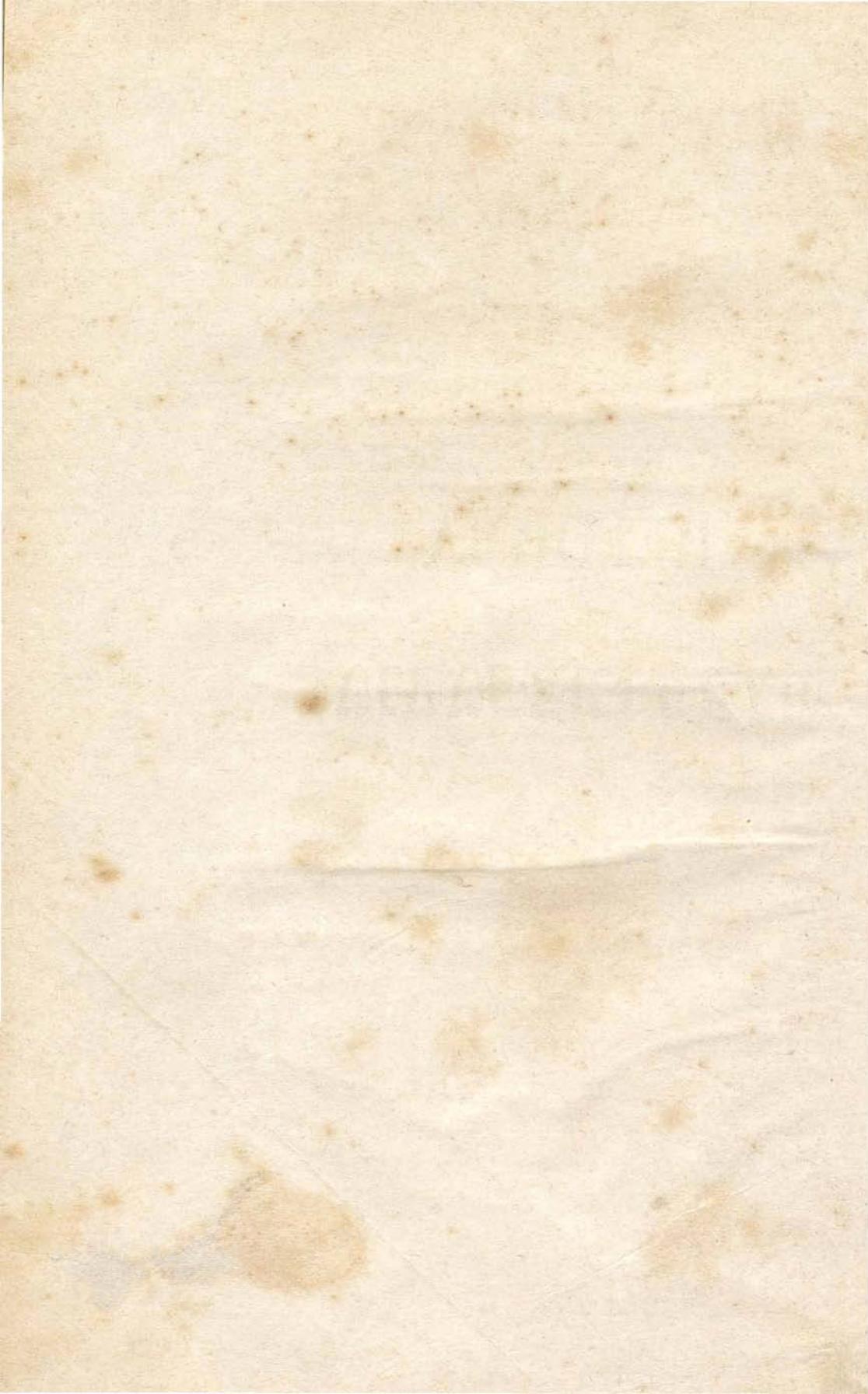


REFORMA

HYPOTHECARIA.



REFORMA HYPOTHECARIA.

u

PROJECTOS E PARECERES

MANDADOS COLLIGIR

PELO

EXM.º MINISTRO E SECRETARIO DE ESTADO DOS NEGOCIOS DA JUSTIÇA

João Lustosa da Cunha Paranaguá.



RIO DE JANEIRO.

TYPOGRAPHIA NACIONAL.

1860.

*A 342.12
B 88*

BIBLIOTECA DO SENADO FEDERAL

Este volume acha-se registrado

sob número 7765

do ano de 1946

REFORMA HYPOTHECARIA.

PROPOSIÇÃO DA CAMARA DOS DEPUTADOS.

SENADO.

1856—N.º 4.

A Assembléa Geral Legislativa Decreta :

TITULO I.

DISPOSIÇÕES GERAES.

Art. 1.º Não ha outras hypothecas ou privilegios senão aquelles que esta lei estabelece.

§ 1.º O privilegio dos navios regula-se pelo Codigo Commercial.

§ 2.º Não estão comprehendidos nas disposições desta lei os immoveis, cujo valor não exceda de 500.000, os quaes se considerão equiparados aos moveis, e serão regidos pelas mesmas Leis.

Todavia póde o proprietario annexar dous ou mais immoveis de menor valor que o fixado neste paragrapho com tanto que sejam situados na mesma comarca.

§ 3.º A obrigação pessoal sujeita ao contracto todos os bens moveis, immoveis, direitos e acções, presentes ou futuros.

§ 4.º Os bens do devedor são a garantia commum de todos os credores, e seu preço será por elles rateiado, com tanto que não hajão causas legitimas de preferencia.

§ 5.º As causas legitimas de preferencia são

As hypothecas,

Os privilegios.

TITULO II.

DAS HYPOTHECAS.

Art. 2.º A hypotheca he regulada sómente pela lei civil, ainda que algum ou todos os credores sejam commerciantes.

Ficão derogadas as disposições do Codigo do Commercio relativas a hypothecas de bens de raiz, excepto aquellas que regulão as hypothecas contrahidas na época do fallimento.

§ 1.º Só podem ser objecto de hypotheca

Os immoveis;

Os accessorios dos immoveis com os mesmos immoveis;

Os escravos e animaes adherentes ás propriedades agricolas, com as mesmas propriedades;

O dominio directo dos bens emphyteuticos;

O dominio util dos mesmos bens independente da licença do senhorio.

§ 2.º São accessorios dos immoveis para o fim do § antecedente

Os instrumentos de agricultura e os utensilios das fabricas ruraes adherentes ao solo.

§ 3.º O preço que no caso de sinistro he devido pelo segurador ao segurado fica subrogado ao do immovel destruido, e o pagamento será feito aos credores segundo a classe ou grão em que estiverem. Esta disposição he tambem applicavel á desapropriação dos immoveis por utilidade publica.

§ 4.º Só pôde hypothecar quem pôde alienar.

Os immoveis que não podem ser alheados não podem ser hypothecados.

§ 5.º Ficão em vigor as disposições dos artigos 26 e seguintes do Codigo Commercial sobre a capacidade dos menores e mulheres casadas commerciantes para hypothecar os immoveis.

§ 6.º O dominio superveniente revalida a hypotheca desde o acto da aquisição.

§ 7.º Não só o fiador, porém tambem qualquer terceiro pôde hypothecar seus bens pela obrigação alheia.

§ 8.º A hypotheca he

Legal;

Convencional.

§ 9.º As hypothecas legaes e convencionaes regulão-se pela prioridade (artigo 10).

§ 10. A' excepção das hypothecas legaes (artigo 4.º) que não forem especialisadas, nenhuma hypotheca goza de preferencia senão quanto aos bens a que ella se refere, existentes ao tempo do contracto.

Art. 3.º Esta lei não reconhece hypothecas privilegiadas ou com preferencia ás anteriores.

§ 1.º Os direitos por título de domínio, ou provenientes de alienações condicionaes, não constituem hypotheca, mas sómente dão lugar ás acções competentes para restituição do immovel, ou do seu equivalente.

§ 2.º Os credores da herança ou legatarios tem o direito de requerer a separação dos immoveis confundidos com o patrimonio do devedor.

Capitulo I.

Da hypotheca legal.

Art. 4.º Esta hypotheca compete:

A' mulher casada sobre os immoveis do marido;

Aos menores e pessoas semelhantes sobre os immoveis dos tutores, curadores, e da mãe tutora, ou casada segunda vez, tendo herdado bens dos filhos do primeiro patrimonio;

Aos filhos sobre os immoveis do pai que administrou os bens maternos ou adventicios dos mesmos filhos;

A' fazenda publica geral, provincial, municipal, sobre os immoveis dos seus thesoureiros, collectores, administradores, recebedores, exactores, prepostos, rendeiros, contractadores e fiadores;

A's igrejas, mosteiros, misericordias, e corporações de mão-morta sobre os immoveis dos seus thesoureiros, prepostos, procuradores ou syndicos;

Ao Estado e aos offendidos ou seus herdeiros sobre os immoveis do criminoso.

§ 1.º A mulher casada tem hypotheca legal

Pelo dote;

Pelos contractos ante-nupciaes exclusivos da communhão;

Pelos bens provenientes de herança, legado, ou doação que lhe aconteça na constancia do matrimonio, se esses bens forem deixados, ou doados com a clausula de—não communhão.

§ 2.º Os dotes não valem para com terceiros

Sem escriptura publica,

Sem expressa exclusão da communhão,

Sem estimação,

Sem insinuação,

Sem inscripção,

§ 3.º Os contractos ante-nupciaes, exclusivos da communhão, não constantes de escriptura publica, não expressos sobre a responsabilidade do marido e sem inscripção, não prejudicão a terceiro, e o casamento se considerará celebrado conforme o regimen da communhão.

§ 4.º Tambem não terão effeito para com o terceiro as doações entre vivos, as heranças e legados que com a clau-

sula de — não comunicação — a mulher adquirir, se não forem inscriptos.

§ 5.º As hypothecas legaes são geraes, comprehensivas dos immoveis presentes ou futuros, com tanto que não sejam especializadas determinando-se o valor da responsabilidade, e immoveis a ella sujeitos.

Os regulamentos estabelecerão a fórma destas especializações.

§ 6.º Não se considera derogado por esta lei o direito que ao exequente compete de proseguir a execução do julgado contra os adquirentes de bens dos condemnados, conforme está estabelecido pela legislação, mas para ser opposto a terceiros, conforme valer, depende da inscripção (art. 10).

§ 7.º Tambem se considera hypotheca legal a do coherdeiro pela garantia do seu quinhão ou reposição; mas esta hypotheca aggrava só e proporcionalmente o immovel adjudicado ao herdeiro reponente, e depende de inscripção, que se regulará pela mesma fórma que a das hypothecas convencionaes.

Capitulo II.

Das hypothecas convencionaes.

Art. 5.º A hypotheca convencional deve ser especial, com quantia determinada e sobre bens presentes.

Ficão prohibidas e de nenhuma effeito as hypothecas geraes e sobre bens futuros.

§ 1.º A hypotheca convencional deve indicar nomeadamente o immovel, ou immoveis em os quaes ella consiste, assim como a sua situação e caracteristicos.

§ 2.º A hypotheca convencional comprehende todas as bemfeitorias que accrescerem ao immovel hypothecado.

§ 3.º No caso de que o immovel ou immoveis hypothecados pereção ou soffrão deterioração que os torne insufficientes para a segurança da divida, póde o credor demandar logo a mesma divida ou exigir reforço da hypotheca.

§ 4.º Os contractos celebrados em paiz estrangeiro não produzem hypotheca sobre os bens situados no Brasil, salvo o direito estabelecido nos Tratados.

§ 5.º Quando o credito fôr indeterminado, a inscripção só poderá ter lugar com o valor estimativo que o credor e devedor ajustarem expressamente.

§ 6.º A escriptura he da substancia da hypotheca convencional, ainda que privilegiadas sejam as pessoas que a constituirem.

TITULO III.

DOS PRIVILEGIOS.

Art. 6.º Os privilegios referem-se

Aos moveis,

Aos immoveis não hypothecados,

Ao preço dos immoveis hypothecados depois de pagas as dividas hypothecarias.

§ 1.º Tem privilegio geral na fórma deste artigo, com preferéncia regulada pela gradação seguinte

N.º 1. As despezas judiciaes do processo da execução e as da administração das casas commerciaes fallidas, feitas com a devida autorisação (arts. 833 e 841 do Codigo do Commercio).

N.º 2. As despezas funerarias não excedentes do terço da terça.

N.º 3. As despezas da ultima molestia do devedor.

N.º 4. Os salarios dos obreiros, feitores, guarda-livros, caixeiros, agentes e domesticos do devedor, respectivos ao ultimo semestre.

Neste privilegio se comprehendem as soldadas da gente do mar não prescriptas (art. 449 n.º 4 do Codigo do Commercio).

N.º 5. O fornecimento para subsistencia do devedor e sua familia durante os ultimos seis mezes.

N.º 6. Os honorarios dos professores, respectivos ao mesmo tempo.

N.º 7. As pensões dos collegios, respectivas ao mesmo tempo.

N.º 8. Os impostos, taxas e rendas devidas á fazenda publica, multas impostas pelos regulamentos fiscaes, os escriptos, assignados e lettras da alfandega, as lettras provenientes de moratorias concedidas pelo thesouro.

N.º 9. Tem tambem privilegio geral sobre os moveis as hypothecas legaes, com excepção da do § 7.º do art. 4.º

§ 2.º Tem privilegio especial restricto aos objectos respectivos sómente:

N.º 1. Os que prestarão dinheiro, trabalho, ou materia prima para aquisição, conservação ou salvação da cousa, sobre o valor della.

N.º 2. O coherdeiro no caso do art. 4.º, § 7.º

N.º 3. O locador do predio fructifero, e o senhorio do prazo pela renda, ou fóros devidos, nos fructos do mesmo predio, pendentes ou recolhidos.

N.º 4. O locador de casas pelo aluguel sobre o valor dos trastes que nellas se acharem, e o estalajadeiro pelos gastos da hospedagem no valor dos objectos recolhidos á estalagem.

N.º 5. O credor do penhor sobre o valor do objecto penhorado.

N.º 6. O depositario sobre o valor do objecto depositado.

§ 3.º Os moveis passam para o poder de terceiro sem onus algum.

Exceptuão-se os accessorios dos immoveis, os escravos, e animaes com elles hypothecados (art. 2.º, § 1.º).

§ 4.º As disposições deste artigo são communs a todos os juizos em os quaes se tratar de preferencia.

§ 5.º Fica em vigor o Codigo Commercial, sómente quanto à hypotheca tacita especial estabelecida pelo art. 877, §§ 5.º, 6.º, 7.º, 8.º e 9.º, a qual se denominará— Privilegio especial do commercio.

§ 6.º Na concorrência de privilegios preferem

N.º 1. Os geraes designados em os ns. 1 e 2 do § 1.º aos especiaes.

N.º 2. Os especiaes aos outros geraes.

TITULO IV.

DOS ONUS REAES.

Art. 7.º Sómente se considerão onus reaes

A servidão;

O uso;

A habitação;

A antichreze;

O usufructo.

§ 1.º Os outros onus que os proprietarios impozerem aos seus predios se haverão como pessoaes, e não podem prejudicar os credores hypothecarios.

§ 2.º Os referidos onus reaes não podem ser oppostos aos credores hypothecarios, se os titulos respectivos não tiverem sido transcriptos antes das hypothecas.

§ 3.º Os onus reaes passam com o immovel para o dominio do comprador ou successor.

§ 4.º Ficão salvos, independentemente de transcripção e inscripção, e considerados como onus reaes a decima e outros impostos respectivos aos immoveis.

TITULO V.

DO REGISTRO GERAL.

Art. 8.º O registro geral comprehende

A transcripção dos titulos de transmissão dos immoveis, dos direitos susceptiveis de hypotheca e da instituição dos onus reaes;

A inscrição das hypothecas.

§ 1.º A transcrição e inscrição devem ser feitas no conservatorio das hypothecas da comarca ou comarcas onde forem os bens situados.

§ 2.º As despesas da transcrição incumbem ao adquirente.

As despesas da inscrição competem ao devedor.

Capitulo I.

Da transcrição.

Art. 9.º A transmissão entre vivos por titulo oneroso ou gratuito dos bens de direito susceptiveis de hypotheca (art. 2.º, § 1.º), assim como a instituição dos onus reaes (art. 7.º), não operão seus effeitos a respeito de terceiro, senão pela transcrição e desde a data della.

§ 1.º A transcrição será por extracto.

§ 2.º A transmissão dos immoveis de direito susceptiveis de hypotheca, e instituição dos onus reaes só terá lugar por escriptura publica, sob pena de nullidade.

§ 3.º Esta escriptura só póde ser feita por tabellião, pena de nullidade.

§ 4.º Quando as partes quizerem a transcrição dos seus titulos de verbo ad verbum, esta se fará em livros auxiliares, aos quaes será remissivo o dos extractos : porêm neste e não naquelles he que se apontarão as cessões, e quaesquer inscrições e occurrencias.

§ 5.º A transcrição não induz a prova do dominio, que fica salvo a quem fór.

§ 6.º Quando os contractos de transmissão de immoveis, que forem transcriptos, dependerem de condições, estas se não haverão por cumpridas ou resolvidas para com os terceiros, se não constar do registro o implemento ou não implemento dellas por meio de declaração dos interessados, fundada em documento legal ou com notificação da parte.

Capitulo II.

Da inscrição das hypothecas.

Art. 10. As hypothecas legaes especializadas ou não especializadas, assim como as convencionaes, sómente valem contra os terceiros desde a data da inscrição.

§ 1.º São subsistentes entre os contraentes quaesquer hypothecas não escriptas.

§ 2.º A inscrição, salva a disposição do art. 13, valerá por 30 annos, e só depende da renovação findo esse prazo.

Nesta disposição não se comprehende a inscripção da hypotheca da mulher casada, e do interdicto, a qual subsistirá por todo o tempo do casamento, ou interdicção.

§ 3.º A inscripção da hypotheca do orphão e da mulher casada fica sem effeito hum anno depois da cessação da tutela e da morte ou separação da mulher, salvo havendo questões pendentes.

§ 4.º As inscripções serão feitas pela ordem em que forem requeridas.

Esta ordem he designada por numeros.

O numero determina a prioridade.

§ 5.º Quando duas ou mais pessoas concorrerem ao mesmo tempo, as inscripções serão feitas sob o mesmo numero.

O mesmo tempo quer dizer — de manhã das 6 horas até ás 12 — ou de tarde das 12 até 6 horas.

§ 6.º Não se dá prioridade entre as inscripções do mesmo numero.

§ 7.º A inscripção da hypotheca convencional compete aos interessados.

§ 8.º A inscripção da hypotheca legal compete aos interessados, e incumbe aos empregados publicos abaixo designados.

§ 9.º A inscripção da hypotheca legal da mulher deve ser requerida

Pelo marido,

Pelo pai.

§ 10. Póde ser requerida não só pela mulher, e pelo doador como por

Qualquer parente della,

Qualquer pessoa do povo.

§ 11. Incumbe

Ao tabellião,

Ao testamenteiro,

Ao juiz da provedoria,

Ao juiz de direito em correição.

§ 12. A inscripção da tutela ou curatela deve ser requerida

Pelo tutor ou curador antes do exercicio,

Pelo testamenteiro.

§ 13. Póde ser requerida

Por qualquer parente do orphão, ou interdicto,

Por qualquer pessoa do povo.

§ 14. Incumbe:

Ao tabellião,

Ao escrivão de orphãos, ou da provedoria,

Ao curador geral,

Ao juiz de orphãos, ou da provedoria,

Ao juiz de direito em correição.

§ 15. A inscripção da hypotheca do criminoso póde ser requerida pelo offendido e incumbe

- Ao promotor publico ,
- Ao escrivão,
- Ao juiz do processo da execução,
- Ao juiz de direito em correição.

§ 16. A inscripção da hypotheca das corporações de mão-morta deve ser requerida por aquelles que as administrão, e incumbe :

- Ao escrivão da provedoria,
- Ao promotor de capellas,
- Ao juiz de capellas,
- Ao juiz de direito em correição.

§ 17. Póde ser requerida por qualquer do povo.

§ 18. A inscripção da hypotheca do pai deve ser requerida pelo pai.

§ 19. Póde ser requerida por qualquer parente do filho.

§ 20. Incumbe

- Ao escrivão do inventario, ou da provedoria,
- Ao tabellião,
- Ao juiz de orphãos, ou da provedoria,
- Ao juiz de direito em correição.

§ 21. A inscripção das hypothecas dos responsaveis da fazenda publica incumbe aos empregados que forem designados pelo Ministerio da Fazenda, e deve tambem ser requerida pelos mesmos responsaveis.

§ 22. Todos os empregados aos quaes incumbem as referidas inscripções ficão sujeitos pela omissão não só á responsabilidade criminal e civil, como ás penas disciplinares impostas nos regulamentos.

§ 23. O testamenteiro perderá a beneficio das pessoas lesadas a vintena que poderia perceber; e o marido, § 9, o tutor e curador, § 14, aquelles que administrão as corporações de mão morta, § 16, o pai, § 18, os responsaveis da fazenda publica, § 19, ficão sujeitos ás penas de estelionato pela omissão de inscripção, verificada a fraude.

§ 24. A pessoa do povo que requerer a inscripção tem direito ao premio que os regulamentos fixarem, o qual será cobrado executivamente, e pago pela pessoa que devia requerer a inscripção.

§ 25. A inscripção de todas as hypothecas especializadas será feita em hum mesmo livro, mas a inscripção das hypothecas legaes não especializadas terá livro proprio.

§ 26. A inscripção das hypothecas convencionaes e das legaes especializadas deve conter:

- O nome, domicilio, e profissão do credor;
- O nome, domicilio, e profissão do devedor;
- A data e natureza do titulo;

O valor do credito, e a sua estimação ajustada pelas partes;

A época do vencimento;

A situação, denominação, e carecteristicos do immovel hypothecado.

O credor, além do domicilio proprio, poderá designar outro onde seja notificado.

§ 27. A inscripção das hypothecas legaes não especializadas deve conter :

O nome, domicilio e profissão dos responsaveis;

O nome e domicilio do orphão, do filho, da mulher e do criminoso;

O emprego, titulo, ou razão da responsabilidade e a data respectiva.

§ 28. Os livros da inscripção serão divididos em tantas columnas quantas são os requisitos de cada huma das inscripções, tendo além disto huma margem em branco tão larga, como a escripta para nesta se lançarem as cessões, remissões, e quaesquer occurrencias.

§ 29. Além dos livros das incripções e daquelles que os regulamentos determinarem, haverá dous grandes livros alphabeticos que serão indicadores dos outros, sendo hum delles destinado para as pessoas, e outro para os immoveis referidos nas inscripções.

§ 30. O Governo determinará as formalidades da inscripção conforme as bases deste artigo.

TITULO VI.

Dos effectos das hypothecas e sua remissão.

Art 11. A hypotheca he indivisivel, grava o immovel, ou immoveis respectivos, integralmente, ou em cada huma das suas partes, qualquer que seja a pessoa em cujo poder se acharem.

§ 1.º Até a transcripção do titulo da transmissão todas as acções são competentes e válidas contra o proprietario primitivo, e exequiveis contra quem quer que fôr o detentor.

§ 2.º Ficão derogadas:

A excepção de excussão (art. 18, § 4.º),

A faculdade de largar a hypotheca

§ 3.º Se nos 30 dias depois da transcripção, o adquirente não notificar aos credores hypothecarios para a remissão da hypotheca, fica obrigado

A's acções que contra elle propuzerem os credores hypothecarios para indemnisação de perdas e damnos;

A's custas, e despezas judiciaes;

A differença do preço da avaliação e adjudicação, se esta houver lugar.

O immovel será penhorado e vendido por conta do adquirente, ainda que elle queira pagar ou depositar o preço da venda, ou avaliação, salvo

Se o credor consentir;

Se o preço da venda ou avaliação bastar para pagamento da hypotheca;

Se o adquirente pagar a hypotheca.

A avaliação nunca será menor que o preço da venda.

§ 4.º Se o adquirente quizer garantir-se contra o effeito da excussão da hypotheca, notificará judicialmente dentro dos 30 dias aos credores hypothecarios o seu contracto, declarando o preço da alienação, ou outro maior para ter lugar a remissão.

A notificação será feita no domicilio inscripto, ou por edictos, se o credor ali se não achar.

§ 5.º O credor notificado pôde requerer no prazo assignado para opposição, que o immovel seja licitado.

§ 6.º São admittidos a licitar

Os credores hypothecarios,

Os fiadores,

O mesmo adquirente.

§ 7.º Não sendo requerida a licitação, o preço da alienação ou aquelle que o adquirente propuzer, se haverá por definitivamente fixado para remissão do immovel, que ficará livre de hypothecas, pago ou depositado o dito preço.

§ 8.º O adquirente que soffrer a desapropriação do immovel, ou pela penhora, ou pela licitação; que pagar a hypotheca; que paga-la por maior preço que o da alienação por causa da adjudicação, ou da licitação; que supportar custas e despezas judiciaes, tem acção regressiva contra o vendedor.

§ 9.º A licitação não pôde exceder ao decimo da avaliação.

§ 10. A remissão da hypotheca tem lugar ainda não sendo vencida a divida.

§ 11. As hypothecas legaes não especializadas não são remiveis, salvo mediante fiança.

A hypotheca legal especializada he remivel na fórma deste titulo, figurando pelas pessoas a que ellas pertencem aquellas que pela legislação em vigor forem competentes.

TITULO VII.

Da extincção das hypothecas.

Art. 13. A hypotheca se extingue

§ 1.º Pela extincção da obrigação principal;

§ 2.º Pela destruição da coisa hypothecada, salva a disposição do art. 2.º, § 3.º;

§ 3.º Pela renúncia do credor;

§ 4.º Pela remissão.

A prescrição da hypotheca não póde ser independente e diversa da prescrição da obrigação principal.

TITULO VIII.

DA CANCELLAÇÃO DAS TRANSCRIPÇÕES E INSCRIPÇÕES.

Art. 14. A cancellação tem lugar por convenção das partes e sentenças dos Juizes e dos tribunaes.

TITULO IX.

DA PUBLICIDADE DAS HYPOTHECAS.

Art. 15. A publicidade consiste

Na transcrição dos titulos de transmissão dos immoveis susceptíveis de hypotheca;

Na inscripção das hypothecas;

Nas certidões de transcrição e inscripção que o conservador deve dar ás pessoas interessadas, sendo essas certidões por theor, ou extracto como ellas quizerem.

TITULO X.

DOS CONSERVADORES.

Art. 16. O registro das hypothecas fica encarregado a hum empregado que o Governo Imperial nomeará, com a denominação de Conservador.

§ 1.º O Governo determinará a fórma da responsabilidade civil e criminal destes empregados; as penas disciplinares em que incorrem; e organizará a tabella dos emolumentos que lhes competem.

§ 2.º O Conservador será nomeado por titulo vitalicio.

§ 3.º Os Conservadores podem ter á sua disposição os escreventes juramentados que a affluencia dos trabalhos exigir.

Estes escreventes são habilitados sob a mesma responsabilidade do Conservador para todos os actos do conservatorio, com tanto que sejam subscriptos e assignados pelo dito Conservador.

TITULO XI.

DAS CESSÕES OU SUBROGAÇÕES.

Art. 17. O cessionario do credito hypothecario, ou a pessoa validamente subrogada no dito credito, exercerão sobre o immovel os mesmos direitos que competem ao cedente ou subrogante, e tem o direito de fazer inscrever á margem da inscripção principal a cessão ou subrogação.

TITULO XII.

DAS ACÇÕES HYPOTHECARIAS.

Art. 18. O Governo determinará a fôrma e o processo das acções hypothecarias sobre as seguintes bases:

§ 1.º A conciliação será posterior.

§ 2.º A acção será executiva, dirigida contra o devedor ou adquirente (art. 11), e contra o herdeiro que estiver na posse do immovel, sem dependencia de habilitação.

§ 3.º A execução será na fôrma do processo commercial, Decreto n.º 737 de 25 de Novembro de 1850, em tudo que fôr applicavel.

§ 4.º Os bens especialmente hypothecados só podem ser executados pelos credores de hypothecas geraes (art. 4.º, § 6.º), depois da execução dos outros bens do devedor commum.

TITULO XIII.

DISPOSIÇÕES DIVERSAS.

Art. 19. O Governo determinará a fôrma e o prazo dentro do qual, sob pena de não valerem contra terceiros, devem as partes:

1.º Inscrever e especialisar as hypothecas geraes e sobre bens futuros:

2.º Inscrever as hypothecas privilegiadas pela legislação actual, as quaes não obstante esta lei ficarão em vigor.

Art. 20. O Governo he autorisado para impôr nos regulamentos que fizer a prisão até 2 mezes e a multa até 200,000.

Art. 21. Ficão revogadas as disposições em contrario.

Paço da Camara dos Deputados em o 1.º de Setembro de 1856. — Visconde de Baependy, Presidente. — Francisco de Paula Candido, 1.º Secretario. — João Wilkens de Mattos, 2.º Secretario.

PARECER DA COMMISSAO DA CAMARA DOS SENHORES SENADORES SOBRE
A PROPOSIÇÃO ANTERIOR.

SENADO.

1857. — N. 7.

Resolveu o Senado em sua sabedoria ouvir a Comissão de Legislação ácerca do projecto enviado pela Camara dos Deputados, reformando o actual regimen hypothecario, e contendo algumas disposições sobre a constituição da propriedade immovel.

Como este objecto fosse recommendado no discurso da Corôa, e preocupe vivamente a attenção publica diante a necessidade de descobrir o meio indispensavel de auxiliar a agricultura promovendo a creação de instituições de credito territorial, julgou a commissão que não devia retardar as observações que lhe offerce o projecto, apesar de reconhecer a difficuldade de elaborar hum trabalho completo sem ter presentes as opiniões dos tribunaes superiores de justiça e do Conselho de Estado, cujas luzes e experiencia muito contribuirão para resolver com acerto as innumeradas questões que a cada momento surgem no systema hypothecario, enlaçado por sua natureza com outros ramos da legislação; humas vezes para tomar nelles o seu ponto de apoio e impôr-lhes certas exigencias, outras vezes para prestar-lhes maior vigor e energia, interessando á agricultura, ao commercio, á industria, aos capitaes, ao solo, aos particulares e ao Estado.

Foi sem duvida pela transcendencia da materia que as nações cujas leis hypothecarias andavão mais approximadas do regimen de publicidade e restricção, procederão com grande reserva e escrupulo ao melhoramento das disposições antigas, que se arguia de menos accomodadas ás circumstancias actuaes.

Mesmo assim, a esclarecida França, onde as innovações encontrão sempre mais facil acolhimento, não se deixou dominar

pelo espirito das disputas dos juriconsultos que proclamavão a excellencia da legislação hypothecaria da Allemanha.

Manifestarão-se, he verdade, aspirações de huma reforma radical na parte respectiva do código Napoleão. Ouvidos os tribunaes e as faculdades de direito, iniciou-se em 1850 hum projecto de reforma muito semelhante ao de que se trata, e que talvez fosse sua fonte; mas este projecto não resistio á discussão; cahio, adoptando-se em 1852 medidas especiaes de privilegio e protecção para fundar o credito territorial; e mais tarde, em 1855, o registro obrigatorio dos titulos de transmissão da propriedade.

Entre nós, porém, acredita-se que independentemente de longos e profundos estudos póde chegar-se de salto do regimen das hypothecas occultas e amplas ao da publicidade e da restricção!

Sem insistir nesta observação, aliás digna de ser attentamente considerada, a commissão vai já expôr as que lhe occorrem sobre a materia do projecto.

Os que pensão que a propriedade territorial entre nós não tem credito por defeito das leis hypothecarias, os que confião nas vantagens da sua reforma quasi radical, não podem contentar-se com as disposições do projecto.

Muitas acções reaes continuão a deixar incertos os direitos do adquirente e do credor hypothecario; o registro dos titulos ahí estabelecido, vexatorio, dispendioso, he de difficilima execução, e por isso mesmo improprio para inspirar confiança e facilitar as alienações, que he a base principal do credito territorial.

A conservação do privilegio, ou prohibição de arrematar-se o immovel excedente ao dobro da divida, a omissão dos endossos dos titulos hypothecarios, são defeitos capitaes no systema aperfeiçoado do referido credito.

Não os argue porém a commissão, antes considera-os como legitimas concessões feitas ao poder da situação; e pois, dando a esta a parte que exige, a commissão passa a examinar succintamente o projecto debaixo de outro ponto de vista.

