiro de 1893, observem o decreto e instrucções abaixo transcriptos:

„ Secretaria da Fazenda. — Decreto n. 67 de
 „ 23 de dezembro de 1896, revogando a solução
 „ dada em 1º de março de 1893, que mandou sus-
 „ pender a cobrança do sello estadual nos actos
 „ simultaneamente tributados pelo Governo do Es-
 „ tado e pelo Federal.

„ O Presidente do Estado, attendendo ao que
 „ lhe expoz o Secretario de Estado dos Negocios
 „ da Fazenda, e considerando que a decisão de 1º
 „ de março de 1893, dada sob consulta da Junta
 „ Commercial a respeito dos regulamentos federal
 „ e estadual sobre o imposto do sello, — mandando
 „ que se cobrasse sómente o sello federal nos actos

„ mencionados em um e outro regulamento — obedeceu exclusivamente ao motivo de impedir na ocasião o conflicto fiscal;

„ Considerando que a possibilidade desse conflicto desapareceu hoje, que está reconhecida a doutrina expressamente consignada na Constituição da Republica, isto é, — que aos Estados compete tributar todos os actos e transacções que se iniciarem ou liquidarem dentro de seu territorio, ou perante suas auctoridades, e que em nada affectam a interesses de alheia circumscripção, conforme o proprio parecer do Ministro da Fazenda da União, expedido em seu relatorio do anno passado;

„ Considerando que tal competencia do Estado está claramente definida no art. 9º, § 1º, n. 1, da Constituição Federal, corroborada pelo art. 12 da mesma Constituição, pois os actos e transacções acima referidos são negocios da economia propria do Estado:

„ Decreta, no uso da attribuição que lhe confere o art. 20, § 4º, da Constituição:

„ Art. 1.º Continuum em pleno vigor todas as taxas do sello estadual especificadas no regulamento n. 1 A de 5 de janeiro de 1893, com exclusão unicamente daquellas que se referirem a actos ou transacções praticadas fóra do Estado, ou que não devam ter n'elle execução.

„ Art. 2.º Revogam-se as disposições em contrario. Palacio do Governo em Porto Alegre, 23 de dezembro de 1896. — (Assignado): *Julio Prates de Castilhos. Dr. João Abott* “.

INSTRUÇÕES

TABELLA A

§ 1.º Supprima-se tudo quanto referir-se a letras de cambio, porque letras de cambio são as sacadas em um Estado para terem execução em outro. São pois sujeitas ao sello federal.

Vigoram todos os mais numeros deste paragraho, desde que os actos n'elles especificados sejam lavrados no Estado e devam nelle ter execução. Si forem lavrados fóra do Estado, ou sendo lavrados tenham de ser executados em outro, deverão pagar o sello federal.

§ 2.º Fica em pleno vigor, contanto que os contractos ali especificados sejam lavrados no Estado e nelle devam ter execução.

§ 3.º Supprima-se. Só podem emittir notas ao portador e a vista o Governo da União e os Bancos emissores por elle creados. Em ambos os casos trata-se de um serviço federal, que não póde nos termos da Constituição Federal, art. 10, ser tributado pelos Estados.

§ 4.º Em vigor, supprimindo-se apenas o n. 3, nos termos da lei n. 9 de 30 de novembro de 1895.

TABELLA B

§ 1º Em vigor. Entende-se que trata-se em todo este paragraho de papeis forenses que se processarem perante as justiças do Estado e documentos civis passados no Estado e que nelle devam ter

execução. — Assim, por exemplo, não pagam o sello estadual mas o federal as cartas rogatorias expedidas pelas justiças estadoaes ás justiças estrangeiras, federaes ou de outro Estado; assim como devem tambem pagar o sello federal as procurações e outros documentos civis, que, ainda que lavrados no Estado, devem ter execução fôra delle.

§ 2.º Em vigor, excepto o n. 7, porque sendo o registro Torrens um serviço federal não pôde ser taxado pelo Estado.

§ 3.º Em vigor, excepto a primeira parte do n. 4, em referencia aos titulos do registro Torrens, pela mesma razão acima exposta.

§ 4.º Em vigor, alterado o n. 26 pela lei n. 9 de 30 de novembro de 1895, que estabeleceu o sello de 2 0/0 sobre o valor de cada bilhete.

§ 5.º Em vigor, supprimido no n. 3 a parte referente ás Intendencias municipaes (lei n. 9 de 30 de novembro de 1895).

§ 6.º Em vigor.

§ 7.º Em vigor, supprimido o n. 7 (lei n. 9 de 30 de novembro de 1895).

§ 8.º Em vigor.

§ 9.º Em vigor.

Officio de 21 de dezembro de 1897

Ao Juiz de comarca de Santa Maria.

O official do registro geral de S. Martinho, referindo-se á decisão do governo sob n. 1328, de 12

de maio d'este anno, relativamente ao serviço do registro Torrens pelo respectivo official em cada municipio, dirigiu, por officio de 23 de novembro ultimo, a seguinte consulta:

„ Sendo feito o processo de inscripção de propriedades pelo systema Torrens perante o juiz de comarca cujas audiencias essenciaes á fixação dos prazos marcados na lei respectiva são realisadas na séde da comarca e não em cada municipio, e sendo, portanto, como official do registro Torrens, obrigado a ir até a séde da comarca, não só para as audiencias como para o processo das opposições que se fizerem ás inscripções requeridas; como abandonar o seu cargo de official do registro geral, sendo obrigado a ter o mesmo franqueado ao publico desde o nascer até pôr do sol;

Como prover aquelle officio durante as suas continuas ausencias, que não podem ser encaradas como impedimento nos termos da lei da organização judiciaria, visto como são determinadas em razão do proprio officio ou no exercicio das funcções que lhes são peculiares;

S: tendo de ir á séde da comarca para os fins expostos, cabe-lhe exigir conducção dos interessados na fórma do costume.

O presidente do Estado manda declarar-vos, afim de o fazerdes constar ao referido serventuario, que não procedem as duvidas por elle suscitadas, por isso que as audiencias devem ser dadas pelos juizes de comarca nos respectivos municipios para os processos do registro Torrens a seu cargo, podendo as audiencias ser realisadas quando tenham os juizes

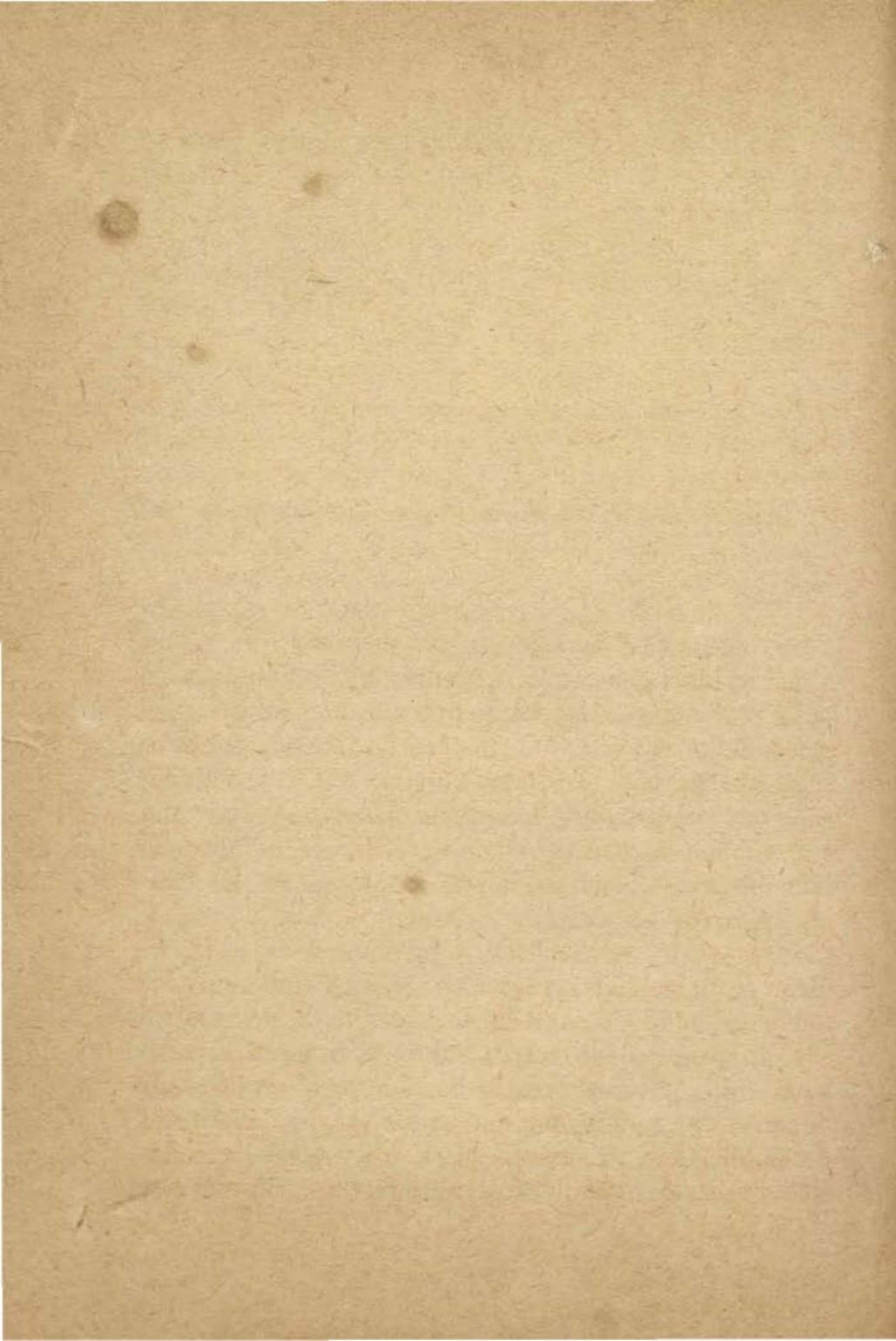
de comarca de ir aos diversos municipios para os trabalhos do jury e outros como julgamento em crimes especiaes e correições, sendo devidamente considerado o praso estabelecido no art. 33 do regulamento promulgado pelo decreto de 5 de novembro de 1890 “.

Lei n. 6 de 22 de novembro de 1894

Art. 1.º

§ 3º Pagarão tambem 7 0/0 de transmissão de propriedade os immoveis inscriptos pelo systema Torrens.

Não gozarão da isenção, de que trata o art. 72, n. 11, do regul. n. 56 de 12 de junho de 1893, os actos translativos de immoveis inscriptos no registro Torrens, por estar essa isenção abolida pela lei n. 6 de 22 de novembro de 1894, art. 1º, § 3º. Ficam taes bens, pois, sujeitos ao imposto de 7 0/0. — Instrucções para execução da lei do orçamento para 1898, art. 123.



ACTOS DO PODER EXECUTIVO

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 regimens para o seu desenvolvimento e fructificação nas sociedades hodiernas. Consiste o seu fim em estabelecer um systema efficaz de publicidade immobiliaria, e commercializar a circulação dos titulos relativos ao dominio sobre a terra.

O ideal dos economistas e jurisconsultos seria, no dizer de um publicista italiano, „constituir registros publicos, onde fosse facil e expedita a demonstração da propriedade territorial bem como a investigação dos direitos reaes incidentes á propriedade immovel, e reunir em um só os varios institutos de publicidade existentes 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 mobilização da propriedade estavel, sem o qual baldado será esperar organização perfeita do credito territorial “.

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

Desde que o adeantamento da industria, fecundada pela collaboração maravilhosa do capital, abriu ao trabalho do homem essa fonte inexaurivel de opulencia, a riqueza mobiliaria, todo um mundo novo, por assim dizer; desde que, graças a esse estupendo effeito da expansão exterior da personalidade humana, sob o estimulo do sentimento da liberdade individual e das exigencias crescentes da lucta pela vida, a propriedade mobiliaria, triumphando contra o stygma de subalternidade e vilipendio, com que a antiguidade a assignalára (*mobilium*

vilis possessio), veio rivalisar com a propriedade immovel, ameaçando arrebatá-lhe o primado immemorial, a soberana ameaçada teve que adequar-se á situação nova das coisas, armar-se para a concorrência com os processos superiores da sua competidora, reformar o seu regimen, corrigindo os vícios que, entretidos, acabariam 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 coisas *maneipi* ás coisas *nec mancipi*, isto é, em substancia, a historia da mobilização progressiva dos bens territoriaes, da sua approximação á propriedade mobiliaria individual. Todavia a disparidade entre as condições das duas especies de propriedade era radical; a propriedade movel, na moderna accepção deste qualificativo, não existia senão em estado rudimentar, e a propriedade immovel, absorvida no seu papel politico, como fundamento de todo o poder, era contrariada e paralyzada na sua função economica, que outras condições sociaes deviam revelar e expandir. Pela instituição da *hypotheca* adquiriu ella o primeiro character de *instrumento de credito*. Mas esse grande progresso na evolução economica da propriedade territorial, transmittido pelo direito romano a todas as legislações modernas, necessitava, para se conservar nos seus elementos juridicos essenciaes, de transformações, que só recebeu na segunda metade do seculo dezenove, quando, graças á acção dos economistas, se inaugurou nas leis

francezas e belgas a *especialização*, a *publicidade* e a *transcrição*.

Si, porém, nos seculos passados encontramos alguns vestigios da publicidade nas transacções immobiliarias, da qual a *transcrição* é o primeiro systema organico, tal não acontece com o principio economico da *circulação do solc*, innovação peculiarmente moderna, cujos primeiros passos se nos deparam nas leis da revolução franceza onde pela primeira vez se tentou fazer da *hypotheca*, um poderoso instrumento de credito, mediante a criação de 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 ser á esperar, na França, na Belgica, na Italia, o incremento do credito territorial, desde que ao credor não é manifesta a *segurança do emprego do dinheiro*, nem possivel a *presteza e facilidade da exacção*.“

A propria organização cadastral, estabelecida exclusivamente com intuitos fiscaes, não cria a prova certa do dominio. Tão pouco resulta essa prova dos actos da aquisição; porque o alienante do immovel póde não ser o seu verdadeiro proprietario; e, em tal caso, a escriptura da alienação não vale

contra os direitos deste. Também não aproveita, para esse fim, a transcrição; porque esta, sendo apenas uma garantia contra *terceiros*, não legitima o falso dominio, nem traslada o verdadeiro, não opera a transferencia da propriedade, nem sana as nullidades extrinsecas, ou intrinsecas, da sua alienação.

O codigo civil austriaco e as legislações germanicas adoptaram um mechanismo, 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 accudir a essa defficiencia, engenhando um novo titulo hypothecario, o *grundschuld*, Mediante essa combinação, estatuída na lei de 5 de maio de 1872, o proprietario do immovel pôde constituir em seu proveito, ou a beneficio de terceiro, uma hypotheca fraccionavel por elle mesmo, ou por outrem, em muitas cedulas, todas com igual direito, sem preferencia, ao reembolso, e transmissiveis por endosso.

Mas a formula da solução procurada nessas varias tentativas parece estar definitivamente no systema, que o mundo todo conhece hoje sob o nome de *lei Torrens*. Por esse systema se estendem á propriedade territorial as vantagens preciosas da riqueza mobiliaria; pois, „além de fundar essa instituição uma publicidade perfeita dos immoveis, facilita a circulação da propriedade estavel por meios simples, expeditos e baratos, dando ao acto de

acquisição 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, generalizar-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 sedução 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 elaboram nem se aperfeçoam por experiencias gradativas: improvisam-se, para bem dizer, tornando-se de um dia para outro, obrigatorias a milhões de cidadãos e em todas as regiões do Estado, sem se levar em conta a differença das condições locais. A essas outras nações, pelo contrario, repugna a idéa de fazer uma lei, que não seja realmente a expressão da vontade commum. Por isso as melhores leis, no sentir dellas, são as que, por expontanea 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 proprietá fondiaria in Tunisia e il sistema di Torrens*).

Aventado, em 1856, na Australia meridional, ao inaugurar-se alli o governo parlamentar, pelo deputado Roberto Torrens, um dos bemfeitores da civilização contemporanea, convertido em lei por acto de 27 de janeiro de 1858, e posto em execução aos 2 de julho desse anno, esse regimen, por via de experiencias graduaes e expontanea 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. Abraçaram-n'o, mais tarde, as ilhas de Fidji (1877), o estado de Iowa, na federação americana, e, por ultimo, no Canadá, a provincia de Ontario, onde a legislatura o acolheu em 1885, mandando-o applicar á cidade de Toronto e ao condado de York. Ao justificar essa medida, na antiga dependencia britanica, declarou o primeiro ministro que o pensamento do gabinete era tornar a transferencia da terra tão simples como a do papel bancario e o titulo do possuidor tão firme, tão isento de riscos e tropeços, quanto o do accionista de um estabelecimento de credito ás acções de que é senhor.

Outras provincias canadenses 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 a Argelia. (E. WOUNS: *La propriété consolidée*, 1888). E Leroy Beaulieu, que percorria a Tunisia, quando se preparava a reforma, declarou que, com a introduccção do systema Torrens na regencia, a organização da propriedade territorial alli se avantajava consideravelmente á da França.

„ A propriedade territorial — disse elle — terá dest'arte encontrado em Tunis a sua formula real, muito mais nitida, preciosa e completa do que na propria França. Convertido que seja em lei este regimen, não temos dauida nenhuma de que, com a abundancia de boas terras nessa 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 viu organizar-se uma associação consagrada especialmente á realisacção 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 Haterley, lord Selborne, lord Cairns, empenham esforços por uma adaptacção do systema australiano á metropole, onde trabalha neste sentido a *Society for promoting the amendment of the law*; e varias disposições do acto Torrens tem sido incorporadas ás leis agrarias e

territoriaes do Rheino Unido em 1875, 1881 e 1882. Ali, 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 permite a lei Torrens estabelecer o livre commercio de terra no mesmo grau em que se opera o escambio livre dos titulos industriaes". E ante a lição dessa experiencia, sempre favoravel quando completa, economistas e administradores de primeira nota não hesitam em advogar a introdução deste principio de transformações e revisescencia do 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 inexecutable 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 contractos pelos dos titulos de propriedade. Estes adquirem uma especie de individualidade propria. Na repartição do registro se lhes abre conta corrente: os emprestimos, os arrendamentos e quaesquer outros onus inscrevem-se no talão, assim como no certificado, correspondendo essas duas inscrições uma á outra. Basta um relance de olhos, para conhecer a situação de qualquer propriedade, como basta um simples olhar por

um balanço, para se averiguar a situação de um banqueiro. Da essencia da democracia é substituir a coação pelo contracto e fazer recahir o contracto antes sobre as cousas do que sobre os homens “. Assim este regimen, ao mesmo passo que tende a realçar o character moral da propriedade, espirituallizando-a, por assim dizer, nessa combinação que mobiliza 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 lançado 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 Artuhr Blyth, agente encarregado da execução da lei Torrens na Australia meridional — por uma transacção sobre escripturas, encontrareis mil celebradas sobre o *Real Property Act*. E' curiosidade rara 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-ia eu: „ Vireis commigo ao registro. Haveis de ter convosco o vosso certificado. “ Encheria então um escripto de *hypotheca* na estação do registro, onde

ha vias impressas desses actos, e, satisfeitas alli as formalidades, entregando-a ao official, perguntar-lhe-hia: "Estará prompta amanhã?" Noutros casos a operação é ainda mais simples. Nas demais colonias a lei Torrens é tão popular, quanto na nossa. Nas folhas de Sydney, os annuncios de venda de terras rematam constantemente pela mensão da sua matricula sob esse regimen ".

Cerca 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 a 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 in-cripta sob a lei Torrens cerca de uma oitava parte de todas as terras existentes na colonia, registrando-se titulos de todos os generos, desde os mais simples até os mais complicados, e de todos os valores, desde 5 até mais de 100.000 libras. „ Raras são as questões concernentes á transferencia de propriedade territorial, em que esta repartição não haja de intervir ", dizia o official do registro da lei Torrens em Nova Zelandia. O de Nova Galles Meridional declarava: „ Tão bem assegurada se acha a popularidade deste regimen, a tal ponto se acostumou o publico a lidar com os nossos certificados, tamanha é a sua confiança no valor infallivel delles, que em geral não se admite transacção sobre propriedade, cujo titulo

não esteja registrado sob o systema Torrens “ O funcionario incumbido desse serviço na Tasmania responde: „Dentro em breve os contractos 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 1882, o *Recorder of Tills* na Tasmania „é já uma instituição consolidada, cujas vantagens especiaes e revelantes são absolutamente reconhecidas pela commuidade “ (*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 expontaneidade dos interesses, a lei Torrens propaga-se victoriosamente por toda a parte onde a não mutilam, onde a não aleijam, onde lhe não enxertam elementos adventicios, onde o legislador respeita a plenitude do seu systema, e o autorisa sem reservas mesquinhas. Submettido a esse severo criterio, como legislação experimental, sahi triumphante da prova.

A tres principios cardeaes pôde deduzir-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 Mobilização da propriedade territorial mediante um conjuncto 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 elege-lo, ou deixar-se ficar sob a legislação commum. O individuo, porém, que deliberar adoptal-o, começará por fazer traçar a planta de sua propriedade, que, junta a um memorial declarativo do estado do seu dominio, especificando os direitos e onus correspondentes, apresentar-se-ha, em petição, ao official do registro, a quem incumbe submittel-a a despacho.

Para proceder a essa diligencia, não necessita o proprietario de 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 peticionario allegar falsos direitos á propriedade alheia. A opposição tem o seu curso regular, breve, simples, mas seguro, rodeado de todas as garantias. Si prevalece, deixa de effectuar-se a inscripção requerida. Si não, procede-se a ella, por uma combinação tão singela, quão habil e efficaç. Para levar a effeito, o official do registro redige dois certificados perfeitamente identicos num livro de talão. Em cada um delles descreve o immovel, referindo-se ao mappa, e consignando todos os encargos, que vincularém a propriedade. Dessa duplicata uma via conserva-se na repartição, constituindo a *Matriz*, o grande livro da propriedade territorial. O outro exemplar entrega-se ao proprietario, a quem servirá de *titulo*.

Este documento gosa, no systema Torrens, de um valor supremo contra todas as impugnações ultteriores. Uma vez assegurada assim, a propriedade, torna-se absoluta e indisputavel. *O Estado affiança a certeza juridica do certificado*, provendo, mediante indemnisação pecuniaria, ás reclamações que de futuro se possam levantar fundadamente contra a legitimidade dos direitos do possuidor do titulo conferido pelo registro Torrens. „ O proprietario de um titulo inscripto — observa o professor Gide — não tem que se inquietar com o passado. Os adquirentes, como os credores hypothecarios, acham-se igualmente garantidos. A segurança é completa, *assim para o proprietario como para terceiros* “. (*Bul-*

letin de la Société de Legislation Comparée, 1885-86, 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 depreciam e um dos embaraços que organicamente se oppõem á sua mobilização. A segurança estribada num titulo de dominio irrevogavel habilita o proprietario a não recuar ante os maiores sacrificios para a exploração da terra, e attrae para ella as ambições do capital, livre por esse meio dos riscos que ordinariamente o detêm ante a perspectiva de litigios embaraçosos e arruinadores, como os que flagellam a propriedade immovel. Nos termos da legislação commum, a firmeza da propriedade pende indefinidamente das questões armadas pela malevolencia, pelo despeito, pela coibiça, encarecendo 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 irretractavel da autoridade do Estado.

Serve-se assim a um grande principio economico, escrevia R. Torrens, „ por uma combinação, que traz o incentivo da segurança ao emprego do capital utilizado em beneficiar a terra; e o resultado pratico desta vantagem tem sido additar-se copiosamente a riqueza geral, restituindo-se o valor intrinseco a terras privadas delle por vicios e incertezas

technicas emquanto á procedencia dos titulos de propriedade “. (*Transfer of Land*, pag. 23).

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

Nem se suppunha 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 indemnisação paga, de 80 lb. (Fundo: 40.000).

Queensland. — Em 18 annos e meio, uma indemnisação de lb. 1.500. (Fundo de garantia: lb. 11.000).

Tasmania. — Nenhuma indemnisação, em mais de 18 annos. (Fundo: lb. 3.600).

Victoria. — Em 18 annos de registro, lb. 924

desemboçadas pelo Estado em indemnização. (Fundo: lb. 61.000).

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

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

Australia Occidental. — Cinco annos. Indemnização, nenhuma.

Total. — Tres indemnizações pagas, no valor de lb. 2.504, em um fundo de garantia de lb. 180.000.