A fundação e desenvolvimento do credito territorial para fornecer á agricultura capitaes por juro modico e amortizaveis em largos prazos, depende da criação de instituições especiaes; se estas não forem exequiveis entre nós nas circumstancias presentes, e ainda por mais tempo, por outras causas que não as leis sobre hypothecas, a urgencia do projecto ficará nullificada, e elle proprio reduzido a huma utilidade secundaria.

O voto da outra Camara revela a esperanza da proxima fundação de semelhantes estabelecimentos, mas a commissão, nutrin-do desejos iguaes, receia huma solução pratica opposta

a essa esperança, e devendo corresponder á confiança do Senado, usará de toda a franqueza declarando as razões que despertão estas apprehensões.

Tratando-se de empréstimos hypothecarios, toda a attenção do credor se concentra no objecto hypothecado; he portanto necessario que este tenha as condições essenciaes para responder pela divida na época do seu vencimento.

Entre nós a terra por si só, com raras excepções, pouco valor tem, e este he difficil de realizar: a grande lavoura está toda na dependencia de braços escravos, que além de poderem ser subtraídos pelos devedores, desapparecem pela mortalidade, ou perdem com o correr do tempo o valor primitivo. Além de pequeno, o valor do solo he incerto e precario, constituida como se acha na sua maxima parte a propriedade rural por titulos fundados em posses, com limites quasi sempre contestados.

Os capitaes não abundão, antes mal chegão para as rapidas operações em que conservão as vantagens da circulação pela restituição em termos curtos e limitados.

Mesmo a situação dos immoveis ruraes em distancias a que difficilmente póde chegar a acção das autoridades e o exame dos compradores embaraça notavelmente a desapropriação, que de ordinario fica tambem entorpecida pelo debate dos proprietarios, favorecidos pelos nossos costumes muito propensos á compaixão para com o devedor que disputa ao credor o patrimonio de seus filhos e familia.

D'aqui resulta que, sendo huma das condições essenciaes dos estabelecimentos de credito territorial o poderem effectuar á vista, e por preço que não seja ruinoso para os devedores e para os mesmos estabelecimentos, os objectos hypothecados, he isto entre nós quasi impossivel, assim como não he facil administrar com proveito, nem inspeccionar esses bens devidamente, sem grandes despezas, que contribuirão para elevação do juro e completa ruina dos devedores.

Accresce que as frequentes oscilações do interesse do dinheiro nas nossas praças serião hum obstaculo incessante para a negociação dos bilhetes de penhor, que devem vencer juro modico, invariavel, e por isso mesmo incapazes de concorrer com outros titulos de credito.

Se estas observações procedem, se existem outros embaraços secundarios, que a commissão deixa de enumerar, todos, ou pela maior parte, fóra da alçada do legislador, forçoso he reconhecer que lhe assiste razão para temer muitas difficuldades na criação de instituições especiaes de credito territorial, e por consequencia fraca he a utilidade da reforma projectada, em comparação dos perigos que costumão ser o cortejo das innovações de leis profundamente arraigadas nos costumes e habitos do paiz.

Entretanto a commissão não desconhece que a interferencia e responsabilidade do Estado podem attenuar algumas ou muitas dessas difficuldades, mediante combinações engenhosas que favoreçam as operações do credito territorial; mas nesse caso parece á commissão que bastará fazer algumas excepções nas actuaes leis hypothecarias em referencia ás dividas contrahidas com os pretendidos estabelecimentos, para que fiquem garantidas nas condições convenientes.

Não he com effeito prudente destruir de huma vez todas as outras relações creditorias, sacrificando interesses legitimos que se recommendão á protecção publica.

A Inglaterra he apontada como exemplar do desenvolvimento da agricultura e do credito; pois bem: lá não dominão os principios que a Allemanha adoptou para o credito territorial, e não consta á commissão que nenhuma voz poderosa se erguesse reclamando-os como medida salvadora.

Na propria França, segundo já teve a commissão a honra de lembrar, mantem-se ainda o systema hypothecario do codigo Napoleão, e a fundação do banco territorial assentou sobre privilegios especiaes, concedidos, como a commissão indica, sem alguma alteração no que pertence ás outras relações.

Se as doutrinas do projecto conseguissem firmar o credito territorial sobre bases mais solidas, ou em escala superior áquella que esses privilegios podem fazê-lo, a commissão seria talvez obrigada a abraça-las em sua generalidade; a commissão, porém, pensa que taes excepções comprehendem tudo quanto o projecto tem de praticavel desde já para o mesmo credito, attentas as circumstancias em que nos achamos; e creê que não hão de trazer muitos dos inconvenientes que se lhe antolhão na derogação geral das leis sobre hypothecas, e de outras a que estas se referem.

A reforma parcial, a que a commissão tem alludido, consiste:

1.º Na concessão de preferencia pelos contractos hypothecarios celebrados com os estabelecimentos de credito a respeito de quaesquer dividas resultantes de hypothecas legaes privilegiadas ainda anteriores, como acontece quanto ás dividas fiscaes, que sómente são excluidas por hypothecas especiaes anteriores, e por muito poucas privilegiadas.

2.º Na isenção do pagamento de siza pelas vendas a *retro* feitas aos mesmos estabelecimentos para segurança de seus emprestimos.

3.º Na denegação da acção de lezão nos sobreditos contractos, e nas arrematações particulares ou judiciaes por elles effectuadas.

4.º Na applicação do processo executivo, e de preferencia fiscal, para cobrança dos referidos emprestimos fundados em hypothecas especiaes.

Como se vê, estas disposições não são novas; com exclusão da segunda, que por si mesma se justifica, as outras tem em seu favor huma pratica de quasi cem annos, na qual não apparecêrão ainda inconvenientes graves.

Ellas não importão maior severidade que os preceitos do projecto; pelo contrario, limitão sua acção aos casos dos empréstimos que se pretende facilitar e segurar, sem estender seu favor á usura dos particulares, que só serve de espoliar os inexperientes.

Os interesses das mulheres, dos menores e interdictos, conservão as actuaes relações pelos seus creditos para com as outras obrigações; e a respeito dos mencionados estabelecimentos podem ser resguardados pela inibição de contractarem estes com as pessoas responsaveis, cujos bens andarem gravados dessas hypothecas.

O conhecimento de tal responsabilidade não he tão difficil de obter-se, como a alguns se afigura; mórmente impondo-se aos mutuarios a obrigação de declararem, sob pena de estelionato, a fórma do casamento, se exercem ou exercêrão tutela ou curatela, e a época de tal encargo; bem como algumas outras circumstancias que importão responsabilidade hypothecaria.

Se o Senado acolher estas idéas, a commissão formulará hum projecto substitutivo, em que mais amplamente sejam desenvolvidas, e sirvão de base á discussão.

Entretanto pôde acontecer que o Senado, á cujas luzes a commissão tributa a maior veneração, julgue de maneira diversa, e entenda mais conveniente reformar amplamente a legislação hypothecaria. Sendo assim, a commissão tem por dever accrescentar ainda algumas observações sobre as doutrinas da proposta; e começará por notar que, além da obscuridade nascida do methodo e da nova terminologia juridica empregada no projecto, existem disposições cuja utilidade a commissão não descobrio, e outras que se lhe afigurão inconvenientes, gravosas e sem alcance para o credito real.

Em duas partes principaes pôde ser dividido o projecto; huma que trata do registro dos titulos de transmissão entre vivos, a que se deu o nome de transcripção; outra, que regula as hypothecas em sua constituição, formulas e effeitos.

Quanto á primeira parte, a commissão não desconhece que seria muito proveitoso para consolidação e certeza do dominio, o registro publico dos titulos de propriedade, de maneira a considerar-se o adquirente, ou o credor hypothecario, perfeitamente seguro e inatacavel a respeito do objecto adquirido ou hypothecado, e dos encargos a que está sujeito; porém o meio do registro não produz esses resultados, demonstra apenas, se os contractantes estão no lugar onde se

operou o registro, que até esse momento o alienante não cedêra a coisa á outra pessoa. Se porém o contracto he celebrado em lugar diverso, bem pôde acontecer que outra alienação se effectue antes dessa, e então hum dos dous adquirentes, aliás em boa fe, virá a ser prejudicado pelo que primeiro tiver verificado a formalidade exigida.

Em qualquer dos casos a propriedade continúa sujeita ás variadas acções reaes, não só do proprio cedente, mas ás que este era abnoxio, visto como, segundo o disposto no projecto « *o registro não prova o dominio, que fica salvo a quem o tiver.* »

Reduz-se portanto o registro a huma formalidade externa do contracto, incommoda, dispendiosa e talvez desnecessaria entre nós, onde se pôde chegar a resultado semelhante consultando os cartorios das escripturas, que hoje são essenciaes na transmissão dos immoveis, e principalmente os registros fiscaes, dos quaes deve constar o pagamento dos impostos inherentes aos actos de alienação, que só assim tem valor juridico.

Bastaria que o Governo regulasse e concentrasse esses cartorios e registros fiscaes nos lugares da situação dos immoveis, para que o conhecimento e publicidade de taes actos ficassem ao alcance dos interessados. A formalidade que se pretende introduzir presuppõe frequencia de estellionato da parte dos alienantes, e difficuldade de realizar os contractos pelo receio de alienações anteriores; mas a experiencia ainda não demonstrou nem huma nem outra cousa.

Pelo contrario, as cessões por titulo oneroso são frequentes entre nós, e se algum obice encontrão, não he fundado nesse receio, porém no das acções reaes que o projecto não remove. As questões reproduzidas diariamente no fóro, e levadas á decisão dos tribunaes, não provém de transmissões simultaneas a diversas pessoas, mas sim de alienações e hypothecas fraudulentas em prejuizo dos credores não hypothecarios. Esta especie de fraude não respeita ao systema actual das transmissões e hypothecas, nada tem com o credito territorial, e bem longe de desaparecer mediante o registro dos titulos, pôde ser que tome maiores proporções em virtude de algumas outras disposições do projecto. Pelo meio proposto o estellionato não fica prevenido, só fica trocada a victima do crime.

Por outro lado a prudencia commum dos adquirentes leva-os a exigir dos vendedores os titulos originaes comprobatorios do dominio: huma vez entregues aos primeiros, não podem esses titulos ser mais apresentados a outros; e assim difficilmente se realiza segunda venda ao comprador de boa fé. Se porém o registro prejudicar ao primeiro comprador, cresce para o de má fé a probabilidade de triumpho, appli-

cando maior diligencia para effectuar essa solemnidade, sem importar-se com a exhibição dos mencionados titulos.

Ultimamente, contiouando isentas de registro as acquisições *causa mortis*, que todos os dias transformão a propriedade rural, ainda menor utilidade presta a questionada formalidade.

Longe porém de censurar esta isenção, presta-lhe a commissão o seu assentimento; mas quer dahi concluir contra a necessidade do registro na menor parte da propriedade immovel, como he a que se traspassa entre vivos; tanto mais porque, além das despezas e vexames, alimentará a funesta tendencia da creção de novos empregados, quaes serião esses conservadores, com deficiencia dos predicados de que devem ser revestidos.

Convém lembrar ainda que decrece a importancia do registro pela confusão e incerteza dos limites das propriedades agricolas, que em grande parte nunca forão medidas e demarcadas, regulando-se, como se observou em outro lugar, por posses e descripções quasi sempre controversas.

Nos paizes em que essa formalidade foi adoptada, acontece o contrario, porque em alguns constitue a mutação das propriedades hum acto judiciario em que se liquida o dominio, servindo-lhe de prova; em outros o solo está demarcado, cadastrado e dividido cuidadosamente.

Qualquer desmembração ou alienação, portanto, verifica a quantidade de terreno que passou ao adquirente, e a porção que ficou pertencendo ao cedente.

Se estas condições não existem entre nós, como transplantar o systema que nellas se basêa?

As considerações precedentes parecem assaz fortes para não ser admittida a exigencia do projecto quanto á denominada transcripção; ao menos tal he a opinião da commissão.

Cumpra agora á commissão occupar-se da parte relativa ás disposições sobre hypothecas, e para proceder com a possivel clareza, seguirá em seu exame a ordem dos artigos da proposta.

Art. 1.º Parece escusado o § 1.º por se acharem consignados no § 5.º do art. 6.º os privilegios do Código Commercial, que ficão em vigor.

O fim do § 2.º he isentar a pequena propriedade das despezas do registro da transmissão e da hypotheca.

Este favor porém não compensa os inconvenientes que pôde produzir; assim, por exemplo, a pequena lavoura não terá meios de obter capitães com que possa melhorar-se; diminue o espaço para a prescripção; dá lugar a repetidas simulações alienando-se por glebas as propriedades de grande valor, para defraudar a siza; offerece frequentes occasiões de litigio sobre lezões nos contractos, provando-se que o im-

movel era de maior valor; tende a *mobilisar* o solo a hum ponto ruinoso para a familia e para o Estado, em consequencia das leis de successão que o dividem todos os dias; e finalmente presta occasião aos dissipadores para mais depressa absorverem seus bens, retalhando-os e vendendo-os em pequenas parcelas.

A disposição do § 3.º sobre ser ociosa, sendo devidamente entendida, labora em equivoco manifesto, porque a obrigação nasce do contracto, e não este daquella, como a redacção do paragrapho presuppõe: a obrigação provém igualmente de outras fontes, e sempre importa a sujeição dos bens do devedor ao seu cumprimento.

No § 4.º expõe-se hum preceito que, por ser inconcusso no nosso direito, não era mister reproduzir neste lugar.

Art. 2.º Sendo o intuito do projecto no segundo membro da primeira parte do artigo deixar em vigor o § 2.º do art. 827 do Codigo Commercial, exigia a clareza que deste se fizesse expressa menção; tanto mais, quando esse codigo declara nullas as hypothecas contrahidas 40 dias antes da época legal da fallencia, e não restringe a nullidade ao tempo da declaração desse acto, como enuncia o projecto.

O 3.º numero do § 1.º necessita de maior desenvolvimento para evitar duvidas sobre os escravos que podem ser hypothecados.

A Lei que abolio o privilegio das fazendas de assucar exclue os escravos menores de 12 annos, e os que não estiverem effectivamente empregados na cultura e misteres da lavoura, pondo-os assim fóra da adherencia das respectivas propriedades, sem attender a que esses taes muitas vezes são fill-os ou esposos de outros sobre os quaes assenta o privilegio.

Não parece justo que semelhante disposição seja de novo sancionada, e por isso he a commissão de voto, que aquella exclusão seja revogada, não só por interesse humanitario, mas por conveniencia de não arredar da lavoura os braços com que se ha de refazer. Esta ultima razão leva a commissão a propôr que tambem se possa hypothecar com as fazendas os escravos e animaes que accrescerem, embora não sejam existentes na época do contracto.

O direito de hypothecar o dominio util dos bens emphyteuticos sem licença do senhorio, como faculta o n.º 5 do § 1.º, he inadmissivel, a menos que se não pretenda destruir a pena de commisso,

Esta pena produz a consolidação do prazo, sem responsabilidade do senhorio por quaesquer encargos do emphyteuta, em que não conveio.

Se o dominio util fôr hypothecado sem licença do senhorio, ou a hypotheca deve desaparecer, dado o commisso,

ou o senhor directo perde o direito de consolidação, independentemente de facto seu.

Póde originar contestação o disposto no § 3.º, que não previne a hypothese, aliás muito commum, da destruição de huma parte do immovel.

Neste caso, se o segurador não paga o preço, mas quer reparar o prejuizo acontecido, como se tornará effectivo o preceito do § 2.º? Será a somma applicada a reparar a deterioração, ou ficará tudo a arbitrio do credor?

A Lei da Belgica de 16 de Dezembro de 1851 providencia de maneira conveniente, estendendo tambem a subrogação a qualquer indemnisação devida por terceiros por motivo de damno causado nos bens hypothecados.

Julga a commissão que essa providencia he digna de adoptar-se.

Descobre-se no § 6.º, que revalida a hypotheca sobre bens alheios desde o acto da aquisição, o grave inconveniente de alimentar a prodigalidade, fomentar a usura e fazer huma excepção perigosa á justa prohibição das nossas leis, de contractar sobre sucessões futuras, se fôr entendido o dito paragrapho na generalidade com que está redigido.

No sentir da commissão, o paragrapho deve referir-se sómente á hypotheca contrahida de boa fé sobre o immovel que o credor reputava proprio do hypothecante, em cujo poder e administração se achava no momento do contracto.

A' não ser abraçada esta intelligencia, deixaria de haver harmonia entre o citado paragrapho e o primeiro, que não reconhece hypotheca convencionaal sobre bens inexistentes em poder do devedor ao tempo do contracto.

Art. 3.º Declarando o art. 1.º não admittir outras hypothecas além das que o projecto estabelece, parece desnecessaria a primeira parte do art. 3.º, assim como as disposições dos §§ 1.º e 2.º

A do § 1.º, porque não he possivel confundir com a hypotheca os direitos provenientes do dominio e da alienação concessionaes; a do § 2.º, porque os bens do defunto estão pelas leis actuaes e pela razão adstrictos ás obrigações da herança, que não existe se não depois de satisfeitos os respectivos credores.

Nas legislações de que foi copiada a disposição do § 2.º, forçoso era tratar-se da separação dos patrimonios para cominar a perda desse direito aos credores e legatarios que o não exercerem nem o resguardarem por meio de registro dentro de certo prazo; mas o projecto não o sujeita á condição da publicidade, não contém restricção alguma ao seu exercicio.

A separação dos patrimonios produz duas massas distinctas de bens; huma que se compõe dos que deixou o defunto; outra comprehendendo os bens pessoaes do herdeiro.

Por este modo toda a fortuna do defunto se devolve a seus credores e legatarios; admittido porém o disposto no paragrapho, se levantaria a duvida ácerca da comprehensão dos bens moveis nessa faculdade de separação, visto que elle a restringe aos immoveis sómente.

Nas fontes d'onde o paragrapho foi tirado não podia apparecer essa duvida, por quanto, referindo-se ás disposições expressas sobre todas as especies de bens, limitarião o direito de separação dos immoveis á certas condições predeterminadas.

Parece ter sido esta a mente dos redactores do paragrapho em questão, e não a de privar os credores e legatarios dos direitos sobre huma parte dos bens da herança; mas a commissão não consagra essa providencia, por lhe parecer desnecessaria á vista da legislação existente.

Art. 4.º He difficil resolver satisfactoriamente as questões que este artigo faz nascer, para optar entre dous systemas que mutuamente se repellem.

De hum lado se achão os direitos sagrados da fraqueza e inexperiencia, protegidos pela moral, pelo interesse publico e pelas leis, contra a fraude ou negligencia dos administradores pouco fieis ou menos zelosos.

De outro lado está collocada a conveniencia do credito real, que tem por base a publicidade dos encargos da propriedade immovel.

Naquelle torna-se illusoria ou quasi desaparece a protecção, restringindo-a á formalidades dependentes dos proprios responsaveis, ou confiando-a de pessoas estranhas.

No segundo, a efficacia da protecção concedida ao primeiro produz a inquietação e a desconfiança em hum grande numero de fornecedores de capitaes, e difficulta a transferencia dos immoveis.

Querendo conciliar taes divergencias, os autores do artigo julgárão descubrir hum meio termo; admittirão as hypothecas legaes da mulher casada por contracto dotal, dos menores e de outras pessoas miseraveis, tornando-as porém sujeitas ao registro obrigatorio para gozarem da preferencia dos effeitos do direito real; impozirão á certas pessoas a responsabilidade de registrar a hypotheca, mas a negligencia dessas pessoas reduz a hypotheca á nullidade!

Concorda a commissão no estabelecimento das hypothecas legaes em favor das pessoas mencionadas; adoptando a decretação do registro, não póde adherir á doutrina que da ausencia de semelhante formalidade conclue em prejuizo das referidas pessoas.

Este principio parece á commissão eminentemente injuste e destructivo da protecção que está reconhecida como indclinavel para conservação das fam^lias e da ordem social.

Com effeito, se as normas da justiça aconselharem o legislador a defender aquelles que não podem defender-se por si mesmos, não he possível conceber como, sem culpa ou falta alguma da parte desses, e só por omissão ou fraudes daquelles á quem cabia a missão de protegê-los, hajão de perder direitos solemnemente reconhecidos.

Seria isso, para usar da expressão de hum grande homem, huma especie de justiça movel, determinada pelo interesse, e dependente do capricho das circumstancias.

A responsabilidade subsidiaria dos encarregados de registrar taes hypothecas não remedia o mal senão em theoria, que os factos não abonão.

Nossa legislação orphanologica responsabilisa os juizes, escrivães e curadores á ressarcir por seus bens o damno causado aos menores, e entretanto sabem todos que, rarissimas vezes e quasi sempre sem successo, ella tem sido praticada; nem mesmo a parte penal ha sido executada.

Hum grande numero de inventarios deixão de ser feitos; a maior parte dos que tiverão principio bem tarde são concluidos; poucos orphãos recebem o beneficio da tutela; seus haveres moveis, ainda mesmo os consistentes em jóias e dinheiros que não são recolhidos aos depositos publicos, e os immoveis, muitas vezes são usurpados e deteriorados.

Nem o amor de cumprir a lei, nem o temor de soffrer a pena que ella comina, bastão para resalvar interesses tão preciosos.

Em vista desta dolorosa experiencia poder-se-ha esperar que esses mesmos empregados applicquem maior zelo e diligencias nos registros das hypothecas?

Não he sómente entre nós que taes factos tem lugar; pela mesma causa regressou a França do systema de registro obrigatorio para o do seu codigo civil, e modernamente Portugal deu hum passo semelhante, dispensando o registro das hypothecas dos menores.

He que as medidas que não estão em harmonia com os costumes e circumstancias do paiz difficilmente podem receber execução.

Considere-se mais que a formalidade do registro não se limita a hum só acto; he mister ser repetido muitas vezes.

Assim que, em relação á mulher casada, se fará necessario o registro pelo dote antes do casamento, pelas doações e successões acontecidas na constancia do matrimonio, & c.

Em relação aos menores, cada huma nomeação de tutela, qualquer aquisição que augmente o seu patrimonio, exigirá novo registro.

Quantos obstaculos não se accumularão na execução pratica de semelhante determinação?

Sacrificar-se-ha o direito das mulheres e dos menores que, em razão de sua posição ou de seu estado physico, estão

privados de poder velar na conservação de seus direitos, ou serão elles preferidos aos daquelles que são capazes de proteger-se a si proprios?

Já a comissão enunciou a solução que abraçava, e agora repete que, não sendo muito difficil conhecer se aquelle com quem se procura tratar he casado por contracto dotal, se foi ou ainda he tutor de menor ou interdicto, fica muito attenuado o inconveniente da falta do registro hypothecario, podendo-se ou exigir-lhe outras garantias, ou não aceita-lo por devedor.

A hypotheca legal que o art. 4.º attribue ao Estado, &c, julga a comissão que poderia escusar-se, porque cada hum dos corpos ali mencionados pôde estipular essas ou outras seguranças, com as quaes ficarão tão perfeitamente garantidos, como pela hypotheca *ex lege*. Entretanto a comissão a não repelle, visto como não ha nisso innovação, e ficão minorados certos inconvenientes pela exigencia do registro.

Do § 2.º nasce a duvida se o dote vale para com o marido na falta de qualquer das solemnidades ali indicadas. Se fôr tal a intelligencia do paragrapho, a comissão o não aceita, porque não vê motivo para revogar a legislação existente. He doutrina corrente que os dotes feitos pelos pais á conta da legitima da dotada não necessitam de insinuação; exigindo o paragrapho esta formalidade geral e indistinctamente, altera sem razão aquella doutrina.

O dote pôde mesmo não importar doação, e neste caso como applicar-lhe a exigencia da insinuação?

Art. 5.º Nada tem a comissão que oppôr á maneira por que se achão reguladas no art. 5.º as hypothecas convencionaes. Ao § 4.º do art. 5.º offerece a comissão emenda permitindo a hypotheca de bens de raiz situados no Imperio, feita em paiz estrangeiro, quando esta hypotheca fôr constituida em favor de Brasileiros, ou por contracto entre Brasileiros. Nestes casos nem o direito internacional nem os tratados obstão a tal disposição.

Art. 6.º Os privilegios geraes, que recahem sobre todos os bens moveis e sobre os immoveis não hypothecados, pagas as dividas, necessitam de alguma rectificação.

O pagamento das despesas judicias não pôde deixar de pesar sobre os bens moveis ou immoveis, relativamente aos credores em cujo interesse forão feitas, sejam estes ou não hypothecarios.

Parece de summa justiça que os outros credores não supportem as despesas feitas para liquidar e vender o objecto hypothecado, e com o seu preço ser embolçado o credor hypothecario.

Se esse preço não cobre a divida e despesas judicias, o credor hypothecario a si deve imputar ter accitado huma

hypotheca insufficiente. O favor á hypotheca não póde chegar até a jactura dos mais credores.

O código civil da França, a lei hypothecaria da Belgica e as de outras nações regularão esse privilegio por maneira analogá, dando-lhe preferéncia sobre as próprias dividas em cujo beneficio se fizerão as despezas, porque estas não são mais do que huma deducção do preço da cousa, hum elemento necessario da sua liquidação,

As disposições do art. 6.º sobre privilegios apartão-se notavelmente das fontes de que á outros respeitos se socorrerão os autores do projecto.

Em vez de terem a natureza do direito real, mais favorecido que a hypotheca, apenas consignão preferéncia ás dividas chirographarias, como succedia entre os Romanos quando ao privilegio não se achava unida a hypotheca.

Por esta simples observação fica explicado o motivo de se não exigir o registro publico para conservação dos privilegios.

De feito, o registro he desnecessario desde que os bens do devedor podem ser livremente alienados, não obstante o favor concedido aos credores privilegiados.

Tal formalidade he huma vantagem efficaz para o credito real, que nada tem que ver com a materia dos privilegios assim considerados; mas estes podem ter influencia no credito pessoal e no que toca aos principios de justiça.

Hum jurisconsulto moderno sustentou que a classificação dos privilegios he impraticavel, e que a legislação que a pretender regular, será imperfeita.

Outro ainda mais conspicuo demonstrou a verdade de semelhante proposição.

Ha portanto muito de arbitrario no modo de determinar o maior ou menor favor que merecem as dividas entre si.

He tambem quasi impossivel enumerarem-se todas as dividas que por identidade de razão devem ser privilegiadas.

Por isso a Lei de 20 de Junho de 1774 deixou á sabedoria dos tribunaes o avaliar essa identidade nos casos occurrentes.

De semelhante arbitrio não se seguem grandes inconvenientes no systema dos privilegios á que não anda annexo o direito hypothecario: dahi não resulta embaraço algum ao credito real.

Parece pois mais prudente que subsistão os privilegios e preferéncia sancionados na legislação actual; substituiu portanto a commissão o art. 6.º por huma disposição no sentido que acaba de expôr.

Quando porém não seja acolhido o pensamento da commissão, cumprirá rectificar algumas idéas consignadas no artigo em questão.

As despesas funerarias com privilegio são taxadas no terço ou da terça; mas esta taxa torna-se inexecutable, porque, tendo lugar o concurso quando os bens não chegam para pagamento de todos os credores, he evidente não poder conhecer-se qual a importancia da terça.

Por mais attendiveis que sejam os privilegios comprehendidos no art. 877, § 5.º até 9.º do Codigo Commercial, não merecem por certo maior favor que os mencionados no § 2.º n.º 1 do art. 6.º do Projecto: entretanto ficarão os segundos injustamente preposterados ou vencidos, se entrarem em concurrencia com aquelles.

Nos bens dos devedores de impostos e de assignados das alfandegas competia até agora á Fazenda Publica preferencia sobre a maior parte dos credores particulares: o projecto a remove por essas dividas para o ultimo gráo dos privilegiados!

Art. 7.º Com o fim de tornar patentes ao adquirente e ao credor hypothecario os encargos dos immoveis, o projecto não só exige que elles sejam registrados, porém define os que d'ora avante podem gravar esta especie de propriedade, e diminuir assim o respectivo valor adstricto ao pagamento dos credores.

Esta disposição he mais huma restricção ao direito de propriedade; a commissão porém reconhece poder regular-se por lei para evitar o prejuizo de terceiro.

Admittida a limitação dos onus reaes aos declarados no artigo, não admite a necessidade do registro das servidões apparentes, constituidas antes da hypotheca ou alienação.

O credito real não exige senão que sejam patentes os encargos do immovel; e se isto se realiza nas servidões daquella ordem, que por si mesmas se revelão aos terceiros, he inutil multiplicar formalidades exteriores, que o legislador não deve decretar sem motivos graves.

Tambem não se deve occultar que a exigencia do registro nos casos em que a servidão se adquire mediante prescripção, offerece difficuldades sérias na pratica, porque, como he sabido, ellas se realizão pela paciencia do senhor do predio serviente, e não dependem do titulo escripto.

A commissão pensa que o projecto não quiz comprehender esta especie, porém sómente as servidões constituidas por contracto ou por testamento; a generalidade porém do artigo póde admittir intelligencia diversa. Por isso a commissão declara positivamente essa idéa, e quando estabelece os onus reaes que são sujeitos á registro, exceptua as servidões apparentes e as adquiridas por prescripções.

Arts. 8.º e 9.º Havendo-se declarado em outro lugar as razões que desabonão o registro dos titulos de transmissão entre vivos, he consequencia a suppressão de tudo quanto

se refere á este assumpto; e se fôr necessario, mostrar-se-hia na discussão que as disposições do projecto nesta parte são defectivas para serem adoptadas como se achão.

Art. 10. Quanto ao art. 10 a commissão abraça unicamente o que não contraria as observações feitas ácerca do registro de algumas especies de hypothecas legaes, e supprime o que lhe parece regulamentar e já providenciado no Regulamento de 1846.

Pensa mais que he conveniente providenciar sobre o tempo em que o credor fica dispensado de renovar o registro; por exemplo, se tendo elle intentado sua acção para executar a hypotheca, e antes de fazer arrematar o objecto hypothecado findar-se o prazo dentro do qual vale o registro, lhe cumpre fazer a renovação para concorrer e ter prelação?

Facil he ver que o caso figurado he de nuito alcance, porque o que importa ao credor hypothecario importa aos outros credores.

Depois de feita a arrematação, tem passado o direito do credor da cousa ao preço, e portanto cessa a duvida aventada.

Até essa data porém, em quanto o arrematante não pagar ou não depositar o preço, é mister, segundo os principios do projecto, que o credor conserve effectivamente registro válido para poder preferir, á menos que se não declare por lei que esta conservação se opere *ipso jure*, independente de renovação, se houver questão pendente, como na hypothese do § 3.º

Outra declaração, que tambem se antolha necessaria, he á respeito do registro da hypotheca revalidada pela aquisição do immovel desde o momento della.

Succedendo que a cousa tenha sido apenhada e registrada em diversas datas por dous ou mais credores antes da referida aquisição, tornar-se-hão todos iguaes em direito, ou preferirá o que tiver inscripção anterior?

Por outras palavras; assim como a aquisição revalida a hypotheca, ficarão tambem revalidadas as inscripções com os mesmos effeitos que trarião se fossem válidas desde principio? A opinião da commissão he que, prevalecendo os mesmos motivos, a disposição não deve ser diversa, e pois consignou claramente essa emenda quando regulou o direito de preferencia.

Art. 11. A supressão do § 1.º he corollario das opiniões já manifestadas.

He justa a disposição do § 2.º n.º 1.º, derogatoria da Ord. liv. 4.º, tit. 3.º in fin. pr., cujo favor contraria directamente a natureza da hypotheca.

O possuidor da hypotheca, adstricto simultaneamente pela obrigação pessoal e pela garantia da hypotheca, não póde libertar-se pelo abandono daquella, se não quizer pagar

a divida. Assim o determinava o Direito Romano, na Lei 1. fl. « *de pignore* » na Lei « *creditor* » fl. « *si cert. petit.* » e n'outras.

Este direito subsiste entre nós, e portanto em relação ao devedor hypothecante nada ha a objectar-se; quanto porém ao terceiro que tem em si a cousa hypothecada, ainda que não seja obrigado pessoalmente, mas só pelo immovel hypothecado, he logico e conforme os principios, que, entregando o objecto, fique desembaraçado de soffrer desapropriação, e responder pela indemnisação do valor menor proveniente de culpa sua.

Se porém o detentor ou adquirente não pagar a divida, ou não abandonar a hypotheca dentro de certo termo, então he justo que fique sujeito aos consecrarios do § 3.º

A legislação da Belgica, como a da França, andão de accordo com estas observações, nos arts. 97 e 98 daquella, e 2167 e 2168 do codigo Napoleão.