Não é menos simples o jogo do systema na transferencia de propriedade do que no registro primitivo do seu titulo. O proprietario regularmente inscripto, que estiver disposto a vender a sua terra, encontrará, se quizer, no officio do registro, formulas impressas do contracto, que lhe pouparão o concurso dispendioso de notarios e juristas, economisando-lhe tempo e despezas, de accordo com a divisa de Torrens, que costumava caracterizar a singeleza e celeridade do seu mechanismo, 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 instruido com o titulo, o official do registro annulla-o-ha no todo ou em parte, conforme fôr parcial, ou total a alienação, redigindo novo titulo em nome do adquirente. „Quando o adquirente de um terreno quizer vendel-o — diz Sir R. Torrens — o registrador geral nullificará o titulo originario, e e entregará ao comprador outro, directamente emanado da autoridade da corôa. Assim se supprimi-

rão todas as difficuldades até hoje inevitaveis no investigar o titulo primitivo por entre a serie numerosa de adquirentes, que chronologicamente se succedem; e, em vez de folhear montanhas de papel, teremos de examinar apenas um documento simples, mas nem por isso menos valido e indiscutivel, *pois absolutamente não difere do titulo de concessão inicial*“.

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

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

Os encargos e arrendamentos da propriedade instituem-se, transferem-se, renovam-se, ou extinguem-se mediante simples averbações no titulo e inscrição della no registro. Nas hypothecas o proprietario hypothecante retém o seu titulo com a nota certificativa do onus estabelecido. Torna-se deste modo

impossível a minima fraude; por que o documento da propriedade é, ao mesmo tempo, o quadro dos compromissos que a gravam. „Nenhuma parte deste systema — diz Robert Torrens — tem actuado mais beneficemente, em relação aos interesses geraes. E' caso comesinho ver consummar-se uma hypotheca no espaço de uma hora, mediante a despeza de dez a vinte shilling.“ (*Transfer of Land*, p. 24). „Celebram-se hypothecas — depunha, em 1880, o *Registrar General* da Columbia ingleza, — com a mesma rapidez, com que na Inglaterra se transferem acções de bancos; bastando uma busca de cinco a dez minutos, para se averiguar perfeitamente a situação de qualquer titulo registrado“

Calcullem-se agora as maravilhosas vantagens deste systema, na limpidez, na instantaneidade, na segurança das suas operações, confrontado com o systema actualmente em uso entre nós para a transmissão da propriedade e as negociações que sobre ella versam. “Este regimen, pela sua fallibilidade, pelo seu custo, pela sua lentidão, pela sua complexidade, pelos embaraços que o obstroem, não corresponde ás exigencias de uma epocha essencialmente commercial como a nossa, e deprecia gravemente o valor natural do solo. Ora, todas essas inconveniencias têm sua origem commum no character retrospectivo, ou dependente, dos titulos de dominio, no regimen em vigor. N'uma cadeia como essa a resistencia do todo não é maior que a do mais fragil dos seus elos. Cada contracto novo acarreta mais um elemento de incerteza. De cada vez que se tem de transigir sobre a propriedade, faz-se mister excavar perga-

minhos de antepassados, e preparar um transumpto dos actos relativos ao immovel durante os ultimos quarenta annos. D'ahi a morosidade. Mas um tal trabalho, pelas suas difficuldades peculiares, só se poderá confiar a technicos especial e dispendiosamente educados nesses assumptos. D'ahi 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: *Transfer, of Land*, pag. 17).

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

Objecta-se aqui, como já se objectou na Inglaterra, contra a practicabilidade desse systema neste paiz que o bom exito de semelhante innovação nas colonias australianas tem alli a sua causa na ausencia de dūvidas sobre os titulos de propriedade, em regiões onde a terra passou recentemente das mãos da corôa para as dos colonos, após cuidadosas demarcações officiaes. Mas a verdade é, que essas medições, na Australia, são extremamente incorrectas, e, longe de aproveitarem como preliminar á execução da lei Torrens, "constituiram, pelo contrario, o mais serio embaraço ás operações effectuadas sob o seu regimen." (TORRENS: *Transfer of Land*, pag. 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*, pag. 21). Na mesmo sentido se enuncia o *Registrar General da Nova Zelandia (Further Return on Register, of Title in the Austral. Colon.*, pag. 98), o commissario dos titulos na Australia Occidental (*Ib.*, pag. 101) e o da Australia Meridional. (*Ib.*, pag. 6).

Outros recuam, 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 longiquos. A esses responde Torrens que os titulos registrados na Australia remontam, em grande numero, a mais de sessenta annos de data, e, parte pelo descuido nos antigos contractos, parte pela frequencia das alienações de propriedade nos paizes novos, muitos desses titulos offerecem complexidades e misterios não menos emmaranhados que os do dominio territorial na propria Inglaterra. Disso dão testemunho os relatorios officiaes publicados sobre o assumpto (BRICKDALE, pag. 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*, pag. 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 favoraveis de acclimação, logo que os interessados lhe comprehendam a influencia bemfazeja.

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

1.º Faculdade aos proprietarios de acceital-o, 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 erros na matricula, ou na entrega dos titulos;

4.º Publicidade real, 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;

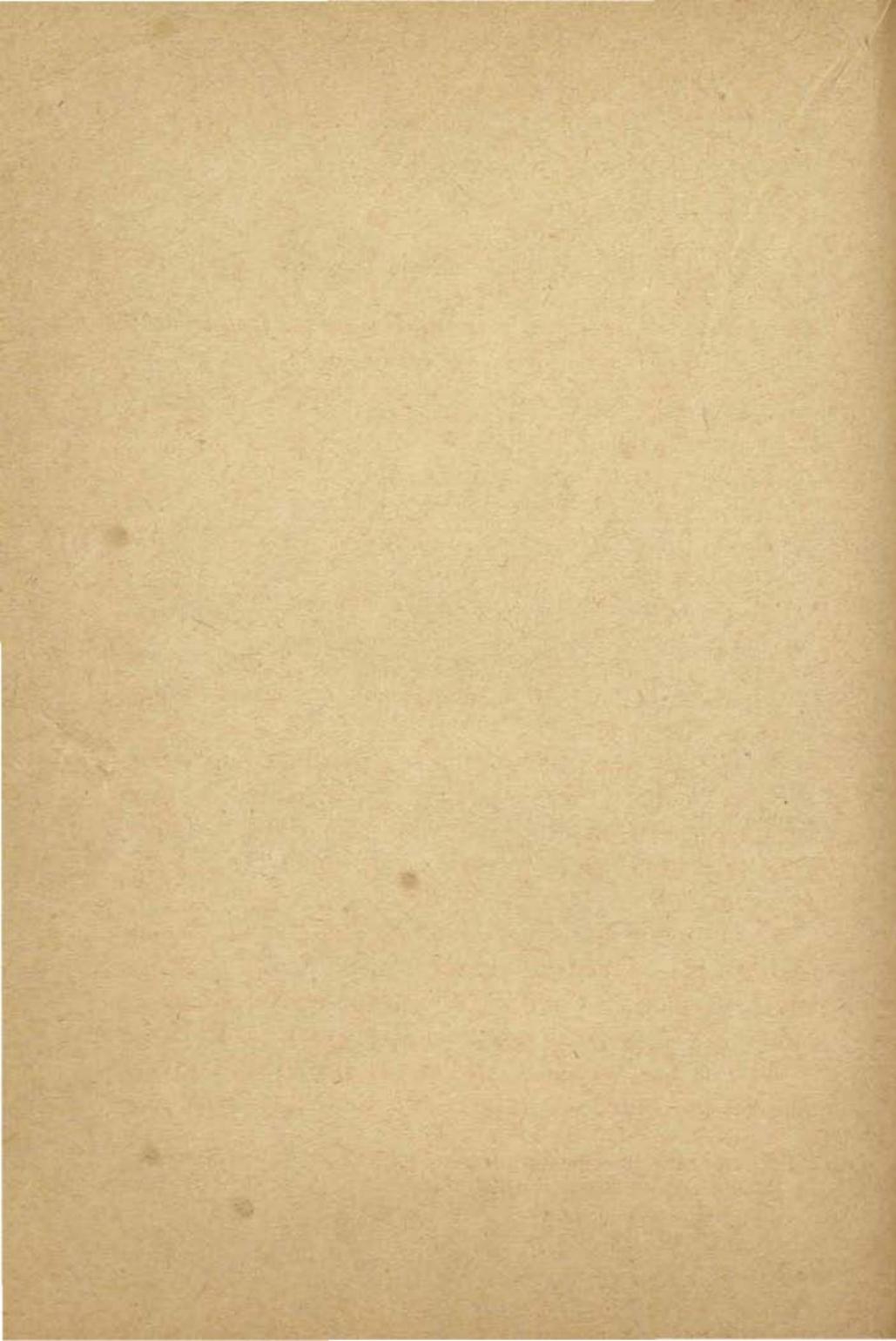
9.º Protecção ás transacções sobre a propriedade territorial contra a generalidade das fraudes;

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

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

Longo e penoso foi-nos o labor da adaptação, attenta a difficuldade extrema de eliminar as idiosincrasias inglezas, que inçam a lei Torrens no seu contexto original. Mas a attenção e consciencia com que procedemos, atravez das muitas transmutações por que passou o nosso trabalho, até se formular neste projecto, inspira-nos a confiança de que elle corresponda ao pensamento da benefica reforma, cuja realidade agora depende apenas do vosso assentimento. — Capital Federal, 31 de maio de 1890. — *Ruy Barbosa* — *Manoel F. de Campos Salles* — *Francisco Glicerio*.





DECRETO N. 451 B 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 fórma

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

As terras publicas, porém, alienadas depois da publicação d'elle, serão sempre submittidas a esse regimen, pena de nullidade da alienação, sendo o preço restituído pelo governo, com deducção de 25 por cento. Reg., art. 2.º

Serão tambem obrigatoriamente sujeitos ao mesmo regimen, si o governo julgar conveniente, os terrenos e predios da Capital Federal no perimetro marcado para o imposto predial. Reg., art. 2.º (1)

Art. 2.º A execução dos actos previstos por este decreto é confiada ao official do Registro Geral das

(1) Vide no Appendice o decreto n. 1155 de 10 de dezembro de 1890, e outras decisões á respeito.

Hypothecas, sob a direcção do juiz de direito a quem este serviço se achar submittido. Reg., artigos 21 e 23. (2)

A substituição desse magistrado será regulada por instrucções do Ministerio da Justiça. Reg., artigos 22 e 24.

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. 75, §§ 2º e 3º. Reg., artigo 6º.

Art. 4.º Incumbe ao official do registro:

1º Exigir os titulos de dominio, do proprietario, ou de quem, tendo mandato, ou qualidade, se apresente a requerer por elle. Reg., art 25, § 1º.

2º Intimar, por ordem do juiz, aos proprietarios e interessados, para fazerem declarações, ou produzirem os titulos, concernentes ao immoveis, que se trate de admittir ao beneficio deste decreto, negando-se, no caso de recusa, a proseguir nos termos do registro. Reg., art. 25, § 2º.

3º Corrigir, ou supprir, em observancia de despacho do juiz, erros e omissões do registro, comtanto que a rectificação não altere actos anteriormente registrados. Reg., art. 25, § 3º.

4º Suspender o registro dos immoveis que se mostre pertencerem á fazenda publica, ou a incapazes. Arts. 10, § 2º; 45. Reg., art. 25, § 4º. (3)

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

(2) Vide a nota ao § 1º do art. 5º do Reg. n. 955 A.

(3) Vide nota ao art. 25, § 4º, do Reg. n. 955 A.

tenha mandato, ou qualidade para o representar. Reg., art. 26.

No caso de condominio, se procederá ao registro a requerimento de todos os condominios. Art. 14. Reg., art. 26.

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 o *onus*. Reg., art. 27.

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 designarão os nomes e residencias dos interessados, occupantes e confrontantes, e, sendo rural o immovel, a planta d'elle, nos termos do art. 22. Reg., art. 28.

Art. 8.º Recibido o requerimento, e estando em termos, submettel-o-á o official a despacho. Reg., art. 30.

Si os documentos, completos e regulares, mostrarem que o immovel pertence ao requerente, e tiverem sido observados os arts. 5.º á 7.º, mandará o juiz publicar o requerimento uma vez no *Diario Official* e tres, pelo menos, em um dos jornaes da Capital Federal, si o immovel ahi se achar, ou da cabeça da comarca, fixando um prazo nunca menor de cincoenta dias, nem maior de quatro mezes para a matricula, si não houver surgido opposição. Reg., art. 33. (4)

(4) Vide nota ao art. 33 do Reg. n. 555 A.

Da opposição ao registro, tratam os arts. 46 á 48 deste decreto. Vide o art. 53 deste decreto.

Art. 9.º O juiz ordenará *ex-officio*, ou mediante petição da parte, que se notifique o requerimento, á custa do peticionario, ás pessoas nelle mencionadas, archivando-se a intimação no cartorio do official do registro. Reg., art. 34.

Paragrapho unico. A certidão de intimação, feita em 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 intimadas. Reg., art. 34, paragrapho unico.

SECÇÃO II

Entrega dos titulos

Art. 10. Terá o official um registro, em livros de talão, denominado — MATRIZ — no qual fará as matriculas, com declaração, de todas as clausulas dos actos, que gravarem os immoveis, lavrando assento especial para cada immovel. Reg., art. 36.

§ 1º A matricula effectuar-se-á 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 hypotheças e outros *onus* reaes, registrados nos termos deste decreto, que gravarem o immovel. Reg., art. 36, § 1º.

§ 2º Si o immovel fôr de menor, ou incapaz, indicará o official na matricula a idade do menor, ou a causa da incapacidade. Arts. 4º, § 4º; 45. Reg., art. 36, § 2º.

Art. 11. Feita a matricula, o official entregará o respectivo titulo ao peticionario, e archivará a petição com os documentos. Reg., art. 37.

Parapho unico. Fallecendo o requerente no decurso do processo, o titulo será entregue a quem de direito. Reg., art. 37, parapho unico.

Art. 12. E' licito ao petionario retirar a petição e seus documentos, antes de receber o titulo, deixando recibo. Reg., art. 38.

Art. 13. O official, a requerimento do proprietario, converterá os titulos, referentes a partes de um immovel, em um só, ou dividirá o titulo do todo em tantos 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. Reg., art. 39.

Art. 14. Cada um dos co-proprietarios do immovel, que se inscrever na matriz, receberá titulo separado, com declaração do condominio existente. Artigo 5º. Reg., art. 40.

SECÇÃO III

Registro dos actos na matriz

Art. 15. O titulo presumir-se-á 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. Reg., art. 41. (5)

Art. 16. O acto translativo de immovel matriculado, ou constitutivo de hypotheca, ou *onus*

(5) Veja-se o art. 42 do Reg. n. 955 A.

real, presumir-se-á 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.

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

§ 2º A pessoa, designada como beneficiaria em um titulo, assim registrado, presumir-se-á inscripta, com a mesma qualidade, na matriz. Reg., art. 50.

Art. 17. O acto apresentado ao registro será redigido em dous exemplares, dos quaes o official entregará um ao beneficiario, e archivará o outro. Reg., art. 51.

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. Reg., art. 52.

SECÇÃO IV

Execução de sentenças e mandados

Art. 19. Nenhuma sentença ou mandado de execução, terá effeito, contra immovel admittido ao regimen deste decreto, emquanto 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. Reg., art. 53.

Art. 20. Não se poderá oppor sentença, ou man-

dado, aos adquirentes, credores hypothecarios, ou outros interessados, si não se lhe der execução em seis mezes da data do registro. Reg., art. 54.

SECÇÃO V

Da perda do titulo de matricula

Art. 21. No caso de destruição, ou perda do titulo, o proprietario, annunciando-a por trinta 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. Art. 68.

§ 1º 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.

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

§ 3º O novo titulo terá o mesmo valor do primitivo. Reg. art. 55.

SECÇÃO VI

Das plantas e avaliações dos immoveis

Art. 22. O levantamento das plantas, a que se refere o art. 7º, operar-se-á de accordo com os preceitos seguintes: Reg., art. 56.

1º As plantas serão levantadas mediante goniometros, independentemente de bussola.

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

3º 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 earta geral cadastral.

4º As plantas conterão:

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

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

c) Os vallos, cercas e muros 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-lhes calcular o valor mechanico;

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

5º As escalas das plantas poderão variar entre os limites: $1:500^m \frac{1}{500}$ e $1:500^m \frac{1}{5,000}$, conforme a extensão das propriedades ruraes.

Nas propriedades de mais de 5 kilometros quadrados se admittirá a escala de 1:10.000.

6º 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, córregos, 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 possam 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 comunicação existentes e as que convenha 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 que concorrer possa para conhecimento cabal da propriedade e seu valor.

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

Art. 23. Com a planta, se apresentarão as notas de campo, segundo as quaes foi organizada e o relatório, ou memorial descriptivo, exigido no art. 22, n. 6º. Reg., art. 57.

§ 1º Esse relatório 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.

§ 2º 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 relatório.

§ 3º A avaliação effectuar-se-á no logar de situação do immovel, com assisténcia do dono, ou seu procurador.

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

§ 5º 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 fazel-as avaliar nos termos do artigo antecedente. Reg., art. 58. (6)

(6) Segundo a disposição deste art. 24, aquelle que obtiver sentença homologando a demarcação ou divisão nos termos do art. 42 do decreto n. 720 de 5 de setembro de 1890, póde com ella requerer a inscripção do immovel no registro Torrens, dependendo sómente de nova avaliação.

As despesas respectivas tocarão aos donos dos immoveis.

CAPITULO II

Actos de alienação e seus effeitos

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 bem como pela pessoa em favor de quem se fizer a alienação e duas testemunhas, referindo-se ao titulo, e indicando todos os encargos e hypothecas, que gravarem o immovel.

Paragrapho unico. Esta regra comprehende as doações, cuja validade não depende de insinuações, qualquer que seja o seu valor. Reg., art. 63.

Art. 26. Si se tratar de alienação de todo o immovel, ou parte d'elle, juntará o alienante seu titulo. O official do registro annullal-o á, 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. Reg., art. 64, § 3º.

§ 1º O novo titulo referir-se-á ao anterior e ao escripto de transmissão. Reg., art. 64, § 1º.

§ 2º O official archivará o titulo, annullado no todo, ou em parte, entregando outro ao proprietario

da porção não vendida. Reg., art. 64, § 2º. (7)

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. Reg., art. 65.

Art. 28. O registro de transmissão é sufficiente para investir no dominio do immovel outras pessoas conjuntamente com o proprietario, transferindo-lhes os direitos, que nesse acto se especificarem. Reg., art. 66.

Art. 29. A transmissão, por effeito de casamento, será feita á vista do respectivo assento e da escriptura antenupcial.

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

§ 2º Para a partilha amigavel de immovel lavrar-se-á nota de transferencia nos termos do art. 25. Reg., art. 67.

Art. 30. Si o escripto de transmissão fôr lavrado por mais de uma pessoa, cada uma dellas fica obrigada, sem solidariedade, ás condições que delle constarem. Reg., art. 73.

Art. 31. O vendedor do immovel não terá direito de retenção pelo facto de não pagamento do preço. Reg., art. 74.

SECÇÃO 11

Da hypotheca e execução dos immoveis hypothecados

Art. 32. Para hypothecar immovel, sujeito a este decreto, lavrará o devedor uma obrigação hypothe-

(7) Vide o art. 39, § 1º, deste decreto.

caria, assignada por elle, com o credor e duas testemunhas, contendo indicação exacta do immovel, pela fórma constante do titulo. Reg., art. 75. (8)

As obrigações hypothecarias serão registradas na ordem da apresentação, e classificadas pelas datas do registro. Reg., art. 75, § 1º.

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 trinta dias sem solução, requererá a venda do immovel em hasta publica, na qual lhe será licito compral-o.

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

§ 2º 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.

§ 3º A antichrese faz cessar o arrendamento. Reg., art. 76.

Art. 34. Pelo registro da transferencia, resultante da hasta publica, o immovel, passará, livre de toda a hypotheca, ou *onus* real para o adquirente, que receberá novo titulo. Reg., art. 77.

Art. 35. Em toda a alienação de immovel hypothecado considera-se implicita a clausula de que

(8) Vide o art. 36 deste decreto.

o adquirente se obriga a pagar as annuidades e os juros, garantidos pela hypotheca, e a exoneração alienante de reclamações do credor hypothecario. Reg., art. 78.

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

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

2º 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. Reg., art. 79.

Art. 37. As clausulas implicitas, mencionadas nos dous artigos precedentes, poderão alterar-se por expressa disposição convencional. Reg., art. 80.

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. Reg., arts. 81 e 82.

SECÇÃO III

Efeitos juridicos do registro nos 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 delle.

§ 1º Si dous actos, celebrados pelo mesmo pro-

prietario, que tenham por objecto alienar, ou onerar o mesmo immovel, forem apresentados simultaneamente ao registro, registrar-se-á aquelle, em apoio do qual produziu o postulante o titulo de que trata o art. 26.

§ 2º Não se produzindo esse titulo, nenhum dos actos será registrado. Reg., art. 83.

Art. 40. Ninguém poderá produzir contra o registro contracto, ou acto, de data anterior a titulo que não tenha sido tambem registrado. Reg., art. 84.

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

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

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

§ 3º As servidões legaes valerão conforme o direito. Reg., art. 85.

Art. 42. O facto de inscrever um immovel sob o regimen deste decreto não extingue os direitos eventuaes de terceiro, designado no titulo. Reg., art. 86.

Art. 43. O cessionario, ou adquirente de immovel, ficará exonerado de reclamações, relativas a direitos, que não constem do registro. Reg., art. 87.

SECÇÃO IV

Consenso de terceiros

Art. 44. Si a annuencia de terceiro fôr necessaria, para se dispor de um immovel, bastará para

ser outorgado o „ Consinto “ do annuente no escripto de transmissão, podendo, porem, sel-o igualmente em documento separado, que se averbará no titulo e no registro. Reg., art. 88.

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. (9)

Todos os actos do legitimo representante serão validos, como si do proprio representado emanassem. Reg., art. 89.

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. 8º, para impedir a inscripção, nos termos deste decreto. Reg., art. 90.

Art. 47. Apresentada a opposição, ficará suspenso o registro, emquanto não fôr o oppoente julgado carecedor de direito. Reg., art. 91.

Art. 48. O juiz não receberá a opposição, si o oppoente se fundar unicamente na ausencia de provas legaes da capacidade de qualquer dos antepossuidores do immovel. Reg., art. 92.

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

(9) Vide o art. 4º, § 4º, e art. 10, § 2º, deste decreto.

em regulamento, dispensando-se a conciliação (Dec. n. 359 de 26 de abril de 1890). Reg., art. 97. (10)

As citações, a que esse processo der lugar, serão validamente feitas na residencia indicada, ou no domicilio escolhido pelo mandante que assignar a opposição. Reg., art. 98.

Art. 50. A opposição, assignada pelo oppoente, ou seu procurador, declarará os nomes e a residencia do oppoente, e descreverá exactamente o immovel, expondo os direitos reclamados e os titulos em que se fundarem. Reg., art. 99. (11)

Art. 51. O official não poderá proseguir no processo de transferencia, sinão oito dias depois de haver intimado ao oppoente o mandado, ou sentença que julgar improcedente a opposição. Reg., art. 100.

Art. 52. A opposição infundada obriga ao oppoente a perda e damnos, a requerimento do prejudicado. Reg., art. 101.

Art. 53. As regras precedentes vigoram nos casos de opposição ás transferencias e quaesquer outros actos do registro, menos quanto ao prazo do art. 8º. Reg., art. 97.

CAPITULO IV

Dos procuradores

Art. 54. O mandato para os effeitos deste decreto póde ser outorgado por instrumento particular,

(10) Vide a nota ao art. 97 do decreto n. 955 A.

(11) No processo summario estabelecido pelo art. 97 do Reg. n. 955 A., como se infere do art. 53 *infra*.

escripto e assignado pelo mandante, sendo licito a este nomear procurador com poderes de alienar, hypothecar e praticar todos os actos previstos no mesmo regulamento.

Parapho unico. A nota do registro, lançada no verso da procuração, dará fé da realidade dos poderes do mandatario, com tanto que seja depositada em poder do official do registro outra procuração original. Reg., art. 103.

Art. 55. Os actos do procurador, praticados de boa fé, nos limites do mandato, produzem pleno effeito, ainda que o mandante haja fallecido, fallido, ou por outro modo se tenha tornado incapaz, salvo si esses factos constarem do registro. Reg., art. 104.

Art. 56. São igualmente validos os ditos actos, si os terceiros, que contrataram com o procurador, ignoravam a morte, fallencia, ou incapacidade do mandante; salva a limitação do artigo antecedente, parte final. Reg. art. 105.

Art. 57. E' revogavel a procuração registrada, excepto si 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. Reg., art. 106.

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 averbal-a-á na matriz, ficando livre o immovel de todo o encargo.

§ 1º 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*.

§ 2º Nos dous casos precedentes, o official do registro escreverá no verso do titulo, quando lhe fôr apresentado, a nota da exoneração. Reg., artigo 107.

Art. 59. Ausente o credor hypothecario, ou seu representante, poderá o devedor fazer ao thezou-reiro 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, § 2º). (12)

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

§ 2º Desde o pagamento, assim feito, cessarão de correr juros contra o devedor. Reg., art. 108.

CAPITULO VI

Do fundo de garantia

Art. 60. Sobre o immovel, que pela primeira vez se matricular, assim como sobre o já matriculado,

(12) Vide art. 62, § 1º, deste decreto.

que passar a outro dono por successão testamentaria, ou *ab intestato*, pagar-se-hão as taxas estipuladas na tabella annexa.

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

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

§ 3º No de successão *ab intestato* ou testamentaria, calcular-se-á segundo o preço do inventario, ou da partilha amigavel. Reg., art. 109.

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.

§ 1º 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.

§ 2º No caso de insufficiencia do *fundo de garantia*, pagará a indemnisação o Thezouro Nacional por intermedio das repartições de fazenda (art. 62), havendo nellas escripturação, em livro especial, de debito e credito da conta d'esse *fundo*.

§ 3º Não se admittirá indemnisação pelo *fundo de garantia* a titulo de prejuizo causado por malversação, ou negligencia, de tutor ou curador. Reg., art. 110.

Art. 62. O pagamento das taxas para o *fundo de garantia* (art. 60) far-se-á por intermedio das collectorias, nas comarcas, pela recebedoria, na Catal Federal, e pelas thesourarias da fazenda, nas capitaes 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, onde fôr situada, o valor por que ha de registrar-se, o nome de quem a registra, e paga a taxa, e a importancia desta.

§ 1º 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).

§ 2º 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.

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

§ 4º 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.

§ 5º 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 desse artigo, passarem, e menção das repartições de fazenda, por onde essas quantias se receberam. Reg., art. 111.

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 fôra d'elle.

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

§ 2º 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. Reg., art. 112.

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

§ 1º 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.

§ 2º 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 lugar da situação da cousa (art. 16).

§ 3º O comprador, o credor hypothecario e qualquer cessionario, cujo nome fôr assim lançado no extracto do registro, terão os mesmos direitos, que si se houvessem inscripto na matriz (art. 18). Reg., art. 113.

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

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

§ 2º Si for 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. Reg., art. 114.

Art. 66. Os *onus* mencionados no verso dos 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. Reg., art. 115.

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 si fossem recebidas e averbadas na matricula (art. 16). Reg., art. 116.

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. Reg., art. 117.

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-á na matriz e por verba no titulo. Reg., art. 118.

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. Reg., art. 119.

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\$000 a 1:000\$000, afora as penas do Cod. Crim., 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 de fazenda (art. 62). Reg., artigo 120.

Art. 72. O que falsificar os actos do registro, fica sujeito ás penas de falsidade. Reg., art. 121.

Art. 73. São applicaveis as penas do furto ao detentor illegal de titulo alheio. Reg., art. 122.

CAPITULO IX

Disposições geraes

Art. 74. Si as firmas das partes não forem reconhecidas por tabellião, e houver motivo, para se lhes duvidar da authenticidade, o juiz verificall-a-á, interrogando o assignatario, e procedendo ás diligencias convenientes. Reg., art. 127.

Art. 75. Nenhuma acção de reivindicacão será recebivel contra o proprietario de immovel matriculado.

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

§ 2º Todavia, nos casos dos arts. 70 á 73, depois de julgados criminalmente, e no de exhibir, o autor titulo anterior, devidamente inscripto no re-

gistro, caberá a acção competente para restabelecer o direito violado. (13)

§ 3º Julgada procedente a acção, mandará o juiz annullar os titulos, ou outros actos, indevidamente registrados, e substituil-os por novos, averbados na matriz, em nome de quem de direito. (14)

§ 4º O que se achar inscripto na matricula sendo réo na acção, considerar-se-á detentor do immovel. Reg., art. 128.

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

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

§ 2º O adquirente e o credor hypothecario de boa fé não pódem ser perturbados na posse, ainda quando o titulo do alienante haja sido matriculado fraudulentamente ou tenha occorrido erro na delimitação. Reg., art. 129.

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 indemnização pelo *fundo de garantia*.

§ 1º Sendo condemnado o official do regisrto, ou insolvente a pessoa que se lucupletou com a fraude, ou erro, o thesoureiro geral do Thesouro, ou o the-

(13. Vide arts. 119 á 122 do Reg. n. 955 A.

14) Idem.

soureiro da respectiva thesouraria de fazenda, á vista da sentença e precatoria do juiz, e mediante ordem do ministro da fazenda, ou do inspector da thesouraria, pagará a importancia da indemnização e das custas, levando-a a debito do *fundo de garantia*.

§ 2º O fundo de garantia haverá do devedor, si apparecer, as sommas, que por elle se houverem pago. Reg., art. 130.

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

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

§ 2º 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*. Reg. art., 131.

Art. 79. Si 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, si não acudir á citação, salvo legitimo impedimento.

Si o citando se occultar, o official de justiça fará a citação com hora certa. Reg., art. 132.

Art. 80. Comparecendo o citado ante o juiz, será interrogado, e intimado para entregar o titulo, ou os actos, que indevidamenie 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 acompanharem. Reg., art, 133. (15)

Art. 81. Não comparecendo o citado, o juiz, após inquerito, procederá contra elle como si houvesse comparecido, e recusado entregar o titulo. Reg., art. 134.

Art. 82. Nestes casos poderá o juiz condemnar nas custas os implicados no processo. Reg., art. 135.

Art. 83. O juiz e o official do registro perceberão as custas fixadas na tabella annexa. Reg., art. 136.

Art. 84. Este decreto entrará em execução quatro mezes depois de publicado o respectivo regulamento, que estabelecerá a forma do processo, os casos de recurso, as suas especies, as formulas dos actos e os modelos da escripturação do registro. Reg., art. 137. (16)

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

Sala das sessões do Governo Provisorio da Republica dos Estados Unidos da Brazil, 31 de maio de 1890.

MANOEL DEODORO DA FONSECA

Ruy Barbosa

M. Ferraz de Campos Salles

Francisco Glicerio.

(15) Vide o art. 21 deste decreto.

(16) Vide os arts. 7, 35, 95 e 96 deste decreto, e arts. 14 á 20 e 71 do Reg. n. 955 A.

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 do propriedade. | |

Além disso:

- | | | |
|----|--|--------|
| 3 | De cada <i>titulo</i> ou extracto de registro | 6\$000 |
| 4 | De cada novo <i>titulo</i> a proprietario, quanto á parte do immovel não alienada..... | 4\$000 |
| 5 | De cada <i>titulo</i> em outras circumstancias, do registro de alienação ou escriptos, e de alienação ou hypotheca | 6\$000 |
| 6 | De cada registro de escripto, e qualquer outro acto constitutivo de <i>onus</i> real que tenha de ser lançado na matriz..... | 4\$000 |
| 7 | De cada recebimento ou menção de opposição..... | 4\$000 |
| 8 | De cada busca, 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 autorizada..... | 2\$000 |

12 De cada lauda, que terá vinte 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 0/0, das custas que receber pelos trabalhos e processos em que funcionar ou tomar parte. (17)	

(17) As causas julgadas no Estado do Rio Grande do Sul ficam sujeitas a uma taxa judiciaria substitutiva das custas contadas aos juizes e funcionarios do ministerio publico. Lei n. 16 de 4 de dezembro de 1896, art. 1º.

A taxa é de $\frac{1}{4}$ 0/0 sobre a avaliação. Lei cit., art. 5º.

Em vista da disposição citada, o juiz não tem mais direito aos 40 0/0 desta tabella, como foi resolvido pelo governo do Estado no seguinte

Officio ao juiz de comarca de Taquary:

„ No officio, que enviastes com o de 5 de setembro ultimo, consultou o official do registro geral do municipio do Lageado:

1º si os autos do registro Torrens, indo conclusos ao juiz de comarca para decisão, mandando ou não fazer a inscripção do immovel, devem ser acompanhados de preparo para sentença e si este preparo deve ser em sello ou dinheiro, na fórma do regimento antigo;

2º si em vista do actual regimento de custas, o regimen judiciario que estabeleceu a taxa substitutiva dos emolumentos dos juizes de comarca, tem direito aos 40 0/0 de que trata a tabella annexa ao citado regulamento.

O presidente do Estado manda declarar-vos affirm de fazerdes constar áquelle serventuario:

1º que, conforme decisão de 6 de setembro dito, não obstante ser o registro Torrens, por sua natureza, um serviço ou instituição federal, contudo o respectivo processo é perante as justiças estaduais e deve estar sujeito aos regulamentos estaduais, pelo

FUNDO DE GARANTIA

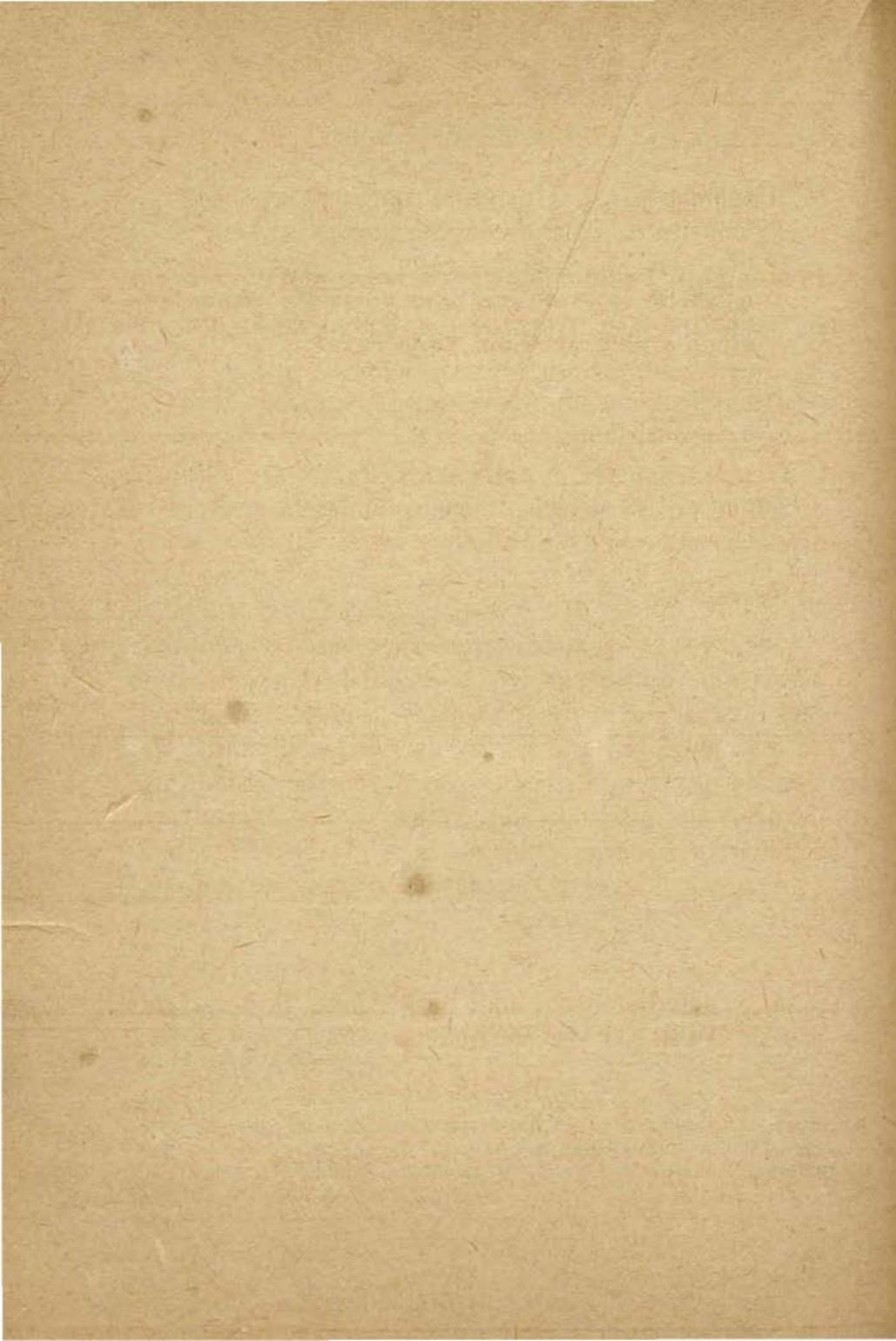
- 17 Pagamento ao cofre desse fundo pela primeira matricula de um immovel, dous por mil sobre o valor da propriedade.
- 18 Idem de cada transmissão por testamento ou *ab intestato* de immovel já matriculado, um por mil do valor da propriedade.

Capital Federal, 31 de maio de 1890.

Ruy Barboza
M. Ferraz de Campos Salles
Francisco Glicerio.

que, não se achando taes processos comprehendidos na exclusão do art. 4º da lei n. 16 de 4 dezembro de 1896, pagam a taxa judiciaria a ser cobrada conforme o disposto nos arts. 10 e 11 da citada lei;

2º que o juiz de comarca não tem direito aos 40 % da tabella annexa ao regulamento do mesmo registro de 5 de novembro de 1890, attenta a prohibição aos magistrados da percepção de emolumentos pelo art. 57 da Constituição. — Saude e fraternidade.
 — *Dr. João Abbott.* “



DECRETO N. 955 A DE 5 DE NOVEMBRO DE 1890

Promulga o Regulamento para execução do decreto n. 451 B de 31 de maio do corrente anno, que estabeleceu o registro e transmissão de imoveis pelo systema Torrens.

O marechal Manoel Deodoro da Fonseca, chefe do Governo Provisorio, constituido pelo exercito e armada, em nome da nação,

Decreta :

Art. 1.º O registro dos immoveis creado pelo decreto n. 451 B de 31 de maio do corrente anno será executado de conformidade com as disposições do regulamento, que a este decreto acompanha, assignado pelos ministros e secretarios de Estado dos negocios da fazenda, da justiça e da agricultura, commercio e obras publicas.

Art. 2.º Ficam revogadas as disposições em contrario.

Sala das sessões do Governo Provisorio da Republica dos Estados Unidos do Brazil, 5 de novembro de 1890, II da Republica.

MANOEL DEODORO DA FONSECA
Ruy Barbosa
Francisco Glicerio
M. Ferraz de Campos Salles.

**Regulamento a que se refere o decreto
n. 955 A desta data**

TITULO I

**Do registro. Sua indole, comprehensão
e fórma**

Art. 1.º Todo o immovel, susceptivel de hypotheca ou *onus* real, pode ser inscripto sob o regimen deste regulamento. (1)

Art. 2.º As terras publicas, alienadas depois da publicação deste regulamento, serão sempre submettidas ao seu regimen, pena de nullidade da alienação; sendo o preço restituído pelo governo, com deducção do 25 por cento.

Serão tambem obrigatoriamente sujeitos ao mesmo regimen, se o governo entender conveniente, os terrenos e predios da Capital Federal no perimetro marcado para o imposto predial. (2)

Art. 3.º O immovel registrado para os effeitos do decreto n. 451 P de 31 de maio de 1890 ficará para sempre sujeito ao regimen deste regulamento.

Art. 4.º Só se podem hypothecar: (3)

(1) Quaes os onus reaes que esta lei reconhece, veja-se no art. 70.

Quaes os immoveis susceptiveis de hypotheca, declara o art. 4º *infra*.

(2) Veja-se no *Appendice* os actos do governo, posteriores á este decreto, sobre o dispositivo deste artigo.

(3) Consulte-se os arts. 133 á 138 do regulamente hypothecario n. 370 de 2 de maio de 1890.

§ 1º Os immoveis por natureza.

§ 2º Os immoveis por destino.

§ 3º A emphyteuse e o dominio directo.

Art. 5.º O registro comprehende: (4)

A transcripção dos titulos da transmissão dos immoveis susceptiveis de hypotheca e a instituição dos *onus reaes*; (5)

A inscripção das hypothecas. (6)

§ 1º A transcripção e inscripção devem fazer-se na comarca, ou comarcas, onde forem situados os bens. (7)

(4) Entenda-se: „o registro Torrens“, como o explica a segunda parte do art. 19.

(5) Os actos sujeitos á transcripção vêm enumerados no artigo 68; e não produzem effeito antes dessa transcripção, art. 83.

(6) Do modo de constituir a hypotheca, e da respectiva inscripção, trata o art. 75 deste regulamento.

A transcripção dos titulos de transmissão, e a inscripção das hypothecas, dos bens sujeitos ao regimen Torrens, serão feitos nos mesmos livros do registro geral, como determina o art. 19 deste regulamento.

(7) Acto do governo do Estado do Rio Grande do Sul n. 6 de 10 de janeiro de 1893:

Art. 7.º Continuarão a funcionar os officiaes do registro de hypothecas das comarcas extinctas nos municipios onde residirem, ficando o mesmo serviço interinamente, em todos os outros municipios, á cargo do tabellião ou escrição designado pelo juiz de comarca.

LEI n. 10 de 16 de dezembro de 1895 (Organização judiciaria do Estado do Rio Grande de Sul).

PARTE SEGUNDA

Titulo Segundo

CAPITULO III

Officiaes do registro geral

Art. 125. Assim se denominam os officiaes de fé publica privativamente encarregados dos registros de transmissão e immoveis hypothecario e Torrens.

Art. 126. Esses officios poderão continuar á cargo de notarios

§ 2º As despesas da transcrição incumbem ao adquirente e as da inscrição ao devedor.

Art. 6.º Todo acto do official do registro por elle assignado, ou por seu ajudante, será recebido como prova irrefragavel, salvo o disposto nos artigos 119 á 122.

CAPITULO I

Da inauguração

Art. 7.º O registro creado pelo dec. n. 451 B de 31 de maio de 1890 será inaugurado em todas as comarcas da Republica, quatro mezes depois da publicação deste regulamento.

Art. 8.º Nas comarcas de mais de um juiz de direito presidirá á inauguração do registro o juiz da primeira vara civil.

Art. 9.º Desde a inauguração do registro, nos termos do dec. n. 451 B de 31 de maio de 1890, realizam-se todos os effeitos resultantes do registro

designados pelo governo, na fôrma do regimen anterior: mas, uma vez creados especialmente, serão por sua natureza privativos, unicos e indivisiveis.

Art. 127. Haverá em cada municipio um officio do registro geral.

Art. 128. Nos impedimentos temporarios os officiaes do registro geral serão substituidos pelos seus ajudantes. (O art. 116 desta lei dispõe que: para os casos de impedimento, ausencia ou affluencia de trabalho, cada notario poderá ter, sob sua responsabilidade, um ajudante proposto por elle e approvedo pelo juiz, devendo, sempre que fór possivel, subscrever todos os actos do mesmo ajudante).

Art. 129. Na capital do Estado estão subordinados ao juiz de comarca da 1ª vara e nas demais comarcas aos respectivos juizes.

Art. 130. Em tudo o mais serão observadas as disposições que regulam os demais officios de justiça, salva a parte intrinseca de cada um.

dos titulos, que são por este regulamento sujeitos a esta formalidade, para valerem contra terceiros.

Art. 10. O auto da inauguração escrever-se-á no livro protocollo, em a pagina immediatamente seguinte á do termo de abertura. (8)

Art. 11. Si, por motivo imprevisto, no termo aprazado para se inaugurar o registro ainda não estiver designado o respectivo official, ou não se acharem promptos os livros, não se adiará a inauguração.

Art. 12. Uma copia do acto da inauguração será logo remetida ao governo, na Capital Federal, e aos governadores, nos Estados.

Art. 13. O registro geral, decretado na lei numero 1237 de 24 de setembro de 1864 e reg. n. 3453 de 26 de abril de 1865, e no decreto n. 169 A de 19 de janeiro de 1890, continuará nas comarcas onde actualmente funciona. (9)

CAPITULO II

Dos livros

Art. 14. Os livros do registro são:

- 1° O da matriz;
- 2° O protocollo;
- 3° O indicador real;
- 4° O indicador pessoal.

Art. 15. O livro n. 1 (o da matriz) é um livro

(8) No *Appendice* vem o modello do auto de inauguração.

(9) Actualmente está em vigor o decreto n. 370 de 2 de maio de 1890.

de talão, no qual será lançada a matricula dos immoveis com todas as clausolas contidas nos actos.

O modelo é o do annexo n. 1.

Art. 16. O livro n. 2 (protocollo) que é a chave do registro, servirá para o apontamento de todos os titulos apresentados diariamente.

O modelo é o do annexo n. 2.

Art. 17. O livro n. 3 (indicador real) é o repertorio de todos os immoveis, que directa ou indirectamente figuram no registro.

O modelo é o do annexo n. 3.

Art. 18. O livro n. 4 (indicador pessoal) será dividido alphabeticamente; e nelle, sob a letra respectiva, se inscreverá por extenso o nome de todas as pessoas, que, activa ou passivamente, individual ou collectivamente, figurarem nos livros do registro.

O modelo é o do annexo n. 4.

Art. 19. A transcripção dos titulos de transmissão dos immoveis susceptiveis de hypotheca, a instituição dos *onus* reaes e a inscripção das hypothecas, que o registro comprehende (art. 5º), serão feitas nos mesmos livros do registro geral, additando-se, na columna das annotações, o seguinte: „ Systema Torrens (decreto n. 451 B de 31 de maio de 1890 e regulamento n. 955 A de 5 de novembro de 1890) “.

Art. 20. As declarações, já existentes, por occasião da matricula, no registro geral, serão levadas para o livro-matriz, lançando-se as que sobrevierem, primeiro nos livros do registro geral, depois no da matriz. (10)

(10) Vide o art. 36, § 1º.

CAPITULO III

Da execução e direcção

Art. 21. Si o governo tornar obrigatorio o registro, para os predios da Capital Federal, nos termos do artigo 2º, a execução dos actos, previstos por este regulamento, é confiada ao official do registro geral das hypothecas sob a direcção do juiz de direito, a quem este serviço se achar submettido, ou a uma sociedade em commandita, ou anonyma, autorisada pelo ministro da fazenda na Capital Federal, e cujo director-secretario gozará de fé publica para todos os actos do decreto numero 451 B de 31 de maio ultimo, que lhe incumbirão, sob a fiscalisação do juiz, respondendo a sociedade pelas faltas e irregularidades desse director-secretario. (11)

Art. 22. A substituição dos juizes de direito regular-se-á na fórma das leis em vigor. (12)

Art. 23. Os officiaes do registro são, por sua natureza, privativos, unicos e indivisiveis, e ficam exclusivamente subordinados aos juizes de direito.

Art. 24. Nas comarcas de mais de um juiz de

(11) Vide no *Appendice* o decreto n. 1155 A de 10 de dezembro de 1890.

Veja-se o art. 128, §§ 5º e 6º.

(12) Lei de organização judiciaria do Estado do Rio Grande do Sul n. 10 de 16 de dezembro de 1895.

Art. 46. Os juizes de comarca, em suas faltas ou impedimentos, são substituidos pelos das comarcas mais proximas, segundo tabella que o governo organisará, tudo em vista as facilidades de comunicação.

§ unico. Entre os da comarca da capital observar-se-á, na substituição, a ordem de antiguidade no serviço da magistratura.

direito a direcção compete ao juiz da primeira vara civil.

Art. 25. Incumbe ao official do registro:

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

2º Intimar, por ordem do juiz, os proprietarios, ou interessados, a fazerem declarações, ou produzirem os titulos, concernentes aos immoveis, que se trate de admittir ao beneficio deste regulamento, negando-se, caso os intimados se recusem, a proseguir nos termos do registro.

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

4º Suspender o registro dos immoveis, que se mostre pertencerem á fazenda publica, ou a incapazes. (13)

Art. 26. O requerimento para registro será dirigido ao juiz pelo proprietario, ou por quem tenha mandato, ou qualidade para o representar. (14)

Em caso de condominio, só se procederá ao registro a requerimento de todos os condminos. (15)

Art. 27. O immovel, sujeito a hypotheca, ou onus real, não será admittido a registro sem con-

(13) Veja-se o art. 89. — Neste caso, cumpre ao official do registro, sob as penas comminadas no art. 120 deste regulamento, informando ao juiz, deste facto, fazer-lhe os autos conclusos.

(14) O procurador, ou o legitimo representante do menor, do louco, ou do incapaz, nos termos do art. 89.

(15) Recebendo cada um titulo separado, com declaração do condominio existente; art. 40.

sentimento expresso do credor hypothecario, ou da pessoa em favor de quem se houver instituido o onus.

Art. 28. 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 designarão os nomes e residencias dos interessados, occupantes e confrontantes, e, sendo rural o immovel, a planta delle, nos termos dos arts. 56 e 57. (16) (17)

Art. 29. Só se admittem ao registro os titulos seguintes:

§ 1º Os instrumentos publicos.