Nessas leis o caso do § 3.º verifica-se quando o detentor he notificado para pagar a divida ou abandonar a hypotheca, e não nos trinta dias depois da transcripção, o que seria na verdade muito violento, e até impraticavel no curto espaço que se assigna.

Não obstante as ponderações que acaba de fazer, a comissão subscrive á doutrina do n.º 2 do § 2.º, e consigna algumas idéas mais, resolvendo questões que podem surdir.

Ao mais proposto nos restantes paragraphos do artigo não tem a comissão que oppôr; até porque entende ser o desenvolvimento da Ord. liv. 4.º tit. 6.º § 1.º, que consigna o elemento principal da remissão da hypotheca.

Arts. 13, 14, 15, e 16. Não he assumpto que possa ser deixado aos regulamentos do Governo a determinação da responsabilidade civil e criminal dos encarregados do cartorio de hypothecas, e nem tão pouco a tabella dos emolumentos que lhes hão de competir.

O mesmo pensa a comissão ácerca das outras delegações para legislar, que o projecto contém.

Existindo já Tabelliães que exercem esses empregos, desnecessario he crear novos empregados, os quaes nas comarcas centraes não poderião subsistir com o producto dos emolumentos.

Pondo aqui termo a este parecer, repete a comissão que tem por mais conveniente, nas circumstancias actuaes, reformar a legislação hypothecaria na especialidade relativa ao credito rural, sobre as bases em que he possivel collocalo desde já, reservando para mais tarde e depois de meditado exame, a reforma geral que o projecto emprehendeu, alterando muitas disposições de outras leis que se ligão á materia referida.

Como porém esta opinião pôde não ser aceita pelo Senado, a commissão abstem-se de apresentar projecto em tal sentido, e julga de seu dever sujeitar ao conhecimento do Senado hum substitutivo de accordo com as observações que fez.

Neste trabalho omittio a commissão as disposições do projecto que se achão nas leis actuaes; consignou somente as alterações, modificações e revogações que constituem regras novas, e crê que assim he necessario para que a execução da lei seja auxiliada pela jurisprudencia recebida das disposições que continuão em vigor.

Revogando o projecto toda a legislação hypothecaria anterior, cada interprete iria procurar a fonte que mais se prestasse ás opiniões que pretendesse sustentar.

A idéa de codificação não justifica a repetição daquellas disposições, porque o projecto está longe dos preceitos recommendados pela sciencia, tratando na lei hypothecaria de assumptos que devião pertencer á codigos diversos, ou que no mesmo codigo terião seu lugar em rubrica differente.

● projecto substitutivo he o seguinte:

A Assembléa Geral Legislativa decreta :

Art. 1.º Ficão prohibidas as hypothecas geraes, civis e commerciaes, e limitadas as hypothecas legaes, com privilegio ou sem elle, ás especies seguintes :

§ 1.º Da mulher casada nos immoveis do marido, desde a celebração do matrimonio, pelo dote estimado e pelos contractos ante-nupcias e doações constantes de escriptura publica exclusivos de communhão; pelas heranças e legados que lhe acontecerem na constancia do matrimonio, com clausula de não communicação.

§ 2.º Dos menores e interdictos nos immoveis do tutor ou curador, desde a data da tutela ou curatela.

§ 3.º Dos filhos menores nos immoveis do pai que administra os bens maternos ou adventicios dos mesmos filhos, desde o dia em que começa a administração.

§ 4.º Dos filhos menores do primeiro matrimonio, nos immoveis do pai ou da mãe que passa á segundas nupcias herdando bens do filho daquelle matrimonio, desde o dia da celebração do segundo.

§ 5.º Do co-herdeiro pela torna da partilha, no immovel sujeito á essa torna adjudicado ao reponente.

§ 6.º Da fazenda publica, geral, provincial, ou municipal, nos immoveis de seus thesoureiros, recebedores, exactores, prepostos, contractadores, rendeiros e fiadores de cada hum destes.

§ 7.º Do offendido, nos immoveis do criminoso pela indemnisação do damno causado.

§ 8.º As hypothecas privilegiadas dos arts. 470, 471 e 474 do Código Commercial.

§ 9.º Não se considera derogado por esta lei o direito que tem o exequente de proseguir a execução da sentença nos bens alheios em fraude da execução.

Art. 2.º Hum anno depois da cessação da tutela ou curatela, da dissolução do matrimonio ou da separação dos conjuges, cessa a hypotheca legal dos menores e interdictos e a da mulher casada, salvo havendo questão pendente.

Art. 3.º A hypotheca legal comprehende os bens presentes e futuros do devedor e seus fiadores, salvo quando fôr especialisada, nomeando-se os bens á ella sujeitos.

§ 1.º O devedor da hypotheca legal não especialisada póde requerer que ella se mude em especial, ouvidos os interessados, e se estes concordarem, ou fôr julgada sufficiente, a substituição terá lugar.

Art. 4.º A hypotheca convencional só póde ser feita por escriptura publica, quaesquer que sejam os interessados; deve ter lugar por quantia determinada ou estimada, quando o credito fôr indeterminado, e versar sobre bens immoveis, especialmente nomeados por sua situação, limites e mais caracteristicos, com declaração dos nomes e dos domicilios das partes, e do lugar onde o credor deve ser citado para remissão da hypotheca.

A certidão do registro hypothecario e dos onus reaes será copiada no corpo da escriptura, segundo o disposto no Regulamento de 14 de Novembro de 1846, art. 28.

As procurações das partes em taes contractos devem tambem ser feitas por tabellião publico.

Art. 5.º A hypotheca legal ou convencional não póde recahir sobre bens moveis ou semoventes.

Exceptuão-se:

1.º Os instrumentos de agricultura e utensilios das fazendas ruraes, adherentes ao solo conjunctamente com ellas.

2.º Os escravos e animaes do serviço das mesmas fazendas, presentes e futuros, tambem conjunctamente com ellas.

Art. 6.º O dominio superveniente nos bens que o devedor possuia, ou tinha em seu poder na época em que contrahio a hypotheca, revalida a mesma hypotheca; a legal, quando fôr dependente do registro, desde a data em que começou á existir; as outras, desde a data do registro.

Art. 7.º São nullas as hypothecas contrahidas pelo fallido nos quarenta dias anteriores á fallencia.

Art. 8.º O preço do sinistro devido pelo segurador dos bens hypothecados fica subrogado á estes para pagamento dos respectivos credores.

Se o sinistro fôr parcial, pôde o segurador applicar o preço á reparação do immovel.

A disposição da 1.^a parte deste artigo he extensiva ao preço da desapropriação por necessidade ou utilidade publica.

As indemnisações do damno causado por terceiros nos bens hypothecados serão tambem applicadas ao pagamento dos credores.

Art. 9.^o No caso em que os bens hypothecados pereção, ou soffrão deterioração que os torne insufficientes para segurança da divida, pôde o credor demandar logo a mesma divida, se o devedor não reforçar a hypotheca.

Art. 10. Os contractos celebrados em paiz estrangeiro sobre bens situados no Imperio não produzem hypotheca, salvo os tratados, ou se forem celebrados entre Brasileiros ou em favor destes, no consulado do Imperio com as solemnidades e condições prescriptas nas leis.

Art. 11. O registro das hypothecas convencionaes continuará á regular-se pelas diposições do Regulamento de 14 de Novembro de 1846 no que não fôr contrario á presente lei, cessando o registro do commercio nas que forem feitas por obrigação ou divida commercial.

Ficão sujeitas ao mencionado registro, para que possam produzir os mesmos effeitos legaes contra terceiros, as hypothecas dos §§ 5.^o, 6.^o, 7.^o e 9.^o do art. 1.^o

As outras especies do mesmo art. e do § 7.^o, quando o credor fôr menor ou interdicto, serão registradas pelas pessoas á quem a presente lei impõe esse dever, ou por aquellas á quem o artigo permite; a falta porém do registro não prejudica aos credores dessas hypothecas.

O registro valerá por trinta annos, salvo havendo questão pendente, ou no caso de baixa por motivos legaes; findo aquelle prazo, deverá ser renovado para que possa produzir effeito contra terceiro.

Art. 12. O registro da hypotheca da mulher casada (§ 1.^o art. 1.^o) deve ser requerido.

Pelo marido.

Pelo pai.

Pôde ser requerido pela mulher e por qualquer parente.

Incumbe:

Ao tabellião que lavrou a escriptura ante-nupcial ou de doação.

Ao testamenteiro nos casos de herança ou legado,

Ao juiz da provedoria nos mesmos casos,

Ao juiz de direito em correição.

O registro da hypotheca do menor e do interdicto (§§ 2.^o, 3.^o, 4.^o e 5.^o do art. 1.^o) deve ser requerido pelo pai e pela mãe nos casos em que são responsaveis.

Pelo tutor ou curador antes do exercicio da tutela e curatela,

Pelo testamenteiro.

Póde ser requerido por qualquer parente.

Incumbe:

Ao escrivão dos orphãos e ausentes,

Ao tabellião,

Ao curador geral,

Ao juiz dos orphãos,

Ao juiz da provedoria,

Ao juiz de direito em correição.

O registro das outras hypothecas legaes deve ser requerido pelos interessados.

Art. 13. Os empregados publicos, á quem incumbe fazer registrar as hypothecas mencionadas no artigo antecedente, ficão sujeitos pela omissão á responsabilidade criminal e civil.

O testamenteiro perderá a vintena em favor das pessoas lesadas.

O marido, pai ou mãe, tutor ou curador, que hypothecar bens sujeitos ás referidas hypothecas legaes, sem as ter feito registrar, incorrerá nas penas de estellionato.

Art. 14. São tambem obrigados ao registro hypothecario os seguintes onus reaes impostos aos predios por actos entre vivos ou *causa mortis*:

1.º Servidão não apparente.

2.º Uso.

3.º Habitação.

4.º Uso-fructo.

Os ditos onus só terão effeito contra terceiros desde a data do registro dos respectivos titulos.

São considerados onus reaes sem dependencia de registro a decima e mais impostos relativos aos immoveis.

Art. 15. O adquirente dos bens especialmente hypothecados póde remi-los desse onus, observando as seguintes formalidades.

§ 1.º Dentro de hum anno de seu contracto ou antes de ser executado pelo credor hypothecario, requererá ao Juiz da situação dos bens hypothecados a notificação dos credores mencionados no registro, declarando o preço da alienação ou outro maior, e o prazo em que devem comparecer os mesmos credores para ter lugar a remissão.

§ 2.º A notificação será feita no domicilio designado no registro, ou por edictos, se ahi não forem encontrados.

§ 3.º Os credores podem requerer no termo assignado que os bens sejam licitados.

São admittidos á licitar:

Os credores hypothecarios,

O; fiadores do devedor,

O proprio adquirente.

§ 4.º A licitação não póde exceder á 5.ª parte do preço da avaliação.

§ 5.º Depositado para concurso, ou pago aos credores o preço da alienação, o proposto pelo adquirente, ou o da licitação, os bens ficão isentos das hypothecas, e passão livres á quem os houver.

§ 6.º A remissão tem lugar ainda que não esteja vencida a dívida.

Art. 16. O adquirente que não remio a hypotheca nos termos do artigo antecedente fica sujeito:

1.º A' indemnisar pela acção competente as perdas e danos que resultarem aos credores.

2.º A's custas e despezas judiciaes.

3.º A' pagar a differença entre o preço de sua aquisição e aquelle por que a cousa foi arrematada ou adjudicada.

Em tal caso far-se-ha execução na hypotheca por conta do adquirente, que não será admittido á pagar ou depositar o preço da venda ou da avaliação quando não fôr sufficiente para pagar nem entregar a hypotheca, salvo se o credor consentir.

A avaliação nunca será menor que o preço da aquisição.

O adquirente não póde repetir as despezas e bemfeitorias que tiver feito no immovel hypothecado, senão pelo maior valor que dellas resultou, sem que lhe assista por isso o direito de retenção. Os fructos dos bens hypothecados são devidos pelo adquirente desde o dia da penhora.

O adquirente que soffrer a desapropriação, ou pagar a hypotheca, tem regresso contra o devedor pelo preço, despezas e custas que pagou.

Art. 17. O cessionario do credito hypothecario, ou o que fôr validamente subrogado, exercerá sobre os bens hypothecados os mesmos direitos que competem ao credor cedente, com tanto que faça registrar as cessões ou subrogações á margem do registro principal.

A cessão só poderá ser feita por escriptura publica ou por termo judicial.

Art. 18. No concurso dos credores de hypothecas civis ou commerciaes sobre bens de raiz tem lugar a preferencia pela prioridade: esta se regula pela data das hypothecas dispensadas de registro, e pela data do registro das que dependem dessa formalidade.

Entre os credores da mesma data tem lugar o rateio.

Art. 19. O credor das despezas e custas judiciaes preferirá por estas no producto de quaesquer bens, ainda mesmo hypothecados, quando forem feitas para penhorar e vender judicialmente os referidos bens em proveito dos credores.

Art. 20. Continúa em vigor o direito de preferencia, que pela legislação actual, civil e commercial, compete aos credores de diversas classes ao producto nos bens moveis, semoventes, e nos de raiz que não estiverem sujeitos á hypothecas autorizadas pela presente Lei. Ficão igualmente em vigor os privilegios de preferencia do art. 877 § 1.º até 9.º do codigo commercial, (art. 1.º § 8.º).

Art. 21. As averbações, baixas e *renovações* das hypothecas serão feitas segundo o disposto no Regulamento de 14 de Novembro de 1846, que fica em vigor no que não he opposto á esta Lei, sendo o Governo autorizado a rever o mesmo Regulamento.

Art. 22. Aos credores de hypothecas convencionaes registradas compete a assignação de 10 dias, com precedencia de penhora nos bens hypothecados, onde quer que forem encontrados.

A conciliação será posterior.

§ 1.º A execução e concurso dos credores serão feitos na fórma do processo commercial.

§ 2.º Os credores de hypothecas legaes usarão das acções que lhes competem pela legislação actual.

§ 3.º Os credores de hypothecas geraes só podem excutir os bens especialmente hypothecados depois de excutidos os outros bens do devedor.

§ 4.º Os bens hypothecados podem ser arrematados ou adjudicados, qualquer que seja o valor da divida.

§ 5.º A arrematação ou adjudicação em consequencia de divida hypothecaria não podem ser desfeitas por motivos de lezão.

§ 6.º Fica revogado o beneficio da ordem e a faculdade de entregar a hypotheca á execução.

§ 7.º Nas execuções e preferencias fiscaes seguir-se-ha o processo marcado na Lei de 22 de Dezembro de 1761.

Disposição transitoria.

Art. 23. O Governo marcará a fórma e o prazo dentro do qual, sob pena de não valerem contra terceiros, devem ser registradas as hypothecas geraes e privilegiadas pela legislação actual, reduzindo-se á especiaes.

Art. 24. Ficão revogadas as disposições em contrario.

Paço do Senado em 11 de Setembro de 1857. — (Assignados) — *Silveira da Motta*. — *Barão de Muritiba*. — *Souza Ramos*.

PROJECTO APRESENTADO AO SENADO PELO EXM.º SR. BARÃO DE MURITIBA.

SENADO.

1859.—E.

A Assembléa Geral Decreta:

TITULO I.

DOS CONTRACTOS CIVIS DE CREDITO TERRITORIAL.

Capitulo I.

Do contracto de credito territorial.

Art. 1.º O contracto de credito territorial opera-se pela intervenção directa de huma associação instituida em virtude da lei que organisar o credito territorial no Brasil.

Art. 2.º O referido contracto póde celebrar-se:

1.º Por hypotheca.

2.º Por compra a retro.

Art. 3.º A sua formula, direito e acção regula-se por esta Lei, e só no caso de referencia expressa poderá ser-lhe applicada a legislação em vigor.

Capitulo II.

Da formula e requisitos do contracto de credito territorial.

Art. 4.º O contracto de venda a retro ou hypotheca territorial, qualquer que seja o seu valor, prova-se:

1.º Por apolice da associação mutuante.

2.º Por escripto publico lavrado em nota de tabellião.

Art. 5.º A apolice de venda a retro ou hypotheca deve ser numerada, cortada de hum livro de talão e im-

pressa com as clausulas estabelecidas pelos estatutos da associação, com margem sufficiente para escrever-se o tombo do immovel. Este instrumento terá força de escriptura publica.

Art. 6.º O livro das apolices será numerado e rubricado pelo Tribunal do Commercio, no termo em que elle funcionar, e nos outros termos, pelo Juiz do Commercio, ou pelo Juiz Municipal, na sua falta.

O modelo do titulo deve ser approved pelo Decreto que autorisar a associação territorial.

Art. 7.º A apolice ou escripto publico de hypotheca deve conter, sob pena de nullidade, além do tombo ou descripção do immovel:

1.º A assignatura do gerente ou administrador da associação, do mutuario, e de sua mulher nos casos em que a lei a exige;

2.º A rubrica do director ou commissario nomeado pelo Governo, e a assignatura de duas testemunhas;

3.º O valor do immovel, a importancia da divida, a somma o o termo de annuidade.

Na annuidade comprehende-se o juro, a quota de amortização e os gastos de administração, conforme o estipulado.

Art. 8.º A apolice ou escripto publico de venda a retro deve conter, além do tombo do immovel e dos requisitos mencionados no art. 7.º §§ 1 e 2, o preço da venda, o prazo da condição resolutoria, e a clausula de restituir ou não o comprador o excesso do preço por que revender o immovel, descontados os premios, multas e despezas á que tenha direito conforme o contracto.

Art. 9.º O titulo da hypotheca ou venda a retro, seja apolice, seja escriptura publica, não tem vigor se não depois de lançado no registro do lugar onde estiver situado o immovel.

O tabellião do registro he obrigado a declarar no reverso do titulo, onde deve fazer a nota da inscripção, se foi registrada anteriormente outra hypotheca ou venda a retro do mesmo immovel, e neste caso deixará de registrar o segundo contracto.

Art. 10. As associações de credito territorial não podem effectuar contracto algum sem as seguintes condições:

1.ª Que a hypotheca ou venda a retro seja especial e sobre hum immovel certo e determinado.

2.ª Que tenha havido sentença que declare o immovel propriedade do vendedor ou mutuario, livre, remida e avaliada.

3.ª Que o immovel, se fôr urbano, esteja seguro em huma companhia nacional.

Art. 11. Os contractos celebrados sem as condições do artigo antecedente são nullos, e sujeitão o director ou commissario do Governo e o gerente da associação a entrarem para a caixa do estabelecimento com a somma que se tiver dado em virtude do contracto nullo, ao mutuario ou vendedor a retro.

Essa obrigação se tornará effectiva dentro de cinco dias posteriores á declaração da nullidade; a somma será rateada entre os co-obrigados, ficando, porém, todos solidarios para o reembolso da associação.

Art. 12. Todas as despezas feitas com os actos preparatorios ou complementares da hypotheca ou venda a retro são por conta do mutuario ou vendedor.

Ficão, porém, isentas do pagamento da siza as vendas a retro, e vendas em hasta publica ou leilão civil, de immoveis rusticos adquiridos por compra, ou desapropriados em virtude de hypotheca pelas associações territoriaes.

Capitulo III.

Dos effectos civis da venda a retro e hypotheca territorial.

Art. 13. Os effectos da venda a retro, celebrados conforme o disposto nesta Lei, são :

1.º Transferir o dominio ao comprador, correndo porém os riscos do objecto por conta do vendedor, que ficará na posse, administração e uso-fructo do bem, como simples mandatario.

2.º Direito e acção de despejo da parte do comprador contra o vendedor, no caso de não realizar-se a condição retroactiva da venda.

3.º Direito de revender o immovel vendido a retro, quando não cumprida a condição resolutoria da compra, ainda mesmo antes de effectuar-se o despejo.

4.º Obrigação para o comprador de revender o immovel, e de restituir ao vendedor o excesso do preço, descontados os juros, multas e despezas, salvo convenção expressa em contrario. (Art. 7.º)

Art. 14. A hypotheca territorial, effectuada em virtude desta Lei, tem os seguintes effectos :

1.º Preferencia sobre todas as hypothecas tacitas, privilegios e direitos reaes que gravarem o immovel, e que se considerão prejudicados em relação á ella por virtude da sentença que declarar o bem remido, exceptuadas unicamente as servidões apparentes.

2.º Preferencia sobre as hypothecas convencionaes que não se acharem inscriptas anteriormente no registro do termo em que estiver situado o immovel.

3.º Direito e acção para o credor hypothecario de desapropriação e venda do immovel hypothecado, quando o devedor não satisfizer a annuidade do emprestimo no termo marcado, embora a hypotheca não exceda $\frac{1}{4}$ do valor doo mesmo.

4.º Direito e acção para o credor de immissão na posse e uso-fructo do immovel, quando o devedor não satisfaça a annuidade, e não convenha á associação mutuante usar do meio da desapropriação.

Art. 15. A transferencia do dominio operada em virtude da venda a retro tem a mesma força que a da venda em hasta publica; o objecto vendido passa para o poder do comprador, livre de qualquer onus, privilegio ou direito real, sejam esses de particulares ou da Fazenda Publica. Exceptuão-se unicamente as servidões apparentes.

Contra essa venda não se póde oppôr lezão de preço, ainda de mais de metade.

Art. 16. Do dominio e posse do immovel hypothecado ou vendido a retro, póde o devedor fazer cessão á terceiro, ficando este, porém, sujeito á todas as condições do contracto, e passando o bem com o onus da hypotheca territorial ou da venda a retro.

Art. 17. Quando a cessão fôr do quinhão hypothecario de hum accionista, ou do bem por elle vendido a retro á associação, não será necessario escriptura publica, e bastará a transferencia da acção nos livros do estabelecimento.

Art. 18. Fallindo alguma associação ou caixa territorial, os portadores de letras territoriaes ou hypothecarias ficarão subrogados em todos os direitos e obrigações do mutuante ou comprador a retro. (Art. 66).

TITULO II.

DAS ACÇÕES QUE COMPETEM AOS CONTRACTOS CIVIS DE CREDITO TERRITORIAL.

Capitulo I.

Das acções em geral.

Art. 19. Dos contractos territoriaes derivão as seguintes acções:

- 1.º A acção de remir.
- 2.º A acção de immissão na posse.
- 3.º A acção de desapropriação.
- 4.º A acção de despejo.
- 5.º A acção executiva.
- 6.º A acção de nullidade.

Art. 20. He competente para o conhecimento destas acções o juiz municipal, com appellação ou agravo para a Relação, nos termos em que funcionar esse tribunal, e nos outros termos, para o juiz de direito da comarca.

Art. 21. As acções territoriaes são isentas do imposto da dizima, e sujeitas unicamente ao pagamento do sello e das custas que forem estabelecidas.

Capitulo II.

Da acção de remir.

Art. 22. A acção de remir compete unicamente á associação territorial, para fazer julgar livre ou remido de qualquer onus, privilegio ou direito real, o immovel cuja hypotheca ou compra a retro lhe fôr offerecida.

Art. 23. A petição inicial desta acção deve ser instruida :

1.º Com a proposta feita pelo proprietario á associação, para hypotheca ou venda a retro do immovel.

2.º Com o titulo de propriedade do immovel offerecido á hypotheca ou compra a retro.

3.º Com a certidão do registro de hypotheca do termo sobre o estado do immovel.

Art. 24. A proposta do proprietario deve conter :

1.º A sua assignatura e a da mulher, nos casos em que a lei civil exige outorga.

2.º Indicação dos onus, servidões não apparentes, hypothecas tacitas, privilegios e quaesquer direitos reaes de que o immovel esteja gravado.

3.º Declaração sobre o estado do proprietario, seu contracto de casamento, tutelas e curatelas que tiver exercido, fianças que prestou, e impostos que deva á Fazenda Nacional.

4.º O tombo do immovel ou as informações possiveis sobre a situação, demarcação, qualidade ou valor do mesmo, quando isto não conste do titulo de propriedade.

Art. 25. Tomado juramento ao proprietario, sob sua proposta, dar-se-ha vista ao promotor, e na sua falta, á hum curador que se nomeará para dizer no prazo de oito dias.

Art. 26. Ouvido o promotor ou curador, e tendo em consideração o disposto nos arts. 23 e 24, o juiz municipal decidirá se procede ou não a acção de remir, e no caso affirmativo, ordenará pelo mesmo despacho na primeira audiencia a citação pessoal dos interessados certos, e a citação edital dos interessados incertos.

Art. 27. Os editos terão o prazo de 60 dias, e só no caso de presumir-se que o interessado incerto reside distante do lugar, poderá este prazo ser prorogado.

Art. 28. Durante o tempo necessario para a citação, o juiz mandará proceder ás diligencias necessarias para melhor conhecimento da situação e demarcação, estado e situação do immovel, e intimar o tabellião do registro para remetter a juizo a nota de qualquer inscripção de hypotheca ou venda a retro posterior á certidão.

Art. 29. Findo o prazo dos editos, ou accusada a citação pessoal, e não havendo opposição, será dentro de cinco dias o immovel julgado livre ou remido de onus e direitos reaes, e indemnizada a associação mutuante ou compradora a retro.

Art. 30. Havendo opposição, assignar-se-ha hum prazo improrogavel de 10 dias, para dentro delles apresentarem todos os oppositores os seus embargos, independente de vista, sendo-lhes, porém, facultado o livre exame dos autos no cartorio; e hum outro prazo fatal de cinco dias ao mutuario para dizer de seu direito.

Art. 31. Findos os prazos do artigo antecedente, o es-
crivão fará os autos conclusos em 24 horas, e a sentença final será proferida nos cinco dias seguintes.

Art. 32. Na acção de remir só cabem os seguintes recursos :

1.º Aggravo de petição do despacho que julgar improcedente a acção. (Art. 26).

2.º Appellação em ambos os effeitos da sentença final. (Art. 31).

Art. 33. A sentença que julgar remido o immovel tem execução contra a associação territorial pelas dividas que ella houver reconhecido, e pelas quaes se responsabilise, quando não forem satisfeitas no triduo da publicação em audiencia.

Art. 34. A declaração jurada do proprietario (art. 24 § 3.º) sujeita o mesmo ás penas do crime de estellionato, quando se provar a falsidade dos factos por elle affirmados.

Esta criminalidade não he extensiva á mulher que outorga.

Art. 35. A sentença que julgar remido o immovel deve julgar igualmente o tombo e a avaliação do mesmo, conforme a estimação feita por peritos e arbitradores.

Art. 36. A acção de remir na fórmula do art. 22 he igualmente competente para que as associações territoriaes mutuiarias, que se constituirem, mostrem que são livres, ou se achão remidos, os immoveis hypothecados ou vendidos a retro pelos accionistas á associação; e para que determinem o valor do fundo social, quando apresentarem o seu estatuto á approvação do Governo.

Capítulo III.

Da acção de immissão na posse e desapropriação.

Art. 37. Na acção de immissão ou desapropriação o autor deve juntar á petição inicial :

1.º A apolice ou escripto publico de hypotheca e a nota do registro.

2.º Conta do debito proveniente do capital ou annuidade, juros da mora, multas e despezas, conforme o estatuto.

Art. 38. O réo só pôde oppôr no triduo, contado da accusação da citação, duas especies de embargos :

1.º Embargos de quitação do capital ou annuidade vencida ;

2.º Embargos de falsidade da apolice, ou escripto publico de hypotheca.

Art. 39. Na acção de immissão os embargos de quitação suspendem o mandado até a sentença que desprezar os mesmos embargos ; os de falsidade não são suspensivos.

Art. 40. Não havendo embargos legitimos oppostos no triduo, ou havendo-os unicamente de falsidade na acção de immissão (art. 39), se passará dentro de 24 horas mandado executivo á favor do autor.

Art. 41. Quando houver embargos legitimos, assignar-se-ha hum prazo de 10 dias, dentro do qual as partes poderão allegar o que lhes convier por petição nos autos, cujo exame lhes será facultado no cartorio. Findo o prazo, o escrivão fará concluso o feito em 24 horas e o juiz publicará a sentença que receber ou desprezar os embargos na primeira audiencia.

Art. 42. Do despacho que não admittir embargos (art. 40) cabe agravo de petição, e da sentença que os desprezar (art. 41) appellação em hum só effeito.

Art. 43. Nestas acções não he admissivel em caso algum a prova testemunhal, e a litteral deve ser escripto publico, ou outro que por esta lei ou pela legislação civil seja considerado tal.

Art. 44. O mandado de desapropriação, passado em virtude do despacho que não admittir embargos, ou da sentença que os desprezar, tem os seguintes effeitos :

1.º Entregar o immovel á associação como seu legitimo senhor e possuidor.

2.º Impôr á associação a obrigação de vender o immovel em leilão no prazo de 30 dias.

3.º Constituir a associação na obrigação de restituir ao devedor o restante do preço do immovel, 48 horas depois da venda em leilão.

Art. 45. A associação pôde usar da acção de desapropriação contra todo ou parte do immovel, quando fôr tal que possa dividir-se sem prejuizo, ou para pagamento da annuidade

unicamente, ou para reembolso do capital e resgate das letras territoriaes.

Art. 46. Quando o immovel desapropriado e vendido em leilão não baste para pagamento da divida por depreciação que haja soffrido, a associação terá acção commercial de assignação de 10 dias para haver o restante, além do direito de preferencia que lhe competir, em relação aos outros bens pela legislação civil.

Capitulo IV.

Da acção de despejo.

Art. 47. Cabe acção de despejo unicamente na venda a retro feita á associação territorial, quando não se tenha cumprido a condição resolutoria da venda. Ella só póde ser admittida em juizo á vista da apolice ou escripto publico do contracto legalmente registrado.

Art. 48. O processo desta acção he o mesmo que se acha determinado no capitulo 3.º para a acção de desapropriação.

Art. 49. São effeitos do mandado de despejo :

1.º Restituir a posse, administração e uso-fructo do immovel ao comprador.

2.º Obrigar o comprador a revender o immovel em leilão, no prazo de 30 dias.

3.º Constituir o comprador na obrigação de restituir em 48 horas o excedente do preço da segunda venda sobre o preço da primeira, descontados os juros, multas e despesas, se essa obrigação tiver sido estipulada no contracto.

Art. 50. Quando a associação vender o immovel antes do despejo, o comprador tem a mesma acção para despejar o primitivo vendedor ; porém neste caso a obrigação do art. 49 § 3.º se tornará effectiva nas 48 horas que se seguirem á venda-pelo deposito do excedente do preço.

Capitulo V.

Da acção executiva.

Art. 51. A acção executiva compete ao devedor desapropriado, ou ao vendedor a retro que soffrer despejo, para haver o excesso do preço do seu immovel, quando não fôr pago nas 48 horas que se seguirem á venda do mesmo pela associação, ou quando não se effectuar o deposito do art. 50.

Art. 52. Para esta acção basta hum requerimento instruido com a certidão do leiloeiro que tiver vendido o immovel. Junto este requerimento aos autos de desapropriação

ou despejo, se passará nas 24 horas mandado de penhora contra a associação.

Art. 53. A' acção executiva só podem oppôr-se embargos de quitação, pela fórma determinada nos arts. 38, 39, 40, 41 e 42.

Capitulo IV.

Da acção de nullidade.

Art. 54. Tem acção de nullidade contra a hypotheca ou venda a retro, feita á associação territorial, o terceiro prejudicado pelo contracto.

Art. 55. Esta acção só póde ser intentada no prazo de seis mezes, depois de registrado o contracto; além deste prazo, nenhum procedimento será admittido em juizo.

Art. 56. O autor não póde allegar contra a venda a retro ou hypotheca territorial senão a nullidade do art. 10 §§ 1.º e 2.º, e não se admittirão embargos alguns infrigentes da sentença que tiver julgado o bem remido.

Art. 57. Para discussão e prova desta acção, assignar-se-ha hum prazo de oito dias, dentro do qual as partes allegarão o que lhes convier, independente de vista, e por petição nos autos.

Art. 58. Findo o prazo e concluso o feito em 24 horas, o Juiz deve proferir a sentença em cinco dias.

Art. 59. Do despacho que não admittir a acção em juizo por excesso do prazo (art. 55), ou por improcedencia da nullidade (art. 56), cabe agravo; da sentença final (art. 58), cabe appellação em ambos os effeitos.

Art. 60. São applicaveis á esta acção as disposições anteriores que não se oppozerem ao que se acha expressamente estabelecido nesta parte.

TITULO III.

DAS OBRIGAÇÕES MERCANTIS DO CREDITO TERRITORIAL.

Capitulo I.