§ 2º Os escriptos particulares assignados pelas partes, que nelles figuram, reconhecidos pelos officias do registro e sellados com o sello, que lhes compete. (18)

§ 3º Os actos authenticos de paizes estrangeiros, legalizados pelos consules brazileiros e traduzidos competentemente na lingua nacional.

Art. 30. Recebida a petição, estando em termos,

(16) Tratando-se de terras publicas originariamente concedidas pelo governo, ou de quaesquer posses sujeitas á legitimação nos termos da lei das terras, o titulo de propriedade virá acompanhado do titulo de concessão ou de legitimação, porque o art. 11 da lei n. 601 de 18 de setembro de 1850 diz que „os posseiros são obrigados á tirar titulos dos terrenos que lhes ficarem pertencendo por effeito desta lei, e sem elles não poderão hypothecar os mesmos terrenos, nem alienar-os por qualquer modo.“ E, só o immovel susceptivel de hypotheca, ou onus real, pode ser inscripto no registro Torrens, art. 1º.

(17) A nomeação de confrontantes na petição inicial deve estar de accôrdo com o memorial do engenheiro. *Revista Forense*, volume III, pag. 150.

(18) Vide os arts. 49 e 61. — Os escriptos particulares são actualmente regidos pelo decreto n. 79 de 26 de agosto de 1892.

submettel-a-á o official a despacho, lançando nella, em caso contrario, a duvida, que tiver.

Art. 31. A parte, juntando os titulos, com a duvida do official, e impugnando-a, requererá contra ella ao juiz de direito.

Art. 32. Sendo julgada a duvida, a parte entregará o requerimento e mais papeis, que o acompanharem, ao official, que procederá segundo o juiz ordenar, facultando agravo para a Relação si a decisão for contraria ao requerente.

Art. 33. Quando os documentos, completos e regulares, mostrarem que o immovel pertence ao requerente, e tiverem sido observados os arts. 25 á 29, mandará o juiz publicar o requerimento uma vez no *Diario Official* e tres, pelo menos, em um dos jornaes da Capital Federal, si o immovel ahi se achar, ou em algum da cabeça da comarca, fixando prazo não menor de 50 dias, nem maior de quatro mezes, para a matricula, si não houver opposição a ella. (19)

Art. 34. O juiz ordenará, *ex-officio*, ou mediante petição da parte, que se notifique o requerimento, á custa do peticionario, ás pessoas nelle indicadas, archivando-se a intimação no cartorio do official do registro. (20)

Parapho unico. A certidão da intimação, feita em tempo util, excluirá, a respeito dos beneficiarios

(19) Vide nota 16.

Da opposição ao registro tratam os arts. 90 á 96.

(20) Veja-se o art. 28. — E' solemnidade substancial a citação de todos os interessados no processo: a publicação do edital pela imprensa, e a assignação do prazo em audiencia. — *Revista Forense*, vol. II, pag. 66.

do presente regulamento e do fundo de garantia, a acção de reivindicação ou indemnisação por parte das pessoas intimadas. (21)

Art. 35. A opposição será processada pelo modo e fôrma prescriptos nos arts. 90 á 102. (22)

CAPITULO IV

Da entrega dos titulos

Art. 36. Terá o official um registro, em livro de talão, denominado „ matriz “, no qual fará as matriculas, com declaração, de todas as clausulas dos actos, que gravarem os immoveis, lavrando assento especial para cada um.

§ 1º A matricula effectuar-se-á por lançamento em duplicata, de que ficará um exemplar na matriz, e o outro se entregará ao requerente, indicando-se

(21) A' *contrario sensu*, aquelle que não fôr citado conserva o direito de propôr acção de reivindicação ou indemnisação.

(22) Este regulamento confundio lamentavelmente o processo para inscripção do immovel com o de opposição ao registro de titulos de transmissão, instituição dos *onus reaes* e de inscripção de *hypothecas*.

O processo de opposição á inscripção do immovel, para submettel-o ao regimen da lei Torrens, termina com as diligencias creadas pelos arts. 46 á 48 do decreto n. 451 B e arts. 90 á 96 do regulamento n. 955 A.

Concluido este processo de expurgação e inscripto o immovel no registro Torrens, o official do registro redige dois certificados perfeitamente identicos n'um livro de talão. Em cada um delles descreve o immovel, referindo-se ao mappa, e consignando todos os encargos, que vincularém a propriedade. Dessa duplicata, uma via conserva-se na repartição, constituindo a « Matriz », o grande livro da propriedade territorial. O outro exemplar entrega-se ao proprietario a quem servirá de titulo. (*Exposição feita pelos ministros ao chefe do governo provisorio, sobre o decreto n. 451 B*).

A opposição de que tratam as artigos 49 á 53 do decreto nu-

nesse lançamento, pela ordem respectiva, as hypothecas e outros *onus* reaes, registrados nos termos deste regulamento, que gravarem o immovel. (23)

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

Art. 37. Feita a matricula, o official entregará o respectivo titulo ao peticionario, e archivará a petição com os documentos.

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

Art. 38. E' licito ao peticionario retirar a petição e seus documentos, antes de receber o titulo, deixando recibo.

Art. 39. O official, a requerimento do proprietario, converterá em um só os titulos referentes a parte de um immovel, ou dividerá o titulo concernente ao todo em tantas quantas as partes indicadas, assignalando-se estas com individuação e clareza.

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

Art. 40. Cada um dos co-proprietarios do immovel, que se inscrever na matriz, receberá titulo separado, com declaração do' condominio existente.

mero 451 B, e 97 á 101 do reg. n. 955 A, refere-se á transcripção dos titulos de transmissão, instituição de *onus* reaes, e inscripção de hypothecas, creados pelo art. 5º do regulamento, como claramente se depreheende dos artigos citados.

O artigo 102 só estaria, pois, bem collocados depois do art. 96 : e este art. 35 devia declarar que : « a opposição á *inscripção do* < *immovel e ao registro dos titulos*, será processada pelo modo e < *fórma prescriptos nos artigos 90 á 102* ».

(23) Art. 2º deste regulamento.

CAPITULO V

Registro dos actos na matriz

Art. 41. O titulo presumir-se-á matriculado, para o effeito de subordinar-se ao regimen deste regulamento, logo que nelle fizer o official do registro indicação do volume e da folha, que na matriz lhe estiverem consagrados.

Art. 42. Em geral, e salvas as disposições especiaes deste regulamento, são partes legitimas, para requerer a matricula, aquelles que adquirem ou transmittem direitos mediante os titulos apresentados, assim como as pessoas, que succedem a essas, ou a representam.

Art. 43. Consideram-se terceiros, na accepção deste regulamento, os que não forem partes no contracto, ou seus herdeiros.

Art. 44. Os officiaes encarregados da matricula não conhecerão da legalidade dos titulos.

Art. 45. Em sendo um titulo apresentado á matricula, o official tomará, no protocollo, a data da apresentação e o numero de ordem que competir, reproduzindo no titulo a data e o numero assim:

Numero tal |
 Pagina tal | do Protocollo

Apresentado no dia tal, das 6 ás 12, ou das 12 ás 6.

O official F.---

Art. 46. Quando duas ou mais pessoas concor-

rerem ao mesmo tempo, os titulos apresentados terão o numero de ordem.

Art. 47. O mesmo tempo, quer dizer, de manhã, das 6 ás 12 horas, e de tarde, das 12 horas ás 6.

Art. 48. Si a mesma pessoa apresentar mais de un titulo relativo ao mesmo objecto, o numero de ordem será um só, discriminando-se elles um dos outros por letras successivas do alphabeto.

Art. 49. Sempre que o titulo apresentado for escripto particular, nos casos em que é admissivel, apresentar-se-á em duplicata. (24)

Art. 50. O acto translativo de immovel matriculado, ou constitutivo de hypotheca, ou *onus* real, presumir-se-á igualmente registrado, logo que a averbação nelle consignada attestar a inscripção desse acto naquelle dos livros da matriz, onde o immovel se matriculou.

§ 1º A averbação indicará o dia e a hora de apresentação do acto.

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

Art. 51. O acto destinado ao registro apresentar-se-á em dous exemplares, dos quaes o official entregará um ao beneficiario, e archivará o outro.

Art. 52. 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.

(24) Artigos 29, § 2º, e 51.

CAPITULO VI

Execução de sentenças e mandados

Art. 53. Nenhuma sentença, ou mandado de execução, terá effeito contra immovel admittido ao regimen deste regulamento, emquanto não se averbar no livro da matricula, e mencionar 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, fazendo esta menção prova da execução consumada.

Art. 54. Aos adquirentes, credores hypothecarios, ou outros interessados, não se poderá oppor sentença, ou mandado, anterior ao registro, senão dentro em seis mezes da data deste.

CAPITULO VII

Da perda do titulo de matricula

Art. 55. No caso de destruição ou perda do titulo, o proprietario, annunciando-a por 30 dias consecutivos nos jornaes de maior tiragem, submeterá ao juiz do registro, uma declaração com todos os esclarecimentos, que possuir em apoio de sua qualidade e a respeito das hypothecas e demais encargos, que gravarem o immovel.

§ 1º Satisfeitos estes requisitos, mandará o juiz entregar ao proprietario novo titulo, com ressalva do primeiro, e reproduzir-lhe o conteúdo no livro

da matricula, com especificação das circumstancias em que fôr entregue.

§ 2º Dessa entrega fará o official menção, data-da, na matriz, declarando as circumstancias.

§ 3º O novo titulo terá o mesmo valor do primitivo. (24 a)

CAPITULO VIII

Das plantas e avaliações dos immoveis

Art. 56. O levantamento das plantas, á que se refere o art. 28, operar-se-á de conformidade com estas disposições:

1º As plantas serão levantadas mediante goniometros, independentemente de bussola.

2º Serão orientadas segundo o meridiano verdadeiro do lugar, determinando-se a declinação magnetica.

3º Além dos pontos de referencia necessarios para 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 se possa incorporar depois á carta geral cadastral.

4º 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-lhes o valor mecanico;

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

5º As escalas das plantas poderão variar entre os limites: $1.500 \frac{m}{500}$ e $\frac{1.5000m}{5.000}$ conforme a extensão das propriedades ruraes.

Nas propriedades de mais de 5 kilometros quadrados se admittirá a escala de 1:10.000.

6º As plantas trarão em annexo, authenticadas pelo engenheiro, ou agrimensor, que as assignar, as cadernetas das operações de campo e um relatorio ou memorial descriptivo da medição, indicando: (25)

a) Os rumos seguidos, a aviventação dos rumos antigos, com os respectivos calculos;

b) Os accidentes encontrados, as cercas, vallos, marcos antigos, correjos, rios, lagoas, etc;

c) A indicação minuciosa dos novos marcos assentados, das culturas existentes, a sua producção annual;

d) A composição geologica dos terrenos, as novas culturas, a que possam adaptar-se, e bem assim a qualidade e estensão dos campos, mattas e capoeirões existentes;

e) As industrias agriculas, pastoris, fabris e extractivas, exploradas, ou susceptiveis de exploração;

(25) A caderneta de campo não deve ser escripta á lapis, principalmente contendo emendas não resolvidas. *Revista Forense*, vol. III, pag. 150.

f) As vias de comunicação existentes e as que convenha estabelecer;

g) As distancias á estação de estradas de ferro, portos de embarque e mercados mais proximos;

h) O numero verificavel de trabalhadores, empregados na lavoura, com indiçãõ, 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) A indicação, em summa, de todos os dados uteis ao conhecimento cabal da propriedade e seu valor.

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

Art 57. Com a planta, se apresentarão as notas de campo, segundo as quaes fôr organizada, e o relatorio, ou memorial descriptivo, exigido no art. 28.

§ 1º Esse relatorio servirá de base á avaliação da propriedade, a qual deverá fazer-se por dous arbitros, um nomeado pelo juiz, outro pelo proprietario, decidindo, em caso de divergencia, terceiro avaliador designado pelo juiz. A louvação far-se-á por meio de requerimento.

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

§ 3º A avaliação effectuar-se-á no logar da situação do immovel, com assistencia do dono, ou seu procurador, designando-se previamente dia e hora.

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

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

Art. 58. O proprietario, que tiver plantas regulares já homologadas, fica desobrigado de nova medição de suas terras, mas não do processo do artigo 33, e de fazel-as avaliar, nos termos do artigo antecedente. (26)

As despesas respectivas tocarão aos donos dos immoveis.

TITULO II

Actos de alienação e seus effectos

CAPITULO I

Da transmissão e dos onus reaes

Art. 59. Não opera seus effectos, a respeito de terceiros, sinão pela transcripção e desde a data

(26) Vide nota 6ª ao art. 24 do decreto n. 451 B.

Neste caso não prevalece a disposição do art. 56, § 7º *supra*, visto que para as medições judiciaes podem as partes nomear como agrimensor, qualquer pessoa de sua escolha. — Dec. n. 1241 de 3 de janeiro de 1891.

della, a transmissão entre vivos, por titulo oneroso ou gratuito, dos immoveis susceptiveis de hypotheca.

Art. 60. Até á transcripção, os referidos actos são simples contractos, que só obrigam as partes contractantes.

Art. 61. Quando a transcripção fôr de escripto particular, nos casos em que a legislação o permite, não se transcreverá o titulo, si delle não constar a assignatura dos contraentes, reconhecida por official publico, e o conhecimento do imposto de transmissão.

Art. 62. Quando os contractos de transmissão de immoveis, que forem transcriptos, dependerem de condições, estas se não haverão por cumpridas ou resolvidas para com terceiros, si não constar do registro o implemento ou não implemento dellas, por declaração dos interessados, fundada, em documento legal, ou mediante notificação da parte.

Art. 63. No caso de alienação de immovel matriculado, ou instituição de *onus* reaes por virtude de contracto, redigirá o alienante o escripto de transferencia, assignado por elle, bem como pela pessoa, a favor de quem se fizer a alienação e duas testemunhas, referindo-se ao titulo, e indicando todos os encargos e hypothecas, que gravarem o immovel.

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

Art. 64. Si se tratar de alienação de todo o immovel, ou parte delle, juntará o alienante seu titulo. O official do registro annullal-o-á, no todo, ou em parte (conforme a hypothese), declarando, por aver-

bação no livro competente, as circumstancias da transferencia da propriedade.

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

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

§ 3º No caso de alienação parcial, o official do registro abrirá para a porção do immovel alienado nova partida na matriz, destinando-lhe nella folha especial com o mappa modificado, e entregando ao adquirente novo titulo, reproducção da folha respectiva, com o mappa á margem. (26 a)

Art. 65. No regimem da não communhão de bens entre casados, o proprietario de um immovel matriculado póde transferil-o, no todo ou em parte, á mulher, e esta ao marido.

Art. 66. 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. 67. A transmissão por effeito de casamento será feita á vista do respectivo assento e da escriptura antenupcial.

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

§ 2º Para a partilha amigavel do immovel lavrar-se-á nota de transferencia nos termos do art. 63.

Art. 68. São sujeitos a transcripção :

(26 a Esta disposição é inexequivel na parte referente ao mappa.

§ 1º A compra e venda, pura, ou condicional.
 § 2º A permuta.
 § 3º A doação em pagamento.
 § 4ª A transferencia, que o socio faz de un immovel á sociedade como contingente para o fundo social.

§ 5º A doação entre vivos.
 § 6º O dote estimado.
 § 7º Toda a transacção, da qual resulte a doação, ou transmissão do immovel.
 § 8º Em geral todos os demais contractos, translativos de immoveis susceptiveis de hypotheca.

Art. 69. Não são sujeitos á transcripção as transmissões *causa mortis*, ou por testamento, nem os actos judicarios.

Art. 70. A lei não reconhece outros *onus* reaes sinão:

§ 1º O penhor agricola.
 § 2º A servidão.
 § 3. O uso.
 § 4º A abitação.
 § 5º A antichrese.
 § 6º O uso-fructo.
 § 7º O fôro
 § 8º O legado de prestações ou alimentos expressamente consignado no immovel.

Art. 71. Para os actos de alienação da propriedade, ou constituição de *onus* reaes, assim como para a petição de matricula e outros casos previstos no formulario annexo, haverá, no officio do registro, formulas impressas, segundo os modelos ns. contendo as clausolas usuaes nesses contractos.

§ 1º O proprietário, que quizer alhear, ou obrigar a sua propriedade, preencherá nessas formulas os claros, consignando os nomes das partes, o valor da transacção, o juro, os termos de pagamento e as mais condições não impressas, assignando com as duas testemunhas.

§ 2º Essas formulas não são obrigatorias.

Art. 72. Ficam salvos, independentemente de transcripção, e considerados como *onus* reaes, a decima e outros impostos respectivos aos immoveis.

Art. 73. Si o escripto de transmissão fôr lavrado por mais de uma pessoa, cada uma dellas ficará obrigada, sem solidariedade, ás condições que delles constarem.

Art. 74. O vendedor do immovel não terá direito de retenção por não pagamento do preço.

CAPITULO II

Da hypotheca e execução dos immoveis hypothecados

Art. 75. Para hypothecar immovel, sujeito a este regulamento, lavrará o devedor uma obrigação hypothecaria, assignada por elle, com o credor e duas testemunhas, contendo indicação exacta do immovel pela fórmula constante do titulo, e segundo o modelo, que acompanha este regulamento.

§ 1º As obrigações hypothecarias serão registradas na ordem da apresentação, e classificadas pelas datas do registro.

§ 2º O official do registro, a quem fôr presente o escripto de hypotheca, fará a respectiva annota-

ção na folha-matricula do immovel, registrando pontualmente a data e hora da inscripção e, reproduzindo essa annotação no verso do titulo da propriedade, entregal-o-á ao proprietario; ficando assim constituida a hypotheca.

§ 3º De modo analogo se procederá com os outros *onus* reaes.

Art. 76. 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 se executar qualquer de suas clausulas, expressas, ou implicitas, o credor fará intimar o devedor, para que pague, e, decorridos os 30 dias sem solução, requerá a venda do immovel em hasta publica, na qual poderá compral-o.

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

§ 2º 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, podendo este entregar-se-lhe a titulo de antichrese, si o peticionario o solicitar.

§ 3º A antichrese extingue o arrendamento.

Art. 77. Pelo registro da transferencia, resultante da hasta publica, o immovel passará, livre de toda a hypotheca, ou *onus* real, para o adquirente, que receberá novo titulo.

Art. 78. Em toda a alienação de immovel hypothecado se considera implicita a clausola de obrigarse o adquirente a pagar as annuidades e os juros assegurados pela hypotheca, e a exonerar o alie-

nante de todo o encargo para eom o credor hypothecario.

Art. 79. Consideram-se implicitamente contidas a cargo do devedor, na obrigação hypothecaria, as condições seguintes:

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

2º 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. 80. As clausulas implicitas, mencionadas nos dous artigos precedentes, poderão alterar-se por expressa disposição convencional.

Art. 81. Os creditos hypothecarios e outros *onus* reaes podem ceder-se mediante escripto de transferencia, ou averbação no verso do titulo.

Todos os debitos e privilegios do cedente passam ao cessionario.

Art. 82. O titulo de propriedade, em relação aos immoveis sujeitos a este regimen, é susceptivel de penhor. Este constitue-se simplesmente pela tradição do dito titulo ao credor pignoraticio, obstando ella, emquanto durar, a alienação e a hypotheca do immovel respectivo.

CAPITULO III

Dos effeitos juridicos do registro dos actos

Art. 83. Nenhum acto translativo de propriedade, ou constitutivo de hypotheca ou *onus* real, o qual

tenha por objecto immoveis sujeitos ao regimen deste regulamento, produzirá effeito, antes de registrado nos termos d'elle. (27)

§ 1º Si dous actos desses, celebrados pelo mesmo proprietario, alienando, ou onerando o mesmo immovel, forem apresentados simultaneamente ao registro, será registrado aquelle em apoio do qual produzir o postulante o titulo prescripto no art. 64.

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

Art. 84. Ninguem poderá oppor ao registro contracto ou acto não registrado, de data anterior ao titulo.

Art. 85. O immovel passará ao proprietario matriculado, com os encargos, direitos e servidões constantes das notas lançadas no livro da matricula e nos titulos respectivos.

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

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

§ 3º As servidões legaes valerão conforme direito.

Art. 86. A inscripção de um immovel sob o regimen deste regulamento, não extingue os direitos eventuaes de terceiro, designado no titulo.

Art. 87. As reclamações concernentes a direitos, omittidos no registro não obrigam o cessionario ou adquirente do immovel.

(27) Art. 5º e seguintes deste regulamento.

CAPITULO IV

Consenso de terceiros

Art. 88. Quando, para se dispor de um immovel, fôr mister a acquiescencia de terceiro, bastará para outorgal-o, o „consinto“ do annuente no escripto de transmissão, podendo, porém, exprimir-se tambem a annuencia em documento separado, que se averbará no titulo e no registro.

Art. 89. Nos actos sujeitos a este regulamento o menor, louco, ou incapaz, será representado por seu tutor, curador, ou, em falta deste, pelo tutor ou curador *ad hoc*, nomeado, a requerimento de qualquer interessado, pelo juiz de orphãos. (28)

Todos os actos do legitimo representante serão validos, como si do proprio representado emanassem. (28 a)

CAPITULO V

Do processo judicial

Art. 90. A pessoa que se julgar com direito ao immovel, deduzirá opposição ante o juiz, no prazo do art. 33, para impedir a inscripção nos termos deste regulamento.

Art. 91. Apresentada a opposição, ficará suspenso o registro, emquanto o oppoente não fôr julgado carecedor de direito.

(28) Art. 36, § 2º, deste regulamento.

(28 a) Vide o art. 110, § 3º.

Art. 92. O juiz não receberá a opposição, si o oppoente se fundar unicamente na ausencia de provas legaes da capacidade de qualquer dos antepossuidores do immovel.

Art. 93. A opposição ao registro será deduzida por embargos dentro do prazo do art. 33, que se assiguará em audiencia.

Art. 94. Si a materia da opposição não fôr relevante, serão os embargos regeitados *in limine*. No caso contrario, serão recebidos como contestação postos em prova com dilação de seis dias, e, arrazoando ambas as partes no prazo de trez dias cada uma, serão os autos conclusos para julgamento.

Art. 95. Da sentença haverá recurso para a Relação, seguindo-se, no que fôr applicavel ao processo, os arts. 73 e seguintes da lei de 3 de dezembro de 1841. (29)

(29) LEI do 3 dezembro de 1841:

Art. 72. Estes recursos não terão effeito suspensivo, e serão interpostos dentre de cinco dias, contados da intimação, ou publicação, em presença das partes ou seus procuradores, por uma simples petição assignada, na qual devem especificar-se todas as peças dos autos de que se pretende traslados para documentar o recurso.

ACCORDÃO

Accordão em Superior Tribunal que, vistos, relatados e discutidos estes autos, etc.

Não tomam conhecimento do recurso interposto da sentença de fls. 65 e seguintes, pela qual foi ordenada a inscripção do immovel de que tratam a petição de fls. 2, documentos que a acompanham e o mappa de fls. 8, no registro Torrens da comarca de São Sebastião do Cahy, immovel esse pertecente á Frederico Flech e sua mulher; porquanto, ordenando o decreto de 5 de novembro de 1890 que no que fôr applicavel sejam observadas as disposições dos arts. 73 e seguintes da lei de 3 de dezembro de 1841 relativas aos recursos crimes, e sendo de cinco dias o prazo para a interposição desses recursos, não foi esta disposição observada

Art. 96. Apresentados, na Relação os autos, seguirá o recurso o processo dos arts. 110, 111 e 112 do dec. n. 5618 de 2 de maio de 1874. (30)

por isso que o recurso foi interposto sete dias depois de intimada a sentença ás partes. Assim julgando mandam que sejam pelo recorrente pagas as custas desde fls. 36 e seguintes. — Porto Alegre, 28 de feveiro de 1893. — *Castro Sobrinho*, presidente, — *Franco e Souza*. — *Castello Branco*. — *Borges de Medeiros*.

A interposição do recurso, por termo, em cartorio, é regular. — Acc. do Superior Trib. do Estado, de 4 de maio de 1894. — *Rev. Forense*, vol. II, pag. 66.

LEI de 3 de dezembro de 1841:

Art. 73. Dentro de cinco dias, contados da interposição do recurso, deverá o recorrente ajuntar á sua petição todos os ditos traslados e razões; e se dentro desse prazo o recorrido pedir vista, ser lhe-á permitido ajuntar as razões e traslados que quizer.

Art. 74. Com a resposta do recorrido, ou sem ella, será o recurso concluso ao juiz *á quô*, e dentro de outros cinco dias, contados daquelle em que findar o prazo do recorrido, ou do recorrente, se aquelle não tiver pedido vista, poderá o juiz reformar o despacho, ou mandar ajuntar ao recurso os traslados dos autos que julgar convenientes, e fundamentar o seu despacho. (*)

Art. 75. Os prazos concedidos ao recorrente e recorrido para ajuntar traslados e arrazoados, poderão ser ampliados até ao dobro pelo juiz, se entender que assim o exige a quantidade e qualidade dos traslados.

(30) O recurso seguirá no Superior Tribunal do Estado do Rio Grande do Sul, o processo determinado no respectivo regimento interno de 12 de agosto de 1893:

Art. 121. Logo que se apresentar no Tribunal recurso, inter-

(*) Mantem a decisão recorrida o juiz que, sem nada dizer sobre o recurso, manda remetter os autos ao juizo *ad quem*. Acc. n. 215 do Sup. Trib. do Estado do Rio Grande do Sul, de 11 de setembro de 1896.

Juiz *á quo* não é obrigado á sustentar o despacho recorrido; deve, porem, fazel-o. Acc. do Sup. Trib. em Porto Alegre, 18 de setembro de 1896, nº 232.

Não é preterição de fórmula substancial o facto de ter o juiz, sem nada dizer em sustentação da decisão recorrida, mandado remetter os autos ao juizo *ad quem*. Acc. n. 233, do Sup. Trib. em Porto Alegre, de 15 de setembro de 1896. — Acc., idem, numero 242, de 30 de outubro de 1896.

Art. 97. As questões que sobrevierem depois de sujeito o immovel ao regimen deste regulamento, serão processadas segundo os arts. 237 a 242 do reg. n. 737 de 25 de novembro de 1850, com agravo para a Relação. (31)

Art. 98. As citações, a que esse processo derem logar, serão validamente feitas na residencia indi-

posto pelas partes, das sentenças de pronuncia ou não pronucia ou de annullação do summario de culpa, proferidas pelos juizes de comarca, o secretario escreverá nos autos, sob sua rubrica a data do recebimento, e os fará conclusos ao presidente do Tribunal que os distribuirá ao desembargador a quem tocar. (Lei de 3 de dezembro de 1841, arts. 73 a 77; n. 2033 de 1871, art. 17, § 1º).

Art. 122. Examinados os autos, o relator os exporá em meza na primeira sessão, e proceder-se-á ao sorteio de dois juizes adjuntos.

Art. 123. Feito o relatorio e discutida a materia, o Tribunal poderá ordenar as diligencias que forem necessarias para mais amplo esclarecimento da verdade e circumstancias do facto, ou proferirá decisão final que se tomará por accordam escripto pelo relator e assignado pelos tres julgadores.

(Lei de organização judiciaria do Estado do Rio Grande do Sul n. 10 de 16 de dezembro de 1895, art. 32: Ficam supprimidos os julgamentos por turmas do tribunal, que em todos os casos decidirá pelo voto nominal de todos os seus membros presentes).

Art. 129. Os recurso civeis, instituidos pelo dec. n. 955 A de 5 de novembro de 1890, dão-se das sentenças que regeitaram *in limine* ou julgarem, após discussão, os embargos de opposição ao registro Torrens.

Art. 130. Na instancia inferior os recursos civeis seguem o processo dos arts. 73 e seguintes da lei de 3 de dezembro de 1841. (Citado dec. n. 955 A, art. 95.)

Art. 131. No Tribunal os recursos, seguem o processo estabelecido nos arts. 121, 122 e 123 para os recursos criminaes.

Art. 132. Os recursos civeis que não forem preparados dentro de seis mezes, contados de sua entrada na secretaria do Tribunal, serão considerados renunciados e desertos, sem dependencia de mais intimação.

(31) Vide o formulario.

A disposição deste art. 97, assim como a dos arts. 49 a 53 do dec. n. 451 B, demonstram evidentemente que os arts. 50, 51 e 52 deste mesmo decreto, e arts. 98 a 102 do reg. n. 955 A, não

cada, ou no domicilio escolhido pelo mandante que assignar a opposição.

Art. 99. A opposição, assignada pelo oppoente, ou seu procurador, declarará os nomes e a residencia do oppoente. e descreverá exactamente o immovel, expondo os direitos reclamados e os titulos em que se fundarem.

Art. 100. O official não poderá proseguir no processo de transferencia, sinão oito dias depois de haver intimado ao oppoente o mandado, ou sentença, que julgar improcedente a opposição. (32)

Art. 101. A opposição infundada obriga o oppoente a perdas e damnos, a requerimento do prejudicado.

Art. 102. Quando não houver opposição, vencido o prazo do art. 33 e conclusos os autos, o juiz ordenará o registro. (33)

CAPITULO VI

Dos procuradores

Art. 103. O mandato, para os effeitos deste decreto pôde ser outorgado por instrumento particular, escripto e assignado pelo mandante, sendo licito a este nomear procurador com poderes de alienar,

se referem de modo algum ao processo de expurgação para o registro do immovel; mas, sómente ao processo de opposição ao registro dos titulos, nos termos do art. 5º e seguintes deste reg.

Veja-se o art. 128, § 2º.

(32) Vide nota anterior.

(33) Veja-se a nota 22 ao art. 35.

hypothecar e praticar todos os actos previstos no mesmo regulamento. (33 a)

Paragrapho unico. A nota do registro, lançada no verso da procuração, dará fé da realidade dos poderes do mandatario, com tanto que se deposite em poder do official do registro outra via, igual, do mesmo punho.

Art. 104. Os actos do procurador, praticados em boa fé, nos limites do mandato, produzem pleno effeito, ainda que o mandante haja fallecido, fallido ou por outro modo se tenha tornado incapaz, salvo si esses factos constarem do registro.

Art. 105. São igualmente validos os ditos actos, si os terceiros, que contrataram com o procurador, ignoravam a morte, fallencia, ou incapacidade do mandante; salva a limitação do artigo antecedente, parte final.

Art. 106. Póde-se revogar a procuração registrada, si já se não houver expedido extracto do registro. A revogação indicará o dia e hora, em que se fizer, não tendo valor os actos, que depois della praticar o procurador.

CAPITULO VII

Da exoneração

Art. 107. Exhibindo-se a obrigação de hypotheca, ou outro *onus* real, de cujo verso conste exoneração,

(33 a) Todas as pessoas habilitadas para os actos da vida civil, podem passar procuração de proprio punho. — Dec. n. 79 de 26 de agosto de 1892.

escrita e assignada pelo credor com duas testemunhas, o official do registro averbal-a-á na matriz, ficando *ipso facto* livre o immovel de todo o encargo.

§ 1º Fallecendo o credor por vida, o official do registro, obtida a prova de não haver pagamento em atrazo, lançará na matriz nota de exoneração, annullando o acto constitutivo do *onus*.

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

Art. 108. Ausente o credor hypotecario, ou seu representante, poderá o devedor pedir ao juiz que mande o official do registro expedir guia contra a thesouraria geral do Thesouro, na Capital Federal, ou contra a thesouraria da fazenda, nos Estados, para os pagamentos em atrazo, e á vista da quitação dessas repartições, se averbará a exoneração no registro.

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

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

CAPITULO VIII

Do fundo de garantia

Art. 109. Sobre o immovel, que pela primeira vez se matricular, assim como sobre o já matriculado, que passar a outro dono por successão testa-

mentaria, ou *ab intestato*, pagar-se-hão as taxas estipuladas na tabella annexa.

§ 1º Essas taxas serão cobradas sobre o valor da avaliação, arbitrada na fórma do art. 57, ou por unidade metrica, conforme a tabella annexa, quando se trarar de predios urbanos.

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

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

Art. 110. As sommas assim recebidas e as multas de que trata este regulamento (art. 120), serão entregues ao Thesouro Nacional, por intermedio das repartições de fazenda (art. 111), 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. Si, porém, o registro ficar a cargo de uma companhia, a esta competirá arrecadar as taxas para compensação dos encargos a que fica obrigada, pelos §§ 1º a 3º deste artigo e pelo custeio e serviço da repartição do mesmo registro. (34)

§ 1º Desse fundo pagar-se-hão os creditos, judicialmente reconhecidos, das pessoas que houverem perdido o dominio, a garantia hypothecaria, ou qualquer direito real, pela admissão de um immovel, no todo, ou em parte, ao regimen deste regulamento, ou pela entrega de titulo, ou outra inscripção de

acto, que obste a acção contra aquelle a quem aproveite o registro.

§ 2º No caso de insufficiencia do *fundo de garantia*, pagará a indemnisação o Thesouro Nacional, por intermedio das repartições de fazenda (art. 111), havendo nellas escripturação, em livro especial, de debito e credito deste *fundo*.

§ 3º Não se admittirá indemnisação pelo *fundo de garantia* o titulo de prejuizo causado por malversação, ou negligencia, de tutor, ou curador. (35)

Art. 111. O pagamento das taxas para o *fundo de garantia* (art. 109) far-se-á por intermedio das collectorias, nas comarcas, pela recebedoria, na Capital Federal, e pelas thesourarias de fazenda, nas capitaes dos Estados, á vista de notas impressas em talão especial, assignadas pelo official do registro e rubricadas pelo juiz, designando a propriedade e o nome do seu dono, a freguezia, municipio, comarca e Estado, onde fôr situada, o valor por que se ha de regitsrar, o nome de quem a registra, e paga a taxa, especificada a importancia desta.

§ 1º 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. 110).

§ 2º 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.

§ 3º Nenhuma propriedade se registrará, sem que a parte apresente o recibo da respectiva estação de fazenda, provando o pagamento previo da taxa respectiva (art. 111).

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

§ 5º Os officiaes do registro remetterão mensalmente á recebedoria, na Capital Federal, e ás thesourarias de fazenda, nos Estados, um balancete das sommas 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 receberam.

CAPITULO IX

Dos extractos da matriz

Art. 112. 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 lugar da situação, ou fóra d'elle.

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

§ 2º 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. 113. Para transferir, ou hypothecar immovel, comprehendido no extracto do registro, redigirse-hão dous exemplares do escripto de transmissão, ou da obrigação hypothecaria.

§ 1º Ambos os exemplares serão apresentados ao official publico, competente para receber taes actos, o qual lançará a devida nota no verso do extracto do registro.

§ 2º 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. 116).

§ 3º O comprador, o credor hypothecario e qualquer cessionario, cujo nome fôr assim lançado no extracto do registro, terão os mesmos direitos, que se inscriptos estivessem na matriz.

Art. 114. Para a 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.

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

§ 2º Si for 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. 115. Os *onus* mencionados no verso do ex-

tracto 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 d'elle.

Art. 116. 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 si fossem recebidas e averbadas na matriz.

Art. 117. No caso de perda, devidamente provada, nos termos do art. 55, ou alteração de um extracto do registro, o official poderá entregar outro a quem de direito.

Art. 118. Apresentando-se ao official, para annullação, um extracto de registro, elle o annullará, depois de lançar na matriz e no titulo, de modo que lhes conserve a prioridade, todo os *onus* no dito extracto averbados.

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

CAPITULO X

Penalidades

Art. 119. Incorrerá nas penas de estellionato o individuo que maliciosamente 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 haver titulo, extracto, ou outro

acto, dos contemplados neste regulamento, ou contribuir para que se lance nos mesmos actos uma das notas de que elle trata.

Art. 120. O official do registro, que, por negligencia, ou ma fé, lavrar acto indevido, ou certificar a regularidade de acto viciado de erro, será punido com a multa de 500\$000 a 1:000\$000, afora as penas do Cod. Crim. ficando obrigado á indemnisação de perdas e damnos.

Esta multa será imposta, sem recurso, conforme a gravidade da falta, pelo juiz, que fará recolher a respectiva importancia ao Thesouro Nacional pelas repartições de fazenda (Art. 111).

Art. 121. A falsificação de actos do registro, sujeita o seu autor ás penas de falsidade.

Art. 122. São applicaveis as penas de furto ao detentor illegal de titulo alheio.

CAPITULO XI

Da publicação do registro

Art. 123. O registro será publico; passando as certidões o official sem dependencia de requerimento e despacho.

Art. 124. Os officiaes do registro são obrigados:

§ 1º A passar as certidões a quem quer que as pedir.

§ 2º A mostrar ás partes, sem prejuizo da regularidade do serviço, os livros, dando-lhes os esclarecimentos verbaes, que pedirem.

Art. 125. As certidões serão passadas com bre-

vidade, não as podendo o official demorar mais de tres dias.

Art. 126. Em recebendo requerimento de certidão, o official dará immediatamente á parte a nota seguinte:

Certidão requerida por F. no dia *tal*, mez *tal*, anno *tal*.

O official F.----, ou *sob-official* F.----

CAPITULO XII

Disposições geraes

Art. 127. Si as firmas das partes não forem reconhecidas por tabellião, e houver motivo, para se lhes duvidar da authenticidade, o juiz verificall-a-á, interrogando o assignatario, e procedendo ás diligencias convenientes.

Art. 128. Não será recebivel acção de reivindicacção contro o proprietario de immovel matriculado.

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

§ 2º Todavia, nos casos do art. 121, depois de julgados criminalmente, e no de exhibir o autor titulo anterior, devidamente inscripto no registro, caberá a acção competente, nos termos do art. 97, para se restabelecer o direito violado.

§ 3º Julgada procedente a acção, mandará o juiz annullar os titulos, ou outros actos, indevidamente

registrados, e substituil-os por novos, averbados na matriz, em nome de quem de direito.

§ 4º O individuo inscripto na matricula, sendo réo na acção, considerar-se-á detentor do immovel.

§ 5º Nas questões, que versarem sobre immovel registrado pela sociedade anonyma, contra esta correrá a acção, sendo responsavel pelo valor do mesmo immovel, indemnisação e custas a que fôr condemnada.

§ 6º Em todas as acções de indemnisação referentes a immoveis, cujo registro esteja a cargo da sociedade, figurará esta como parte.

Art. 129. Salvo o disposto no artigo antecedente, o individuo privado de um immovel, ou direito real, por erro ou omissão na matricula, ou fraude de terceiro, póde accionar por indemnisação a pessoa que do erro ou fraude se houver aproveitado.

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

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

Art. 130. 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*.

§ 1º Sendo condemnado o official do registro ou insolvente a pessoa que se locupletou com a fraude ou erro, o thesoureiro geral do Thesouro, ou o thesoureiro da respectiva thesouraria de fazenda, á

vista da sentença precatoria do juiz, e mediante ordem do ministro da fazenda, ou do inspector da thesouraria, pagará a importancia da indemnização e das custas, levando-a a debito do *fundo de garantia*.

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

Art. 131. A acção de indemnização, fundada em erro, ou omissão do official do registro, ou seus empregados, será intentada nominalmente contra o mesmo official.

§ 1º Si o autor vencer, o juiz, a requerimento delle, mandará o official do registro communicar ás repartições de fazenda (art. 111) a importancia da condemnação, principal e custas.

§ 2º 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. 132. Si alguém dolosamente obtiver, ou retiver titulo, ou outro acto, referente a immovel matriculado, o juiz o mandará citar, para comparecer á sua presença, e conduzido debaixo de vara, si não acudir á citação, salvo legitimo impedimento.

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

Art. 133. Comparecendo o citado ante o juiz, será interrogado, e intimado para entregar o titulo, ou os actos, que indevidamente detiver.

Recusando-se o intimado, o juiz mandará entregar a quem pertença novo titulo, ou o outro acto,

que lhe couber, como nas hypotheses de perda, ou destruição (art. 55), lançando o official no registro a nota dessa entrega e das circumstancias, que a acompanharam.

Art. 134. Não comparecendo o citado, o juiz, após inquerito, procederá contra elle como si comparecido houvesse, e recusado entregar o titulo.

Art. 135. Nestes casos poderá o juiz condemnar nas custas os implicados no processo.

Art. 136. O juiz e o official do registro perceberão as custas fixadas na tabella annexa.

Art. 137. Este regulamento entrará em execução quatro mezes depois de publicado. (36)

Art. 138. Revogam-se as disposições em contrario.

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 do propriedade.	

Além disso:

3 De cada <i>titulo</i> ou extracto de registro	6\$000
4 De cada novo <i>titulo</i> a proprietario, quanto á parte do immovel não alienada.....	4\$000

5	De cada <i>título</i> em outras circumstan- cias, do registro de alienação ou es- criptos, e de alienação ou hypotheca	6\$000
6	De cada registro de escripto, e qual- quer outro acto constitutivo de <i>onus</i> real que tenha de ser lançado na matriz.....	4\$000
7	De cada recebimento ou menção de oposição.....	4\$000
8	De cada busca, indicando-se o volume e a folha.....	\$500
9	De cada busca geral.....	1\$000
10	De cada deposito de planta e docu- mentos.....	2\$000
11	Da entrega das referidas peças, re- gularmente autorizada.....	2\$000
12	De cada lauda, que terá vinte cinco linhas, e cada linha não menos de 30 letras.....	2\$000
13	De cada certidão, pelas cinco primei- ras laudas.....	2\$000
14	De cada lauda ou parte de lauda que acrescer.....	\$200
15	Do exame das ditas peças, facultado em cartorio a quaesquer pessoas...	2\$000
16	O official do registro entregará ao juiz 40 ⁰ / ₁₀₀ das custas que receber pelos trabalhos e processos em que funcionar ou tomar parte. (37)	

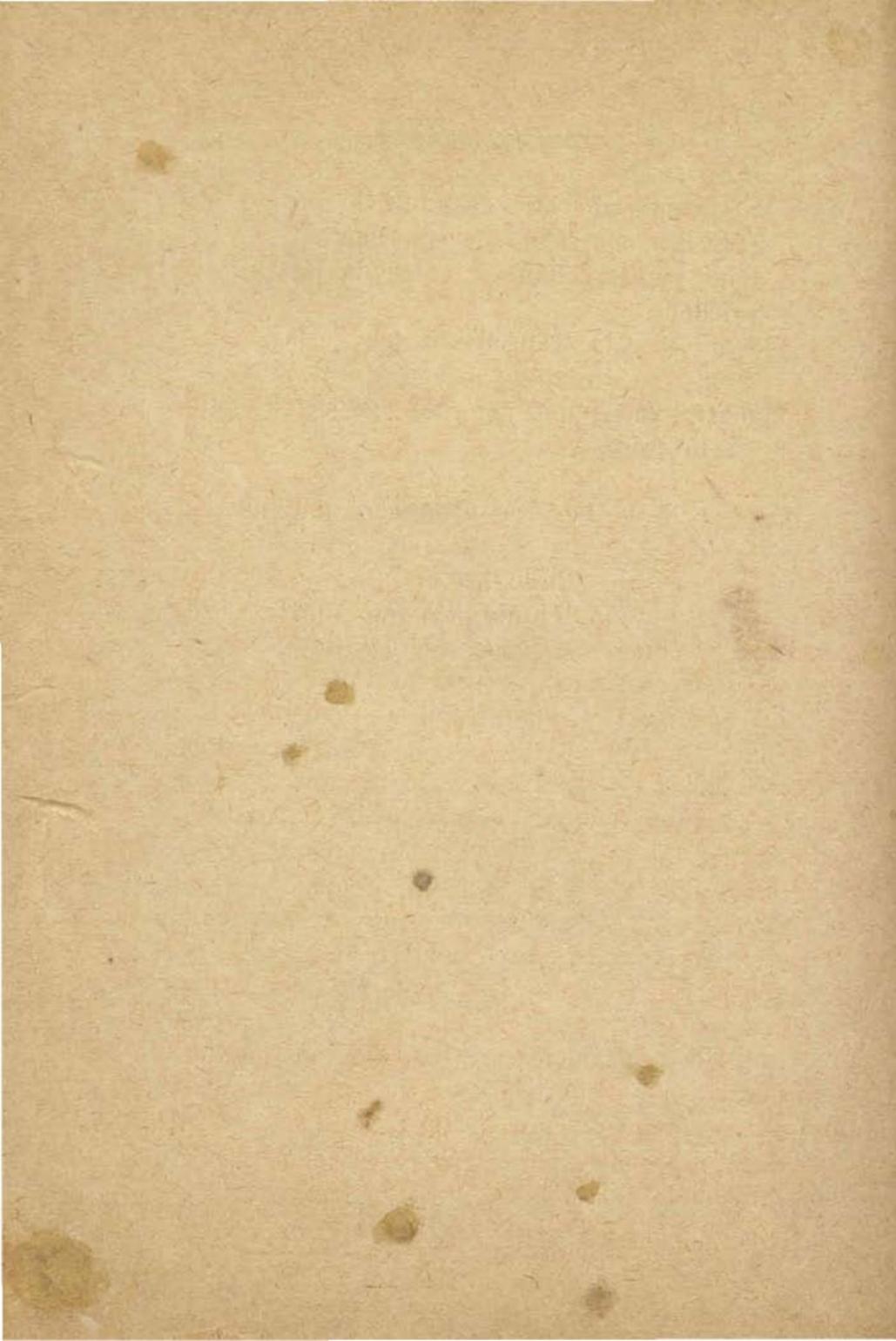
(37) Vide nota 17 ao decreto n. 451 B.

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, 5 de novembro de 1890.

Ruy Barboza
M. Ferraz de Campos Salles
Francisco Glicerio.



A EXECUÇÃO DA LEI TORRENS NA CAPITAL FEDERAL

Informação ao Chefe do Governo Provisorio

GENERALISSIMO

Tendo-se-me deparado, na imprensa, aos 6 do corrente, uma representação endereçada a V. Ex. contra o decreto n. 1155, de 10 de dezembro, que commetteu a uma companhia o serviço do registro Torrens nesta cidade, immediatamente escrevi a V. Ex., solicitando-lhe a remessa dessa petição, para lhe dar resposta cabal, não obstante a desatenção, de que é alvo o governo, já na redacção desse papel, já na sua publicação antes do despacho solicitado.

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

Não obstante a importancia do assumpto, ligado a uma reforma tão fecunda quão mal conhecida entre nós, induz-me a acudir, em deferencia á opinião, com os esclarecimentos convenientes, para evitar que ella receba, sem correctivo, a impressão de apreciações apaixonadas e erros palmares. Pessoalmente, eu me inclinaria a abster-me de taes explicações: não me sinto ferido. Como ministro, não nutrido maior desejo (V. Ex. bem o sabe) que o de depôr este encargo, ao qual me tem prendido apenas a confiança insistente do chefe do Estado e o sentimento de um dever, cujo imperio, felizmente, toca ao seu termo, não me acho disposto a travar agora contra a malevolencia a luta, a que não conseguiu obrigar-me nestes quatorze mezes de governo. Mas os interesses superiores de uma medida, em que presumo ter consultado o bem geral, e a ignorancia corrente entre nós sobre a materia em questão, aconselha-me a restabelecer a verdade.

A reclamação, de que se trata, não se refere unicamente ao decreto de 10 do corrente, que entregou a uma associação o serviço do registro da propriedade nesta capital; vai mais longe: abrange o decreto de 5 de novembro, que, estabelecendo o regulamento, imprimiu a esse registro, aqui, o character obrigatorio, assim como o decreto n. 451 B de 31 de maio, que, firmando no paiz a lei Torrens, libertou das formalidades onerosas e inuteis da escriptura publica os actos de transmissão do dominio e constituição de onus reaes.

O que em ultima analyse, pois, revolta os tabeliães desta capital, não é a deliberação contida no

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

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

desse decreto em relação a este systema e a inanimidade, em presença delle, das pretensões do notariado fluminense.

O decreto de 31 de maio, prescrevendo a obrigação do registro para as terras publicas alienadas, após a publicação delle, acrescentava;

„ Serão também obrigatoriamente sujeitos ao mesmo regimen, si o governo julgar conveniente, os terrenos e predios da capital federal, no perimetro marcado para o imposto predial. “

Contra essa disposição não se levantou o menor reparo.

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

„ Si o governo tornar obrigatorio o registro para os prédios da capital federal, a execução dos actos, previstos por este regulamento, é confiada ao official do registro geral das hypothecas... ou a *uma sociedade em commandita, ou anonyma, autorisada pelo ministro da fazenda na capital federal.* “

Nada, pois, innovou o decreto de 10 de dezembro; porquanto o direito de tornar coercitiva a applicação da reforma, já o governo o reservára a si desde 31 de maio no decreto de implantação do systema Torrens entre nós (art. 1º), a exclusão dos tabelliães das funcções do registro ficou igualmente assentada no decreto creador (art. 2º), e a faculdade de encarregar-se a uma companhia a administração do registro é disposição expressa no regulamento de 5 de novembro (art. 21).