Das letras territoriaes.

Art. 61. As associações territoriaes, além dos contractos mercantis permittidos pelas leis de commercio, podem emittir sobre hypothecas ou compras a retro, que effluarem, letras territoriaes.

Art. 62. A letra territorial deve declarar :

- 1.º A data, o prazo e o lugar do pagamento ;
- 2.º A somma que deve pagar-se e a especie da moeda ;
- 3.º A apolice ou escripto publico de hypotheca ou venda a retro que lhe serve de garantia.
- 4.º A pessoa a quem deve ser paga, e a pessoa ou firma que se obrigue ao pagamento.
- 5.º As condições da amortisação.

Art. 63. A letra territorial deve ser numerada, rubricada, e cortada de hum livro com talão, como está disposto á respeito da apolice: toda a letra que não fôr revestida destas formulas será reputada falsa.

Art. 64. Este titulo pôde ser ao portador ou á ordem ; sendo á ordem, transfere-se por endosso, que terá o simples effeito de cessão civil.

He prohibido escrever nesse endosso outra palavra que não seja — pague-se á, — (o nome do cessionario,) a data e a assignatura do cedente.

Art. 65. O portador da letra territorial tem acção unicamente contra a associação emissora, e não contra o devedor hypothecario ou o vendedor a retro ; salvo o caso de fallencia da associação, em que tem lugar o disposto no art. 18.

Art. 66. Prescreve em 10 annos a letra territorial sorteada para amortização e que não fôr apresentada a pagamento no prazo marcado ; e neste caso, a associação he obrigada á depositar no Thesouro o valor da letra, cinco dias depois de findo o prazo.

Art. 67. A' letra territorial compete, além da acção decendial da letra de cambio, o procedimento com intimação de fallencia na fórma do capitulo seguinte.

Capitulo II.

Da fallencia das associações territoriaes.

Art. 68. O protesto da letra territorial importa a insolvabilidade do sacador.

Art. 69. O juiz do commercio, onde o houver, e na sua falta o juiz municipal, *ex-officio* ou á requerimento da parte, intimará o sacador por mandado expedido no mesmo ou no seguinte dia, para effectuar o pagamento em 24 horas ; e na falta de pagamento, procederá immediatamente á declaração da fallencia.

Art. 70. Ao pagamento da letra territorial não se admite embargo algum. A associação emissora terá, porém, o direito, no caso de presumpção de falsidade, de exigir que o portador passe quitação em juizo.

Neste caso o promotor, colligindo os indícios e provas que lhe forem ministradas, e que poder obter, procederá como de direito.

Art. 71. A letra territorial que não se achar revestida das formulas do art. 63 não será admittida á protesto, nem dará acção ao portador contra a associação.

Art. 72. Declarada a fallencia, o juiz convocará os portadores de letras territoriaes para no prazo de oito dias nomearem huma administração que tome conta do estabelecimento e o liquide, prestando contas judiciaes no fim da liquidação.

Nesta reunião não serão admittidos os credores por titulos ou negociações mercantis, os quaes apenas tem direito ao rateio depois da liquidação.

Art. 73. A reunião de credores de que trata o artigo antecedente, deve funcionar no dia determinado, qualquer que seja o numero presente de portadores de letras territoriaes.

Art. 74. A letra territorial prefere a todo e qualquer titulo de divida chirographaria ou privilegiada, e até mesmo de deposito.

Art. 75. A liquidação especial de que trata esta lei não exclue o procedimento criminal para a qualificação da fallencia, na fórmula da legislação em vigor.

TITULO IV.

Capitulo unico.

DISPOSIÇÕES GERAES.

Art. 76. Hum regulamento do Ministerio da Justiça determinará:

1.º A melhor organização do registro para inscripção da hypotheca e venda a retro;

2.º Os meios de publicidade que convém adoptar para que chegue ao conhecimento de todos os registros daquelles contractos;

3.º O modo de se tornar effectiva na acção de remir, a opposição por parte dos orphãos e das mulheres casadas, e de se fazer o registro das obrigações para com elles contrahidas, afim de garantir aquella opposição ;

4.º Os modelos das formulas nas acções territoriaes, de modo á tornar simples e breve o processo ;

5.º As custas especiaes que competem ao juiz e officiaes do juizo, e o systema de sua arrecadação ;

6.º As multas que devem ser impostas ao juiz e officiaes do juizo, independente de procedimento criminal, por falta de cumprimento das disposições desta Lei ;

7.º A nomeação de leiloeiros civis nos lugares onde se estabelecerem associações territoriaes, podendo os leiloeiros do commercio accumular as suas funções.

8.º As attribuições do juiz de direito em correição a respeito não só do processo, como da celebração e registro dos contractos territoriaes ;

9.º O processo da liquidação da associação territorial de que trata o art. 72, e a fórma do protesto da letra territorial.

Art. 77. Ficão revogadas as disposições em contrario.

Paço do Senado em 14 de Junho de 1859. — *Barão de Muritiba.*

Ao Sr. Presidente do Supremo Tribunal de Justiça.

2.ª Secção—Ministerio dos Negocios da Justiça. Rio de Janeiro em 13 de Dezembro de 1859.—Illm. e Exm. Sr.—O Governo Imperial sente a urgente necessidade de melhorar a legislação predial brasileira, no sentido de favorecer a instituição e desenvolvimento do credito territorial; e como diversos trabalhos a este respeito se tenham iniciado nas Camaras, sendo os principaes os dous projectos inclusos, resolveu, antes de aceitar o pensamento de hum ou de outro, ouvir esse Tribunal sobre as questões prejudiciaes que devem traçar o circulo de qualquer reforma a fazer.

São essas questões as seguintes :

1.ª Huma reforma geral de todo o regimen hypothecario, sobre as bases da especialização e da publicidade, he exequivel no Brasil, no estado actual de sua propriedade territorial, não demarcada, incerta e mal conhecida?

2.ª Quando essa reforma seja possivel e realizavel, produzirá ella immediatamente á sua promulgação o effeito que se deseja, de auxiliar e promover o desenvolvimento do credito territorial; ou este effeito será tardio e lento, só depois de radicados no paiz os habitos e formulas estabelecidas pelo novo systema?

3.ª Huma lei de excepção a favor das associações territoriaes, garantindo as hypothecas celebradas com estas associações por huma preferencia absoluta, fundada na remissão do immovel, será de mais facil execução e mais prompto resultado?

Na resposta a estas questões convirá que esse Tribunal tenha em consideração os dous Projectos inclusos, e faça sobre elles as considerações que julgue acertadas em

relação ás difficuldades praticas que possão encontrar na sua execução, devendo ser remettido a esta Secretaria de Estado qualquer parecer até 15 de Março futuro, a fim de que o Governo Imperial possa preparar hum relatorio e exposição de motivos, que tem de ser presente ás Camaras sobre tão importante assumpto.

Deus Guarde a V. Ex.—*João Lustosa da Cunha Paranaguá*.—Sr. Joaquim José Pinheiro de Vasconcellos.

Mutatis mutandis, aos Presidentes das Relações, Tribunaes do Commercio, Banco do Brasil, e Hypothecario, Caixas filiaes da Bahia e Maranhão, Faculdades de Direito, Instituto de Advogados, Drs. Urbano e Teixeira de Freitas, Procurador da Corôa, Presidente da Escola Pratica do Maranhão; e em 18 de Janeiro ultimo, ao Presidente do Instituto de Agricultura de Pernambuco.

Ao Sr. Conselheiro Angelo Moniz da Silva Ferraz, Ministro da Fazenda.

Ministerio dos Negocios da Justiça. Rio de Janeiro 14 de Dezembro de 1859.—Illm. e Exm. Sr.—Digne-se V. Ex. de exigir das Estações sujeitas a esse Ministerio informação á respeito da importancia annual do sello proporcional proveniente de contractos hypothecarios, durante os ultimos cinco annos, rementtendo-as a este Ministerio á medida que forem recebidas. Prevaleço-me da occasião para renovar os meus protestos de estima e consideração a V. Ex. a quem Deus guarde.—*João Lustosa da Cunha Paranaguá*.—Sr. Angelo Moniz da Silva Ferraz.

Aos Presidentes das Provincias.

Circular.—Ministerio dos Negocios da Justiça. Rio de Janeiro, 14 de Dezembro de 1859.—Illm. e Exm. Sr.—Expeça V. Ex. as convenientes ordens para que os Tabelliães do registro de Hypothecas dessa Provincia remettão com toda a brevidade a essa Presidencia informações circumstanciadas a respeito da importancia annual da divida hypothecaria registrada nos respectivos cartorios, durante os ultimos cinco annos, com a distincção entre a divida sobre predios rusticos e a sobre predios urbanos; as quaes V. Ex. enviará

a este Ministerio á medida que forem recebidas. Deus Guarde a V. Ex.—*João Lustosa da Cunha Paranaguá*—Sr. Presidente da Provincia de. . . .

Mutatis mutandis, ao Escrivão das hypotheças do municipio da Côrte.

Aos Presidentes das Provincias.

Circular.—Ministerio dos Negocios da Justiça. Rio de Janeiro em 22 de Dezembro de 1859.—Illm. e Exm. Sr.—Expeça V. Ex. as convenientes ordens para que os Juizes do Commercio dessa Provincia informem com urgencia. 1.º, o numero de processos pendentes do seu Juizo, em que se disputão preferencias sobre o valor de immoveis, com declaração de haver ou não credores hypothecarios, fazendo-se menção expressa da data em que taes processos começãrão em 1.ª instancia; 2.º, em quantos processos de preferencia são accionados Tutores ou Curadores em nome de seus tutelados e curatelados, pelos prejuizos a que derão causa, mulheres casadas e interdictos; 3.º, quantos processos pendem de decisão, em que a hypotheça seja o fundamento do pedido, com as declarações convenientes para se conhecer a natureza da hypotheça e a qualidade dos credores e devedores; devendo V. Ex. transmittir á esta Secretaria de Estado taes informações á medida que as fôr recebendo. Deus Guarde a V. Ex.—*João Lustosa da Cunha Paranaguá*. — Sr. Presidente da Provincia de.

Ao Sr. José Ignacio Vaz Vieira, Presidente do Tribunal do Commercio da Côrte.

Ministerio dos Negocios da Justiça. Rio de Janeiro em 22 de Dezembro de 1859.—Manda S. M. O Imperador que V. S. informe com urgencia á esta Secretaria de Estado: 1.º, o numero de processos pendentes desse Tribunal do Commercio, em que se disputem preferencias sobre o valor de immoveis, com declaração de haver ou não credores hypothecarios, fazendo-se menção expressa da data em que taes processos começãrão em 1.ª instancia; 2.º, em quantos processos de preferencia são accionados Tutores ou Curadores em nome de seus tutelados ou curatelados, pelos prejuizos a que derão causa, mulheres casadas e interdictos; 3.º, quantos processos pendem de decisão, em que a hypotheça seja o fundamento do pedido, com as declarações convenientes para

se conhecer a natureza da hypotheca e qualidade dos credores e devedores. Deus Guarde a V. S.—*João Lustosa da Cunha Paranaguá*.—Sr. José Ignacio Vaz Vieira.

Identicos aos Presidentes dos Tribunaes do Commercio da Bahia, Pernambuco e Maranhão, e *mutatis mutandis*, aos Juizes especiaes do Commercio da Côrte.

Aos Presidentes das Provincias.

Circular.—Ministerio dos Negocios da Justiça. Rio de Janeiro em 21 de Janeiro 1860. — Illm. e Exm. Sr.—Expeça V. Ex. as convenientes ordens para que os Tabelliães do registro das hypothecas dessa provincia, nas informações exigidas por Aviso circular de 14 de Dezembro ultimo a respeito da importancia annual da divida hypothecaria registrada nos respectivos cartorios durante os ultimos cinco annos, com a distincção entre a divida sobre predios rusticos e sobre predios urbanos, accrescentem a importancia actual da divida hypothecaria que ainda não foi remida, devendo V. Ex. instar por estas informações, e envia-las a este Ministerio á medida que forem recebidas. Deus Guarde a V. Ex.—*João Lustosa da Cunha Paranaguá*.—Sr. Presidente da Provincia de.....

Parecer do Tribunal do Commercio da Provincia da Bahia.

Illm. e Exm. Sr. — O Tribunal do Commercio desta Provincia, a quem foi presente o Aviso de V. Ex. de 13 de Dezembro ultimo, pelo qual manda V. Ex. ouvi-lo sobre as tres questões prejudiciaes ao projecto de reforma hypothecaria, no intuito de melhorar a legislação predial brasileira, para favorecer o desenvolvimento do credito territorial; tendo em vista os dous projectos que acompanháráo o referido Aviso, depois de obter o parecer do Desembargador Fiscal a respeito, que incluso se remette, sendo a materia estudada e discutida sufficientemente, tanto quanto permittião suas forças, resolveu responder da maneira seguinte ás ditas questões, na mesma ordem em que forão postas.

1.^a Que não parece possivel huma reforma geral de todo o regimen hypothecario sobre a base da especialisação e da publicidade no Brasil; por quanto o estado da propriedade territorial, no geral, se não presta á huma tal medida por sua incerteza e falta de demarcação, conhecida e livre de contestações.

2.^a Que ainda quando fosse possível a reforma hypothecaria nos termos da 1.^a questão, não produziria ella immediatamente á sua promulgação o desejado effeito de promover o desenvolvimento do credito territorial, senão depois de radicados no paiz os habitos e formulas do novo systema, e de se ter conseguido por medidas adequadas o melhoramento do meio circulante, e decidirem-se as questões bancarias que actualmente se ventilão, e de cuja solução depende o estabelecimento do credito publico para prosperidade de todas as industrias e consolidação da fortuna publica e particular, medidas estas que parece devião preceder a reforma.

3.^a O Tribunal reconhece muitas difficuldades na criação de instituições especiaes de credito territorial por huma preferencia absoluta. Para que ellas possam favorecer o desenvolvimento do credito territorial, era indispensavel que concorressem as condições essenciaes do valor dos immoveis ruraes. Estes immoveis hoje estão desapreciados pela falta de braços que os cultivem, e principalmente diante do desanimo em que se vê o paiz pela pouca efficacia dos meios empregados para substituir o trabalho escravo pelo livre: o Tribunal tem suas apprehensões sobre este estado de cousas, e augura á lavoura huma grande crise.

Em vista destas observações, que garantia poderia offerer a hypotheca territorial? Prevê mais o Tribunal, que pelo modo absoluto da questão muitos interesses ficarião compromettidos, e a fraude algumas vezes poderia prevalecer: assim, só mediante huma sabia combinação do legislador, que salvasse legitimos interesses, se podia estabelecer a lei de excepção hypothecaria a favor das associações commerciaes, collocando-se primeiramente os immoveis nas justas condições de seu valor por sua demarcação e organização do trabalho rural, e restabelecido o meio circulante ao seu verdadeiro estado, por serem estes os dous principaes obstaculos que na pratica encontrará a projectada reforma para desenvolvimento do credito territorial.

O Tribunal estudando os dous projectos que acompanhão o Aviso a que responde, se decide, á haver adopção, pela preferencia ao da Comissão do Senado de 11 de Setembro de 1857, como o que melhor se presta á solução das questões propostas, sem maior comprometimento dos interesses legitimos, e o mais adaptado ás nossas circumstancias. Deus Guarde a V. Ex. Tribunal do Commercio da Bahia, 6 de Fevereiro de 1860. — Illm. e Exm. Sr. Conselheiro Ministro e Secretario de Estado dos Negocios da Justiça. — *João Antonio de Vasconcellos*, Presidente do Tribunal do Commercio da Bahia.

Parecer do Fiscal do Tribunal do Commercio da Bahia.

No Brasil, em que a propriedade territorial he incerta, não demarcada e pouco conhecida, não he e nem pôde ser exequível, pelo menos de prompto, huma reforma geral de todo o regimen hypothecario.

As innovações sobre o systema hypothecario territorial só se podem ir estabelecendo lenta e periodicamente, porque innovações de tal ordem só se podem radicar depois de experiencias, que terão necessariamente de alterar, ou mudar de todo as bases huma vez admittidas. A lei e os regulamentos sobre o censo, sendo de huma utilidade incontestavel, não se poderão executar, e pelo contrario derão lugar a movimentos populares, que só se cohibirão com a suspensão delles. He preciso para fazerem-se estas reformas crear o espirito publico, e como que adapta-lo á necessidades que, apesar de reaes, elle não conhece, antes despreza, oppondo-se á todos os melhoramentos que se promovem para prover taes necessidades.

Conviria sem duvida huma alteração no systema hypothecario, para tira-lo dessa confusão em que existe, e pela qual hypothecas privilegiadas são muitas vezes desconhecidas e ignoradas; porque ao registro vão apenas as hypothecas convencionaes, de modo que, havendo mais facilidade de se procurarem antes estas do que as legaes, só aquellas são as registradas; e quando se presume pela certidão do registro, que a propriedade está desembargada, apparece huma hypotheca legal. Pela distribuição se conhece, ou se pôde saber se ha hypotheca convencional; mas não he tão facil saber-se das hypothecas legaes, e assim o registro não satisfaz o fim de sua instituição.

Idéas bem aproveitaveis tem os projectos das Camaras, mas parecem-me muito complicadas, e portanto de difficil execução. Huma lei de excepção a favor das associações territoriaes, garantindo as hypothecas com ellas celebradas por huma preferéncia absoluta, me parece huma lei injusta, á não se tomarem tantas cautelas, ou não se estabelecerem tantas excepções, que a lei só ficaria sendo excepcional no nome. Huma preferéncia absoluta importa hum privilegio, que gravará as hypothecas legaes, tantas e tão variadas, segundo a natureza e especie dos objectos, que a propria Lei de 20 Junho de 1774, tratando de algumas, não tratou de todas, por não ser possivel, e contentou-se em fazer huma remissão aos casos occurrentes, deixando á prudéncia e ao criterio do julgador ver as que por identidade de razão se podem comprehender nas de que tratou.

Em conclusão direi que, se tivesse de escolher hum dos projectos que me forão apresentados, eu daria preferencia ao substitutivo do Senado, cujas idéas julgo dignas de serem adoptadas, mórmente com aquellas alterações que se devem esperar da illustração e sabedoria do corpo legislativo.

Bahia, 30 de Janeiro de 1860. — *Manoel Joaquim Bahia*, Fiscal.

Parecer do Banco Rural e Hypothecario.

Banco Rural e Hypothecario, 15 de Março de 1860.

Illm. e Exm. Sr. — A Directoria do Banco Rural e Hypothecario tendo recebido o Aviso que V. Ex. lhe dirigio em data de 13 de Dezembro ultimo, exigindo informações que possão habilitar o Governo Imperial a resolver com pleno conhecimento a grande questão da legislação predial brasileira, no sentido de desenvolver a instituição e expansão do credito territorial, tem a honra de responder a V. Ex. o que passa a expôr.

Acreditando que não está habilitada, nem he a mais propria para decidir de huma questão tão complexa e formidavel como a dos projectos apresentados no sentido reformador da lei hypothecaria, limita-se a offerecer a V. Ex. ligeiras considerações em relação ás necessidades do paiz.

Quanto ao 1.º quesito do Aviso citado, pensa o seguinte. A nossa actual legislação hypothecaria he defeituosissima; porque, além de serem principios dispersos na infinidade de nossas leis e usos commerciaes, he completamente nulla pela falta de publicidade, e quasi nulla na execução do direito prelaticio.

Mas huma reforma completa no systema que nos regê, como pretende o projeto offerecido pelo nobre Conselheiro o Sr. Nabuco, parece-nos inexequivel á vista do estado do paiz, porque os seus elementos são contrarios ás suas disposições; e no estado excepcional e lastimoso em que se acha a nossa propriedade territorial, desconhecida, incerta, e até sem titulos, ou se os ha, inçados de contestações e de pleitos renhidos e interminaveis, tal reforma se não póde fundar.

Ora, entendendo-se que he máo o systema reformador radical, fica prejudicada a questão proposta no segundo quesito: « se a sua influencia produzirá logo o desenvolvimento do credito territorial, ou se esse effeito será tardio e lento ».

Para que a Directoria responda ao 3.º quesito, releve V. Ex. que ella apresente as idéas que a pratica lhe tem suggerido a respeito da reforma hypothecaria.

Como já disse, a reforma radical he inexequivel, e pôde trazer-nos embaraços, como acontece todas as vezes que attendemos unicamente á theoria, e nos esquecemos da applicação.

No entanto cumpre tambem que as cousas saião do estado em que se achão, porque o progresso do paiz e do credito, dependendo principalmente da agricultura, exige que o legislador tire do cahos em que se acha a legislação hypothecaria.

Para isto deve-se ter em vista a classificação do credito, a publicidade da transacção, a formula do processo, e o direito de accionar.

Em quanto á primeira, parece que a melhor cousa a fazer era compilar os principios espalhados no corpo de nossas leis, organisa-los e methodisa-los, adoptando-se a divisão estabelecida no projecto do Exm. Sr. Nabuco — Hypotheca legal e convencional —, ficando entendido que a hypotheca tacita, sancionada pelo principio da boa razão, consagrada nos codigos de todas as nações, está comprehendida no termo legal, porque em ultima analyse a lei a enuncia e adopta como sua disposição.

Para combinar esta disposição e classificação com a publicidade dos actos, e dahi auferir a classificação e preferencia, sem necessidade de vexame e perda irreparavel, entende a Directoria que o direito prelaticio só poderá apparecer n'aquella comarca em que fôr conhecida pelo registro anterior expresso a sua existencia; ou por outra, o direito prelaticio sobre o immovel só se realizará n'aquella comarca em que elle existir, passando o privilegio a outro qualquer que fóra da comarca exista, que todavia sempre estará sujeito ao pagamento da divida, salvo o privilegio que appareça do contracto feito no lugar.

Isto não importa a impossibilidade de fazer a transacção com a associação fóra existente, logo que dos lugares respectivos se apresentarem certidões negativas de actos que possam prejudicar a convenção.

Conservada ou alterada a classificação do titulo de credito que a nossa legislação reconhece, limitado o privilegio do immovel dentro do termo em que a publicação negativa se pôde fazer, convém fazer sentir quaes os factos que devem ter essa publicidade.

O 1.º sem duvida alguma he a do titulo de dominio e posse, inscripção que se deve fazer todas as vezes que o individuo ficar senhor de qualquer immovel, ou por titulo transferivel da propriedade, ou por construcção mandada fazer, inscripção que se deve fazer precedendo hum edital com trinta dias de antecedencia, inscripção que se deve fazer todas as vezes que houver augmento ou reconstrucção do predio.

Esta inscripção garante o titulo de propriedade, e acaba as duvidas sobre a hypotheca legal dada áquelles que concorrerão com materiaes, ou com seus serviços para a construcção, os quaes se opporão á inscripção de livre e desembaraçado, em quanto forem credores.

O 2.º he o dote ou arrhas, que tambem deve ser conhecido pela inscripção, sob pena de nullidade, como já o he no direito commercial.

Todas as mais tem huma inscripção directa, e por isso a reforma não innova cousa alguma. Assim he que pelo cartorio de orphãos se póde conhecer quem he Tutor ou Curador; pela provedoria quem he o Testamenteiro, o Syndico, Administrador, ou Thesoureiro de Irmandade; pelo Thesouro quem he o exactor ou fiador da Fazenda Nacional, &c., &c.

Já se vê, portanto, que a este respeito não ha mais do que methodisar o que já está creado dispersamente e sem ordem. E para finalmente facilitar a publicação sem o onus grave da *procura*, entendemos que o Governo deve limitar pelo tempo da prescripção o direito prelativo, de maneira que o contractante fique certo de que nada tem a temer no contracto que fizer.

Só com estas e outras garantias, entende a Directoria deste Banco poder progredir o contracto hypothecario, o qual he impossivel sem a publicidade e a inscripção, e deixa de fallar do registro da hypotheca convencional, porque elle já he lei bem conhecida, e da formula desta inscripção, porque isto he huma questão toda pratica.

Resta fallar da acção e formulas do processo. O processo executivo lembrado no projecto do Exm. Sr. Conselheiro Nabuco parece de grande vantagem, posto que pareça ainda melhor e mais rapido, que toda e qualquer hypotheca convencional, logo que fosse vencida, se resolvesse n'huma venda forçada, tendo o caracter de contracto á retro, e limitando-se tudo a huma intimação judicial ao mutuario para pagar em 24 horas, sob pena de ser traspassado por sentença ao credor hypothecario, que logo ficasse autorizado a fazer venda em hasta publica, e do que produzisse, pagar-se, entregando o restante ao mutuario.

Daqui se vê que a Directoria entende necessario o processo privilegiado, a acção rapida e vigorosa; mas não o privilegio absoluto com quebra e anniquillamento do principio do privilegio fundado em diversas partes de nossa legislação, porque isto seria contrario á justiça, e quando com a publicidade, como fica demonstrado, não he necessario esse grande privilegio.

Parece ficar assim respondido o terceiro e ultimo quesito.

A Directoria cumprindo com o que por V. Ex. lhe foi ordenado, e agradecendo a confiança que se dignou de nella

depositar, termina pedindo a V. Ex. que desculpe a imperfeição com que cumpro as suas ordens.

Deus Guarde a V. Ex. — Illm. e Exm. Sr. João Lustosa da Cunha Paranaguá, Ministro e Secretário de Estado dos Negocios da Justiça. — Assignados—*Barão de S. Gonçalo.* — *Henrique de Almeida Regadas.* — *José Henrique de Araújo.* — *Antonio Joaquim Dias Braga.*— *Candido José Cardoso.* — *José Peixoto de Faria Azevedo.* — *Guilherme Pinto de Magalhães.* — Está conforme. — *J. J. de Sousa Silva Rio.*

Parecer do Tribunal do Commercio de Pernambuco.

Tribunal do Commercio de Pernambuco e.n 16 de Abril de 1860.

Illm. e Exm. Sr. — Mandou Sua Magestade o Imperador pelo Aviso expedido pela Secretaria de Estado dos Negocios da Justiça, datado de 13 de Dezembro do anno passado, que o Tribunal do Commercio de Pernambuco consultasse sobre as seguintes questões :

1.^a Huma reforma geral de todo o regimen hypothecario, sobre a base da especialisação e da publicidade, he exequivel no Brasil, no estado actual de sua propriedade territorial, não demarcada, incerta e mal conhecida?

2.^a Quando essa reforma seja possivel e realizavel, produzirá ella immediatamente á sua promulgação o effeito que se deseja, de auxiliar e promover o desenvolvimento do credito territorial, ou esse effeito virá tardio e lento, só depois de radicados no paiz os habitos e formulas estabelecidas pelo novo systema?

3.^a Huma lei de excepção a favor das associações territoriaes garantindo as hypothecas celebradas com essas associações por huma preferencia absoluta, fundada na remissão do immovel, será de mais facil execução e mais prompto resultado?

Cumprindo o mesmo Tribunal o que lhe tem sido ordenado, passa a expôr a sua opinião, depois de ter por algum tempo estudado e meditado.

He sem duvida este assumpto da jurisprudencia o mais embaraçado e confuso, como diz hum habil jurisconsulto, não só pelos grandes interesses que continuamente se debatem nas questões de hypothecas e preferencias, como pela influencia que a legislação relativa a este objecto exerce sobre o gyro dos capitaes, e por tanto sobre o credito e a economia publica. O Governo Imperial, conforme se pronuncia no citado Aviso, sente a urgente necessidade de melhorar a legislação predial

brasileira no sentido de favorecer a instituição do credito territorial; no entanto hesita na adopção dos meios mais convenientes a elevar esse credito, e de chamar á circulação os capitaes, sendo certo que entre nós o credito pessoal não he o mais elevado, achando-se o The-ouro Publico alcançado, os Bancos e as Companhias de commercio e industria em desconfianças, e abaladas, ameaçadas de calir, existindo em estado de prostração, e dando-se ainda as usuras. Ora, sendo mais validos e estaveis os bens de raiz, os capitalistas não duvidarão dar o seu dinheiro sobre hypothecas, quando não os detenhão os receios das fraudes dos devedores, que se não contém sómente com as penas do estellionato, e se soccorrem ás difficuldades e chicanas das execuções e dos concursos, cujas questões no foro muito se prolongão e se multiplicão, e tem muitas vezes huma solução arbitraria e contraria aos interesses dos verdadeiros credores. A Lei de 20 de Junho de 1774, revogando as Ordenações e constituindo sobre a graduação das hypothecas regras analogas ás do Direito Romano, com o fim de extinguir a confusão dos concursos no fôro, e fixar a jurisprudencia sobre as preferencias dos credores, augmentou mais a confusão; porque, com quanto indicasse alguns casos de hypothecas legaes estabelecendo regras para a graduação, deixou de prevenir muitas difficuldades, estabeleceu o arbitrio dos juizes, dando aso ás questões dos interpretes, quando deixou no § 41 a liberdade de ampliar-se o privilegio das preferencias á todos os credores que se achassem em casos analogos e identicos aos que tinha indicado; de sorte que pelas opiniões dos praxitas se regulão muitas vezes os privilegios dos credores, que os amplião ou restringem, sem comtudo ficar a doutrina melhormente elucidada, como se póde ver nas 1.^{as} linhas civis de Pereira e Souza, § 468, e no Tratado das Execuções de Lobão desde o § 535. Tambem o Decreto de 14 de Novembro de 1846, estabelecendo o rigistro das hypothecas admittido nos codigos modernos, limitou-se á essa solemnidade sómente para fundar a preferencia, vigorando a antiga legislação sobre a graduação dos credores, ou, em outros termos, estabeleceu a regra que a hypotheca não póde sortir effeito algum valido á respeito de terceiros emquanto não fôr registrada; que a data do registro determina a prioridade dos credores nas preferencias, disposição igual a do Código civil Francez, art. 2134

Se este registro hypothecario, ou a inscripção no registro, que he a nota lançada no livro competente e pelo official publico, mostra o encargo da hypotheca sobre os bens de raiz, e se torna publico e conhecido dos terceiros e quaesquer interessados, não he o verdadeiro e necessario meio de segurar o credor contra as fraudes ou má fé do devedor; pois não ficão terminadas as questões sobre privilegios e hypothecas tacitas, fixando-se precisamente a data do registro como unica

base da gradação, salvas quaesquer excepções que se queirão adoptar em referencia ao código civil francez, ou ao systema allemão.

Parece portanto que he tempo, e a occasião he asada, de elevar o credito predial, e de chamar por este meio á circulação os capitães, com huma providencia legislativa que dê garantia aos credores contra as fraudes dos devedores, por meio da publicidade dos encargos sobre os bens, fixando por huma fórmula clara e terminante as preferencias, e que tornasse as execuções promptas e expeditas. Mais favor ganharião os lavradores com este meio do que com os bancos ruraes, ou estes mais facilmente se incorporarião, achando reaes garantias e certas aos capitães que emprestassem; o credito que reponha sobre o solo receberia toda a extensão de que he susceptível.

Se grandes são as difficuldades de hum tal projecto, e principalmente os embaraços da transição, como reconhece-se geralmente, comtudo, como diz hum acreditado autor, nos codigos das nações se encontram modelos já approvedos pela experiencia, e talvez mais facéis de executar do que se pensa.

Que meios porém convém adoptar para se conseguir taes melhoramentos, offerecendo aos proprietarios, e aos credores as garantias desejaveis, assegurando ao credito territorial vantagens importantes, taes como as que deseja a esclarecida administração imperial?

Em razão dos inconvenientes das hypothecas occultas e clandestinas, como ainda hoje são as legaes e privilegiadas, ou tacitas, o credor fica no risco de ser preferido por outros, o comprador dos bens de raiz nunca pôde ficar seguro de que não appareça depois hum credor desconhecido que o obrigue a disputar huma demanda ou a desembolsar outro preço; sem a publicidade das hypothecas por meio do registro, sendo tambem este necessario para a aquisição da propriedade, do uso-fructo, da servidão, da emphyteuse, e em geral de todos os direitos reaes sobre os predios, que para com terceiros não surtem effeito nem são attendidos senão em virtude da inscripção do registro, não podem ficar bem determinados os direitos dos proprietarios sobre os bens de raiz, assim como não se conhecem as dividas e encargos sobre elles impostos, não se estabelece o credito real de cada proprietario, e nem se fixa a situação dos predios, e as taxas das contribuições. O systema allemão, que admite taes precauções e providencias, tem concorrido para fazer prevaleecer o credito real sobre o pessoal, não obstante os esclarecimentos industriaes e de commercio, de tal maneira que o juro sobre as hypothecas dos bens de raiz não excede a 3 ou 3 1/2 %, quando na França he este juro muito mais elevado.

Pelo systema francez, estabelecendo-se a regia geral de que a data do registro fixa a graduação no concurso dos credores, fazem-se algumas modificações que tornão este systema mais complicado. Os creditos privilegiados, que affectão todos os bens moveis e immoveis dos devedores presentes e futuros, não carecem de registro, Cod. civil Franc. arts. 2107 e 2122. As hypothecas legaes, ainda quando não registradas, graduão-se desde o facto que lhes deu origem, art. 2135, com quanto os tutores e os maridos as devão registrar, segundo o disposto no art. 2136 do mesmo Codigo.

Admitte o systema Francez a especialisação dos bens na hypotheca convencional, devendo discreverem-se os bens, art. 2129, sendo que a hypotheca judicial segue a mesma sorte que a legal, não sendo necessaria a discripção dos bens no registro, por se entenderem comprehendidos nas mesmas hypothecas todos os bens que o devedor possui no circulo, presentes e que posteriormente adquirir, art. 2148.

Este systema, como todos sabem, he fortemente atacado e accusado de desastrosos defeitos, e por isso muitas tentativas se tem feito para a sua reforma, pois que com elle o credito predial não tem sido reforçado e melhorado, e nem obtido as vantagens do credito movel e pessoal, como era de desejar que ao menos se nivellassem. Em 1841 o Governo Francez expedio circular aos Tribunaes e ás Faculdades de Direito, pedindo o seu parecer com o fim de preparar huma reforma. O Ministro mostrou sua predilecção pelo systema allemão; todas as respostas concordarão nos defeitos do systema do Codigo Napoleão; mas julgarão, a maior parte, que esse systema não podia accommodar-se nem aos principios communs da jurisprudencia franceza sobre alienações, sem que fosse acompanhado com huma notavel reforma do Codigo, e nem ao demasiado retalhamento da propriedade rural, muito diverso do das nações do norte.

Em 1849, por Decreto do Presidente da Republica de 15 de Junho, foi nomeada huma Commissão para propôr as reformas e melhoramentos que a opinião publica e a observação attenta dos factos tem exigido; e apresentando a mesma commissão hum projecto de lei e o seu relatório ao Ministro guarda dos sellos pelo Vice-Presidente M. Persil, este projecto tende para a formação de companhias e associações que, mediante hypothecas certas e o lucro annual de certo interesse e de huma amortização moderada, prestassem á propriedade até a concurrencia da metade ou dous terços do seu valor.

Mas na legislação relativa ás hypothecas he que se deve achar o movel destas associações, como na Allemanha: he mister que a associação territorial tenha plena segu-

rança de que o tomador he o proprietario certo do immovel sobre que pede a quantia. O código civil francez debalde deixa o direito de exigir-se a apresentação dos titulos, como quer tambem admittir o parecer do Senado de ao Projecto 1857 n.º 7; mas estes titulos provando apenas que o tomador em certa época era o proprietario, não deixa sempre de subsistir a inquietação de que elle possa dispôr ulteriormente. O projecto acautela esta occurrencia exigindo a transcripção, fazendo prevalecer o principio de que não ha a respeito de terceiros outro proprietario que o indicado por este modo de publicidade. Não basta só que se fique seguro do direito da propriedade, devem ser conhecidos os encargos que pesão sobre a mesma propriedade.

Subsistindo as hypothecas geraes, e as convencionaes e privilegios que não tem publicidade ficando occultas e clandestinas por falta do registro, não se resguardão os perigos a que se expõem os emprestadores de capitaes.

O projecto propõe ou a suppressão da hypotheca judicial, destruindo a causa, ou limita os seus effeitos por inscripção de hypotheca legal com a condição de especialidade, convinda ou ordenada em bens ou quantias designadas.

As hypothecas convencionaes todas são sujeitas á especialidade no acto de serem constituídas, ainda que sejam condicionaes quanto ao tempo, ou indeterminadas em seu valor, ficando sempre os terceiros ao alcance de saber até que concurrencia de sommas estão os immoveis sujeitos e obrigados. Faz depender os privilegios da transcripção, e de huma inscripção official contemporanea do tempo em que a propriedade não possa ser reclamada por terceiros; a mesma publicidade para a acção resolutoria, e as acções em garantia em caso de evicção, quando se tenha formalmente assim estipulado.

Quanto ás hypothecas legaes, o sabio autor se exprime assim: « he a pedra, o escolho, a cabeça de Meduza que incessantemente tem em vista os que tem de confiar seus capitaes á propriedade territorial, e por isto ou se negão, ou fazem pagar bem caro o perigo á que se expõem ». O projecto submete taes hypothecas á publicidade e á especialidade, sendo em resultado a providencia da publicidade dos privilegios, de todas as hypothecas, de todos os encargos reaes sem alguma excepção, advertencia ou noticia, segurança plena dos terceiros, garantia mais intelligente, melhormente consolidada e mais real dos incapazes.

Outras vantagens ainda procurou a commissão, com o projecto que apresentára, á mobilisação do credito territorial com a transmissão e endossos das hypothecas e dos privilegios, podendo dividir a divida como parecesse aos

emprestadores, e dando huma vida activa aos capitaes por todo o tempo de sua inexegibilidade. Sustenta a commissão que nem he isto dividir e nem mobilisar a propriedade, que fica sempre nas mãos do prestador, segundo a negociação parcial ou total de sua divida; he o titulo que se divide e se torna movel, e só se muda a maneira de o dispôr. Por ser mais expedito em sua transmissão, não he nem mais aggressivo nem perigoso em sua execução. A publicidade tudo patenteia, sem que se possa receiar a fraude, pois que esse transporte, como as hypothecas, só teria effeito á respeito de terceiros por sua inscripção á margem da inscripção endossada, sem necessidade de renovação; porque hum direito huma vez estabelecido e conservado, deve ser adquirido sempre: essa circulação não sorprehenderia o proprietario, porque o tempo do vencimento da divida não tem chegado, e terá lugar sendo a obrigação pagavel á ordem, mas nunca ao portador. O Tribunal não se faz cargo dos pormenores e providencias sobre a constituição dessas associações, e nem sobre o modo da transacção, que não he mui difficil entre nós á vista do nosso systema hypothecario: o projecto de 1859 estabelece as condições vantajosas e os calculos do interesse em taes emprestimos, garantindo a certeza do embolso e a execução prompta e economica, não obstante os longos vencimentos que possam dar-se.

Enunciando-se desta fórma o Tribunal, he claro de concluir-se a sua predilecção pelos projectos que tem referido, não lhe parecendo adoptavei o da illustre e sabia Commissão do Senado de 11 de Setembro de 1857.

Reproduzindo algumas duvidas e objecções que, já se achão destruidas satisfactoriamente, mostra algumas contradicções que vão em apoio do projecto substitutivo ao de n.º 124 de 1854.

Se na França esclarecida se adoptarão medidas especiaes em 1852 para fandar o credito territorial, e mais tarde, em 1855, o registro obrigatorio dos titulos de transmissão da propriedade, que he a transcripção, não he isto huma reforma parcial do seu systema hypothecario defectivel, e contra o qual conspirão a opinião publica e os pareceres de todos os jurisconsultos e publicistas? Que razão plausivel ha para receiar-se que o registro dos titulos seja vexatorio, dispendioso e de difficilissima execução, e por isso mesmo improprio para inspirar confiança e facilitar as alienações, que são a base principal do credito territorial? O parecer no entanto em outro periodo diz: «Tratando-se de emprestimos hypothecarios, toda a attenção do credor se concentra no objecto hypothecado: he portanto necessario que este tenha as condições essenciaes para responder pela divida na época do

seu vencimento». Sem duvida a entrega dos titulos não pôde adduzir essa confiança; porque nem sempre existem esses titulos comprobatorios do dominio, e nem a fraude e a simulação das alienações posteriores se decidem por essa entrega, mas sim pelo facto de ser o comprador mettido na posse da cousa vendida, Ord. L.º 4.º T. 7.º pr.; por quanto o dominio sómente se diz perfeito pelo acto posterior da tradição da cousa, e não dos titulos, ficando reservado ao comprador, que não recebeu a cousa, a acção pessoal *exempto*, que nenhum effeito tem, porque o vendedor não pôde entregar a cousa, sendo responsavel pela indemnisação, e incurso na pena de estellionato. Pelo direito francez, o primeiro comprador, obtem logo o dominio, pôde reivindicar a cousa de qualquer, sendo immovel; mas sobre as datas dos contractos podem apparecer serias questões, e por isto a transcripção deve pôr termo á questão, imputando á si o que se demorára em observar essa formalidade necessaria para segurança do seu direito; mas reconhece-se que na pratica não apparecem questões de simultaneas alienações, mas sim de hypothecas fraudulentas. Esta observação he em apoio da transcripção, por isso que se repete a fol. 2 do citado parecer, que he muito proveitoso para consolidação e certeza do dominio o registro publico dos titulos de propriedade. Parece que não obsta a tal transcripção o não achar-se a propriedade rural demarcada, mas incerta e mal conhecida, as posses são geralmente os titulos, e estas questões versão quasi sempre sobre os limites e confins, extensão maior ou menor do terreno, e não do lugar do estabelecimento ou aonde estão sitos os edificios, fabricas, armazens, &c. Se assim fosse tão incerta a propriedade territorial brasileira, a lavoura teria expirado, e o paiz seria o mais miseravel e desgraçado, e nem consultando-se os cartorios, se encontrarão demandas em que se questione tanto sobre o dominio de propriedades, á excepção de huma ou outra reivindicação de pequenos terrenos, e raras vezes por alguma usurpação. Todos estes presuppostos inconvenientes, lembrados por alguns jurisconsultos que tem escripto sobre a matéria, tem sido removidos por solidos raciocinios, e a mesma França dá hum testemunho authentico de sua insubsistencia, acabando por determinar o registro obrigatorio dos titulos de transmissão da propriedade; por não bastar para segurar o direito dos credores a apresentação sómente desses titulos. Ora, se assim praticou a França para fundar o credito predial, não se funda este, e nem se firma sómente com a criação de associações e bancos ruraes; mas sim com o emprestimo feito por quaesquer capitalistas, e estes são animados a fazê-los com a certeza e segurança do seu embolço. Os bons resultados dos bancos territoriaes por toda a parte em que as leis tem permitido estabelecê-los he bas-

tante para se apreciar a que ponto hum bom systema de hypothecas procura aos capitaes juros faceis e seguros, á propriedade pequena taxa de interesses, longos prazos e commodos meios de pagamento: o regimen hypothecario interessa tanto a industria, como ao commercio, á agricultura e aos particulares.

O sabio parecer da Commissão do Senado, adoptando o estabelecimento das hypothecas legaes e a decretação do seu registro, não pôde adherir á doutrina que da ausencia de semelhante formalidade se conclua ou se siga o prejuizo das pessoas á cujo favor são taes hypothecas creadas: em apoio dessa sua opinião reproduz as razões e argumentos que tem sido allegados pelos que seguem o systema Francez, e lembra o remedio de se impôr aos mutuarios a obrigação de declararem sob pena de estellionato a fórma do casamento, se exercem ou exercêrão tutela ou curatela, e a época de tal encargo, bem como algumas outras circumstancias que importão responsabilidade hypothecaria. No entanto, no artigo 13 do Projecto que offerecêra á consideração do Senado comina a responsabilidade criminal e civil aos empregados publicos que forem omissos em fazer registrar as hypothecas legaes das mulheres casadas, orphãos e interdictos, assim como a pena de estellionato ao marido, pai ou mãe, tutor ou curador, que hypothecar bens sujeitos ás referidas hypothecas legaes, sem as ter feito registrar. Taes penas parecem simples ameaças, e que nenhum effeito podem produzir, porque, dizendo-se que a ausencia do registro não prejudica aos credores dessas hypothecas, (art. 11 do projecto) tacitas, occultas e clandestinas, para que a imposição das penas, quando se não pôde dar o damno, ou he elle reparavel? Ainda menos he necessario o registro das hypothecas de bens sujeitos ás hypothecas legaes a cargo do marido, pai, tutor ou curador, com a pena de estellionato, visto como, manifestando-se esse registro, não deixa de subsistir o encargo da hypotheca legal anterior, e cuja falta não prejudica aos interessados. Quanto á transcripção, sómente admite o art. 14 do projecto a dos onus reaes impostos aos predios por actos *inter vivos* ou *causa mortis*, como são a servidão não apparente, o uso, habitação, uso-fructo, tendo effeito contra terceiro desde a data do registro dos respectivos titulos. Nenhuma razão pôde apadrinhar o não adoptar-se a transcripção das alienações e mutações das propriedades, porque dando-se a mesma razão, deve dar-se a mesma disposição legal.

Muito se tem escripto sobre a necessidade das hypothecas legaes e os graves inconvenientes que apresenta a dispensa da inscripção; e no entanto a questão, ainda que esclarecida, não tem sido decidida, como diz M. Antoine de S. Joseph na concordancia das leis hypothecarias estrangeiras e fran-

eezas. Mas accrescenta que convém examinar os exemplos que nos offerecem essas legislações, de que lado está o maior numero, porque esse maior numero fórma sem duvida hum certo peso como autoridade, como expressão dos sentimentos dos povos, e o resultado das observações dos seus legisladores; e ainda diz mais o citado autor, que muito digno de reflexão he, que as nações que tem adoptado as disposições do Codigo Francez quasi textualmente não tem admittido a dispensa das hypothecas legaes: he decisão importante, que deve fixar a attenção e provocar a acção do governo, porque se não regeita huma parte de hum systema por imitação, senão porque se tem reconhecido os seus inconvenientes. Tomem-se todas as providencias e precauções para que se effectuem as inscripções, como se determina no Projecto substitutivo ao de numero 124, de 1854, e os direitos das mulheres, dos menores, dos interdictos ficarão seguros, e não será vária a sorte das ditas hypothecas legaes; imponha-se aos Juizes de Orphãos o dever de exigir a hypotheca de todos os tutores e curadores antes de tomarem conta dos bens de seus pupillos e curatelados. Temos em nossa legislação exemplos quasi semelhantes, quando não se conferem tutelas sem fianças, e usufructo de certos bens em casos determinados; e sendo confiada a administração de taes pessoas aos mencionados Juizes de Orphãos e da Provedoria, fiscalizados pelos de Juizes de Direito em correição, não he de esperar que deixem de ser observadas as novas disposições legaes, assim como são observadas as antigas. Desta fórma parece que não se vai além da exigencia, ordenando precauções, e declarando ao depois inuteis, apparecendo a saliente e injustificavel contradicção do Codigo Francez que, prescrevendo as inscripções no interesse das mulheres e dos menores, dispensa estas inscripções mantendo as hypothecas. Os Tabelliães que redigem e lavrão as escripturas e contractos de casamentos não podem fazer o registro ao mesmo tempo como conservadores das hypothecas? Haveria mais a vantagem que a constituição do dote seria conhecida pelos terceiros, escusando-se a prescripção penal por qualquer contravenção; e quando as pessoas são maiores e conhecem os seus interesses, devem contractar pela fórma que as leis tem decretado: tem a legislação determinado que o dote seja feito por escriptura publica, e nada se tem opposto á essa prescripção em beneficio das mulheres casadas: he mais huma garantia que ninguem ignorará quando estiver ordenada a inscripção da hypotheca legal contra os maridos, tutores e curadores, feita pelo mesmo Tabellião que fizer a escriptura. A lei que tem por fim proteger a fortuna dos menores e das mulheres casadas está bem longe de querer, sob qualquer pretexto, garantir interesses provaveis, direitos não compromettidos, e encadear a propriedade e torna-la ina-

lienavel, quando ella deva ter o seu verdadeiro character, que vem a ser achar-se desembaraçada, desembargada de todos os entraves e obstaculos que impedem produzir os beneficios que o credito predial tem toda a necessidade de gozar e usufruir.

Um proprietario, tendo necessidade de hum emprestimo, deve esperar o prazo em que expire a obrigação da hypotheca, e o capitalista sem o medo e incerteza de arriscar seu dinheiro sobre hum immovel que podesse ser gravado de hypothecas, não duvidará contractar com aquelle: os fornecedores de capitães só deverão attender ás regras da prudencia a mais vulgar. Se o legislador do Codigo Francez reconheceu os inconvenientes da clandestinidade, nada remediou com o processo pelo qual se tem por fim mostrar que os bens estão livres de hypothecas. Esse processo, que chamão — *purge des hypothèques* — he longo, dispendioso, e nem apresenta a sua publicidade, como todas as Côrtes Reaes e Faculdades de Direito tem declarado, pois que o extracto do acto da venda afixado no auditorio he inutil, e ninguem o vai ver para o conhecer. Mittermayer em sua revista t. 18 p. 452 diz: « que por infelicidade o Cantão de Bade tinha conservado as hypothecas geraes da Lei Franceza, e o seu defeituoso processo *da la purge*. O que se tem dito das hypothecas legaes deve applicar-se ás judiciaes e geraes, devendo ser o principio da especialidade o que se deve seguir, e que he geralmente adoptado, mesmo pelos legisladores Francezes. As hypothecas judiciaes do Codigo Francez tem parecido huma anomalia côm o principio da especialidade concedendo hypothecas geraes sobre os bens presentes e futuros do devedor, dando huma grande extensão de direitos á hum credito ordinario por dividas muitas vezes menos serias e dúbidas, fraudulentas e usurarias. Ha muita variedade nas legislações estrangeiras sobre a natureza e os effeitos de tal hypotheca, mas sem duvida se deve reconhecer que quanto menos hypothecas geraes houverem, mais garantia e segurança terão as especiaes; porque a especialidade firma e estabelece o lugar das inscripções, e impede que as hypothecas não se contrariem em suas disposições e effeitos por outras geraes. A nossa legislação determina a hypotheca geral nos bens daquelle que tiver contra si huma sentença, e o Projecto substitutivo como que a estabelece em alguns lugares, por quanto no art. 6.º § 1.º n.º 1.º se concede privilegio sobre os moveis e immoveis não hypothecados, pelas despezas judiciaes do processo da execução, e da administração das casas commerciaes fallidas, feitas com a devida autorisação; e no § 6.º do art. 4.º, quando considera não derogado o direito que ao exequente compete de proseguir a execução do julgado contra os adquirentes dos bens do condemnado; fazendo depender esse direito da ins-

cripção. No § 15 do art. 10 determina-se também a inscrição da hypotheca do criminoso. A Ordenação do L. 3.º t. 84 § 14 constitue hypotheca legal nos bens do condemnado, e o art. 27 do Código Criminal a hypotheca especial de todos os bens dos delinquentes desde o momento do crime. Que especie de hypotheca será a dos bens do criminoso? Para que privilegio sobre os bens de huns, e hypotheca legal nos bens do condemnado? Sempre hypothecas geraes, hum desvio do principio fundamental, que he a especialidade com mui poucas e raras excepções.

Sendo defectiva a nossa legislação sobre as hypothecas judicarias, he adoptavel a legislação estrangeira, podendo seguir-se o que dispõe o Código Francez nos arts. 2119 e 2120 assim concebido. «A hypotheca judicaria resulta dos julgamentos, ou contradictorios ou á revelia, definitivos ou provisorios, em favor daquelle que os tem obtido: resulta também dos reconhecimentos ou verificações feitas em juizo das assignaturas de huma obrigação feita por signal privado.»

Todo julgamento confere hypotheca quando contém huma condemnação, ou seja sobre o pagamento de huma somma, ou sobre a obrigação de fazer ou de não fazer; e mesmo quando não envolva condemnação, importa hypotheca, como no caso de pretenderem as partes serem credoras mutuamente, e esperar huma decisão; e mesmo no caso que a condemnação não seja liquida, e em outros casos pôde dar-se a hypotheca judicaria. O modo por que se deve fazer a inscrição, ou a prenotação, deve ser previsto e acautelado pelo legislador, assim como se deve affectar todos os bens presentes e futuros, ou sómente os presentes. Nas legislações germanicas se faz muito uso da prenotação ou inscrição provisoria: he de necessidade que os devedores não se possam subtrahir ao cumprimento de suas obrigações, podendo fazer hypothecas em fraude de seus credores, e á despeito de seus anteriores empenhos.

Resumindo, dir-se-ha que não se tendo de fazer modificações em nossa legislação, mas sim huma reforma, visto como ella he nenhuma sobre o systema hypothecario, e não havendo preconceitos alguns sobre algum systema, como acontece em alguns paizes que adoptão em diversas provincias este ou aquelle regimen de direito, será acolhida a reforma que por ventura possa fazer-se: mas, reconhecidos hoje os defeitos do systema hypothecario francez, pulverisados os argumentos e pretextos que se tem allegado contra as modificações e melhoramentos que cumpre fazer, he huma felicidade para o nosso paiz achar a questão estudada, e como que regulada; devem cessar os escrupulos, e seguir-se o que graves espiritos tem discutido e proposto, e os elementos e exemplos das mais sabias e previdentes leis estrangeiras. Todas as hypothecas convencionaes devem ser especiaes; assim deve-

rião ser as legaes, não sejam estas porém sómente especiaes, pouco importa para que se não faça a lei; a experiencia irá mostrando os inconvenientes, e irá providenciando. A grande questão he a inscripção, está felizmente resolvida; a transcripção dos títulos da transmissão da propriedade e de todos os onus com as excepções adoptaveis parece que tambem he hoje doutrina corrente, e sem esta de que serve aquella? Não se póde ter o gozo do systema allemão com seus tribunaes, conselhos municipaes e mais autoridades que, antes de conceder huma inscripção e transcripção, verifiquem os títulos que constituem os direitos reaes; mas tambem nem todas as nações tem esse aparatoso functionalismo, e no entanto tem seu systema hypothecario com a transcripção. As circumstancias especiaes do territorio não permitem essa providencia, que se póde dispensar. Nem a falta de cadastro implica com a reforma; se quizerem esperar, nada se fará, e continuará a incerteza e a variedade dos julgados, e o arbitrio regulará os direitos dos credores, sem que se firme, se estabeleça e se consolide o credito predial, que he nenhum e fugitivo entre nós.

Muito se poderia ainda dizer, mas o curto prazo marcado, a ausencia dos conhecimentos necessarios, depois de hum profundo e aturado estudo derão lugar á este imperfeito trabalho. Sirva este motivo para obter-se a indulgencia do Governo Imperial.

Deus Guarde a V. Ex.—Hlm. e Exm. Sr. Conselheiro João Lustosa da Cunha Paranaguá, Ministro e Secretario de Estado dos Negocios da Justiça.—*Firmino Antonio de Sousa.*

Parecer da Faculdade de Direito de S. Paulo.

Hlm. e Exm. Sr.—Em cumprimento do Imperial Aviso de 13 de Dezembro do anno proximo passado, submetti ao conhecimento da Congregação do 1.º de Março do presente anno, primeira depois das ferias, os Projectos sobre a reforma hypothecaria, e nessa Congregação se deliberou que fossem remettidos a huma commissão, composta do Conselheiro Prudencio Giraldes Tavares da Veiga Cabral, e Doutores Antonio Carlos Ribeiro de Andrade Machado e Silva, e Francisco Justino Gonçalves de Andrade para dar o seu parecer. A commissão apresentou o seu parecer na Congregação de 20 do mesmo mez de Março, e como hum de seus membros, o Conselheiro Veiga Cabral, não concordasse em todas as idéas da commissão, deu voto separado. Sendo materia importante, e que depende de estudo reflectido, não podia immediatamente fazer-se a discussão; em consequencia resolveu a Congregação que

fossem o parecer e voto separado remettidos a cada hum dos Lentes para formarem sobre elles o seu juizo, e poderem depois votar com conhecimento de causa. Tendo sido examinados por todos os Lentes em exercicio, forão submettidos á discussão e votação na sessão do 1.º do corrente; e o resultado foi o que consta da acta que por copia tenho a honra de levar ao conhecimento de V. Ex. juntamente com o parecer da commissão e voto separado. Digne-se pois V. Ex. levar tudo ao alto conhecimento de Sua Magestade o Imperador.

Deus Guarde a V. Ex. S. Paulo 5 de Maio de 1860.—
Illm. e Exm. Sr. Conselheiro João Lustosa da Cunha Parana-
guá, Ministro e Secretario de Estado dos Negocios da Justiça.—
Manoel Joaquim do Amaral Gurgel, Director.

COPIA.—SESSÃO DO 1.º DE MAIO DE 1860.

Presidente o Illm. Sr. Conselheiro Doutor Director.

Forão presentes os Illms. Srs. Drs. Gurgel, Brotero, Cabral, Falcão, Ramalho, Dias, Furtado, Martim, José Bonifacio, Gonçalves de Andrade e Crispiniano. Faltarão os Illms. Srs. Drs. Carrão, Ribas, Antonio Carlos, Pires da Motta e Conselheiro Pedreira, ausente.

Aberta a sessão, o Sr. Conselheiro Director declarou que se ia tratar do parecer da commissão, bem como do parecer em separado de Sr. Conselheiro Dr. Cabral, a respeito da lei das hypothecas, pareceres dados em virtude da consulta feita pelo Governo Imperial em Aviso de 13 de Dezembro de 1859 pelo Ministerio dos Negocios da Justiça. Depois da respectiva discussão, foi posta a votos a 1.ª parte do parecer da commissão e o 1.º quesito do Aviso supracitado, isto he « He exequivel huma reforma geral na lei das hypothecas? » A Congregação resolveu negativamente: votárão neste sentido os Illms. Srs. Drs. Gurgel, Brotero, Falcão, Crispiniano, Ramalho, Furtado e Andrade. Votárão no sentido affirmativo os Illms. Srs. Drs. Cabral, Dias, Martim, e José Bonifacio. A Congregação resolveu que todos os outros quesitos estavam prejudicados, e que se remettesse ao Governo Imperial o parecer da commissão, e bem assim o parecer em separado. Levantou-se a sessão.—*José Maria Avellar Brotero*, Secretario—*Gurgel—Brotero.—Dr. C. Falcão de Sousa.—Dias.—Tolledo.—Crispiniano.—Ramalho.—Furtado de Mendonça.—Andrada e Silva.—Andrada Machado.*

Secretaria da Faculdade de Direito da Cidade de S. Paulo 5 de Maio de 1860.—*J. M. de Avellar Brotero*, Secretario. Está conforme.—*Brotero.*

Parecer da Comissão da Faculdade de Direito de S. Paulo em cumprimento do officio do Exm. Sr. Ministro da Justiça com data de 13 de Dezembro de 1859, e recebido no 1.º de Março de 1860.

Huma reforma geral de todo o regimen hypothecario sobre as bases da especialisação e publicidade he em sua generalidade inexequivel no Brasil, attento o estado de incerteza da propriedade territorial no paiz, podendo apenas ser praticavel em algumas hypothecas legaes, e nas convençoes sómente á medida que o interesse dos proprietarios lhes faça comprehender a utilidade de sua realização. Em hum paiz, onde nem se quer o dominio publico está effectivamente extremado do particular, e este tão illiquido e incerto, que a cada momento suscita questões da maior importancia, a reforma geral hypothecaria baseada na especialisação e publicidade, em vez de obviar aos inconvenientes sentidos, occasionará huma perturbação de immenso alcance nas relações de direito existentes, ou permanecerá como simples formalidade sem effeitos alguns juridicos. Toda reforma que rompe violentamente com o presente e passado da legislação, por si mesma se invalida pela impossibilidade de radicar-se no solo onde as relações de direitos preexistentes não a consentem por anomala e estranha. Em verdade, como acolher em nossa legislação civil huma lei hypothecaria estabelecida em principios consideravelmente differentes dos nella consagrados, e abrangendo especies por equidade e justiça dispensadas da especialisação e publicidade? Que conciliação possivel entre a reforma annunciada e os preceitos tão justos e autorizados do nosso direito, patrocinadores dos menores, interdictos, mulheres e pessoas civis, se aquella tolhe a efficacia de dos effeitos nas hypothecas legaes, fazendo-as depender da transcripção, condição obrigada, mas ordinariamente de impossibilidade pratica? Como usar a publicidade nas hypothecas legaes geraes por meio da inscripção, se esta consistindo em hum resumo, prenotação, ou enunciado das circumstancias capitaes da propriedade, a converte em especies? E qual o modo de effectuar-se a especialisação nas hypothecas dos menores e mulheres, quando frequentemente ao tempo do acto nem ha que especialisar, nem de que fazer a inscripção? Huma reforma tão ampla e comprehensiva fôra por sem duvida *à priori*, na phrase de hum insigne juriscônsulto, huma lei de phantazia, condemnada por sua instabilidade e incoherencia. Entende portanto a Comissão que a reforma, segundo o enunciado no 1.º quesito, he grandemente incom-

patível com muitas das hypothecas legaes, e nellas só praticavel occasional e incidentemente. Persuade-se todavia a Commissão que nas hypothecas convencionaes a reforma poderá ser lenta e progressivamente admittida, e executada com vantagem; porque tende a garantir o direito do credor hypothecario, facilitando ao proprietario fazer valer devidamente a sua propriedade, desde que o proprio interesse o estimule a munir-se de titulos habeis com que participar dos beneficios do credito predial. Por quanto nenhum proprietario de terras se absterá de proceder á demarcação e legalisação necessaria, se o beneficio do solo lhe fizer sentir hum interesse superior á importancia do custo para esse fim requerido. Dest'arte tornar-se-ha realizavel a reforma hypothecaria sobre o regimen da especialisação e publicidade. Ao segundo quesito do officio do Governo Imperial, em que se pergunta: «Se quando essa reforma seja possivel e realizavel, produzirá ella immediatamente á sua promulgação o effeito que se deseja, de auxiliar e promover o desenvolvimento do credito territorial, ou se esse effeito virá tardio e lento, só depois de radicados no paiz os habitos e formulas estabelecidas pelo novo systema?» a Commissão responde: que a instituição do credito predial e a creação de bancos territoriaes não depende dos habitos e formulas que possão resultar do novo systema, mas da abundancia de capitaes disponiveis. Por quanto, se houver escassez de capitaes, se estes forem apenas os necessarios ao credito pessoal, elles não se prestarão senão ao desconto e outras operações rapidas do commercio e a pequeno prazo; se forem superabundantes, hão de procurar hum emprego seguro, e tanto mais permanente, quanto menos necessarios forem ao capitalista, preferindo huma garantia solida e inalteravel, qual se verifica na hypotheca dos bens de raiz. O capitalista que quizer tirar proveito de seus fundos accumulados, não terá necessidade de comprar as terras mesmas, nem de especular nas laboriosas e arriscadas transacções do commercio, por isso que he da essencia do credito mobilisar os valores sem fazer perder aos capitaes fixos o seu character de estabilidade indispensavel á produçção.

Mas, sendo o credito pessoal sempre preferido dos capitaes pela facilidade e promptidão que offerece nas transacções, pela commodidade e rapidez na solvencia, só a exuberancia de capitaes ou hum estado de perturbação nas relações sociaes poderá determinar para o credito predial os capitaes de que careça. He facto incontestavel que a solvabilidade das pessoas só por accidente não se avanta á solvabilidade das cousas: portanto, se o credito pessoal se acha ordinariamente em condições superiores e mais favoraveis em respeito aos capitaes do que o credito predial, he evidente que se

a reforma não pôde mudar a natureza deste, tambem não pôde ter virtude para melhora-lo nas condições de existencia relativas ao credito pessoal. Ao terceiro quesito: Huma lei de excepção a favor das associações territoriaes, garantindo as hypothecas celebradas com essas associações por huma preferencia absoluta a todos os demais direitos, como se propõe, seria iniqua e grandemente prejudicial, porque não creando taes associações os capitaes, facilitando apenas a transmissão dos existentes, nenhum fundamento legitimo as soccorre para serem antepostas e excluirer direitos de ordem superior, sem os quaes não se concebe a existencia de sociedade alguma, no entanto que bem se comprehende que hum povo possa subsistir e prosperar sem associações territoriaes. Huma lei excepcional com preferencia absoluta, fundada na remissão do immovel, longe de ser de mais facil execução e mais prompto resultado, mantendo ou alterando incurialmente o estado actual da propriedade territorial, e dotando as associações com semelhante primazia, iria ferir no Estado até as sociedades elementares, as familias, entibiando o trabalho e afugentando da propriedade territorial os capitaes que por força de sentimentos intimos, naturaes relações e de usuaes convenções se lhe têm incorporado. Seria hum mal o accrescer e agravar os que de presente vexão a propriedade territorial. Passando agora a considerar os dous projectos substitutivos que o Governo enviou, a Commissão se decide pelo que offereceu a Commissão de Legislação do Senado com as seguintes modificações: 1.º additamento das hypothecas legaes das pessoas civis, enumeradas no § 5.º art. 4.º do Projecto substitutivo n.º 124: 2.º alteração do art. 2.º do Projecto da Commissão do Senado, cujo prazo parece dever ser ampliado a dous annos em attenção ás circumstancias do paiz, que tanto difficultão a qualquer acudir em tempo pelos seus direitos, e ainda mais ás pessoas sobre que estatue o citado artigo: 3.º proceder-se á classificação e qualificação dos privilegios, porque, supposto seja difficil chegar a huma perfeita classificação dos privilegios entre si, comtudo não he impossivel fazer huma classificação conveniente e proficua, e nestes termos nenhuma razão ponderosa subsiste para se confeccionar huma lei de hypothecas com remissões varias e outras disposições da nossa legislação, que se pretende abolir, excepto as que dizem respeito ao Código Commercial e Penal. Competindo pois ao Legislador e não ao Juiz designar as dividas privilegiadas, e estabelecer as causas de preferencia, a lei que se projecta deve determinar e classificar quaes são as dividas que tem as qualidades requeridas para gozarem de privilegio, e quaes as que são mais favorecidas para preferirem ás outras dividas, contendo deste modo em sua integra huma jurisprudencia

justa e uniforme, qual se deseja obter pela reforma hypothecaria.