Contra esses textos explicitos, formaes, cathego-

ricos, ninguém, absolutamente ninguém, murmurou. Tudo foram applausos a ambos os decretos, onde essas disposições figuram, não dissimuladas e perdidas entre outras, mas á dianteira, encabeçando-os, nos dous artigos iniciaes. E agora, quando o decreto de 10 de dezembro se limita a *executar* idéas consagradas com toda essa precedencia e solemnidade nos dous decretos anteriores, é que se vem levantar prégão de escandalo, como si o governo acabasse de estremunhar os interessados com a mais inesperada surpresa, em occasião em que elle apenas obedece á lei estatuida, utilizando-se da autorisação que ella terminantemente lhe confere. Bem tarde acordaram esses interesses: dir-se-hia que andaram por outro mundo, ou que abrem os olhos agora, desenterrados, após longa inhumação. V. Ex. bem vê que semelhante reacção não póde ter seriedade.

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

Desvirtou o governo o systema Torrens, impondo-lhe o character obrigatorio na capital da União?

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

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

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

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

REGISTRO OBRIGATORIO

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

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

Essa feição impressa ao systema não representa un elemento organico na sua economia: foi apenas uma transacção do autor com a necessidade das circumstancias. Mas no seu plano originario se

contemplava o registro coercitivo. Algum dos escriptores que têm tratado o assumpto como especialistas e com autoridade mais reconhecida, assentua este ponto. „ A faculdade não é absolutamente principio inherente ao regimen “, diz de Tersant. „ O proprio Sir R. Torrens não concebera primitivamente a matricula facultativa. Esta foi admittida apenas como meio de experimentar o valor de um systema, que, a principio, suscitára energicos protestos; e, ainda assim, se limitou ás propriedades alienadas pela corôa antes da nova lei. “ (DE FRANCE DE TERSANT: *Exposé théorique et pratique du système Torrens*. Paris, 1889, pag. 15). E' o que observa igualmente M. E. Maxwell, no seu relatorio apresentado, por ordem do governador dos *Straits Settlements*, á commissão de legislação das colonias: „ nas colonias australianas os inauguradores do systema Torrens podiam appellar, pelo parlamento e pela imprensa, para populações, que em nada cedem vantagem, quanto á intelligencia, ás de outra qualquer região do mundo civilizado. Os factos mostraram que bastava submeter aos olhos dos proprietarios a exposição das vantagens asseguradas, para que elles de motu proprio adoptassem o systema. Assim, não pareceu necessaria a obrigação em que Sir R. Torrens momentaneamente pensára. “ (Trad. de DE TERSANT, n. 169, pag. 70).

Mas na propria lei conquistada por Torrens, em 1857, á legislatura da Australia Meridional (*Réal Property Act*, de 27 de janeiro de 1858), dispõe o art. 15: „ Todos os territorios da colonia ainda não alheios pela corôa na época em que esta lei

entrar em vigor, sejam terrenos vagos, sejam os reservados ao uso publico, submeter-se-hão, quando se transferir a sua propriedade plena, ao imperio deste acto." E Sir Robert Torrens mesmo depondo, na Inglaterra, perante uma comissão parlamentar (*Evidence of the Select committee on Lands Titles and Transfer*, n. 3112), punha em relêvo a importancia dessa restricção ao caracter voluntario do registro nas colonias. „ Assim, notava elle, em cada colonia se admittem rapidamente ao registro vastas extensões de solo, que servem de prégão aos outros proprietarios sobre as vantagens do sistema." (BRICKDALE: *Registration of Title to Land*. London, 1886, pag. 17).

Em regiões, como as australianas, onde a extensão povoada representa ainda uma proporção exiguissima no continente, e o chão em geral desoccupado, estava, ha quarenta annos, quasi todo nas mãos da corôa, o preceito do registro coercitivo em relação á parte do solo ainda não apropriada sujeitava de facto ao regimen da obrigação a quasi totalidade da terra. „ Essa excepção, pondera Gide (*Étude sur l'acte Torrens*, Paris, 1886, pag. 11), tem consideravel alcance; porque, como, de um lado, o territorio das colonias australianas ainda jaz, em sua maior parte, no estado de terras devolutas, pertencentes ao Estado, e, de outro, toda a terra que sae desse dominio publico, entrando no da propriedade particular, é matriculada *ex-officio*, o sistema Torrens está destinado a invadir todo o territorio australiano, á medida que se estenda o roteamento e a colonisação." Dest'arte a excepção,

alli, assume a preponderancia de regra, e a regra desce á inferioridade de excepção. Mas, ainda reduzida a estes termos, ella não poderá talvez sustentar-se; acreditando os que têm estudado a applicação do regimen Torrens ás colonias australianas, que a regra da obrigação acabará por se generalisar, desaparecendo completamente o elemento facultativo. „ Mais cedo ou mais tarde, com certeza, elle desaparecerá cedendo a vez á obrigação absoluta “, prognostica de Tersant (op. cit., pag. 16).

Com effeito, do regimen facultativo resultam inconvenientes palpaveis, que o commissario inglez encarregado de estudar a applicação da lei Torrens ás provincias de Wellesley e Malacca, assignalava no seu relatorio, a que já me referi. „ Esta situação, diz elle, reclama um serviço de inscripção para cada um dos dois methodos e por consequencia, duas administrações distinctas, duas series de registros e taboas, uma enorme accumulção de archivos. Não ha outro remedio a semelhante estado de coisas, senão renunciar o principio da faculdade, e adoptar medidas imperativas, que aliás nada teriam de vexatorias, pois vinte annos de experiencia têm demonstrado a superioridade do systema “ (op. cit., p. 36, n. 40). „ N’um futuro mais ou menos proximo, accrescenta elle, será preferivel estabelecer a obrigação a manter a dualidade de systemas, que é, para as colonias, occasião de excesso desnecessario na despeza (*Ib.* pag. 71, n. 169) e este sacrificio faz-se apenas em homenagem aos preconceitos exaggeradamente conservadores de uma pequena minoria, que, a despeito da evidencia, se afferra ás formulas

antigas. por aversão systematica a toda a mudança nas praticas estabelecidas “. (*Reports from the consuls of the United States. Mortgages in foreign countries.* Ns. 110 e 111. Wash., 1890. paginas 765 e 766).

„ Si na Inglaterra e na Irlanda a lei Torrens, de cuja orientação os espiritos mais esclarecidos, alli, desde Stuart Mill, esperam os melhores resultados, ainda não pôde vingar, nem mesmo nas timidas tentativas de 1862 e 1875, essa esterilidade em grande parte se deve ao principio facultativo “. (GIDE, op. cit., p. 9). „ Mas hoje uma propaganda inspirada por summidades politicas e patrocinada por nomes dos mais eminentes, advoga o regimen compulsorio, pelo qual se pronunciou lord Salisbury em 1889. e que lord Halsbury consignou em projecto de lei o anno passado “ (W. H. CHALLIS: *The Compulsory Registration of Titles.* Na *Law Quartely Review*, apr. 1890, p. 154, 159, 167). „ Muitas pessoas de experiencia, attesta Brickdale (op. cit., p. 3), acreditam presentemente que a causa do mallogro do registro na Inglaterra, até hoje, está em se haver deixado a escolha do systema á descripção dos proprietarios, e entendem necessaria a adopção de providencias coactivas, para o bom exito do regimen neste paiz “. Não menos de nove autoridades profissionaes, de primeira ordem, apoiadas na experiencia de especialistas, se pronunciaram assim nos inqueritos parlamentares de 1878 1879. (*Report, Evidence, and Appendix of the Select Committee*, ns. 11, 86, 934, 952, 977, 1084, 1260, 1353, 1384, 2082, 3261, 3586). Não lhes declino os

nomes, por escusados aqui. Mas d'entre elles se destaca o do proprio Sir Torrens, que neste sentido se manifestou perante a commissão investigadora (op. cit., n. 3160), e exprime affoitamente a sua opinião na brochura que a este respeito, escreveram entre os opusculos do *Cobden Club*: „ *The registration should be compulsory upon the first dealing with the freehold after the date appointed Act to become operative* “ (TRANSFER OF LAND BY REGISTRATION, p. 53).

Aos que sériamente cogitam na applicação dessa reforma não podia escapar a seriedade dos obstaculos que a adopção do regimen facultativo suscita ao bom exito da tentativa. „ O embaraço, diz o professor Gide, é o nosso regimen hypothecario. Esse regimen, cuja complicação assume proporções taes, que foi mister instituir em cada tribunal um juiz incumbido especialmente de deslindal-o, é absolutamente incompativel com o ACT TORRENS. Para applicar o systema Torrens á Tunisia, começamos por fazer taboa raza de todas as hypothecas legaes e judiciaes, bem como dos privilegios immobiliarios. Não se comprehende que fosse possivel proceder diversamente em França. O emprego facultativo do systema Torrens não permittiria, como parecem crer alguns, evitar essa difficuldade; antes a aggravaria... (op. cit. p. 47). Ainda recentemente, no congresso de economia social, que, por occasião do centenario de 1789, se celebrou em Pariz, o Sr. Challamel abundava no mesmo parecer: „ Assás difficil me parece, na França, a applicação de uma lei immobiliaria facultativa. Certos immoveis reger-se-hiam

pela legislação especial; os demais permaneceriam sob o direito *commun*. Não creio que o espirito publico se dobre facilmente a este methodo: em nossas leis, mórmente nas nossas leis sobre a propriedade, temos mui a peito a igualdade e a uniformidade. Cumpriria chegarmos, pois, a uma legislação coercitiva, a que todos os proprietarios ficassem adstrictos, e, por conseguinte, decretar a matricula geral de todas as propriedades." (*La Réforme Social et le centénaire de la Révolution*. Par., 1890, p. 535).

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

Na India os inglezes chegaram á mesma conclusão. O *Commissioner of Lands*, em Singapura, encarregado pelo governo da colonia de estudar o melhor regimen para o serviço da propriedade territorial nas dependencias britannicas do estreito de Malacca, depois de percorrer successivamente Ceylão, Adelaide, Melbourne, Sidney, Hobart e Brisbane, concluiu, em seu selatorio á legislatura, pela applicação compulsiva do systema Torrens ás provincias de Singapura, Penang e Wellesley: „A matricula, conforme o systema Torrens, mas obrigatoria, tal é o

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

Não preciso accrescentar mais, para evidenciar que, estabelecendo obrigatoriamente o registro para a propriedade situada nesta capital, o decreto de 31 de maio e o regulamento de 5 de novembro consultaram as melhores inspirações, e apoiam-se nos exemplos mais abalisados. Si a applicação do principio coercitivo ás propriedades particulares disseminadas nos districtos ruraes poderia envolver incommodo, gravame nimiamente oneroso, e, talvez, inexequibilidade, attenta a dispersão dos terrenos apropriados, a vasta extensão das distancias, a rari-
dade comparativa de cultura mental e a difficuldade das averiguações topographicas, outro tanto não acontece nas cidades, especialmente n'uma cidade como esta, onde a satisfação das exigencias impostas pelo systema Torrens vem encontrar as condições mais accessiveis de execução facil, commoda e prompta. E a troco dos beneficios preciosissimos, incomparaveis, que esta applicação uniforme e generalizada traz á propriedade immobiliaria, mal se lhe reclama uma contribuição insignificante, que vem allivial-a das incertezas, dos pleitos e dos encargos, sob cujo peso vive.

EXCLUSÃO DOS TABELLIÃES

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

Imaginemos, porém, estar no dia immediato á decretação do systema Torrens, e pesemos as serodias arguições dos tabelliães escandalizados, como si o seu longo silencio de nove mezes não importasse adhesão implicita ao novo direito. Certamente não é de affagar os interesses dessa classe, aliás respeitavel, mas de satisfazer ao interesse geral, que cura o systema Torrens. Está de accordo este systema com o bem commum da sociedade? Ninguem ainda o contestou no paiz. Logo, nacionalizando esse regimen, procedemos patrioticamente. Admittindo, porém, esse regimen, cabia nelle ao antigo tabelliado o lugar *de jure* que suppõem os seus representantes?

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

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

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

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

Quando Robert Torrens communicou a seu pae, o coronel Torrens, um dos fundadores da colonia de South Australia, o esboço do seu projecto, a experiencia do velho e de outros conselheiros, a quem submetten, para logo lhe vaticinou que a idéa naufragaria de encontro a uma força de resistencia insuperavel: a dos legistas. (GIDE, op. cit., p. 6). E, si a idéa mal agoirada triumphou, não foi porque lhe faltasse a opposição desses interesses, opposição que se pronunciou vivissima e tenaz, como se previa (*ib.*, p. 8), penetrando no parlamento, e

dominando-o a principio com influencia preponderante. (*Reports from the consuls on mortg. in for countries*, p. 762). „ Na South Australia, diz Maxwell, ao entrar em execução a medida, encontrou da parte dõs funcionarios forenses uma animadversão manifesta, uma hostilidade, cujos effeitos ainda hoje se deixam sentir, não só alli, como n'outras colonias.“ (Op. cit., p. 33, n. 34). „ Os *solicitors*, depunha R. Torrens, em 1878, contrariaram nos mui vigorosamente.“ (*Rep., Evidence, etc.*, n. 3112). „ A nova lei foi levada por diante, graças á opinião publica, contra os homens do fõro.“ (SIR A. BLYTH: *Report, etc.*, n. 1776). As sulmidades forenses em Adelaide „ recuzaram apoio ao novo systema.“ (*Return on Registration of Title in the Australian colonies*, 1872, ps. 57 e 153). Em Victoria elle se executou, por muito tempo, arcando com a opposição do notariado. (*Ib.*, p. 96). Na Tasmania igual adversão desenvolveram os membros do fõro. (*Ib.*, p. 136).

Todos os estudos escriptos ácerca do systema Torrens rememoram esse factõ expressivo. „ Quando Sir R. Torrens propoõ a applicação do seu regimen á Australia, escrevia, ha oito annos, em França, Yves Guyot, teve que lutar com violenta opposição do fõro, que sentia ameaçados os seus interesses. Em Inglaterra a mesma gente provoca igual opposição. opposição analogã á dos antigos conductores de diligencias contra os caminhos de ferro. Sob o ponto de vista immediato elles não têm razão. Digo-o quanto aos advogados, solicitadores, officiaes de justiça e notarios, que, de certo, imitarão, em

França, o exemplo de seus collegas. A inscripção da propriedade territorial sob o systema Torrens determinará, durante certo numero de annos, uma especie de liquidação dos litigios latentes, dos titulos duvidosos, e, por consequencia, um superabundar de trabalho forense. Verdade é que depois foi-se a gallinha dos ovos de oiro! Os successores ver-se-hão obrigados a mudar de officio. Os *solicitors* australianos converteram-se em corretores de propriedade." (*La propriété foncière et le système Torrens. Journ. des Économ.*, Oct. 1882, p. 18).

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

Em França, ainda ha 4 annos, Gide, propugnando a adopção da lei Torrens, augurava-lhe os mesmos tropeços. „Aqui tambem seria de esperar que os notarios não fizessem melhor cara ao novo systema, apezar de sua apparencia benigna, do que os *solicitors* inglezes. Mas os notarios, em França, não possuem a mesma influencia, e seguramente não lograriam desviar os seus clientes de abraçarem o novo systema, si estes vissem claramente o seu interesse identificado a elle." (Op. cit., p. 38).

A pretensão, sob que o systema Torrens se re-

commenda aos povos progressistas, o que a experiencia exuberantemente veio justificar, é a de ser, pela simplicidade dos seus processos, accessivel ás faculdades ordinarias de qualquer individuo capaz de conhecer as operações elementares da arithmetica e administrar os seus bens. Todo o homem que reúna em si essas condições rudimentares de capacidade para a vida ordinaria, pôde matricular e transferir as suas propriedades, no registro Torrens, independentemente do concurso profissional. A este resultado se chega admiravelmente, graças á singeleza do mechanismo nesse regimen, á suppressão de toda solemnidade na redacção dos actos e ao uso de formulas impressas estereotypadas para os contractos annuaes. Quando um proprietario, cujas terras se achem matriculadas no registro Torrens, se resolve a hypothecal-as, em garantia, por exemplo, de um emprestimo, vae buscar, entre as formulas impressas, a adequada ao contracto de hypotheca, enche-lhe os claros, inscreve-lhe os nomes das partes, a quantia mutuada, a taxa do juro, o termo do pagamento; assigna depois, com as testemunhas; e, juntando a esse acto o titulo de matricula, submete os papeis ao director do registro, que, consignando na folha competente do livro matriz todas essas mensões, com a data e hora da inscripção, e reproduzindo essas mesmas mensões, com a data e a hora, no livro do titulo de propriedade, o devolve a seu dono. E está constituida a hypotheca. Semelhantemente se concluiria a venda. (GIDE, op. cit., pag. 18 e 23). Bem se comprehende que, graças á summa simplicidade de taes combinações, o menos

habil, o mais inexperiente dos proprietarios, póde gerir a sua propriedade, transferil-a, ou oneral-a, „sem recorrer ao ministerio o tabellião, ou do legista.“ E aqui está porque a invenção Torrens não póde ser das mais gratas a essas duas profissões. O registro Torrens vem acabar-lhes, em larga escala, com essa parte dos lucros da sua especialidade, que se liga á perpetuação de formalidades anachronicas e ao mysterio dos archivos forenses. Toda essa papelada terá de desaparecer ante a simples duplicata de um registro, que exara claramente n'uma folha de papel, hypothecavel quasi sem despeza, caucionavel, entre duas safras, em qualquer estabelecimento, transferivel com a mesma facilidade e a segurança de bilhete de um banco, a situação da propriedade, suas mutações, seus encargos.

O titulo de um dominio reduz-se, porque assim digamos, neste systema, „á *photographia* da folha do registro, onde essa propriedade está inscripta, com a sua designação cadastral, suas transferencias, seus onus.“ (DE SAINT GENIS: *Le crédit terr. en France et la réf. hypoth.*, Par., 1889, pag. 112). Bem se está vendo que, para a alienação da propriedade sob um mecanismo tão elementar e inaccessivel á fraude, os interessados só excepcionalmente poderão necessitar do concurso tecnico de especialistas forenses. Na Australia do Sul, por exemplo, o registro, ha muitos annos, está quasi universalizado. Pois bem: uma das primeiras perguntas usualmente dirigidas alli ao individuo, que pretende transigir sobre bens de raiz é esta: „Provavelmente não careceis de advogado?“ E a resposta

é quasi sempre negativa. (*Evidence of the Select Committee*, 1879, n. 1783). Em regra geral, alli, as convenções relativas á propriedade matriculada sob esse regimen se concluem sem auxilio de jurisperitos. (*Return on Regist. of Tit.*, p. 153). Na Tasmania, segundo o depoimento do director geral do registro em 1872, quatro quintos desses actos já se celebravam sem essa cooperação. (*Ib.*, p. 137). O mesmo acontecia em Quesland, já ha nove annos, como o attestou o *Registrar general* nessa colonia ingleza. (*Further Return on Registration of Titles in the Australasian Colonies*, 1881, p. 31).

Em Nova Zelandia identica era a praxe conforme o depoimento do director geral do registro das terras no mesmo anno. (*Ib.*, p. 99). Afinal, em algumas dessas provincias inglezas, o notario e o solicitador cederam, para esses actos, o logar aos *corretores de terras*, intermediarios commerciaes, ora munidos de um diploma especial, ora meros negociantes habilitados apenas pela pratica frequente dessas transacções. (BRICKDALE: *op. cit.*, pag. 94). E esses agentes gozam, entre o publico, a mesma confiança que os advogados, os officiaes forenses, os conselheiros profissionaes sob o antigo regimen. (MAXWEL: *op. cit.*, p. 34, n. 37).

A algibeira dos proprietarios não tem experimentado pouco sensivelmente os effeitos bemfazejos dessa transformação, que torna os contractos sobre a propriedade immobiliaria tão faceis, tão rapidos e tão seguros como as transacções sobre papel commercial. Celebrada sem o dispendioso concurso de auxiliares forenses, essas transacções custam hoje ás partes um

preço incomparavelmente mais baixo: 5 schillings, *verbi gratia*, uma hypotheca, e, em geral, uma libra, quando muito, qualquer transacção sobre bens de raiz. Com o concurso de advogado as despesas, por via de regra, não passam de tres guinés. No tocante ao tempo, tres dias, no maximo, bastam ordinariamente para a conclusão das transacções mais complicadas. Mas, os contractos usuaes não consomem, habitualmente, mais de 24 horas, e ás vezes nem uma. (BRICKDALE: op. cit., p. 14).

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

D'ahi a natureza administrativa das repartições, a que, no continente australiano, se confia a execução do registro Torrens. Não são tribunaes, não são cartorios, não são officios de justiça: são ramos da administração publica, sob a presidencia de um funcionario alheio á magistratura judicial, incumbido apenas das attribuições precisas para apreciar a legalidade dos titulos do dominio e ordenar-lhes o registro.

Eis, por exemplo, a organização da *Lands Titles and General Registry Department* em Adelaide, onde iremos buscar o typo dessa organização, por haver sido a primeira que, neste genero, se fundou, e que, sob varios aspectos, se pôde considerar como padrão das outras :

CARGOS	VENCIMENTOS
1 Registrar-General.....	£ 800
2 Solicitors (a 800 £).....	1600
1 Registrar-General adjunto.....	600
1 Sub-Registrar General adjunto....	450
1 Geometra.....	500
1 Secretario e 3º Registrar-General adjunto.....	425
1 Caixa.....	410
2 Geometras adjuntos (a 330 e 385 £).....	715
1 Agente de mutações e buscas.....	330
1 Agente de buscas.....	330
1 4º Registrar-General adjunto.....	280
1 Amanuense.....	270
1 Archivista.....	260
9 Agentes (de 100 a 220 £).....	1490
1 Servente.....	150

Do systema organico dessas estações em diversas provincias inglezas, onde floresce a lei Torrens, dará idéa o quadro comparativo que vai appenso.

serviço do registro, em Adelaide, occupa a ala de uma vasta construcção edificada para as repartições publicas. Os aposentos do edificio di-

stribuem-se em gabinete do registrar-general, sala dos depositos, escriptorio do geometra em chefe, do registrar-adjunto encarregado das escripturas, estação das inscrições, sala do livro diario e dos indices alphabeticos, sala das buscas, archívos á prova de fogo.

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

Maxwell, no seu relatorio á legislatura dos *Straits Settlements*, traduzindo o mais accentuado pensamento de Robert Torrens, diz que a mais bem organizada repartição de registro, neste systema, seria aquella onde as inscrições se effectuassem por simples rotina, onde nunca se chegassem a pôr em contribuição o prestimo dos homens do fôro. (Op. cit., p. 36, n. 39). O tabellionado fluminense, pelo contrario, quereria que assentassemos o edificio desta reforma sobre os direitos seculares do funcionalismo forense, as suas preocupações, o seu ramerrão, a sua papellada oppressiva, superflua e odiosa. E' como si se tratasse de uma velha aquisição sua, fundada em titulos immemoriaes, que os decretos organicos do regimen Torrens entre nós lhe quizes-

sem arrancar, esbulhando-o de posse antiga e incontestada.

Procedem, e discorrem, como si a lei Torrens fosse instituida a beneficio dos notarios, quando foi creada a beneficio da propaganda; e querendo converter em prolongamento dos cartorios, quando ha entre estes e ella um abysmo de divergencia e heterogeneidade. Ha nessa pretensão um excesso de simpleza, que passa dos limites naturaes. O serviço da lei Torrens não é forense, mas administrativo. Deixando-o entregue, entre nós, aos officiaes do registro de hypothecas, entrámos em uma transacção, que nos desvia dos moldes dessa reforma, para não sobrecarregar o orçamento com a instituição de repartições novas, e augmentar o exercito dos serventuarios da administração. Nas colonias australianas esse *desideratum* se simplifica, porque as circumstancias locaes permitem a centralisação do serviço. como a queria Torrens, n'uma só repartição metropolitana (op. cit., ps. 26 e 53), á qual se transmittem pelo telegrapho e pelo correio, as petições, as informações, os titulos concernentes á inscripção e ás mutações da propriedade, remettidos de todos os pontos da colonia pelos interessados e devolvidos a estes depois de consumado o registro na capital. Este é o alvitre adoptado em South Australia, Victoria, New South Wales, Quesland, Western Australia, Tasmania, sendo a Nova Zelandia a unica dessas provincias, que adoptou estações regionaes. (MAXWELL, op. cit., p. 74). O creador do systema fazia grande cabedal dessa idéa, avaliando que a concentração das operações, permittia confial-

as a um pessoal mais idoneo, executal-as com mais presteza, mais regularidade, mais segurança, e realisar economias, que resarciriam com larga margem as despezas telegraphicas e postaes. Assim, na Australia do Sul, em 1879, 14 empregados, com a despeza annual de 7.000 libras, satisfaziam a um movimento de 17.000 transacções. Calculava Torrens que, na Inglaterra, com um movimento annual de 300.000 transacções immobiliarias, bastaria um pessoal de 45 funcionarios, dispendendo-se 22.000 libras. (GIDE, op. cit., pag. 12). No Brazil essa centralisação seria inexequivel; ao passo que, por outro lado, a creação de estações provinciaes, que, ainda assim, muitas vezes, considerada a difficuldade das communicacões entre nós, não preenche as exigencias do systema, viria accarretar ao Thesouro desembolso elevadissimo, correspondente a uma legião de empregados. Para fugir a esse inconveniente, que me pareceu mais grave, não hesitamos em pactuar como de commetter as funcções do registro Torrens aos officiaes do de hypothecas. Foi, pois, *um desvio do regimen*, que, longe de conferir ao notariado o jus de disputar o monopolio dessas funcções, assegura, pelo contrario, ao governo o direito de dar-lhes a sua natural incidencia administrativa, consultando melhor os interesses do systema, sempre que tal designio fôr praticavel, sem as desvantagens de excesso na despeza e multiplicação do funcionalismo.