S. Paulo, 18 de Março de 1860. — *Dr. Francisco Justino Gonçalves de Andrade.* — *Dr. Antonio Carlos Ribeiro de Andrada Machado e Silva.*

Secretaria da Faculdade de Direito da Cidade de S. Paulo, 3 de Maio de 1860. — *José Maria de Avellar Brotero*, Secretario. — Está conforme. — *Brotero.*

VOTO SEPARADO.

Respondendo aos quesitos do officio do Exm. Sr. Ministro da Justiça de 13 de Dezembro proximo passado, sou de parecer, quanto ao 1.º, que a reforma hypothecaria sobre as bases da especialisação e da publicidade, he exequivel, porque os espiritos estão dispostos para recebê-la, visto que a Lei de 20 de Junho de 1774 não satisfaz ás exigencias da actualidade, pelo vago em que he concebida, pelas injustiças que resultão do arbitrio dado ao Juiz de decidir por força de identidade de razão todos os mais casos não exceptuados na dita Lei, e porque embaraça a fundação e desenvolvimento do credito territorial, que exige que sejam patentes os encargos do immovel, e porque, se a propriedade territorial não se acha de todo demarcada, a lei da reforma hypothecaria servirá de estímulo aos proprietarios de terras que ainda não tiverem as suas propriedades bem constituidas, para se apparelharem de titulos habeis a proporcionar-lhes o beneficio do credito territorial. Ao 2.º quesito, em que se pergunta: — Se quando essa reforma seja possivel e realizavel, produzirá ella immediatamente á sua promulgação o effeito que se deseja de auxiliar e promover o desenvolvimento do credito territorial, ou se esse effeito será tardio e lento, só depois de radicados no paiz os habitos e formulas estabelecidas pelo novo systema? — Respondo que a instituição de credito predial e a criação de bancos territoriaes não dependem dos habitos e formulas que possão resultar do novo systema, porém sim dependem de que haja capitaes disponiveis, porque se houver excascez de capitaes, se os capitaes forem apenas os necessarios, elles não se prestarão senão ao desconto e outras operações rapidas do commercio, e a pequeno prazo; se forem superabundantes, então não de procurar hum emprego seguro, e tanto mais permanente, quanto menos necessarios ao capitalista; e dependem tambem da lei que garanta a efficacia das convenções: dadas estas condições, a instituição do credito territorial será aceita pelo interesse proprio do capitalista. Ao 3.º quesito: — Huma lei de excepção

a favor das associações territoriaes, garantindo as hypothecas celebradas com essas associações por huma preferencia absoluta, fundada na remissão do immovel, será de mais facil execução e mais prompto resultado?—Respondo que huma lei excepcional sempre agrava o mal que se pretende evitar, e em relação ao objecto que nos occupa, ella iria ferir direitos adquiridos, e longe de ser de mais facil execução, perturbaria ainda mais o estado deficiente e confuso das nossas leis civis. Passando a considerar os dous Projectos substitutivos que o Governo Imperial enviou para se apresentar sobre elles as reflexões que se julgar acertadas em relação ás difficuldades practicas que possão encontrar na execução, sou de parecer que o Projecto n.º 124 ha de encontrar menos difficuldades na pratica do que o da Commissão de legislação do Senado, porque o de n.º 124 he mais amplo do que o da Commissão do Senado, distingue e regula as hypothecas civis, declara a quem deverão competir as hypothecas leaes, prohibe as hypothecas geraes e sobre bens futuros, caracteriza as hypothecas convencionaes, e estabelece as bases da fórma e processo commercial; em quanto que o Projecto da Commissão do Senado, sendo parcial e muito limitado, manda no artigo 20 que continue em vigor o direito de preferencia pela legislação actual, á excepção das hypothecas autorizadas no dito Projecto, tornando deste modo mais difficil a sua execução na pratica, porque será preciso combinar as disposições novas e as formulas antigas das leis que se pretende abolir; e todos sabem o mal que resulta de abrogar-se huma lei em algumas de suas disposições, e em outras não. Em segundo lugar, o Projecto n.º 124 resolve a questão da classificação dos privilegios, que a nobre Commissão do Senado julga insolvel, fundada na autoridade de hum conspicuo jurisconsulto que a considera impraticavel ou imperfeita, sendo aliás certo tambem que outro jurisconsulto, não menos conspicuo, acrescenta a este respeito o seguinte:

«Todavia nós reconhecemos que não acontece do mesmo modo ácerca dos privilegios geraes sobre moveis e immoveis, porque nada se oppõe a que elles sejam classificados em huma ordem invariavel, e he o que o Codigo Civil fez com precisão.»

O Capitulo 3.º do titulo 2.º do Projecto n. 124 classifica e gradua os privilegios entre si.

Em terceiro lugar, a nobre commissão do Senado, abraçando unicamente a doutrina do projecto n.º 124 ácerca das inscrições das hypothecas em certos pontos, e em outros não, supprimindo o que está providenciado no Regulamento de 1846, difficulta a execução da lei que houvesse de passar nesse sentido, pelas razões anteriormente expostas. Pelo contrario, o projecto substitutivo n.º 124, estabelecendo no

Capitulo 2.º titulo 5.º a regra geral conforme a qual devem valer contra terceiros as hypothecas legaes, especializadas ou não especializadas, assim como as convencionaes, e a ordem em que devem ser feitas as inscripções, facilita a pratica na sua applicação.

Em quarto lugar, o projecto n.º 124, prohibindo que as hypothecas convencionaes sejam geraes e sobre bens futuros, e limitando as hypothecas legaes a certas e determinadas especies, enumeradas do Capitulo 1.º do titulo 2.º, salvando a liberdade dos contractos ante-nupcias, para que as hypothecas legaes possam ser geraes, comprehensivas dos immoveis presentes ou futuros, *a menos que não sejam especializadas*, determinando-se o valor da responsabilidade, e *immovéis á ella sujeitos*, e que os regulamentos estabeleçam a formula destas especializações, torna realizavel a inscripção, garante o direito das pessoas a quem ellas se referem, e atende a conveniencia do credito real, que tem por baze a publicidade dos encargos da propriedade immovel; e tanto he exacto, que no Capitulo 2.º titulo 5.º do Projecto n.º 124 se estabelece que a inscripção da hypotheca legal da mulher deve ser requerida: 1.º pelo marido, ou pelo pai; 2.º pela mulher ou pelo doador, e tambem por qualquer parente della, ou qualquer pessoa do povo; e que a inscripção da tutela ou curatela deve ser requerida pelo tutor ou curador, pelo testamenteiro ou por qualquer parente do orphão, ou mesmo por qualquer pessoa do povo, ficando sujeitos ás penas disciplinares impostas nos regulamentos, além da responsabilidade civil e criminal, os empregados a quem incumbem as referidas inscripções, quaes são os tabelliães e escrivães de orphãos, o da provedoria, o curador geral, e o mesmo Juiz dos orphãos e o Juiz de Direito em correição.

Iguaes garantias são dadas no dito capitulo á respeito de pessoas semelhantes. A nobre Commissão do Senado, não oppondo duvida alguma á doutrina do citado capitulo relativamente ás hypothecas convencionaes, persuade-se que os empregados a quem incumbe as inscripções das hypothecas legaes dos menores, não hão de ser sollicitos e diligentes como convém, mas segundo os principios de direito, porque hum ou outro desses empregados tenha sido deixado, não se póde concluir que todos hão de ser deixados ou omissos: seria isto huma grave injustiça. Em quinto lugar finalmente, o projecto n.º 124, tratando dos effeitos das hypothecas e suas remissões, da extincção das hypothecas, da cancellação das transcripções e inscripções, da publicidade, estabelece huma jurisprudencia nova, justa e conveniente ás actuaes circumstancias do paiz, que ha muito tempo reclama providencias desta ordem, e que já forão recommendadas nos discursos da Corôa de 1857 e 1859.

Taes são as razões que obrigarão a separar-me dos dous outros membros da Commissão, e tambem porque o Projecto n.º 124 já foi approvedo pela Camara dos Senhores Deputados, e era necessario considerar as difficuldades practicas que cada hum dos ditos projectos possa encontrar na execução, como o Governo recommendou no final do citado Aviso. — S. Paulo, 18 de Março de 1860. — *Veiga Cabral*.

Secretaria da Faculdade de Direito da Cidade de S. Paulo, 3 de Maio de 1860. — *José Maria de Avellar Brotero*. Está Conforme. — *Brotero*.

Parecer do Supremo Tribunal de Justiça.

Illm. e Exm. Sr. — Em cumprimento do Aviso de V. Ex. de 13 de Dezembro do anno proximo passado, em que exige o parecer deste Tribunal sobre a conveniencia de huma lei que, regulando as hypothecas, facilite o credito e segure o direito dos credores, enviando os tres projectos, hum da Camara dos Senhores Deputados e dous do Senado, cumpre-me responder que, apresentando hum dos membros do mesmo Tribunal o parecer incluso por copia, e sendo discutido em Mesa na sessão de 2 do corrente, decidio-se pela maioria que, parecendo preencher os quesitos do referido Aviso, fosse elle remettido á V. Ex., não podendo todavia alguns dos Conselheiros adopta-lo inteiramente como seu, e nem expender suas proprias idéas, visto que a materia, exigindo por sua gravidade hum acurado e mui reflectido estudo, não podia esse trabalho ser desempenhado em tão curto espaço de tempo. Concordão todos sobre a necessidade de huma tal lei, mas reconhecem que em quanto a propriedade entre nós não estiver melhor firmada, já pelo que toca aos limites e direitos dos possuidores, já a respeito do valor das terras, que varia conforme o lugar em que se achão situadas, não poderá huma hypotheca segurar sufficientemente o direito dos credores que, ou não emprestarão seus dinheiros, ou se os emprestarem, será com hum excessivo premio, o que não póde convir á qualquer empregador.

Deus Guarde a V. Ex. Rio de Janeiro, 5 de Maio de 1860. — Illm. e Exm. Sr. Conselheiro João Lustosa da Cunha Paranaguá, Ministro e Secretario de Estado dos Negocios da Justiça. — O Presidente do Tribunal, *Joaquim José Pinheiro de Vasconcellos*.

Illm. e Exm. Sr. — Fez-me V. Ex. a honra muito distincta de consultar sobre as tres questões indicadas no Aviso do Ministerio da Justiça de 13 de Dezembro do anno passado. Sinto que materia tão vasta, importante e complicada seja submettida ao meu juizo, muito inferior á gravidade do objecto. Direi todavia o que entendo a este respeito. Os quesitos são: 1.º Huma reforma geral de todo o regimen hypothecario sobre as bases da especialisação e publicidade he exequivel no Brasil, no estado actual de sua propriedade territorial? 2.º Quando essa reforma seja possível e realizavel, produzirá ella immediatamente á sua promulgação o effeito que se deseja, de auxiliar e promover o desenvolvimento do credito territorial, ou esse effeito será tardio e lento, só depois de radicados no paiz os habitos e formulas estabelecidas pelo novo systema? 3.º Huma lei de excepção a favor das associações territoriaes, garantindo as hypothecas celebradas com essas associações por huma preferencia absoluta, fundada na remissão do immovel, será de mais facil execução e de mais prompto resultado?

Direi com franqueza a minha humilde opinião. Todos, e com muita especialidade os homens do fóro, reconhecem que não ha entre nós systema hypothecario, e que as poucas disposições relativas ao assumpto, que nos regem, estão espalhadas em huma multidão de leis fugitivas.

O Alvará de 20 de Junho de 1774, que estabeleceu diversas regras e preceitos ácerca das hypothecas, pécca por sua deficiencia, e não dispensa a legislação anterior, mesquinha e contradictoria.

Esse mesmo Alvará não bastou, e leis posteriores vierão commenta-lo e explica-lo. O § 41 desse Alvará plantou, ou antes legalizou o arbitrio dos juizes, tornando mais confusa a materia, e occasionando mais frequentes contradicções nos julgados. He portanto concludente que huma reforma se faz necessaria, e mesmo indispensavel. O grande desideratum porém consiste em fixar as bases dessa reforma, estabelecer o modo seguro de constituir as hypothecas, e determinar a extensão e limites dos direitos e obrigações que dellas se derivão, graduar as prelações, conforme a importancia dos diversos direitos creditorios, e isto por maneira tal, que as novas disposições não ataquem de frente as idéas á longo tempo recebidas, os habitos e costumes consagrados pela commum e geral opinião.

He regra muito sabida que a bondade da lei consiste menos na perfeição absoluta das idéas que consagra, do que na sua exequibilidade, e applicação que possa ter ao povo em prol de quem he feita. E esta exequibilidade depende essencialmente, como já disse, do character, habitos, usos, opiniões, e até dos prejuizos desse mesmo povo. No estado

presente das cousas não me parece possível passar subitamente de hum regimen, confuso sim, mas arraigado no paiz, para outro inteiramente opposto.

O regimen hypothecario entronca-se em toda a nossa legislação civil, prende-se ás leis que regulão os contractos onerosos e gratuitos, quer pelo que respeita á aquisição, quer á transferencia da propriedade. No genero importantissimo da propriedade entrão os capitaes, os moveis, os semoveantes; para avaliar essa transferencia e aquisição he mister attender á capacidade civil e legal dos contrahentes. Os bens dotaes, dos orphãos, dos interdictos, determinão tambem as hypothecas. Para pôr em harmonia o novo regimen com o systema da nossa legislação civil, e até com a commercial, seria indispensavel modificar ao mesmo tempo estas legislações. Modificar, ou, digamos melhor, alterar substancialmente o actual regimen hypothecario, sem fazer o mesmo á demais legislação, seria suscitar hum sem numero de embaraços, pleitos infinitos, tornar preponderantes as interpretações dos juizes e Tribunaes, e vacillante, incerto e sem garantias o direito de todos: por outra, seria produzir huma maior confusão, desacreditar o novo systema, e tornar mais difficeis as graduaes e modificações futuras. Demais, no estado actual do paiz, em que a propriedade varia infinitamente de preço, sahindo do mais elevado, e descendo ao minimo, segundo as localidades e distancias dos grandes centros industriaes; em que a territorial nem he demarcada, nem conhecida, e quasi sempre contestada pelos vizinhos, confinantes e intrusos, e em que, sem medo de errar, se póde affirmar que metade das demandas dos homens do campo que vem aos tribunaes versão sobre terras e seus limites; não he possível fundar o credito sobre a propriedade territorial; porque o credito antes de tudo exige a certeza e segurança da propriedade que o garante. Nem este estado de cousas, já muito máo, he estacionario: entendo que devemos aguardar hum peor porvir. Os estabelecimentos ruraes, para os quaes he de vital interesse o credito, ameação ainda maior decadencia do que aquella em que se achão. A terra só tem o valor pelo trabalho, e o trabalho não se póde emprehender sem braços; os braços escasseão cada dia em progresso espantoso por causas que, sendo conhecidas de todos, fôra inutil indicar. Como fundar pois o credito em relação á propriedade real, se ella perde de valor de dia á dia? Quaes são os estabelecimentos de credito que offereção capitaes sem garantias? E he sem garantias, porque, no caso de impontualidade dos devedores, inutil he a esses estabelecimentos huma hypotheca, cujo producto não podem realizar, além de outras razões, porque ninguem cubiçará terras quando ellas perdem de valor, e não ha braços para rotea-las e aproveita-las.

Por essas poucas idéas he facil concluir que, segundo o meu modo de vêr, o regimen offerecido no primeiro quesito acima referido não pôde ter, ao menos por agora, cabimento no paiz.

Pelo que toca ao 2.^o quesito, julgo que a resposta está dada com o que acabei de dizer. Ainda quando admittivel fosse a reforma radical projectada, o desenvolvimento e applicação do novo systema tropeçarião á cada passo ante os habitos antiquissimos da população e os principios que ella está costumada á considerar como garantias certas. O depreciamento do meio circulante, a sua constante fluctuação, a falta de agentes que tornem esperançosos os productos da agricultura, isto he, que deem valor ás propriedades ruraes e as mantenhão em hum valor pouco variavel, são outros tantos embaraços que difficultão o systema projectado. Pelo que toca ao 3.^o quesito, responderei que hum privilegio exorbitante seria conferido á companhias poderosas e ricas contra as classes pobres. O principio absoluto contido neste 3.^o quesito seria inefficaz e de difficulosissima applicação. Seria inefficaz; porque o privilegio tenderia a fazer com que os estabelecimentos bancarios, absorvendo grande numero de propriedades ruraes, com graves prejuizos da agricultura e dos devedores, ficarião na impossibilidade de realizar os seus valores por falta de concurrentes ás compras ou arrematações dos immoveis hypothecados.

A abundancia dos generos offertados diminue o seu valor, e este ainda mais se diminue na razão da diminuição da procura. Quem quererá terras quando ellas nada valerem? Seria de difficulosissima applicação; porque são mui variados os interesses publicos e particulares. Esta hypotheca absoluta daria preferencia aos estabelecimentos bancarios sobre a Fazenda Publica? Em todos os casos? Ou só em alguns? Eis aqui o systema entendendo com a legislação Fiscal, em relação aos exactores, aos contribuintes, aos arrematantes, aos assignantes de alfandegas, e aos simples devedores por contractos &c. &c. Esta hypotheca absoluta excluiria a legal, que tem os orphãos, os dotes &c.? Considerando a parte commercial, admittir-se-hião ou não as distincções e graduações do Codigo do Commercio desde o art. 873 até o art. 892? Eis aqui o novo systema modificando e complicando a legislação commercial no caso muito frequente de ser o devedor ao mesmo tempo agricultor e negociante. Se porém se julga de absoluta necessidade a adopção de hum dos dous systemas conteúdos nos dous projectos offerecidos ao Senado e á Camara dos Senhores Deputados, projectos que acompanhão o Aviso acima citado, então me parece que deve prevalecer o primeiro; não por

achar nelle removidas as difficuldades e inconvenientes que ponderei e se me antolhão, mais sim por entender; que innova menos, e se conforma hum pouco mais á indole dos nossos habitos, e promete menos perigos aos interesses publicos e particulares. Está longe de mim fazer a comparação do merito e perfeição dos dous projectos, seria temerariamente subordinado ao principio que acima indiquei, e he que na confecção das leis se deve attender menos á bondade e perfeição absoluta dellas, do que á sua bondade relativa Eis aqui a minha opinião Deus Guarde a V. Ex. Rio de Janeiro, 26 de Abril de 1860. Illm. e Exm. Sr. Conselheiro Joaquim José Pinheiro de Vasconcellos. — O Conselheiro *Gustavo Adolfo de Aguiar Pantoja*.

Está conforme ao original, que fica archivado nesta Secretaria do Supremo Tribunal de Justiça, aos 5 de Maio de 1860.—O Secretario *João Pedreira do Couto Ferraz*.

Parecer da Faculdade de Direito do Recife.

Illm. e Exm. Sr. — A Congregação dos Lentes da Faculdade de Direito da Cidade do Recife satisfaz a honrosa exigencia de V. Ex., communicada á Directoria da mesma Faculdade por Aviso de 13 de Dezembro de 1859, emitindo o seu parecer sobre os quesitos que lhe forão apresentados nos seguintes termos. Quanto ao primeiro quesito, pensa a Congregação que o estado actual da propriedade territorial do Brasil, não demarcada, incerta e mal conhecida, como muito sabia e acertadamente V. Ex pondera, não he todavia hum motivo assaz forte para por si só dever obstar á reforma geral de todo o actual regimen hypothecario sobre as bases da especialisação e publicidade. E assim o pensa a Congregação pelas seguintes razões: Primeira, por que, ainda que seja verdade, como de feito he, que a respeito da maxima parte das propriedades territoriaes do Brasil, são incertos e mal conhecidos, assim o dominio como os verdadeiros limites dellas, por falta de instrumentos probativos de sua legitima acquisição, e das respectivas medições e demarcações, comtudo muitas propriedades territoriaes ha, que não estão nessas circumstancias, e cujo dominio e limites são pelo contrario certos e bem conhecidos. Segunda, porque se o estado actual da propriedade territorial do Brasil, na sua maxima parte não demarcada, incerta e mal conhecida, he de feito para os possuidores de terras collocadas nessas circumstancias hum grande obstaculo á acci-

tação de hypothecas sobre suas terras, e á venda destas a retro, pensa a Congregação que he isto hum motivo assaz forte não para se retardar a dita reforma, que ella julga util, e essencialmente necessaria para o livre desenvolvimento do credito mercantil, industrial e territorial; mas para que o Governo faça activar a demarcação e medição das terras publicas, e daquellas das datas de sesmarias concedidas a particulares, que nunca forão medidas e demarcadas, ou de cujas medições e demarcações não existe nem tomo, nem vestigios seguros e incontravosos. Terceira, porque, se por outro lado o mesmo estado da propriedade territorial, na sua maxima parte não demarcada, incerta e mal conhecida, póde em muitos casos dar lugar a que a garantia real dos emprestimos de dinheiro a juro, e de outras semelhantes obrigações pecuniarias consistentes em hypothecas sobre taes propriedades, ou venda destas a retro, seja irrita e nulla por não serem os devedores hypothecantes se não apparentes senhores dellas, e serem outros os verdadeiros senhores, os quaes ao depois as reivindicão, ou podem reivindicar: se póde tambem dar lugar a que a dita garantia real seja humas vezes muito superior, e outras muito inferior á importancia da obrigação garantida; o que no primeiro caso he hum grave mal para o devedor hypothecante, se não sempre, ao menos em alguns casos, e no segundo, para o credor hypothecario; todavia entende a Congregação, fundada na observação e experiencia dos factos, que tudo isso se verifica igualmente no actual estado do regimen hypothecario, e sem duvida em maior escala do que se verificará no regimen hypothecario baseado na especialisação e publicidade, visto que as hypothecas paticias geraes, mais sujeitas a esses e outros inconvenientes, são permittidas pelo actual regimen hypothecario, tanto quanto as especiaes, excepto sómente no que respeita ao commercio. Como pois a especialisação e a publicidade, bases cardeaes da pretendida reforma geral do actual regimen hypothecario, isto he, como a exigencia legal das seguintes condições: primeira de ser toda a hypotheca convencional e legal firmada por escriptura publica, ou (em certos e determinados casos) por outro semelhante acto authenticico, tal como termo judicial ou fiscal e sentença passada em cousa julgada; segunda de se mencionar especificadamente a natureza, situação e de mais caracteres distinctivos do bem ou bens immoveis que se hypothecão e seu respectivo valor, se o lugar da residencia dos hypothecantes; terceira, de se escreverem as mesmas hypothecas no respectivo registro geral, contribue muito, segundo pensa a Congregação, para se graduarem as preferencias sobre huma base authentica e segura, e para se prevenirerem fraudes, que sem essas cautelas se podem commetter mais facilmente, apesar da ameaça das penas

de estellionato; por tudo isto entende a Congregação que a dita pretendida reforma geral, neste sentido, poderá trazer algum bem auxiliar ao livre desenvolvimento do credito territorial; e que por isso mesmo não se deve retardar a dita reforma, visto que a agricultura, a qual decahe a olhos vistos á mingua de braços, e principalmente por falta de dinheiro a juro modico e lenta amortização, e que aliás he a maior e mais copiosa fonte da abundancia e prosperidade geral e da renda do Estado, reclama urgentemente dos poderes nacionaes o mais prompto e efficaz auxilio, a mais prompta e efficaz protecção.

Quanto ao segundo quesito, pensa a Congregação que a lei que estabelecer a dita pretendida reforma não deixará de ter a sorte commum a todas as leis novas reformadoras de outras que hum longo uso já tem radicado no paiz; isto he, pensa a congregação que os bons resultados que se pódem esperar da reforma geral do actual regimen hypothecario sobre as referidas bases da especialização e publicidade, hão de vir lentamente em gradação crescente, até que finalmente cheguem a radicar-se por toda a parte os novos habitos e novas formulas estabelecidas pelo novo systema, o qual porisso mesmo exercerá no principio de sua execução pratica pequena influencia benefica sobre o desenvolvimento do credito territorial, o qual aliás depende principalmente da remoção dos poderosos obstaculos que lhe oppõe a incerteza do dominio e dos verdadeiros limites da maxima parte das nossas propriedades territoriaes. Todavia, não cre a Congregação que seja necessario muito tempo para se radicarem no paiz os novos habitos e as novas formulas que se estabelecerem pelo novo systema; e principalmente se este fôr, como he de esperar da sabedoria e patriotismo dos corpos collegislativos, e do governo sabiamente organizado, prompta, adequada e exactamente executada. Assim pois, pensa a Congregação que o projecto n.º 7, de 1857, offerecido ao Senado pela respectiva Commissão de Legislação, em substituição ao que substituiu o de n.º 124, de 1854, contribuirá mais ou menos para o desenvolvimento do credito territorial, ao mesmo tempo que offerece menor numero de inconvenientes do que cada hum dos que o precederão.

Quanto porém á fundação de estabelecimentos de credito territorial, pensa a Congregação que, em quanto existirem em toda a sua actual amplidão os indicados defeitos da nossa propriedade territorial, e em quanto, por outro lado, não cessarem de ser tão frequentes, como são nas nossas praças, as oscillações do interesse do dinheiro, pouco ou nenhum bem se póde esperar de taes estabelecimentos, visto que as garantias que se lhes poderião conceder contra os referidos defeitos são por hum lado summamente embaraçosas e

desanimadoras para os mesmos estabelecimentos, pelas delongas dos processos e litígios que creão; e são por outro lado excessivamente dispendiosas para os proprietarios territoriaes que pretendessem para obterem os capitaes de que carecessem vender-lhes a retro, ou hypothecar-lhes, as suas propriedades ou parte dellas. O estado actual da agricultura no Brasil (a Congregação já o disse, e julga dever ainda repeti-lo) decahe a olhos vistos á mingua de braços, e principalmente por falta de dinheiro á juro modico e lenta amortização, e portanto não comporta o referido excesso de despezas, as quaes não poderião deixar de pezar sómente sobre ella na sua totalidade, e em todo caso, qual quer que fosse o exito final dos referidos processos; e por isso mesmo aggravarião mais e mais a miserriima situação da maxima parte dos proprietarios territoriaes cujas terras aliás, sendo já por si mesmas de pouco valor, vão se depreciando de dia em dia por falta de cultura e melhoramentos de que são susceptiveis, e que as tornarião em vezes mais fecundas e mais productivas, e lhes augmentarião o valor nessa mesma proporção, se por ventura os mesmos proprietarios podessem obter com menos custo o trabalho e capitaes para isso necessarios. As gravosas condições que para garantir taes estabelecimentos contra os referidos defeitos ou inconvenientes da maxima parte da nossa propriedade territorial, são exigidas no projecto — E — de 1859, apresentado no Senado pelo Exm. Barão de Muritiba, taes como a segunda do artigo decimo do Capitulo segundo do primeiro Titulo, e todas as que formão o segundo Capitulo do segundo Titulo, e algumas mais, são huma palpitante prova do que a Congregação acaba de ponderar sobre o gravame das garantias que no estado actual da maior parte da nossa propriedade territorial se requerem nos estabelecimentos de credito territorial para neutralisar os effeitos da imperfeição da mesma propriedade. Se o Governo de Sua Magestade Imperial podesse contar com certeza que, auxiliando a fundação de estabelecimento de credito territorial com huma boa porção dos fundos publicos, contrahindo para esse fim onde mais conviesse hum emprestimo proporcionado á essa nova despeza publica, com o prazo de vinte ou trinta annos, acharia nas provincias do Imperio, onde taes estabelecimentos fossem mais necessarios, sufficiente numero de cidadãos prestantes, assaz ricos, de solido credito, intelligentes, desoccupados, de inteira probidade e de acrisolado patriotismo, que de boamente quizessem e podessem encarregar-se gratuitamente da direcção, administração e gerencia de todos os negocios e serviços desses estabelecimentos; então estes certamente poderião fornecer á agricultura, a juro modico e lenta amortização, os capitaes de que ella carecesse, e essa vantagem

compensaria largamente aos proprietarios territoriaes que os obtivessem sobre hypothecas de suas propriedades, ou por venda destas a retro, as despezas e perdas de tempo de que a Congregação acima fallou. Se isto porém não fôr possível, então pensa a Congregação que as despezas do custeio dos referidos estabelecimentos não lhes podem permittir, nas circumstancias actuaes, fornecer á agricultura a modico juro e lenta amortização, como he de absoluta necessidade, os capitaes de que ella carece para se levantar do lastimoso estado em que a tem lançado o alto juro do dinheiro, a carestia de trabalho e de todos os generos de que precisa para seu desenvolvimento ; assim como tambem os impostos que pesão sobre ella, e que ajudarão a mata-la, se delles não for alliviada. He isto, Exm. Sr., quanto a Congregação pôde colher do breve estudo que lhe foi dado fazer sobre a materia sujeita no curto espaço de tempo que para elle lhe foi prefixado. Recife, 16 de Fevereiro de 1860 — *Dr. Lourenço Trigo de Loureiro* — Conforme — O Secretario *José Honorio Bezerra de Menezes*.

Pareceres do Dr. Augusto Teixeira de Freitas.

Illm. e Exm. Sr. — Na occasião presente, em que todas as faculdades do meu espirito se achão absorvidas com o trabalho do Projecto do Codigo Civil, cuja primeira parte pretendo dar a luz e submeter á censura publica depois da abertura da proxima sessão legislativa, he para mim assaz penosa a distracção que veio provocar o Aviso expedido pelo Ministerio dos Negocios da Justiça em data de 13 de Dezembro do anno proximo passado, e por mim tardia-mente recebido em fins de Janeiro do corrente anno.

Sentindo a urgente necessidade de desenvolver o credito territorial, e sobretudo de favorecer a criação de estabelecimentos proprios a ministrar com segurança á nossa decadente agricultura os capitaes de que ella tanto carece na difficultosa crise que vamos atravessando, o Governo Imperial me faz a honra de consultar sobre varias questões relativas a este importante assumpto, questões ligadas á diversos trabalhos iniciados nas Camaras, sendo os principaes o Parecer de huma Commissão do Senado e tres Projectos que acompanharão o referido Aviso.

Farei todos os esforços para corresponder á confiança de que se me julgou digno, e a ordem de minhas idéas será a seguinte. Tratarei primeiro de resolver as tres questões do Aviso, e passarei depois á analyse dos pontos capitaes, nem só do Parecer da Commissão de Senado, como tambem dos Projectos.

PRIMEIRA QUESTÃO.

« Huma reforma geral de todo o regimen hypothecario « sobre as bases da especialisação e da publicidade he exequível no Brasil no estado actual de sua propriedade territorial, não demarcada, incerta e mal conhecida? »

Na generalidade em que esta questão se acha formulada, creio que ninguem, á não ser incompetente na materia, deixará de resolvê-la affirmativamente; e até direi mais, que outra não poderia ser a solução, não unicamente em relação ao Brasil, mas sim á todo e qualquer paiz politicamente constituido, e cuja propriedade immovel tenha huma organisação qualquer. E se o regimen hypothecario não he mais do que o complexo de todas as disposições legislativas concernentes ás diversas especies de hypothecas que entrão no dominio da legislação civil, e que portanto fazem parte do Projecto do Código Civil, cuja redacção tenho entre mãos; vê já V. Ex., que este Projecto deverá necessariamente conter huma reforma geral de todo o regimen hypothecario, fundada sobre as bases da especialidade e da publicidade.

A differença que haverá entre a execução do meu proposito nesse Projecto, e a reforma parcial que agora se tem em mente, será a mesma que a de algumas partes de hum corpo formando com outras a synthese da natureza, em face dessas mesmas partes amputadas para exteriormente apresentarem hum todo artificial. Se toda a reforma fragmentaria da legislação civil corre o perigo, ou ser incompleta ou de transcender a circumscripção de seus limites, subordinando as primeiras idéas á huma idéa de segunda ordem, o que se deve esperar de huma reforma parcial das leis hypothecarias, que são, mais que nenhuma das outras leis do Código Civil, ligadas á todas as partes deste Código e dellas dependentes? Quando o meu projecto apparecer, V. Ex. exactamente confirmará esta verdade, observando que o capitulo das hypothecas deriva das disposições disseminadas pelo código inteiro.

A legislação, como todas as instituições humanas, não está condemnada á immobildade, e na parte relativa ás hypothecas muito convém estudar a historia della, para ver-se como da primitiva e grosseira idéa da transmissão do immovel no *penhor* e na *venda a retro* chegou-se ao syste-

ma das hypothecas occultas do Direito Romano, e como das instituições feudaes brotou o germen das hypothecas publicas e especiaes, hoje em maior ou menor escala estatuidas nos codigos e legislações modernas.

A questão pois não he a da possibilidade de huma legislação hypothecaria dominada pelas normas da especialidade e da publicidade. Esta questão acha-se peremptoriamente resolvida pela historia, pelo raciocinio, pelas legislações contemporaneas, e até pela nossa legislação actual. Em que gráo porém se póde plantar em hum paiz dado o systema da especialidade e publicidade das hypothecas? Eis o problema que resolver devemos em relação ao paiz por cuja prosperidade todos nos empenhamos, e, resolvido esse problema, cumpre examinar o figurado obice da incerteza dos limites da nossa propriedade territorial, á que o Aviso Imperial exclusivamente prende a questão proposta.

Para assignalar os differentes systemas que he possivel adoptar tratando-se da legislação hypothecaria, convém antes de tudo, em ordem á evitar falsos juizos, que se separe a idéa da especialidade das hypothecas da outra idéa da publicidade, posto que esta quasi que seria inutil sem aquella. A especialidade não se refere senão ás hypothecas, a publicidade comprehende além das hypothecas, toda a organização da propriedade immovel, absoluta e limitada, já quanto ao modo da transmissão della, já quanto aos direitos reaes que sobre ella se constituirem; e póde comprehender além disto até as incapacidades accidentaes.

Tomando a primeira idéa da especialidade, o regimen hypothecario póde variar na razão das varias especies de hypothecas, que podem ser convencionaes, legaes simples, legaes privilegiadas, e judicarias. Adoptar a idéa da especialidade quanto sómente ás hypothecas convencionaes, eis hum primeiro systema, e o menos que se póde fazer em serviço dessa idéa, melhoramento que já existe entre nós depois do art. 266 do Cod. do Com., que com a sua distincção de hypotheca que chamou mercantil, prohibio as hypothecas geraes sem nomeação especifica de bens. Resulta desta primeira observação, que a especialidade das hypothecas já não he para o Brasil huma instituição nova.

Dando-se mais hum passo avante no pensamento de comprehender na idéa da especialidade as hypothecas legaes e as judicarias, poder-se-ha chegar a diversos systemas, já prohibindo as hypothecas judicarias, já ordenando-se que sejam especiaes sómente algumas das hypothecas legaes, e já finalmente permittindo-se a hypotheca legal produzindo effeitos sobre todos os bens presentes e futuros do responsavel, com tanto que venha depois á circumscrever-se á certos e determinados bens. He isto o que propriamente se chama—

especialisação. — Ali temos diversos typos do regimen hypothecario, e só no aspecto da idéa da especialidade, prescindindo da outra idéa da publicidade.

Se passamos agora á idéa da publicidade, o circulo he muito maior, e por isso mais larga a possibilidade dos systemas. Applicada essa idéa sómente ás hypothecas acharemos do mesmo modo outros tantos systemas parallelos das tres especies de hypothecas de que havemos fallado, sendo tambem o menos que se póde fazer, dar sómente publicidade ás hypothecas convencionaes, como felizmente já entre nós aconteceu por bem do Decreto de 14 de Novembro de 1846, que instituiu o registro publico, inutilmente tambem instituido pelo Cod. do Com., sob a influencia da já notada distincção entre hypothecas commerciaes e civis, distincção que nunca existio em direito, e que não existe na realidade das cousas.

Dever-se-ha porém mandar tambem inscrever no registro publico as hypothecas legaes, e as judiciaes? Deverão todas essas hypothecas ser inscriptas, ou sómente huma parte dellas? Aquillo que se adoptar com mais ou menos latitude terá o character de hum regimen hypothecario distincto, em que sempre se considera a segurança que devem ter os credores hypothecarios, para que o pagamento de suas dividas não fique burlado pelo conflicto com hypothecas anteriores que devão ter preferencia.

Entretanto, ainda mesmo que a publicidade se estenda á todas as especies de hypothecas, o legislador não poderá dar aos credores hypothecarios a segurança que tanto se deseja, sem que o registro publico comprehenda mais alguma cousa do que a inscripção das hypothecas. He o que se toca com o dèdo, porque se esse credor deixa de cobrar sua divida, quando elle fôr preferido pelo titular de huma hypotheca anterior clandestina, do mesmo modo não cobrará sua divida, quando a hypotheca fôr constituida por hum devedor estellionatario, que anteriormente já havia vendido os bens hypothecados, ou no caso de huma resolução, quando a propriedade fôr fiduciaria.

Accresce ainda que a segurança que se quer dar aos credores hypothecarios deve ser inteira, quero dizer, deve garantir-lhes a certeza do embolso integral da divida, cujo valor foi calculado pelo dos bens hypothecados na hypothese de se acharem livres, e não gravados por direitos reaes de outros que representam huma parte do valor integrante de taes bens. Se o credor hypothecario não conhecer a existencia desses direitos reaes, e se, não paga a divida, o immovel fôr vendido para o seu pagamento, o producto da venda será menor do que se esperava, pela diminuição do valor correspondente ao do direito real de outrem; e desta maneira

o credor passará por hum decepção, perdendo hum parte do dinheiro que emprestára.

Ahi temos pois que a idéa da publicidade das hypothecas nos conduz logicamente á da publicidade dos titulos de transmissão, pura ou condicional, dos immoveis, e dos titulos de constituição de direitos reaes; e neste ponto a proposta questão do Aviso Imperial se traduz assim:—Devem ser inscriptas no registro sómente as hypothecas, ou tambem as escripturas de transmissão do dominio dos immoveis, e as dos contractos constitutivos de direitos reaes? Devem ser tambem inscriptos os titulos *causa-mortis*, por onde igualmente se transmite a propriedade com modalidades e sem ellas, e por onde tambem se instituem direitos reaes? Devem sómente ser iuscriptos os titulos de constituição de direitos reaes, e não os de transmissão de dominio?

Dos dous Projectos hypothecarios que acompanhárão o Aviso Imperial, o de 1854 amplia o registro a todos estes titulos entre vivos, e o de 1857 só o applica aos titulos constitutivos de direitos reaes na propriedade de outrem.

Destas combinações surgem varios mecanismos do regimen hypothecario em relação exclusiva com a idéa da publicidade. O registro publico das hypothecas póde vir á ser hum registro geral de direitos reaes; e, nesta esphera, já muito mais elevada, o legislador ainda terá hum campo vasto para o seu arbitrio. Que valor terá essa publicidade das mutações da propriedade immovel, e dos direitos reaes que a gravão e affectão? Dará ella logo depois da promulgação da nova lei hypothecaria a certeza legal do dominio, tranquillizando completamente os adquirentes e os mutuantes? Se não a der desde logo, poderá da-la em hum tempo fixo depois da lei? Se não a der desde logo, poderá da-la indeterminadamente, mas sempre na occasião em que for necessaria? Se nunca a póde dar, resultará alguma utilidade da inscripção publica dos titulos translativos do dominio de immoveis, e dos constitutivos de direitos reaes?

Cada hum desses expedientes póde ser exequivel em hum paiz dado, e de todos elles achamos exemplos nas legislações modernas. Se o systema hypothecario germanico, sem exceptuar direito algum relativo a immoveis, contém em seus registros a prova irrecusavel do dominio com todos os onus á que possa estar sujeito, e dest'arte colhe da idéa da publicidade o maior proveito possivel; não se segue que os outros systemas, que mais ou menos realizão essa idéa, e com effeitos menos amplos, deixem de ter saas vantagens peculiares. E por outro lado tambem he verdade, que todos esses systemas não deixão de ter seus inconvenientes.

Em face dessa variada coordenação do regimen hypothecario, que reduz a generalidade da questão proposta no

Aviso Imperial ao voto de preferencia por hum dos systemas, como exequivel no Brasil, e apropriado á organisação de sua propriedade immovel, o meu modo de pensar já de ha muito he conhecido; pois que em o anno de 1854 tive honra igual á que se me faz nesta occasião, apresentando hum longo trabalho sobre o primitivo Projecto hypothecario, substituido pelo que agora me foi enviado; trabalho em que aprovei o pensamento de que a publicidade fosse applicada, não só ás hypothecas, senão tambem aos outros titulos entre vivos de acquisição do dominio dos immoveis, e dos direitos reaes, não para o effeito de dar a certeza legal da propriedade (o que he absolutamente impossivel,) mas sómente para o fim de crear hum modo publico e uniforme de tradição e acquisição de direitos reaes, e como huma medida preventiva de estelionatos, e muito salutar para inspirar confiança nos emprestimos hypothecarios, e consequentemente para desenvolver o credito territorial tanto quanto entre nós se torna possivel.

Se V. Ex. quizer recorrer ao Livro da Consolidação das Leis Civis, impresso por ordem do Governo Imperial, alli achará na ultima parte da Introducção quando tratei das relações economicas, huma apreciação exacta e minuciosa dos diversos systemas do regimen da propriedade immovel com todas as suas vantagens e inconvenientes; e se nesse bosquejo muito de proposito esquivei-me de dar preferencia á hum dos systemas, foi sómente pela convicção em que já estava, e em que ainda estou hoje com muito maior affinco, de que se devêra abrir mão de reformar parcialmente a legislação hypothecaria, visto que essa reforma não pôde ser completa e perfeita sem hum estudo peculiar e profundo de cada huma das materias do Direito Civil e do Codigo Civil, de cuja redacção estou encarregado. Tudo estreitamente se liga na harmonia das relações juridicas!

He chegada a occasião, se não me engana a confiança que tenho em mim mesmo e na divina protecção, de possuir o Brasil huma legislação civil tão perfeita, quanto o pôde ser na actualidade; mas, se V. Ex. entende que, sem esperar pelo Projecto do Codigo Civil deve dotar o paiz desde já com a reforma da legislação hypothecaria, minha resposta ao 1.º quesito do Aviso Imperial he, que tal reforma, fundada sobre as bases da especialidade das hypothecas e da publicidade dellas e dos titulos entre vivos translativos de dominio e constitutivos de direitos reaes, nenhum embaraço encontra, com tanto que não ultrapasse, quanto aos effeitos legaes do registro publico, os limites do Projecto hypothecario de 1854 proposto pelo Conselheiro José Thomaz Nabuco de Araujo, quando Ministro da Justiça.

Não exponho desde já as razões que sustentão esta minha solução, porque fôra anticipar o que terci de dizer na pro-

xima continuação deste trabalho, e ulteriormente á respeito desse Projecto, e do Parecer da Commissão do Senado, que vivamente o atacára em quasi todos os seus artigos e paragraphos, offerecendo em substituição hum Projecto novo.

Nesta minha inicial resposta, que me lisongeio de submeter ás cogitações de V. Ex., limitar-me-hei á hum simples solução affirmativa da primeira questão do Aviso Imperial, e á algumas observações mais, tendentes á desvanecer o imaginado obstaculo á que se tem ligado nessa primeira questão a pretendida reforma.

A incerteza dos limites da nossa propriedade territorial só seria hum obstaculo, se quizessemos e pudessemos introduzir no Brasil o puro systema do regimen hypothecario germanico com a sua publicidade completa, com a sua especialidade sem reserva, com o seu registro, e correspondente cadastro indicador infallivel do dominio dos immoveis, e de todos os direitos reaes. E quem he que se lembra desta utopia? Quem se lembrar dessa transplantação, certamente nem conhece a arvore que quer transplantar, nem tão pouco o terreno em que espera que ella medre.

O systema germanico será sempre irrealisavel em todo o paiz onde a propriedade immovel, além de retalhada e sempre susceptivel de retalhar-se ainda mais, he em sua maior parte, senão no todo, fundada em hum dominio putativo, cuja illegitimidade não pôde dispensar o manto das prescripções; e além disto o systema germanico, sobre ser nimiamente perigoso pelas continuas injustiças que pôde occasionar, está em opposição diametral com as idéas normaes do poder judicial, como depois terei occasião de demonstrar.

Sem duvida para organizar-se hum cadastro das terras do Imperio, fôra tarefa impossivel, ou de muito difficil execução, o extremar-se os limites das nossas terras despovoadas, sem signaes de propriedade, adquiridas por posses primitivas de mero arbitrio, ou posses dadas por sesmarias nominaes, entre si contradictorias; mas, se a reforma hypothecaria não ultrapassar a meta do possivel, se adoptar a idéa da publicidade só para os ulteriores movimentos da propriedade territorial, não chamando á contas a propriedade existente, não rompendo por huma revolução espantosa, não abalando todas as relações civis; o estado da indivisão das nossas terras e da incerteza de seus limites nada influirá absolutamente sobre a reforma hypothecaria, nem impedirá seus salutaes effectos.

E demais, nem todas as terras do Imperio se achão em tal estado de confusão de limites, nem a propriedade immovel consta sómente de terras incultas, distantes das cidades, villas e povoações, e de terras de estabelecimentos agricolas. Se o beneficio da reforma hypothecaria não aproveitar desde

logo á essas terras de limites incertos, aproveitará indubitavelmente á todos os proprietarios de bemfeitorias urbanas e rusticas—res soli,—e á todos os proprietarios de terrenos não distantes dos poyoados, ou distantes, que se achem medidos e demarcados.

O resultado pois he sómente o de maior ou menor somma de beneficio que se possa colher; mas a impossibilidade de colher logo hum grande beneficio não he hum obstaculo; e mesmo quando nenhum beneficio fosse possivel colher logo do novo regimen hypothecario, o legislador não teria razão para esquivar-se de dotar o paiz com leis melhores sobre o regimen hypothecario, huma vez que essas leis preparassem hum futuro tambem melhor, e de futuro podessem ser applicadas. As leis são formulas abstractas destinadas á transformar-se em relações da vida real, e quando essas relações não existem, as leis as promovem, excitão seu desenvolvimento, e as dominarão quando ellas existirem.

Termino aqui minhas considerações sobre o 1.º quesito do Aviso Imperial, e muito bevemente darei conta á V. Ex. das outras questões que se dignou propôr-me.

Deus guarde á V. Ex. — Rio de Janeiro, 14 de Fevereiro de 1860. — Illm. e Exm. Sr. Conselheiro João Lustosa da Cunha Paranaguá, Ministro e Secretario de Estado dos Negocios da Justiça. — *Augusto Teixeira de Freitas.*

— Illm. e Exm. Sr. — Continuando á cumprir meu dever na resposta ao Aviso Imperial de 13 de Dezembro do anno passado, observarei a ordem já prescripta ao curso de minhas idéas no primeiro officio, que já deve estar em mãos de V. Ex.

SEGUNDA QUESTÃO.

« Quando essa reforma (a do regimen hypothecario sobre
« as bases da especialidade e publicidade) seja possivel e
« realizavel, produzirá ella immediatamente á sua promul-
« gação o effeito que se deseja de auxiliar e promover o
« desenvolvimento do credito territorial; ou esse effeito virá
« tardio e lento, só depois de radicados no paiz os habitos
« e formulas estabelecidas pelo novo systema?

Resolvida como foi a primeira questão pela preferencia que dei ao systema do Projecto hypothecario offerecido em 1854 pelo Conselheiro José Thomaz Nabuco de Araujo, sob o pensamento capital de não ter a publicidade outro fim senão advertir aos mutuantes e adquirentes de que o proprietario actual do immovel não tem feito alguma hypotheca ou alienação anterior, não importando a inscripção ou transcripção dos

registros a prova irrefragavel do dominio, que aliás fica salvo á quem o tiver; mais depressa do que eu pensava vou indicar as vantagens peculiares deste systema com todos os seus effeitos de presente e de futuro, para que V. Ex. exactamente aprecie a influencia prompta ou tardia do novo regimen á bem do credito territorial.

Se até agora não se tem duvidado do benefico effeito do registro publico das hypothecas, e se praticamente nós o conhecemos depois da promulgação do Decreto de 14 de Novembro de 1846, que estabeleceu esse registro para as hypothecas convencionaes; evidente he que o proveito do regimen da publicidade será tanto maior, quanto mais dilatado fôr o circulo que o abranger, huma vez que o perigo de emprestar dinheiro sobre hypothecas não provém sómente de hypothecas anteriores clandestinas, se não tambem das alienações do immovel, e da outorga de direitos reaes que diminuem seu valor venal.

Se já he hum benefico inspirar confiança á quem empresta dinheiro sobre hypotheca, dando-se-lhe certeza de que o immovel não se acha onerado por alguma hypotheca convencional constituida pelo proprietario actual; o benefico torna-se necessariamente maior, se aos capitalistas tambem se puder dar certeza de que o immovel nem tem o onus de hypothecas legaes ou judicarias, nem tem outros onus reaes que diminuão seu valor, e nem anteriormente foi alienado pelo proprietario actual, ou por titulo de venda e qualquer outro oneroso, ou por titulo gratuito de doação.

Por este lado a introduccão do novo regimen hypothecario dará huma certeza completa, isto he, fixará na cabeça do actual proprietario o dominio do immovel com o seu verdadeiro valor; não o dominio legitimo, ou já legitimado pelo tempo da prescripcão, pois que isto he impossivel, e não se procura investigar; mas o dominio putativo no estado em que se acha, respeitados e salvos todos os direitos incognitos de terceiros. Tal será, Exm. Sr., o effeito prompto e immediato, que á bem do credito territorial tem de produzir a projectada reforma com as bases indicadas, logo depois da promulgação da nova lei. Esperar mais do que isto será huma illusão.

Com o passo que já temos dado em realizção da idéa da publicidade, comprehendendo unicamente as hypothecas convencionaes, o effeito já colhido foi evitar o estellionato de que trata o art. 264 § 3.º do Codice Penal, impedindo a hypotheca especial de hum immovel á diversas pessoas, não chegando o seu valor para pagamento de todos os credores hypothecarios.

Com a dilataçãõ desse mesmo systema, com a reforma do regimen hypothecario no sentido do Projecto de 1854, im-

pediremos os variados estellionatos de que trata o § 2.º do mesmo art. 264 do Código Penal, e o § 4.º, posto que comprehensivo de outras especies, evitando que se aliene o immovel já alienado, ou sujeito á alguma hypotheca, ou que se o hypothèque estando já alienado, ou que se o aliene ou se o hypothèque por hum preço maior do que elle vale.

O legislador criminalista adoptaria o indicado regimen hypothecario como huma instituição saudavel para prevenção dos delictos. O legislador economista, possuido da idéa de auxiliar e desenvolver o credito territorial, olhará esse regimen como hum meio poderoso para chegar á seus fins, e meio tanto mais fecundo, se com a intenção de melhorar a legislação hypothecaria se ligar a outra de fundar estabelecimentos de credito territorial, como se fossem o seu complemento.

Eis hum ponto sobre que V. Ex. deve muito fixar a sua attenção. Os que se lembrão de tão sómente reformar a legislação hypothecaria sobre o pedestal da publicidade, sem cogitarem do principio da associação nas instituições de credito, são máos exploradores, que não sabem colher da mina todos os thesouros que ella encerra. Os que clamão pela prompta criação de estabelecimentos de credito territorial, sem lhes importar o estado da nossa legislação hypothecaria, e sem primeiro cuidarem de reformá-la, são *pobres visionarios*, que querem os fins sem ter os meios, e que tambem fazem do credito territorial, ou — credito real — huma idéa imperfeita.

Do mesmo modo que o — credito pessoal — repousando immediatamente sobre a reputação do devedor, existe pelo nexó da confiança que nelle tem o credor; assim tambem o — credito real —, assentando exclusivamente sobre o immovel, abstracção feita da pessoa de seu proprietario, existe pelo nexó do direito real da hypotheca, e não pôde existir por outro meio. Como pois pôde estar desligada da pretensão de favorecer o credito territorial a reforma da legislação hypothecaria, já que se conhece o defectivo da legislação actual nesta parte?

Do mesmo modo que o — credito pessoal — pôde existir, e existir por muitos annos nas praças commerciaes do Imperio, de hum commerciante para outro, de particular para particular, independentemente de estabelecimentos bancarios, assim tambem concebe-se, que o — credito territorial — possa igualmente existir de individuos para individuos, dos capitalistas para com os proprietarios, sem que existão estabelecimentos ou associações de credito territorial.

Ainda que taes estabelecimentos de credito territorial não sejam creados, ou antes que elles o sejam, he de esperar que os emprestimos sobre hypotheca se tornem mais frequentes, e não inspirem o temor que tão justamente despertão, desde que a legislação hypothecaria em todas as suas

relações e consequencias fôr por tal modo melhorada, que decresça a desconfiança dos capitalistas, tão arriscados como se achão pela legislação vigente á evicções e preferencias imprevistas, e cercados como estão de tantas difficuldades em suas acções creditorias, e nas execuções das respectivas sentenças.

O que tenho até aqui ponderado he só em relação aos beneficios immediatos da reforma hypothecaria desde o momento em que ella fôr promulgada; mas, se V. Ex. lançar suas vistas para o futuro, e bem se possuir da materia, tambem conhecerá que esses beneficios, crescendo sempre e sempre progressivamente na razão da idade da nova lei, promettem-nos em época não muito distante huma liquidação da nossa propriedade immovel, senão completa, ao menos muito aproximada da legitimidade do dominio.

A' medida que, promulgada a nova legislação hypothecaria, os immoveis do Imperio forem sendo objecto de translações de dominio, e de constituições de hypothecas e outros direitos reaes, a confiança das acquisições e dos emprestimos hypothecarios será sempre maior; e como seja de esperar que os actos juridicos ou contractos efficientes de todas essas mutações e modificações da propriedade immovel sejam escoimados dos vicios internos, e dos vicios de fórma, que os podem annullar, e occasionar—resoluções—(pois que o interesse privado será sempre mais vigilante do que toda a protecção patriarchal dos funcionarios publicos); depois de algum tempo essa propriedade ficará purgada de todos os achaques e humores negros que no tempo da promulgação da lei nova lhe circulavão nas veias.

Quem a livrará desse estado enfermo será—*a prescripção*—essa patrona do genero humano, que aliás o systema hypothecario germanico faz dispensavel. Estabelecido o tempo maximo da prescripção acquisitiva, trinta annos por exemplo, tendo a posse trintennaria a legal presumpção (presumpção *juris et de jure*) de justo titulo, e de boa fé, ao contrario do que se dispõe no final da Ord. Liv. 4.º Tit. 3.º § 1.º; he de certeza mathematica que, passados esses trinta annos, contados da data da promulgação da Lei nova, ficarão extinctos todos os direitos de reivindicação, e quaesquer outros direitos reaes que possuão dar lugar á acções contra terceiros possuidores.

No presente estado da legislação civil a certeza não será completa, porque além de que as prescripções dormem e não correm contra menores e pessoas incapazes, pôde acontecer que sejam interrompidas, sem que se saiba que o forão; porém estes embaraços são remediaveis, e certamente o serão no Projecto do Codice Civil á que se acha presa toda a minha existencia; e nesta ordem de idéas, e por outras conside-

rações que depois virão á pello, V. Ex. ainda mais fortalecera a convicção de que he impossivel tentar huma reforma da legislação hypothecaria, tão completa e reflectida quanto deve ser, sem que todas as outras partes da legislação civil sejam estudadas e combinadas com essa reforma. Fôra certamente estranho que no intuito de reparar-se o angulo arruinado de hum edificio, fosse a obra executada por huma mudança radical sem haver alguma idéa de plano!

A certeza, de que fallo, resultante da remissão da propriedade immovel por effeito do lapso do maior tempo da prescripção, refere-se unicamente aos direitos reaes que ao tempo da promulgação da nova lei possão existir; mas, quanto aos direitos e acções reaes, que comecem a existir do dia da promulgação da lei em diante, o systema que adopto tudo confia do cuidado das partes interessadas, e nada garante, nem poderia garantir, sem que exorbitasse de suas raias, cahindo nos inconvenientes que me fazem desviar do systema hypothecario germanico.

Pelo systema hypothecario germanico todos os movimentos da propriedade immovel constão do registro publico, inclusive os motivados pelo fallecimento dos proprietarios com testamento ou sem elle; e se esse registro garante no futuro a certeza do dominio, he porque os conservadores de tal registro são magistrados de alta classe, perante os quaes as partes comparecem, e tudo se fiscalisa, e summariamente se decide, em ordem á evitar, já os vicios internos do erro, do dolo, da coacção, e da simulação, e já os vicios exteriores de fórma. Tudo isto he obrigatorio, tudo de necessidade rigorosa; porque seria inutil legitimar toda a propriedade immovel em huma época dada, sem medidas conducentes á impedir as incertezas e turbações de futuro.

Ora, pelo systema que eu adopto, as mutações da propriedade immovel por successão hereditaria ou legal, ou por disposições de ultima vontade, em sua maior parte não constão do registro publico. Além disto, esse registro he facultativo, e não obrigatorio; e os Conservadores não são magistrados, não obrão activamente, são funcionarios passivos, meras testemunhas instrumentarias, como são todos os *Tabelliaens* ou *Notarios*; de modo que toda a segurança que se tem á esperar quanto ao futuro não depende senão do interesse particular das partes, que certamente he hum movel muito pederoso. Eu disse que a maior parte dos titulos *causa mortis* não constavão do registro, do que já se collige, ao contrario do que se vê no Projecto de 1854, que alguns devem constar; e mais adiante V. Ex. terá a prova desta verdade.

Eis-aquí todo o beneficio, immediato e tardio, que nos proporciona o regimen hypothecario sob a idéa fundamental

do art. 9.º do Projecto de 1854: e já que tanto se aspira hum proveito prompto e rapido a bem das instituições de credito territorial, não pense V. Ex. que neste ponto de vista qualquer dos outros systemas seja preferivel.

Pelo que respeita ao systema hypothecario germanico, basta ponderar que elle exige a preparação de hum estado de cousas sem o qual he impossivel que funcione. Esse estado de causas vem á ser, nem só o da certeza material da propriedade immovel nos limites que a dividem, e que devem constar de hum cadastro (certeza tão difficil de conseguir pela confusão e dubiedade dos limites das nossas terras, como o Aviso Imperial reconhece); senão tambem o da certeza juridica do dominio e dos direitos reaes, a qual igualmente só com muita delonga poder-se-hia alcançar, e á custa, como já disse, de huma revolução sem exemplo, e de muitas preterições e offensas de direitos adquiridos. Ora, o systema do Projecto de 1854 não exige alguma preparação anterior de qualquer estado de cousas, e póde logo funcionar desde que a nova lei fôr promulgada.

E accresce ainda mais que, para plantar no paiz o systema hypothecario germanico, a legislação civil no seu todo deve ter huma preparação especial, que dispensa muitas instituições e muitas disposições do direito civil actual; não fallo só do direito civil patrio, fallo tambem do direito doutrinario extensivo á mór parte dos paizes. Se havia pois a idéa de adoptar-se hum tal systema só pela belleza de suas apparencias, embora depois se arripiasse carreira chegando-se á conhecer a sua inexecuibilidade; era de mister que se me tivesse feito alguma advertencia na commissão que me foi encarregada, impondo-se-me o preceito de elaborar hum Projecto de Codigo apropriado ao fim que se tinha em vista.

Pelo que respeita aos outros systemas de que dei simples noticia em meu primeiro officio, já o da legitimidade do dominio dos immoveis depois de hum lapso de tempo certo a partir da promulgação da lei, já o das remissões occasionaes, está patente que os effeitos do primeiro d'esses systemas serão tardios, e quanto ao outro, ainda resta examinar se elle he exequivel sem o perigo de offensa de direitos de terceiros, o que eu terei ainda de examinar em hum de meus officios ulteriores, quando tratar ou do projecto hypothecario de 1857, ou do outro sobre instituições de credito territorial.

Não confunda V. Ex. o primeiro d'esses dous systemas com o do projecto de 1854 que eu adopto, posto que pareça que os futuros effeitos deste são semelhantes. A differença entre hum e outro he a mesma que a de hum poder judicial como todos o concebem, e como o constituiu o nosso pacto fundamental, obrando passivamente nos casos em que he pro-

vocado, e aquelle que constituido fosse para obrar activamente, avassallando a vontade livre das partes á huma autoridade que ellas não reclamão,

Impugnar qualquer reforma á pretexto de não abalar os costumes nacionaes e habitos enraizados he quasi sempre a arma favorita dos homens da rotina. Desta syrte perigosa V. Ex. bem vê que está escapo o regimen hypothecario do projecto de 1854, á que presto o meu assenso, pois não posso atinar quaes os costumes e quaes os habitos que se possam oppôr á sua realização. Tudo está em alargar-se mais o que já se fez no Decreto de 14 de Novembro de 1846.

Deus Guarde a V. Ex.—Rio de Janeiro, 17 de Fevereiro de 1860. — Ilm. e Exm. Sr. Conselheiro João Lustosa da Cunha Paranaguá, Ministro e Secretario d'Estado dos Negocios da Justiça.—*Augusto Teixeira de Freitas.*

—Ilm. e Exm. Sr.—Trabalhos extraordinarios tem impedido a continuação de meu humilde parecer sobre o importante assumpto de que trata o Aviso Imperial de 13 de Dezembro do anno passado. Approxima-se o dia 15 deste mez, em que termina o prazo que aquelle Aviso tem fixado, e vou aproveitar huma pequena tregua, esforçando-me por ser pontual no cumprimento de meus deveres.

TERCEIRA QUESTÃO.

« Huma lei de excepção á favor das associações territoriaes, « garantindo as hypothecas celebradas com essas associações « por huma preferencia absoluta fundada na remissão do im- « movel, será de mais facil execução e mais prompto resul- « tado? »

Esta questão foi provavelmente suggerida pelo exemplo do que se fez em França, onde depois de se ter cuidadosamente estudado o mecanismo das instituições de credito territorial da Allemanha e outros paizes da Europa central, e depois de se ter conhecido os defeitos e anomalias do Código Civil sobre o regimen hypothecario, tentou-se comtudo, antes da reforma desse regimen, crear aquellas instituições com as bases do Decreto organico de 28 de Fevereiro de 1852, ao qual se seguirão varias outras medidas, como as de 28 de Março, 30 de Julho, 18 de Novembro, 10 de Dezembro e 31 de Dezembro do dito anno, e as de 22 de Março e 10 de Junho de 1853.

Essas medidas legislativas fundarão com effeito as associações de credito territorial, que começarão pelo Banco territorial de Paris; tendo sido a idéa capital dellas a remissão ou purgação dos immoveis, e em verdade aquelle Banco

funcionára antes da refórma do regimen hypothecario, a qual só depois teve lugar na Lei de 23 de Março de 1855.

Com este exemplo a questão do Aviso Imperial poderia em these provocar huma solução affirmativa; porém em materia politica não ha questão que não seja hypothetica, e que não se prenda á circumstancias do paiz para o qual se pretende legislar e transplantar qualquer instituição. O que se fez em França he possível que tambem se faça no Brasil? Dar-se-hão as mesmas circumstancias, as mesmas facilidades, ou a nossa situação he diversa?

A pericia do homem de Estado consiste sobretudo em que elle nunca se apaixone por huma idéa exclusiva, por mais beneficos que pareção os resultados. Todo o problema social he complexo, em tudo ha collisões, ha luta de interesses; e sacrificar huns aos outros, sem procurar concilia-los, será sempre hum erro funesto, será huma injustiça que em todos os casos a sciencia do legislador deve e póde evitar.