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

ENTREGA DO REGISTRO A UMA COMPANHIA

Acredita o notariado fluminense estarmos ainda nos tempos em que um velho jurista ligava essencialmente á autoridade profissional dos tabelliães a propria existencia da verdade: *nisi essent notarii, perirít ipsa veritas et fides in contractibus et commerciis*. A propagação do systema Torrens encerra o mais completo desengano, para os que cultivam piamente essas illusões do officio. Epocas houve, em que, nas transacções de compra e venda sobre a propriedade immovel, a legalidade exigia, para perfeição do contracto, que o comprador, em presença de doze adultos e doze creanças, deixasse impressa a estipulação no rosto e nas orelhas de uma das testemunhas mais verdes: *unicuique de parvulis alapas donet. et torquat auriculas, ut ei post modum testimonium prebeant*. A prova dos contractos faz-se hoje mediante processos menos sensiveis á pelle das testemunhas. Mas, como no desenvolvimento do genero humano, cada progresso realisado é o principio de um progresso maior, o systema Torrens pretende obter que ella se effectue tambem de modo menos pesado á algibeira dos contrahentes.

A andaimaria do velho formalismo romano desaba aos golpes das reformas simplificadoras inherentes á civilisação industrial de nossos dias, e o regimen australiano do registro dos bens immobiliarios constitue um dos passos mais radicaes nessa transformação do direito civil. Aferro tenaz á severidade das velhas praxes judicarias, nenhum povo o tem

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

Em face das leis romanas e portuguezas o registro Torrens ha de ser sempre, com effeito, a mais monstruosa das heresias. Essa innovação, que representa a victoria dos economistas sobre os jurisconsultos na apreciação das funções economicas da propriedade immobiliar (COPPI: *Gli istituti di pubblicità immobiliare e il sistema Torrens*), veio subverter completamente as preoccupações da rotina judiciaria neste assumpto. O systema Torrens foi, em suas origens, confessadamente, uma adaptação do methodo usual na transmissão da propriedade em materia de navios (*Transfer of Land*, pags. 28 e 58). „Todo individuo, dizia o innovador audaz, pode vender um cavallo sem a intervenção da gente forense, e alienar com a mesma facilidade um navio no valor de dez a trinta mil libras. Mas, logo que se trate de terras. não ha dispensar a assistencia do fôro; e muitas vezes tão emmaranhada em duvidas e encargos anda a propriedade comprada, que o adquirente nem podera saber si comprou um terreno ou uma domanda.“ Aos olhos do reformador australiano, essas duas especies de propriedades, tão radicalmente diversas no conceito dos civilistas, deviam obedecer, em suas mutações, ás mesmas regras de processo. A alienação de um predio havia de consummar-se por formulas tão simples quanto a de uma embarcação, ou uma cabeça de gado. (BRICKDALE, op. cit., pag. 11). Perante os commentadores dos codigos antigos e modernos essa equiparação é uma blasphemia nefanda; e todavia, nella se acha a base de todo o mecanismo da leis Torrens. Lord Coleridge, em 1872, mostrava-se aturdido ante a

impossibilidade manifestada pelos maiores jurisconsultos inglezes em se renderem a essa noção, que no seu espirito se desenhava tão obvia, como a de que dois e dois fazem quatro (TORRENS: *Trans. of Land*).

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

Tendo por horizonte as paredes dos cartorios, os nossos tabelliães imaginam que, „ até esta data, *não só neste paiz, como em todas as nações civilizadas*, os actos de alienação e hypotheca de immoveis tinham de ser authenticados *pela fê publica do notario*, para que tivessem existencia legal, ou poudessem ser provados em juizo.“ Ou os notarios fluminenses reputam selvagens os paizes onde se tem estabelecido e radicado a lei Torrens, selvagens a propria França

e a Inglaterra, que o tem introduzido nas suas possessões a titulo de grande melhoramento social, ou ignoram que o intuito dessa reforma consiste exactamente em estender á propriedade immobiliaria as facilidades de transmissão monopolizadas até o meiado deste seculo pelos valores moveis, e substituir *a fê publica do tabellião* pela de um mecanismo administrativo incapaz de mentir.

O novo regimen de publicidade immobiliaria propõe-se declaradamente a „transformar em valor de circulação o credito immobilizado no solo“ (DAIN: *Le systéme Torrens*, Alger, 1885, pag. 19) „e tornar o emprestimo hypothecario tão facil quanto a assignatura de uma letra de cambio“ (CHALLAMEL: *Bulletin de la Societé de legislation comparée*, Avril 1888, pag. 420). „Fundase o systema no principio, inconcusso em economia politica, segundo o qual os capitaes circulantes são mais productivos dos que os capitaes fixos. Seu fito é ministrar á propriedade territorial, sobretudo aos titulos hypothecarios, as mesmas faculdades de circulação que aos valores moveis, proporcionar á agricultura os instrumentos de credito desfructados pelo commercio e pela industria, permittir, em summa, ao solo reter os capitaes facilmente attrahidos hoje pelas especulações da bolsa. Encarada assim, com razão se disse que a *mobilisação do solo era a perfeição mesma do regimen hypothecario*“ (DAIN, op. cit., pag. 64).

Para chegar a consecução de tal desideratum, o invento social de Robert Torrens, que aliás não é puramente criação do seu iniciador, mas apenas uma transformação mais vulgarizavel do systema juridico-

legislativo, de origem germanica, ainda hoje existente na Allemanha (ALGLAVE: *Jour. des Économ.*, aout, 1883, pag. 294), veio ampliar ás mutações da propriedade immovel „esses processos expeditos, imitados ao commercio, familiares aos inglezes das colonias e aos americanos, todos assás lettrados, expertos em calculos, em negocio, affeitos a prescindirem nas transacções mais importantes do conselho de *notarios* e advogados“ (DE SAINT GENIS: *Le crédit territorial en France*, pag. 110). A esse respeito, a China, que presume haver inventado a polvora, a bussola e a imprensa, tinha alguma coisa tambem que ensinar á civilisação occidental. Ella desconhece tradicionalmente o privilegio dos *notarios*, que só na derradeira metade do seculo dezenove o systema Torrens veio ensinar-nos os meios de dispensar.

Assim, logo que se tratou de plantar essa reforma nas provincias inglezas do estreito de Malaca, uma das providencias iniciaes, aconselhadas pelo commissario incumbido especialmente do projecto de adaptação desse regimen aos *Straits Settlements* foi a revogação das disposições legislativas, em virtude das quaes só aos advogados, aos *solicitors* perante o Supremo Tribunal e aos *notarios* em exercicio assistia o direito de exigir salario pela redacção ou preparação de escripturas de contracto. Extinguindo-se essas regalias protectoras do notariado, o funcionario preposto ao registro dos immoveis teria a seu cargo diplomar empregados, nomeaveis e demissiveis por essa autoridade, para a execução das formulas observadas no systema Torrens (MAXWEL, op. cit., p. 87, n. 219-21).

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

A *fé publica*, neste systema, deixou de ser pessoal ao funcionario, para se concretizar no registro, e emanar materialmente delle. A repartição registradora recebe das partes os titulos da propriedade, cuja inscripção se sollicita, e não n'a escreve senão apóz e processo de notificação ao publico, para conhecimento dos interessados, e a sentença do juiz mandando matricular o immovel. Satisfeitos esses requisitos, o titulo de propriedade inscreve-se, com a sua planta ao lado, n'um livro de talão, de onde este se destaca, para se entregar ao proprietario.

D'ahi em diante todos os contractos, todas as mutações na condição dessa propriedade operam-se por simples menção inscripta na folha destacada, e reproduzida na parte complementar della que se conserva no livro. O talão entregue ao proprietario, transferivel por endosso, caucionavel por simples deposito, confere ao senhor da propriedade o meio

de transferir-a rapidamente como um titulo commercial. A duplicata immobilizada no livro matriz preserva os direitos do dono contra as eventualidades de perda ou destruição do titulo destacado. A harmonia, a correspondencia exacta, a identidade servil entre as declarações do talão e as da parte da folha adherente ao registro acautelam os direitos registrados contra a possibilidade de fraude. N'um mecanismo como este ella não é praticavel, sem se descobrir immediatamente, antes de qualquer resultado. A *fê publica* deixou de ser assim um predi- cado individual do funcionario, para se tornar *uma resultante material do registro*.

Enorme, infinita vantagem d'ahi se liquida para a segurança dos direitos de propriedade. A *fê publica* já não se cifra em uma simples convenção legal, ligada á pessoa do notario: é uma realidade material, de prompta verificação, que não permite aos abusos a sombra tutelar, sob que elles tanta vez impunemente se desenvolvem, acobertados pelas intrincadas formulas do processo tradicional.

Simplificado assim, reduzido á singeleza de uma combinação administrativa das mais rudimentares, o serviço do registro podia, sem o minimo inconveniente, confiar-se a uma empresa particular, desde que essa empresa, no exercicio das funcções inherentes a esta missão, ficasse estrictamente subordinada á fiscalização da mesma magistratura, que na hypothese de commetter-se a tarefa aos officiaes do registro de hypothecas, devia superintender ao processo da matricula Torrens. E' justamente o que fez o decreto de 10 de dezembro, sujeitando o of-

ficial do registro, na organização da companhia registradora „*á fiscalisação do juiz competente*“. Essa fiscalização pauta-se pelo decreto de 31 de maio, arts. 2º, 4º, 8º, 9º, 21 e outros, e regulamento de 5 de novembro, nas disposições correlativas.

Firmada essa cautela preservativa, submettido o serviço da companhia á mesma inspecção judicial, que devia presidir ao dos notarios, não se comprehende em que é que a escripturação do registro por estes reuniria condições de credibilidade superiores ás de uma associação sujeita ás formidaveis responsabilidades que esta vae assumir. Será porque, num caso, se trate de officiaes vitalicios, e, no outro, de agentes demissiveis ao arbitrio dos accionistas n'uma sociedade commercial? Mas o registro Torrens, salvas as funcções preliminares de inscripção, que se investem no juiz, é uma combinação, por assim dizer, mecanica, em que o registrador se limita a funccionar sob os olhos das partes, e reproduzir servilmente da matriz para o titulo e do titulo para a matriz a menção das transacções celebradas e escriptas pelos contrahentes sob fórmulas fixas e elementares. Não ha logar para a cavillação, para a malicia, para o dolo; e, quando estes arrostem os perigos desse regimen de publicidade implacavel, é sem a minima probabilidade de vingarem.

N'um tal systema a inamovibilidade do funcionario seria antes protecção aos abusos deste do que escudo ao publico contra elle. A fé publica é apenas uma ficção official. Não representa nenhum sacramento mysterioso reservado á pessoa dos notarios. Existe por collação da autoridade, que assim como

a conferiu ao notariado, pôde estendel-a aos serviços administrativos, directamente exercidos pelo governo, ou por corporações de sua confiança, subordinadas á sua fiscalisação, toda vez que ellas reunirem as condições de moralidade essenciaes.

Poderia enumerar um sem numero de exemplos, em que essa delegação de attribuições administrativas em associações particulares se opera, aqui e em toda parte, sem detrimento para a dignidade do poder publico e com beneficios consideraveis em relação á boa execução das leis. Mas taes exemplos, pela sua propria frequencia, estão ao alcance de todos.

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

Refiro-me á Inglaterra.

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

„ Convem mencionar dous projectos recentemente alvitrados sobre a inscripção dos titulos de propriedade. Um delles, em vez do registro official, man-

tido pelo governo, propõe encarregar-se a matricula da propriedade a uma companhia, organizada sob a fiscalisação publica, a qual garanta os titulos registrados, responsabilizando-se ás indemnizações por erro ou fraude, semelhantemente ao que se dá com os titulos commerciaes registrados no Banco de Inglaterra. Bem sabido é que certas associações têm recentemente emprehendido o commercio de assegurar hypothecas contra riscos de prejuizo, a troco de um pequeno premio; e o projecto, a que alludo, si for levado a effeito, será um desenvolvimento desta praxe. *Póde-se afirmar com certeza que, entregue o serviço a uma companhia em taes condições, os titulos seriam registrados com mais presteza e menos dispendio do que por um registrador official, incorporado, ou não, a repartições administrativas*“.

„ Before leaving the subject of Registration of
 „ Title, mention must be made of two recent pro-
 „ posals. One is to the effect that there should be
 „ no Government or official registration, but that
 „ Registration of Title should be undertaken by a
 „ public company who should guarantee registered
 „ titles, and be under liability to make compensa-
 „ tion for error or fraud, similar to the present
 „ liability of the Bank of England in relation to
 „ registered Stock. It is well known that certain
 „ Joint Stock Companies have recently undertaken
 „ the business of guaranteeing or assuring mor-
 „ tgages against loss in consideration of a small
 „ premium; and the proposal, if carried out, would
 „ be an extension of this practice. It may be sa-
 „ fely affirmed that titles would be registered by

„ *such a Company more speedily and at less expense than by an official Registrar, wether attached to a Government Departement or not* “
(pag. 155-6).

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

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

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

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

Esta dupla superioridade é manifesta e incontestavel.

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

Esta assume a responsabilidade pelas indemnizações correspondentes aos casos de erro commettido nas operações do registro. Os titulos conferidos por este, no systema Torrens, são definitivos e irrevogaveis. No plano d'elle, o individuo em cujo nome

se inscreveu a matricula, é inamovível na posse do direito que ella lhe attribue. E, si acaso esse individuo foi inscripto como proprietario indevidamente, si o verdadeiro proprietario era outro, a este não cabe senão o recurso de demandar, pelo valor da propriedade, o Estado, responsavel pelo registro. Esses riscos, que o Thesouro corre no systema Torrens, assume-os, pelo decreto de 10 de dezembro, a empresa concessionaria. E não ha duvida nenhuma de que esta, velando ella mesma pelos seus proprios interesses, ha de proceder, por amor delles, na verificação dos titulos de propriedade, com um escrupulo, que não teriam os mesmos motivos de observar os registradores officiaes, por cujos erros responderia a fazenda nacional, em vez da algibeira dos culpados.

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

INTERESSES DOS PROPRIETARIOS

Um dos recursos mais curiosos do notariado fluminense, no ataque ao decreto de 10 de dezembro,

é o sophisma da identidade, que se insinua, entre os seus interesses e os dos proprietarios dependentes do auxilio profissional dessa classe. Ora, a verdade está precisamente no opposto; um dos mais assignalados beneficios do systema Torrens consiste em exonerar dos gravames, em que importa o concurso dispendioso desses intermediarios, as transacções sobre a propriedade immovel.

„ Um individuo quer hoje comprar um terreno, uma casa, um bem de raiz qualquer, diz o celebre economista Yves Guyot (*Journal des Économistes*, octob. 1882. pag. 14), mas vacilla. Terá de sujeitar-se á intervenção de um notario. Ora, o custo desse intermediario póde orgar-se em 3 ⁰/₁₀ do valor da propriedade. Depois, tem de pagar direitos de sellos e registro taes, que, si a propriedade passar por umas dez transferencias, o fisco ter-lhe-á absorvido totalmente o valor. Ainda não é tudo. As formalidades exigidas para constituir os titulos da propriedade consumir-lhe-hão tempo. Afinal está elle na posse da propriedade. Amanhã, porém, surde um processo, e o adquirente é obrigado a sustental-o, a defender a demarcação do seu predio, a resistir ás pretensões de servidão, que lhe queiram impor os vizinhos. Novos papeis sellados, procurador, advogado, notario, perda de tempo, inquietações e, por ultimo, talvez a ruina. Supponha-se agora que a transacção fosse quasi gratuita, isenta do imposto que o notario arrecada; que os direitos de sello e registro se unificassem, e reduzissem; que as solemnidades se resumissem numa só, a qual, em vez de exigir semanas ou mezes, não

demandasse mais que um ou dois dias. Imagine-se, ainda, que o possuidor da terra ficasse absolutamente resguardado contra todo risco de processo. Que succederia? *Comprar-se-hia um predio, como se compra um titulo de renda, uma obrigação municipal de Paris, ou uma accção de caminho de ferro* “.

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

Em máos advogados se fiaram, pois, os proprietarios, si deixassem confundir a sua causa com a dos tabelliães. Diametralmente oppostos são os dous interesses. O proprietario tem as suas conveniencias na segurança da propriedade, na simplificação das fórmulas forenses, na reduccção dos honorarios legaes. O notario, ao revez, na complicação das formalidades, na reproducção dos litigios, na multiplicação dos emolumentos.

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

Desembolsarão os proprietarios mais com a com-

panhia registradora do que teriam de gastar com o official do registro de hypothecas?

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

Degenerará por esse facto em algum dos seus predados bemfazejos a acção do systema Torrens?

A estas tres questões a resposta é forçosamente negativa.

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

O decreto de 10 de dezembro é peremptorio:

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

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

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

As despesas da transferencia de propriedade em França, ascendem a 10 0/0, como, ha pouco vimos., do valor della. Entre nós o custo fiscal da alienação importa em 6 0/0. Esta deducção por si só basta, para devorar toda a substancia do immovel em dezeseis transmissões. Em muito menor série de mutações, porém, estará ella de todo em todo absorvida, si ás taxas fiscaes addicionarmos a infinidade de custas forenses ligadas ás operações da hypotheca, á constituição dos *onus* reaes, ás transacções ligadas pela

velha legislação á escriptura publica em todo o seu enrelado e dispendioso formalismo.

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

O registro custa apenas *dois por mil* sobre o valor do immovel, quantia destinada a constituir *o fundo de garantia*, cujo fim é assegurar o proprietario matriculado contra todo risco de reivindicção. Sob as leis em vigor, o comprador de um predio entrega ao Thesouro 6 % sobre o valor da propriedade, ficando sujeito aos vexames das acções, que lhe quizerem mover, e ao perigo de ver-se desapossar della por sentença judicial. *No systema Torrens o proprietario inscripto é senhor da propriedade por um titulo que nenhum tribunal lhe pôde arrancar, não estando subordinado senão ás limitações constantes do seu proprio theor. É, para a obtenção desta inamovibilidade no dominio do immovel o adquirente despende apenas duas unidades em mil. Isto é: desembolsará 2, onde a lei antiga lhe exige 60; com a differença de que, no regimen da lei antiga, adquire apenas um direito hypothetico e resiliavel, ao passo que, no da lei Torrens, embolsa um titulo ineluctavel e definitivo.*

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

Depois, advirta-se bem: no systema Torrens a propriedade (salvo fallecimento do proprietario) só está sujeita a imposto uma vez, ao effectuar-se a inscripção, e não o paga nas alienações.

As operações do registro observam uma simpli-

cidade inexcedível na lei Torrens, e as contribuições correspondentes são de uma modicidade extrema, que não excede, nos actos mais importantes, o limite de 6\$000. Eis a sua tabella:

1 Por titulo de concessão de terras publicas.....	2\$000
2 Por titulo de outra ordem, um por mil sobre o valor do propriedade.	

Além disso:

3 De cada <i>titulo</i> ou extracto de registro	6\$000
4 De cada novo <i>titulo</i> a proprietario, quanto á parte do immovel não alienada.....	4\$000
5 De cada <i>titulo</i> em outras circumstancias, do registro de alienação ou escriptos, e de alienação ou hypotheca	6\$000
6 De cada registro de escripto, e qualquer outro acto constitutivo de <i>onus</i> real que tenha de ser lançado na matriz.....	4\$000
7 De cada recebimento ou menção de opposição.....	4\$000
8 De cada busca, 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 autorizada.....	2\$000

12 De cada lauda, que terá vinte 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

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

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

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

Difficilmente se concebe mais audaz inversão da realidade palpavel.

Incerteza é, sim, tudo no regimen actual, e isso até na melhor parte da nossa legislação sobre a

propriedade: na parte concernente ao registro hypothecario. Ainda o anno atrazado, no Congresso de Economia Social, um dos espiritos mais versados no assumpto, o Sr. Challamel, insistia nos defeitos desse regimen, que o da lei Torrens ven substituir maravilhosamente. „ As inscrições e transcrições classificam-se, dizia elle, entregam-se as certidões, apresentam-se as notas aos conservadores das hypothecas, segundo o nome dos proprietarios. Não ha nada mais incerto, mais primitivo do que esta maneira de proceder. Como entender-se a gente no meio de todos esses Leblonds, Lebruns e Leroux, que pullulam nos registros? Que tarefa para os conservadores! Que origem *de erros*, ou, pelo menos, de apprehensões, para os que teem interesse em conhecer os encargos, que gravam um immovel! A esse systema de *inscrições pessoas* substitue a lei Torrens a *matricula real*. Cada trecho de terra, constituindo uma unidade territorial, tem o seu numero determinado, que se não pôde confundir com o de outro immovel. Sem carecer de insistir nas vantagens que essa organização offerece quanto a clareza e, por consequencia, *quanto á seguranga dos proprietarios e terceiros*, que com elles quizerem tratar, eu vol-as aponto como de importancia capital “ (CHALLAMEL: *La Réforme sociale et le centénaire de la Révolution*, pag. 535).

Falla-se, com entonada confiança, na firmeza dos direitos de propriedade assegurada pelo mecanismo *das escripturas publicas* e a interferencia tranquilizadora do notariado. Nada pôde haver mais falso. A escriptura não prova a propriedade. Prova apenas

o *contracto*. Toda a transmissão, n'esse systema, encerra, em sua origem, uma duvida. O transmittente pôde não ser realmente senhor do direito que transmitta, e, nessa hypothese, nada rara, o adquirente comprou apenas uma decepção e um processo. „ Por singular que pareça o asserto aos que não examinam de perto, escreve um celebre professor de direito na faculdade de Montpellier (GIDE, op. cit., p. 39), o direito de propriedade territorial, em França, está sem provas, por conseguinte sem garantias, nem segurança. De feito, o que se designa pelo nome de *titulos de propriedade*, ou sejam instrumentos particulares, ou escripturas authenticas, transcriptas, ou não, contractos ou sentenças, não têm, nem poderão ter valor senão entre as partes, ou seus representantes, em virtude do proloquio: *res inter alios acta (ou judicata) aliis neque nocet neque prodest*. Sua autoridade é, pois, relativa, e não absoluta, ao passo que da essencia do direito da propriedade é ser absoluto, e não relativo. Que prova esse inculcado titulo? O direito de propriedade? Absolutamente não: apenas a transferencia do immovel. Ora, a transferencia de um immovel, por melhor estabelecida que se ache, demonstra tão pouco a existencia e a legitimidade do direito de propriedade, quanto a transferencia de uma moeda de mão em mão poderia demonstrar que essa moeda seja legal e genuina. Embora certifique eu que adquiri o meu immovel de Primus, embora faça eu transcrever a minha aquisição em um régistro publico, que me inspire a illusão da segurança, si Primus não era dono, eu tambem não o sou, em

virtude dest'outro axioma: *nemo dat quod non habet.* “

Verdadeiro titulo de propriedade, isto é, segurança absoluta do proprietario mediante um instrumento de dominio irrefragavel, não o ha senão sob a lei Torrens. O seu objectivo capital, com effeito, o seu resultado infallivel consiste em varrer toda a possibilidade de contestação sobre a propriedade matriculada. Precede á inscripção um processo preliminar, de character judicial, em que, á luz da publicidade mais ampla e mais severa, se abre a todos os interessados a discussão sobre o direito do possuidor, que promove a matricula, em relação á propriedade a que ella se refere. Julgado esse direito, por sentença do magistrado competente, effectua se a inscripção sob o nome daquelle em favor de quem se pronunciou o julgado. A este se entrega o titulo. El dahi em diante está fechada a questão sobre o direito do possuidor. Contra elle não se podem intentar reclamações, ou demandas; e as que surgirem, serão sustentadas pela fazenda, (ou, na hypothese da concessão actual, pela companhia), que responde á acção, e, vencida, indemnisa os prejudicados.

No regime, qual o direito de propriedade e sua consequencia, a reivindicação, não se destroem nem modificam pela publicidade dada a uma alienação, a uma constituição de hypothca, si o proprietario apparente não fôr o proprietario real. A propriedade subsiste, com a sua consequencia, o direito de reivindicação, em todo e qualquer caso. „ O principio allemão e australiano, denominado principio

de legalidade, ao contrario, é a investidura *absoluta* da propriedade na pessoa em favor de quem se effectuou a inscripção no livro territorial. Tendo-se, porem, na Allemanha e na Australia, como proprietario unicamente aquelle, cujo nome se inscreve no livro territorial, os seus successores de boa fé adquirem delle *direitos invenciveis*. Dahi, *facil circulação da propriedade immobiliaria*; dahi, *credito barato para o proprietario*, visto que o mutuante hypothecario, certo do reembolso, facilmente encontrará cessionarios, si antes do vencimento necessitar da importancia emprestada “. (DUVERGER: *Le mobilisation de la propriété et le rég. hypothéc. La reforme sociale*, p. 531).

No systema Torrens, portanto, o credito acompanha o titulo de propriedade, e torna-se inseparavel delle; porque esse constitue a prova decisiva de si mesmo. A inflexibilidade do principio australiano não permite questionar sobre o dominio matriculado. Em presença, pois, do certificado da matricula, o capitalista não pôde hesitar na prestação do capital. O alcance desta vantagem é incalculavel. „ O legislador teve por objectivo, ponderava o conde de Foucault no congresso de Economia Social, pôr termo a todas as contestações relativas ao passado dos immoveis, mobilizar a propriedade territorial, convertel-a em uma especie de valor representado por um titulo nominativo, susceptivel de transmittir-se com a mesma facilidade que em valor mobiliario, com a certeza, para quem o adquire, de não ignorar, em hypothese nenhuma, os encargos que a onerarem. “ „ O que sobretudo cumpre favorecer,

dizia M. Pontois, presidente e relator da comissão encarregada do projecto de applicação da lei Torrens ás colonias francezas, é a circulação dos bens, é a suppressão de todos os encargos clandestinos, que a possam embaraçar, é, segundo a expressão do procurador geral Dupin, a instituição de um estatuto immobiliario, *que tenha por effeito dar ao comprador a certeza de ser proprietario, ao que paga a de não ser obrigado a pagar segunda vez, ao que empresta a de ser reembolsado.* Por essa lei a propriedade territorial se transmuda em um capital disponível, a que pôde recorrer, a cada momento, o seu possuidor, para obter recursos immediatos, cedendo-o, hypothecando-o, ou contrahindo empréstimos sobre o deposito do titulo constitutivo. A idéa fundamental é esta: o immovel considerado abstractamente, completamente alheio á pessoa do proprietario, encarna-se no titulo de propriedade. “ (*La Réf. Sociale et la Rèv.*, p. 517).

Por effeito dessa combinação, afóra a *quasi-gratuidade* do registro (WORMS, *La propriété consol.*, p. 54), ganha a sociedade a segurança absoluta na transladação da propriedade, verificando-se assim os dois elementos necessarios para multiplicar ao infinito as transmissões, e valorizar a propriedade immobiliaria (*Ib.*). O dominio da terra, graças ao certificado do registro Torrens, transforma-se, para o proprietario, em *simple valor de carteira* (*Ib.*, p. 60). *O proprietario traz assim o seu predio na algibeira, para dispor delle instantaneamente* (GIDE, *op. cit.*, p. 15). O mutuante não tem que inquietar-se sobre a segurança do immovel offerecido em garantia dos

fornecimentos de capital, porque o direito de propriedade está inseparavelmente materializado no titulo que o representa; e basta ao capitalista fechal-o no seu cofre, para impossibilitar o mutuario de fraudar o compromisso contrahido. O imposto de transmissão, que acaba por devorar o valor da propriedade apoz um diminuto numero de mutações, substitue-se por uma exigua taxa de expediente, que não chega a uma dezena de mil réis. As demandas sobre a propriedade immobiliaria tornam-se quasi absolutamente impossiveis, ante a indiscutibilidade do titulo matriculado.

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

E os horisontes que esta reforma vem abrir á immigração estrangeira? N'um paiz novo, dizia-se, ainda não ha dous annos, no congresso de Economia Social, em Paris, „ n'um paiz novo, que precisa de attrahir a si os capitaes destinados a prosperarem

o solo, e os colonos para utilisarem esses capitaes, são incalculaveis as vantagens desse melhoramento. Em chamar o elemento colonizador mediante a facilidade da aquisição e a segurança do titulo, deve empregar-se a suprema preocupação do governo. Exonerado assim de todos os encargos, occultos, ou eventuaes, synthetisada, por assim dizer, em um titulo summario de que todas as enunciações se apoiam, contudo, em actos originaes, a propriedade matriculada assume uma corporificação certa, cujo valor facil é calcular. A lei nova (Torrens) constitue um methodo summario e simples, de verificação, tombamento e conservação da propriedade: ciêa um grande livro territorial, proporciona toda a segurança aos europeus desejosos de comprar terrenos, favorece a mobilisação no solo, e transforma em valor de circulação o credito immobilizado na terra. (DE FOUCAULT: *La Ref. soc. et le centén. de la Rev.*, p. 521). Não lucram os proprietarios do Rio de Janeiro em que esse desideratum venha a ter aqui a mais proxima applicação possivel? Acaso os beneficios da immigração se circumscrevem exclusivamente aos districtos ruraes? Não é o elemento adventicio, os capitaes, a industria, o gosto, a arte, que hão de acompanhal-o, não é essa a principal força renovadora, com que devemos contar, para imprimir ao Rio de Janeiro, na sua viação, no seu systema de construcções, no seu movimento commercial, as profundas modificações, que o seu progresso e a importancia da sua reputação necessitam? E nessa expansão, nessa transformação, nessa regeneração artistica, economica, industrial da cidade

pela infusão de novos elementos estranhos de vida, actividade e opulencia, não ganharão todos os valores e, portanto, conspicuamente, entre elles, a propriedade immobiliaria?

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

Cuida a ignorancia que o registro Torrens se institua em vantagem do Thesouro. Já ouvi inquerir para que essa nova inscripção obrigatoria da propriedade urbana, si toda ella já se acha inscripta e cotada nos livros da administração fiscal. Taes objecções denunciam um chaos inaudito das noções mais elementares quanto ao objecto do registro fiscal e do registro Torrens.

O primeiro olha apenas a um interesse da fazenda: o de habilital-a para a arrecadação do imposto predial. O segundo constitue-se, não em proveito da administração, *que não tem hypothese de ganhar nelle*, mas a beneficio da propriedade immovel, emancipando-a de encargos penosos, multiplicando-lhe incomensuravelmente o valor, e chamando-a a funções novas no desenvolvimento da riqueza commum.

A clareza do titulo, a desnecessidade de pesquisas sobre as origens da propriedade, a diminuição e simplificação dos processos representam, para os

proprietarios, fontes de economia equivalentes a verdadeiras reduções de imposto. (DE TERSANT, op. cit., p. 17). Mas não é tudo: o regimen da lei Torrens acarreta, de facto, ainda em cima, para a propriedade matriculada, a abolição do imposto de transmissão. Depois, vem benefical-a com o credito territorial, — difficil, mutilado, tropego, penosissimo até hoje. „Assegurar o direito do proprietario é alargar-lhe, ou antes crear-lhe o credito territorial, é desprender o valor accumulado no solo, e permitir-lhe a utilização; é franquear aos pequenos proprietarios os estabelecimentos de credito territorial, com as vantagens ligadas aos emprestimos de longo prazo reembolsaveis por annuidade “ (*Ib.*, p. 16). D’ahi, ao mesmo tempo, juntamente com essa accessibilidade do emprestimo hypothecario ás minimas parcelas da propriedade, a diminuição na taxa do juro. (DAIN, op. cit., p. 64). Eis a situação em que, por esta reforma, devem entrar os proprietarios urbanos.

Aonde, pois os motivos de reagir?

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

Nenhum dos predicados inherentes ao systema

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

Contra beneficios taes só poderia reagir a ignorancia, a paixão, ou o capricho, qualidades que podem transviar a individuos, mas não podem ser o movel geral do proceder em classes inteiras, especialmente naquellas onde a posse da propriedade, com a independencia e a educação que costuma proporcionar, dispõe naturalmente o homem para a cultura, para o amor da ordem, para as sympathias pelo progresso.

INTERESSES DA FAZENDA

E' preciso não conhecer coisa nenhuma do systema Torrens, ou não querer absolutamente conhecê-lo,

para irrogar ao decreto de 10 de dezembro a increpação de prejudicar interesses da Fazenda. Diante de taes ballelas, provenientes ás vezes de onde menos se deveriam esperar, chega-se a duvidar do proprio sentimento de justiça naquelles que, por necessidade de profissão e dever do officio, mais deveriam esmerar-se em cultivá-lo.

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

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

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

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

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

Mas, estes impostos entram para a receita do Thesouro ?

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

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

„ Art. 60. Sobre o immovel, que pela primeira vez se matricular, assim como sobre o já matriculado, que passar a outro dono por successão testamentaria, ou *ab-intestato*, pagar-se-hão as taxas estipuladas na tabella annexa.

„ § 1º Essas taxas serão cobradas sobre o valor da avaliação feita, *na fórma do art. 23*, ou por unidade metrica, quando se tratar de predios urbanos.

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

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

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

„ § 1º 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.

„ § 2º No caso de insufficiencia do *fundo de garantia*, pagará a indemnisação 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*.

„ § 3º Não se admittirá indemnisação pelo *fundo de garantia* a titulo de prejuizo causado por malversão, ou negligencia, de tutor, ou curador. “

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

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

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

O *fundo de garantia* constitue-se, conseguintemente, como reserva destinada a supprir ás indemnisações, pelas quaes responde o *Thesouro*, em caso de lesão contra o verdadeiro proprietario do immovel, quando esta não provenha de fraude do matri-

culado, caso em que a propriedade volta a seu legitimo dono, ou se explique por negligencia, ou má fé do official, que, em tal hypothese, afóra as penas do codigo, ficará obrigado a perdas e damnos.

Tirantes estas duas eventualidades, o responsavel pelo valor da propriedade subtrahida ao proprietario real por erro do registro é o Thesouro, que no *fundo de garantia* vae buscar os recursos necessarios á satisfação desse compromisso.

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

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

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

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

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

„ § 1º Sendo condemnado o official do registro, ou insolvente a pessoa que se locupletou com a fraude

ou erro, o thesoureiro geral do Thesouro, ou o thesoureiro da respectiva thesouraria de Fazenda, á vista da sentença e precatoria do juiz, e mediante ordem do Ministro da Fazenda, ou do inspector da Thesouraria, pagará a importancia da indemnisação e das custas, levando-a a debito do fundo de garantia.

„ § 2º O fundo de garantia haverá do devedor, si 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.

„ § 1º *Si o autor vencer, o juiz, a requirimento d'elle, mandará o official de registro communicar a repartição de fazenda (art. 62) a importancia da condemnação, principal e custas.*

„ § 2º *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 indemnisação, carregando-a ao fundo de garantia.* “

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

Perde com isso o Thesouro?

Ou lucra?

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

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

Nem se diga que essa responsabilidade difficilmente se traduzirá em facto; porque, nos paizes onde se pratica o systema Torrens, são excepçoes os erros do registro. Essa expectativa, com effeito, não elimina a importancia da responsabilidade, que pôde não verificar-se, mas fica, em todo o caso, dependente do zelo dos officiaes registradores, e pôde assumir uma importancia, que autoridades de muito pezo encaram com apprehensão. Saint-Genis, por exemplo, no seu livro recente sobre o credito territorial em França e a reforma hypothecaria (pagina 113), pronuncia-se deste modo: „Uma vez entregue ao dono, o titulo de propriedade fica obrigado á garantia do Estado, quo, salvo a excepção de dolo, indemnisa, em caso de evicção, o proprietario lesado. O premio do seguro não passa de um soldo por libra. Imagina-se, em França, o Estado responsavel por todas as evicções de terceiros adquirentes, ou pelas decepções dos mutuantes imprudentes? Em 1879 a estatistica da justiça civil assignalou 1703 plitos de reivindicação, cujo objecto era superior a 8 milhões de francos; em 1886 esse numero subia a 2004 por 16 milhões. Por outro lado, podemos avaliar em 40 milhões por anno, no

minimo, as perdas soffridas pelos mutuantes sobre hypotheca. “

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

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

Com a companhia succede o contrario. O official registrador é um funcionario seu, sujeito incessantemente á sua inspecção, ligado por uma solidariedade intima aos interesses da empreza. Ora, essa solidariedade é a maior das garantias a favor do publico; porque o interesse da empreza, responsavel pelos erros do registro, não póde consistir sinão em que o registro se escoime rigorosamente de erros. Toda a sua vantagem está em evital-os pois então o producto das taxas arrecadadas se converterá em renda para a sociedade, ao passo que as indemnisações acarretadas na hypothese contraria acabariam por lhe absorver a receita, e devorar-lhe o capital.

Dest'arte se realisa aqui notavel exemplo da effcacia do interesse particular posto ao serviço do bem

commun. Ganha o Thesouro, desembaraçando a sua responsabilidade inteiramente de riscos, que poderiam assumir proporções consideráveis. Ganha o proprietario, o adquirente, o prestador, o credor hypothecario, todos os envolvidos em transacções sobre a propriedade immovel, ganham todos na segurança sobre a regularidade do registro, muito mais vantajosamente affiançado pelo amor de uma grande companhia mercantil aos seus capitaes do que pela devoção dos tabelliães, dos seus prepostos, ou dos arrendatarios dos seus cartorios, aos interesses do Thesouro.

Nem possibilidade de abuso ha, da parte da companhia, no tocante á importancia das taxas; porque ellas tem um regulador inflexivel no art. 76 do decreto de 31 de maio e no art. 109 do decreto de 5 de novembro. Segundo essas disposições terminantes, a contribuição de dous por mil e um por mil, isto é, o premio do seguro a favor dos proprietarios prejudicados, cobrar-se-á: — no caso de transmissão *causas mortis*, sobre a estimativa do inventario ou da partilha amigavel; — no de alheiação directa pelo Estado, sobre o custo da aquisição; — no de registros de predios urbanos, sobre a importancia arbitrada em avaliação judicial, na forma do decreto de 31 de maio, art. 23, e regulamento de 5 de novembro, art. 57. Essas clausulas, como se vé, excluem absolutamente o arbitrio dos interessados, regulando os direitos e obrigações das partes em relação ao registro e do registro em relação ás partes, por um criterio legal, fixo e inilludivel.

Antes os dados que acabo de reunir, estará V. Ex., creio eu, habilitado a se certificar de que o decreto de 10 de dezembro, substituindo, na Capital Federal, o official do Registro Geral de Hypothecas por uma Companhia, longe de incorrer em censura razoavel, constitue, pelo contrario, assignalado serviço á reforma, aos proprietarios e ao Thesouro.

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

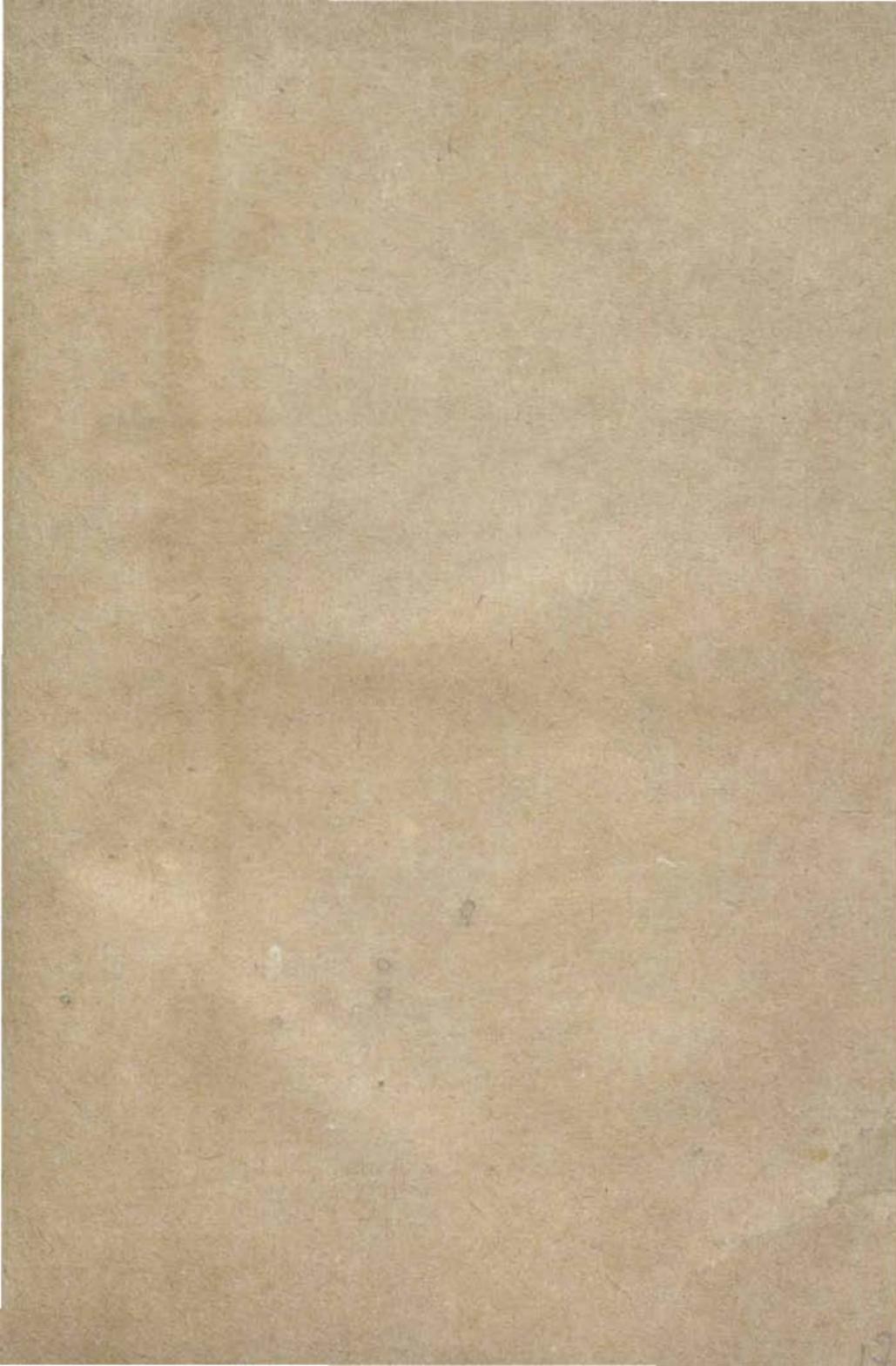
Por outro lado, as responsabilidades gravissimas, como as a que ella se aventura, devem corresponder vantagens retribuidoras. E, si estas não vão de encontro aos interesses do publico e da fazenda, antes com elles perfeitamente se consorciam, servindo-os melhor do que outra qualquer combinação, a prosperidade da empresa, longe de constituir facto deploravel, será, pelo contrario, elemento util á prosperidade geral.

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

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

Rio, 12 de Janeiro de 1891.

Ruy Barbosa



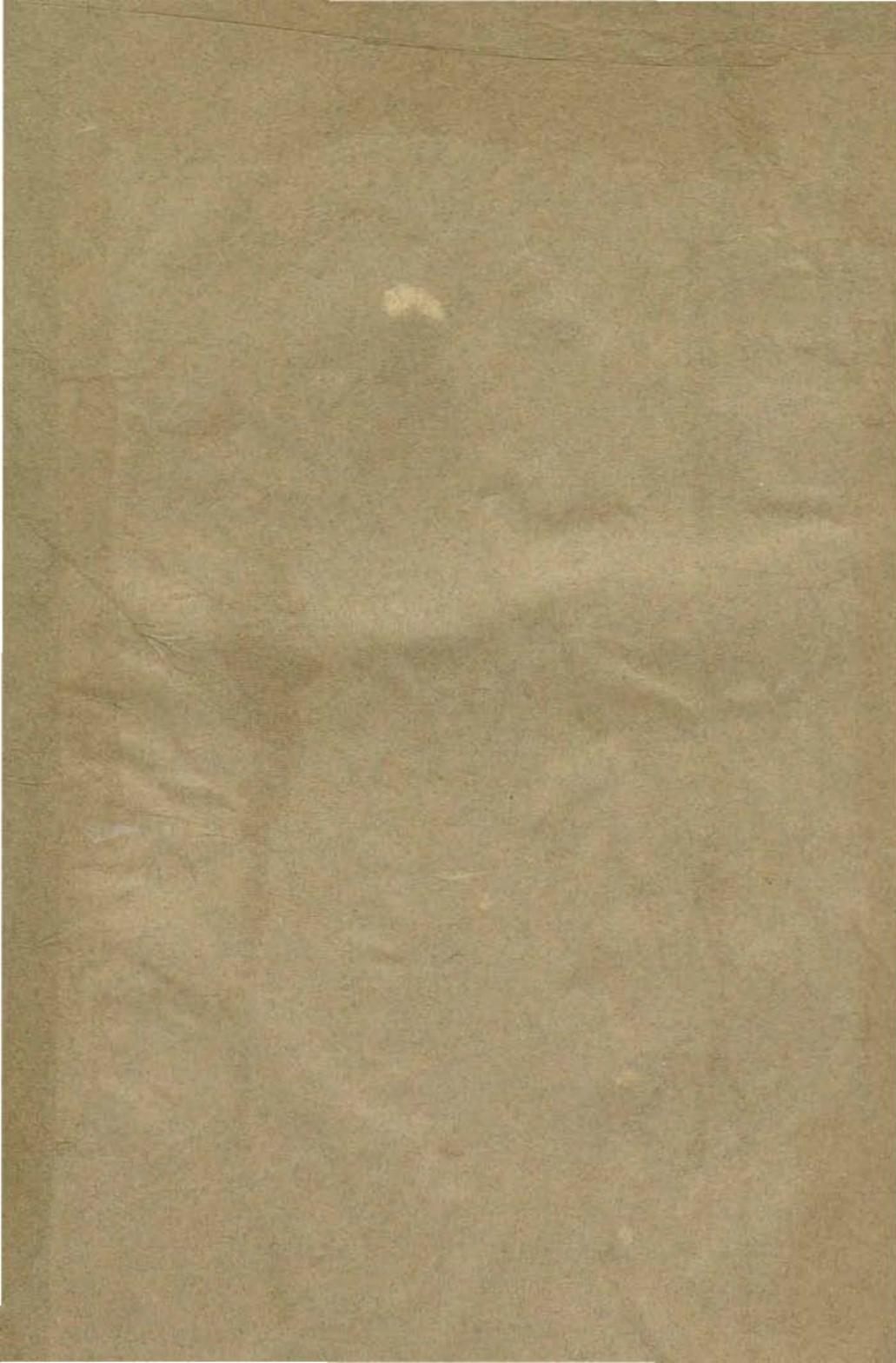
Quadro demonstrativo do systema organico das estações do registro territorial, segundo a lei Torrens, em diversas provincias inglezas

QUEENSLAND	NEW SOUTH WALES	VICTORIA	SOUTH AUSTRALIA
Registrar-general, preposto ao mesmo tempo aos actos do estado civil, ao serviço de estatistica, etc.	Registrar-general, com as mesmas funcções que em Queensland	Registrar-general e registrar dos actos do supremo tribunal	Registrar-general e registrar das marcas de fabricas
Commissario dos titulos	2 commissarios de titulos 3 verificadores dos titulos Agentes verificadores Agentes auxiliares	Commissario dos titulos 5 ou 6 verificadores	2 sollicitores
Registrar-general adjunto 1 geometra 1 geometra auxiliar 1 amanuense principal 5 amanuenses titulares 3 ou 4 supranumerarios	Registrar-general adjunto 1 geometra em chefe 1 geometra adjunto 4 geometras ordinarios 1 amanuense dos depositos 1 idem supranumerario 1 encarregado da correspondencia 1 incumbido das inscrições 3 outros	Registrar-general adjunto Geometra em chefe 4 auxiliares Mais de 40 amanuenses e agentes, cujas funcções não estão discriminadas 2 extranumerarios	Registrar adjunto 2º registrar adjunto 1 geometra 2 geometras adjuntos 1º escripturario, servindo de 3º registrar adjunto Amanuense preposto ás mutações 2 incumbidos das buscas 6 outros amanuenses e agentes 2 encarregados dos indices
Correio, servindo ás vezes de agente	Registrar-general adjunto Caixas Agentes Serventes		Serventes 4 continuos

62

08/08 - 1933

Code



50
AUGUSTO UFLACKER

CODIGO PENAL

DA

Republica dos Estados Unidos do Brasil

Annotado e acompanhado de um minucioso indice

SEGUNDA EDIÇÃO

AUGUSTO UFLACKER

Demarcação e Divisão

DAS

TERRAS PARTICULARES

SEGUNDA EDIÇÃO

Cuidadosamente corrigida e consideravelmente
augmentada