Posto que o regimen hypothecario do Codigo Civil Francez fosse insufficiente e muito defeituoso, como já notei, a França todavia quando introduzio as associações de credito territorial, tinha hum Codigo, tinha hum systema completo de legislação civil, onde, na parte tocante ao regimen das hypothecas, já a idéa da publicidade destas e da transmissão dos immoveis estava admittida, bem que imperfeitamente. Pelo menos, se a inscrição publica dos titulos translativos da propriedade immovel não foi ordenada nesse Codigo senão nos casos menos frequentes de doações e substituições, teve-se o cuidado de fazê-la indistinctamente obrigatoria, sempre que se quizesse remir ou purgar os immoveis, e como hum preliminar indispensavel da remissão.

Achando-se as cousas neste estado, vê já V. Ex. que a introducção dos estabelecimentos de credito immovel, fundada sobre a remissão, embora com effeitos mais amplos, por processo mais rapido, como medida excepcional, era facil, achava hum terreno quasi preparado, e quasi que não foi huma innovação.

E que paridade haverá entre hum tal estado de cousas e a situação em que nos achamos, se não temos hum systema de legislação civil completa, se as relações quotidianas da vida continuamente estremeceem nas bases vacillantes de hum direito incerto; e se no sentido do regimen da publicidade, não temos dado outro passo senão o da creação do registro publico das hypothecas convencionaes, e esse mesmo mysterioso, como se vê no Regulamento de 14 de Novembro de 1846, eivado de antigos preconceitos, e tão avaro nas certidões negativas?

A impossibilidade não provém sómente da diversidade da situação dos dous paizes no parallelo que acabamos de fazer.

Deriva principalmente de obstáculos invencíveis em relação ao nosso paiz, attendendo ao estado em que se acha sua propriedade territorial, não tanto pela incerteza dos limites della, como o Aviso Imperial reconhece, mas por todos os motivos que eu já tive a honra de expender á V. Ex.

Para dar completa segurança aos estabelecimentos de credito territorial, para dar-lhe essa preferencia absoluta fundada na remissão do immovel, de que falla a questão á que respondo, não basta remir os immoveis das hypothecas convencionaes, não bastará mesmo remi-los de todas as hypothecas legaes até hoje clandestinas e incertas. Será necessario tambem remi-los de todas as evicções e reivindicações imprevistas; e como conseguir-se essa remissão no estado em que se acha a nossa propriedade, sem preterir tantos direitos alheios, sem fechar os olhos a toda a casta de injustiças, e sem abrir ainda mais as portas do arbitrio?

Se a doutrina utilitaria bem entendida, se hum grande fim de bem publico exigem que se ponha de parte alguns obstáculos; penso eu que, por maior que seja o beneficio das instituições de credito territorial, não convém sacrificar-lhe o bem das familias, e tantos direitos adquiridos, coagindo-os á discussão de pleitos, abafando-os por sentenças de improviso, e extinguindo-os com remissões de relance.

Quando eu tratar do Projecto do Senado sobre o credito territorial, V. Ex. verá que a remissão de que allí se falla está desenhada com traços tão obscuros, que não he possível comprehender qual seja o alcance della. Por emquanto observo que he impossivel promulgar huma lei de excepção á favor das associações territoriaes, dando-lhes huma preferencia que repouse sobre a remissão dos immoveis, sem que essa preferencia exclua assim todas as hypothecas, como tambem quaesquer outros direitos reaes, e principalmente as acções resolutorias ou rescisórias. Sem isso a preferencia será illusoria, e bem sabido he o brocardo — *Resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis*. —

Este foi o cuidado do Decreto Francez de 28 de Fevereiro de 1852, que organisou o credito territorial á sombra de disposições excepçionaes, e no art. 24 desse Decreto achará V. Ex. hum processo especial para a remissão dos immoveis no que toca ás acções resolutorias ou rescisórias.

Entre nós porém o mal das reivindicações imprevistas não ficará obviado com providencias relativas á essas acções, que eu chamarei—resolutorias e de nullidade.— Em verdade notificados aquelles que proximoamente transmittirão o immovel, com direito á demandar por clausulas de contractos, por implemento de condições, por vicios internos ou externos dos actos juridicos, póde-se dissipar o receio de reivindicações por este lado. Que diremos porém das inopinadas reivin-

dicações por parte daquelles que nada alienarão, e cuja propriedade foi usurpada? Em hum paiz velho, cujo sólo se acha effectivamente possuido, trabalhado e demarcado, como acontece em França, basta providenciar sobre as mencionadas acções; mas o Brasil não se acha nas mesmas circumstancias. He o que tenho á ponderar sobre a 3.^a questão do Aviso Imperial.

Deos Guarde a V. Ex.—Rio de Janeiro, em 3 de Março de 1860.—Ilm. e Exm. Sr. Conselheiro João Lustosa da Cunha Paranaguá, Ministro e Secretario de Estado dos Negocios da Justiça.—*Augusto Teixeira de Freitas.*

— Ilm. e Exm. Sr.—Vou tratar no presente officio do parecer do Senado ácerca do projecto enviado pela Camara dos Deputados, reformando o actual regimen hypothecario; projecto que o mesmo parecer não adoptára, e que substituíra por hum outro, cuja integra tive a honra de receber com o Aviso Imperial de 13 de Dezembro do anno proximo passado.

Os nomes respeitaveis que vejo assignados nesse parecer não deixão de acanhar-me na franca enunciação de meu modo de pensar sobre as importantes e difíceis questões da materia de hypothecas que alli se resolvem com todo o poder de intelligencias amestradas. Vencerei como puder o meu receio, já que assim o exige o cumprimento de meu dever; e desde já imploro a benevolencia dos sabios jurisconsultos signatários do mencionado parecer, cujos pensamentos em grande parte muito me pesa não poder aceitar.

O parecer do Senado não se conforma com o melhoramento da legislação hypothecaria na medida em que o concebêra o projecto enviado pela Camara dos Deputados, e assignado pelo Sr. Conselheiro José Thomaz Nabuco de Araujo. Os que pensão (diz o parecer) que a propriedade territorial entre nós não tem credito por defeito das leis hypothecarias, os que confião nas vantagens de sua reforma quasi radical, não podem contentar-se com as disposições do projecto.

Destas palavras bem se depreheende qual o juizo da nobre Commissão do Senado sobre o espirito innovador do projecto que não quizera adoptar. A reforma do actual regimen hypothecario poderia ter sido radical, ou quasi radical; e aquelle projecto foi nimiamente parco, pouco innovára, e fizera muito menos do que se devêra esperar. Este primeiro juizo do parecer manifesta-se ainda mais claro.

Observa a illustrada Commissão, que o projecto se divide em duas partes; huma que trata do registro dos titulos de transmissão entre vivos, outra que regula as hypothecas. Quanto á primeira parte (são as proprias palavras do parecer), a Commissão não desconhece que seria muito proveitoso

para consolidação e certeza do domínio o registro publico dos titulos de propriedade, de maneira á considerar-se o adquirente ou o credor hypothecario, perfeitamente seguro e inatacavel á respeito do objecto adquirido ou hypothecado, e dos encargos á que está sujeito; porém o meio do registro não produz esses resultados, demonstra apenas, se os contractantes estão no lugar onde se operou o registro, que até esse momento o alienante não cedêra a cousa á outra pessoa, &c.

Em qualquer dos casos (ainda palavras do parecer) a propriedade continúa sujeita ás variadas acções reaes, não só do proprio cedente, mas ás que este era obnoxio, visto como, segundo o disposto no projecto,—o registro não prova o dominio, que fica salvo á quem o tiver.—

« Reduz-se portanto o registro (eis a conclusão desta censura) á huma formalidade externa do contracto, incommoda, dispendiosa, e talvez desnecessaria entre nós, onde se póde chegar á resultado semelhante, consultando os cartorios das escripturas, que hoje são essenciaes na transmissão dos immoveis, e principalmente os registros fiscaes, dos quaes deve constar o pagamento dos impostos inherentes aos actos de alienação, que só assim tem valor juridico. »

Esta critica da sabia Commissão poderá não ser justa, mas he verdadeira. De feito, o projecto da Camara dos Deputados reformando o systema hypothecario vigente fez o menos que se podia fazer. Se o registro publico não prova o dominio, que fica salvo á quem o tiver, não se consegue essa consolidação e certeza da propriedade immovel, que he tanto para desejar, e que só poderia tranquillisar os mutuantes e adquirentes, como tudo muito bem observa o parecer á que nos referimos.

Seria porém possivel em nosso paiz reformar a legislação hypothecaria sobre essa base larga, fazendo a innovação profunda de crear hum registro publico que contenha a certeza official do dominio dos immoveis com todos os direitos que os onerão, transplantando o puro systema germanico? Seria possivel, em outras palavras, fazer o que não fizera o projecto da Camara dos Deputados, ou ir além da idéa capital desse projecto? Vejamos como á tal respeito a nobre Commissão se pronuncia.

Ella nota que o projecto isenta do registro as acquisições — causa mortis —; pondera que a importancia do registro decresce pela confusão e incerteza dos limites da nossa propriedade agricola, que em grande parte não está medida e demarcada, regulando-se por posses e descripções quasi sempre controversas. E depois continúa por esta fórma:

« Nos paizes em que essa formalidade foi adoptada acontece o contrario; porque em alguns constitue a mutação da

propriedade hum acto judicial, em que se liquida o dominio servindo-lhe de prova: em outros o solo está demarcado, cadastrado, e dividido cuidadosamente.—Qualquer desmembração ou alienação, portanto, verifica a quantidade de terreno que passou ao adquirente, e a porção que ficou pertencendo ao cedente.—Se estas condições não existem entre nós, como transplantar o systema que nella se basêa?»

Estamos de perfeito accordo com as idéas do parecer nesta parte, e nos officios anteriores já tivemos occasião de declarar que he impossivel a introdução do regimen hypothecario germanico no nosso paiz. No que porém discordamos da nobre Commissão he no modo pelo qual ella remata suas observações ultimamente transcriptas em relação ao projecto da Camara dos Deputados.

« As considerações precedentes (eis como conclue a nobre Commissão) parecem assaz fortes, para não ser admittida a exigencia do projecto quanto á denominada transcripção ».

Esta conclusão não nos parece justa, e cusamos dizê-lo, parece-nos contradictoria com o primeiro juizo do parecer sobre o gráo em que o projecto em questão reformára o regimen hypothecario actual.

E na verdade, se a transcripção do registro desse projecto não prova o dominio, que fica salvo á quem o tiver, ao passo que a transcripção do registro germanico tem o valor de prova irrecusavel do dominio; o que ha de commum entre essas duas transcripções, produzindo effeitos tão diversos? Por outros motivos poderia a illustre Commissão rejeitar a idéa capital do projecto no que toca á instituição do registro publico; mas nunca pela supposição de que esse registro fosse identico ao dos paizes a que allude o parecer, onde a mutação da propriedade he hum acto judicial que continuamente liquida o dominio, e que tem por base as demarcações ou indicações de hum cadastro rigoroso.

Esta desharmonia faz acreditar que não tem sido devidamente aquilatada a fundamental idéa do projecto hypothecario rejeitado; e tanto mais porque, como que se dá á perceber no parecer, que a reforma do Projecto he huma singularidade sem alguma importancia ou vantagem, e talvez sem exemplo em algum paiz.

Pelo contrario, o systema do projecto, tão differente como he do regimen hypothecario germanico, tem suas vantagens peculiares do maior alcance; e tanto nada tem de singular, que não he nada menos e nada mais, do que huma reprodução ou imitação do que existe actualmente em quasi todos os paizes, cujas condições não se prestão ás idéas do sobredito regimen hypothecario germanico.

He verdade que na França houverão muitos trabalhos preparatorios, e varios ensaios no intuito de adoptar-se a le-

gislação hypothecaria da Alemanha, cuja excellencia se proclamou com tanto enthusiasmo, conhecendo-se a insufficiencia e defeitos do regimen hypothecario do Codigo Napoleão. He verdade, como diz o parecer, que em 1852 (Dec. de 28 de Fevereiro) organisou-se o credito territorial com medidas especiaes de privilegio; e que em 1855 (Lei de 23 de Março) reformou-se o regimen hypothecario, dando-se maior expansão ao registro publico, e derogando-se o Codigo Napoleão na parte relativa ás hypothecas.

Equivocou-se porém a sabia Commissão, tendo pensado que essa reforma hypothecaria da França impõe o registro obrigatorio dos titulos de transmissão da propriedade. Não ha tal, e o art. 3.º da citada Lei de 23 de Março de 1855 bem o demonstra no seu texto, que he o seguinte:

« Até a transcripção, os direitos resultantes dos actos e « sentenças declaradas nos artigos precedentes não podem « ser oppositos contra terceiros, que tiverem direito sobre o « immovel, e que os tiverem conservado em conformidade « das leis. »

O registro pois da legislação franceza moderna não he obrigatorio, he meramente facultativo, em tudo semelhante ao antigo registro do art. 26 § 2.º da Lei de 11 Brumaire anno 7.º; e isto vê-se perfeitamente desenvolvido nos Commentarios que á essa nova Legislação tem feito Troplong, Lessene, Bourne, Bressollis, Rivière, Huguet, e outros.

Na Belgica o regimen hypothecario tambem foi reformado debaixo das mesmas idéas, isto he, não sendo o registro obrigatorio, e não produzindo outros effeitos senão os mesmos da lei franceza, como se pôde ver em Martou commentando a Lei de 16 de Dezembro de 1851, cujo art. 1.º sobre a transmissão dos direitos reaes exprime-se nestes termos:

« Todos os actos entre vivos, por titulo gratuito ou oneroso, translativos ou declarativos de direitos reaes immoveis serão transcriptos por inteiro no registro publico « para esse fim destinado no districto onde os bens forem « situados. Antes desse registro, elles não poderão ser oppostos contra terceiros que tiverem contractado sem « fraude. »

Estas idéas são as mesmas do projecto hypothecario da Camara dos Deputados, pois que no seu art. 9.º lê-se o que se segue:

« A transcripção entre vivos por titulo oneroso ou gratuito « dos bens susceptiveis de hypotheca, assim como a instituição dos onus reaes, não operão seus effeitos á respeito « de terceiros, senão pela transcripção, e desde a data della. »

Os beneficios peculiares deste systema, que a propria Alemanha não duvidou adoptar na Baviera-Rhenana e na Prussia-Rhenana, que não podião comportar o rigor do sys-

tema germanico, já forão por nós assignalados nos officios anteriores. Teremos huma tradicção uniforme, infallivel indicador da aquisição do dominio e dos outros direitos reaes, prevenir-se-hão os estellionatos, terão mais segurança os adquirentes e os mutuantes sob garantia de hypotheca; e, decorrido algum tempo, he provavel que consigamos hum estado bem approximado da certeza da propriedade.

Sem duvida, como diz o parecer, o registro publico, tal qual o projecto estabelece, será huma formalidade externa, não sómente do contracto, mas essencial para a transmissão e aquisição dos direitos reaes; e por mais que se a julgue incommoda e despendiosa (no que ha exaggeração) o que não podemos admittir he que a publicidade de todas as transcripções em hum só registro seja equivalente, em trabalho e incommodo, ao que hoje se tem em consultar os livros dos Distribuidores e as notas dos Tabelliães, que as partes não tem a franqueza de examinar, e de que só podem pedir certidões. No mesmo caso se achão os registros fiscaes, de onde consta o pagamento das sizas, e cujas certidões ainda são mais difficéis, e occasionão huma perda consideravel de tempo.

E ainda que o trabalho fosse o mesmo, e igual a despeza, que montaria saber da existencia dessas escripturas, se ellas produzem effeito desde suas datas, e se a sciencia quasi sempre he tardia?

O proprio parecer reconhece a necessidade de concentrar esses cartorios e registros fiscaes nos lugares da situação dos immoveis, para que o conhecimento e publicidade dos actos translativos de dominio dos immoveis, e contitutivos dos direitos reaes, ficassem ao alcance dos interessados; e essa concentração nada menos seria do que a instituição do registro publico que o projecto estabelece.

O que não podemos comprehender he que, não duvidando ninguém da necessidade, ou pelo menos, da utilidade e vantagem do registro publico das hypothecas, como nós praticamente já temos conhecido quanto ás hypothecas conventionaes desde a promulgação do Decreto de 14 de Novembro de 1846, cujo methodo aliás he tão defeituoso; se possa contestar a igual ou maior utilidade do registro publico de todos os titulos de alienação de immoveis, e dos que diminuem o seu valor creando direitos reaes fraccionarios do dominio.

Se ha o receio de que o credor hypothecario seja enganado, e não possa reembolsar o capital emprestado, em razão das hypothecas clandestinas, igual receio deve haver em razão das alienações occultas do immovel, e em razão das desmembrações do dominio ignoradas do credor; o que do mesmo modo impede a cobrança da divida, ou no todo

ou em parte. Se a transcrição dos títulos translativos do domínio dos immoveis, e de direitos relativos á immoveis, he inutil, então confessai tambem a inutilidade do registro das hypothecas.

Como não temos estatísticas, fallece-nos o meio de provar a frequencia de estellionatos, que o parecer affirma não ter sido demonstrada pela experiencia; entretanto basta dizer que os estellionatos são possiveis, e assim como se os commette hypothecando o mesmo immovel á diversas pessoas na hypothese do § 3.º do art. 264 do Codigo Criminal, ou alienando o que já está hypothecado, tambem se os póde commetter hypothecando ou alienando o que já está alienado, nos termos do § 2.º do citado artigo.

Tambem reconhece o parecer que as transacções dos immoveis encontrão algum obice no receio das acções reaes, que argúe ao projecto não ter removido. E não será huma acção real aquella que propõe o adquirente de immoveis, no caso de estellionato, contra outro adquirente enganado, ou contra hum credor hypothecario que ignorava a alienação? Se são frequentes, como tambem assevera o projecto, as alienações e hypothecas fraudulentas em prejuizo dos credores não hypothecarios esse mal he inteiramente alheio ao projecto de que se trata, que só tende á remediar o mal das hypothecas, alienações, e constituições de direitos reaes, occultas para os adquirentes e mutuantes, e que aliás ficarão conhecidas, se existir hum registro publico de onde ellas constem. Se o credor que não tem hypotheca he tão facilmente enganado, ao menos proporcione se-lhe o meio de o não ser, contractando hypothecas, e conseguindo assim a segurança desejada.

Nem sempre os adquirentes tem a prudencia de exigir dos vendedores os títulos originaes comprobatorios do dominio; e se os adquirentes os exigem, o mesmo não fazem os mutuantes. E demais, quasi sempre esses títulos são entregues em publicas fórmas, ficando os vendedores com os originaes para se defenderem das autorias; cumprindo notar que he facil tirar segundos originaes, jurando a perda dos primeiros.

E quem ignora que na maior parte dos casos ha sempre acanhamento, ha considerações pessoaes que impedem exigir do mutuario a exhibição dos títulos comprobatorios do dominio, manifestando-se desconfiança, como quasi sempre se suppõe? Não será melhor que haja hum registro publico, franco á todos aquelles que o quizerem consultar, e onde cada hum possa examinar o estado dos immoveis, cuja hypotheca se offerece em garantia dos emprestimos?

Todos estes motivos, e outros que poderiamos desenvolver, desvanecem as duvidas da nobre Commissão para adoptar as

idéas do projecto já discutido na Camara dos Deputados. Se o registro publico, como institue o projecto, não prova o dominio, que fica salvo á quem fôr; não se segue que não tenha muitas vantagens, vantagens apreciadas e reconhecidas na propria França, que, ao contrario do que se suppõe no parecer, reformou o systema hypothecario do Codigo Napoleão, e não levou as idéas de reforma além do ponto que tão prudentemente respeitára o nosso projecto.

Tambem mais não se póde fazer, no que felizmente concorda a illustrada Commissão; e fazer menos, como ella o tem feito em seu projecto substitutivo, mandando sómente inscrever no registro os titulos constitutivos de direitos reaes, com exclusão porém dos titulos translativos de dominio, he hum expediente que não póde ser abonado por alguma razão justificativa. Se vem mal da clandestinidade da constituição de direitos reaes, maior he o mal que póde vir das occultas transferencias do dominio. Se o parecer reconhece a necessidade ou utilidade do registro no primeiro caso, com maior razão o deve reconhecer no segundo.

Se infelizmente não posso concordar com a nobre Commissão do Senado em todas essas idéas de primeira ordem, assim como não concordo até certo ponto nas medidas de reforma parcial a bem dos estabelecimentos de credito territorial, e em muitas das censuras que faz ás disposições do projecto da Camara dos Deputados, tenho o prazer de abundar no ajustado juizo da Commissão sobre as difficuldades, ou antes impossibilidade, de huma boa reforma hypothecaria, em hum projecto parcial, que na Legislação Civil não acha os elementos precisos, e que por isso tem necessidade de exorbitar, tratando de assumptos diversos, e complicando ainda mais a nossa actual situação. Quando já se trata de preparar o codigo civil, cumpre abrir mão de reformas parciaes, e de continuas mudanças em que temos vivido até agora.

Deus Guarde a V. Ex.—Rio de Janeiro, 6 de Março de 1860.—Illm. e Exm. Sr. Conselheiro João Lustosa da Cunha Paranaguá, Ministro e Secretario de Estado dos Negocios da Justiça.—*Augusto Teixeira de Freitas.*

— Illm. e Exm. Sr.—Para terminar minha tarefa em cumprimento do Aviso Imperial de 13 de Dezembro do anno passado, resta-me tratar do projecto assignado pelo Sr. Barão de Muritiba, tendente á organização do credito territorial.

O parecer da nobre Commissão do Sena do que rejeitára o projecto hypothecario apresentado e discutido na Camara dos Deputados, teve de estranhar a terminologia desse projecto, não achando porém novidade se não na palavra—transcrição—, cujo sentido aliás he mais que obvio, e cujo emprego nada

tem de reprehensível ou pelo lado da etymologia, ou mesmo pelo uso commum de nossa linguagem. O que porém, debaixo deste ponto de vista, dever-se-ha dizer á respeito do projecto de que ora tratamos?

Este outro projecto nem só creou huma terminologia nova contra a significação natural e techina dos vocabulos, como foi além, invertendo o plano immutavel das relações juridicas, e fabricando, por assim dizer, huma nova natureza de cousas.

Em seu todo apresenta este projecto, não obstante a divisão apparente de seus quatro titulos, duas partes bem salientes; versando a primeira sobre o que se chama—contractos civis de credito territorial—, e tratando a segunda do que se denomina—obrigações mercantis do credito territorial.—Não somos estacionarios, conhecemos que a lei da humanidade he a do progresso, mas nem por isso estamos dispostos a prestar assenso á hum modo de linguagem que, sem necessidade alguma, vem perturbar as noções até hoje recebidas.

Em direito a palavra—credito—nunca designou a idéa do contracto, nem allude á algum contracto ou contractos de certa e determinada especie. Essa palavra indica em geral todo e qualquer direito pessoal relativo á propriedade, direito á que corresponde a obrigação de hum devedor, direito que dá ao seu titular o nome de credor. Ora, neste sentido genuino, o credito não deriva sómente dos contractos, deriva tambem das outras causas juridicas que produzem obrigações, como são os quasi-contractos, como são os delictos e quasi-delictos, e como podem ser as disposições da lei.

Na linguagem economica, do mesmo modo que na vulgar, a palavra—credito—significa tanto como o que usualmente se entende pela palavra—boa reputação;—e neste sentido a tomára o conhecido legista Correia Telles no seu Commentario á nova legislação hypothecaria de Portugal, acanhadamente applicando-a relativamente ás pessoas, e não concedendo que se a podesse applicar ás cousas. Tem nisto a sciencia feito hum progresso, e como o dinheiro se empresta, ora por confiança unicamente na pessoa, ora sómente por confiança na cousa que se dá em garantia, dahi se originou a distincção parallelá entre o credito que tem o nome de—pessoal—e o credito que modernamente se chama—real.—

O credito territorial he precisamente esse credito real de que fallamos, indicando a boa reputação do solo e de todas as cousas nelle radicadas, pela segurança da garantia que prestão nos emprestimos hypothecarios. E como seja summamente difficil, no estado actual da constituição da propriedade immovel e das relações da vida civil, conseguir-se essa tão desejada segurança, occorreu a idéa de instituições especiaes destinadas á remover os perigos e embaraços dos

empréstimos hypothecarios, instituições que hoje se intitulão de—credito territorial—, e que se reputão como o organismo desse credito.

Deste ligeiro esboço bem se depreheende que o credito territorial não he hum contracto, mas simplesmente huma condição favoravel para o desenvolvimento dessas relações juridicas, por meio das quaes se tornão circulantes os valores representados pela propriedade immovel, já nas mutações de dominio, já especialmente nos empréstimos hypothecarios; e esses empréstimos não só podem existir de particular á particular, como tambem podem ser effectuados por intermedio dessas associações, á que especialmente se liga a idéa do credito territorial.

As mutações de dominio, que por certo não se podem dar sem contractos, são indubitavelmente inseparaveis da criação de quaesquer estabelecimentos de credito territorial.

São porém inseparaveis, não como fornecendo o vínculo das relações de taes estabelecimentos com os proprietarios, mas unicamente como sendo o complemento desse vinculo, o qual não tem outro meio de formar-se senão o do contracto hypothecario. A hypotheca pois he o unico contracto que entretem as relações do credito territorial, he o primario instrumento das associações creadas á bem desse credito; e se isto he o que se conhece no estado actual das relações juridicas e das legislações modernas que as regem em abstracto o que á priori poder-se-hia entender por esses—contractos civis de credito territorial—, de que falla o projecto?

Esses contractos, segundo o projecto, são dous, á saber, o da hypotheca, e o da compra á retro; mas examinadas as disposições do projecto sobre a compra á retro, e attendendo-se á estranha liberdade com que elle invertera e desfigurára os effectos naturaes do contracto de compra e venda, comprehendendo-se logo que a sna criação he inutil, e que em ultima analyse o seu contracto de compra a retro nada mais vem á ser do que o mesmo contracto de hypotheca.

As idéas do projecto nesta parte far-nos-hião retrogradar muitos seculos. Ahi está a historia do direito para provar que as vendas fiduciarias, os retractos, as relocações em favor do devedor, a antichrese, forão outros tantos expedientes successivos, pelos quaes o mecanismo das relações humanas quanto á propriedade se foi aperfeiçoando, até que se chegou á criação do direito real que tem o nome de hypotheca.

Se aquelle que empresta póde ter os immoveis de seu devedor especialmente affectados ao pagamento da divida, sem o detrimento de administrar bens alheios, e sem o perigo de responder por qualquer culpa ou negligencia, como acontece na hypotheca; he bem visto que todas aquellas instituições primevas perderão todo seu valor, e debalde serão exhumadas

hoje por qualquer legislador como huma idéa nova, ou como hum segundo meio, além do da hypotheca, para favorecer as instituições de credito territorial.

O projecto tem conhecido isto mesmo, tem em si mesmo a prova dos inconvenientes e da insufficiencia do contracto de venda do immovel para garantir os mutuantes, tão bem como pôde garantir a hypotheca. E para salvar esses inconvenientes o projecto sem necessidade alguma violenta a natureza das cousas, fazendo excepções taes, que põe em abalo os principios mais correntes, as noções geralmente recebidas e toda a theoria do direito.

Na venda pura e simples o dominio da cousa vendida, e consequentemente a posse, passam incommutavelmente para o comprador, correndo por conta deste todos os riscos. Na venda com o pacto de retro o mesmo acontece, com a differença porém de que o dominio do comprador he temporario, ou (o que vem a ser o mesmo) não he hum dominio completo, pois que se acha sujeito ao pacto resolutorio.

Lê-se entretanto no art. 13 § 1.º do projecto, que o dominio fica transferido ao comprador, mas que o vendedor fica na posse, administração e usufructo, como hum simples mandatario. E que importa dizer-se no projecto que he este o effeito de sua venda á retro, se effectivamente não se dá algum contracto de compra e venda? O que quer dizer transferencia de dominio sem transferencia de posse? Como se concebe huma aquisição de dominio sem nenhum dos attributos, como seja o do usufructo, que são constitutivos do mesmo dominio?

No § 2.º desse art. 13 dá-se ao comprador huma acção de despejo contra o vendedor; no § 3.º dá-se-lhe o direito de revender o immovel vendido, como se fosse possível vender hum immovel, cujo dominio nunca se adquirio, por isso mesmo que nunca se adquirio a posse. E o que significa tudo isto, senão que o projecto artificialmente desnaturou o contracto de compra e venda, convertendo-o em hum contracto *sui generis*, que na realidade não he mais do que o contracto de hypotheca? E para que estes artificios, para que estas inversões, se o projecto trata do contracto da hypotheca, cujos effeitos e cujas vantagens são precisamente o que elle deseja?

Esse inventado dominio que se dá ao comprador sem posse he justamente o direito real da hypotheca; e como o devedor hypothecario fica na posse, administração e usufructo do immovel hypothecado, correndo tambem por conta d'elle todos os riscos, ahí tem o projecto exactamente os mesmos effeitos que teve em vista alcançar com o que forçadamente chamou venda á retro.

Se no caso da imaginada venda á retro, como se vê no art. 49 § 2.º do projecto, a associação compradora do immovel fica obrigada a vendê-lo em leilão, o que não pôde fazer sem a acção de despejo do mesmo projecto, não será isto hum circuito escusado, e não bastaria a prompta execução judicial á bem do credor hypothecario, que o projecto com a sua nova terminologia chama —acção de immissão na posse e desapropriação?—

Em cada linha do projecto, Exm. Sr., eu descubro tantas inversões, que seria hum nunca acabar pô-las todas em relêvo. Não sei mesmo como em caminho já trilhado por tantos paizes, nem ao menos se imitou o exemplo do que se tem feito. Passarei á outra ordem de idéas, e tratarei succintamente do que no projecto se chama —acção de remir—, e —obrigações mercantis do credito territorial—, já que me falta tempo para ser tão extenso como desejava.

Quanto á —acção de remir—, direi francamente, que o projecto tem sacrificado á sua idéa predominante de organização do credito territorial todos os interesses da vida civil. Seu unico fim foi dar á todo o transe huma segurança completa aos emprestimos hypothecarios dos estabelecimentos de credito, sem lhe importar o estado da nossa propriedade immovel, sem lembrar-se de que nos faltão os elementos indispensaveis de huma legislação civil, e saltando por todos os obstaculos, quaesquer que elles fossem.

Nós não temos ainda hum registro hypothecario com a expansão que elle deve e pôde ter, conheceu-se a necessidade de reformar a legislação hypothecaria, conheceu-se a necessidade de fazer hum codigo civil; e como achando-se tudo isso por ora em projecto, tenta-se já fundar associações de credito territorial, e dar-se-lhes carta branca para abafar tudo quanto he direito adquirido por meio de hum processo rapido e violentissimo, processo que não tem réos conhecidos, e que só tem por base proclamações de editaes?

A —acção de remir—, diz o art. 22 do projecto, tem por fim fazer julgar livre ou remido de qualquer onus, privilegio ou direito real, o immovel de cuja hypotheca ou venda á retro se tratar. Quaes são esses onus, quaes são esses privilegios? Qual he a lei nossa que os define, e o que he portanto que se deve remir? Ninguem o sabe.

Os direitos reaes, em sua accepção generica, comprehendem tambem o dominio, além de todos os direitos fraccionarios do dominio. E seria da intenção do projecto, depois de julgada a remissão de que falla, impedir as acções de reivindicção, as acções resolutorias, as acções rescisórias e as acções de nullidade? Será tão grande e tão prompto o beneficio da creação de estabelecimentos de credito territorial,

que por hum privilegio immenso e assustador devamos dispensar todas as regras do direito civil?

Quanto ás letras territoriaes, cujos endossos tem o simples effeito de cessão civil, bem se vê que ficão despidas do character de effeitos de commercio (art. 64 do projecto); e que por consequencia não podem ser denominadas—obrigações mercantis de credito territorial.—O character do endosso das letras mercantis he responderem os endossadores pela solvabilidade do aceitante, do sacador e dos precedentes endossadores; e isto não se dá nas letras hypothecarias, porque garantia do pagamento só repousa no immovel hypothecado.

E demais, se nos termos do art. 364 do Codigo do Commercio vê-se que o endosso com o effeito de cessão civil refere-se ás letras que não tem a clausula—á ordem—, como he que o art. 64 do projecto diz que esse endosso he possivel só quando o titulo tiver a clausula—á ordem—? Que necessidade ha tambem de declarar a letra territorial a pessoa á quem deve ser paga, e a pessoa ou firma que se obriga ao pagamento, se o titulo he passado ao portador, e se a obrigação do pagamento não pesa sobre os devedores hypothecarios, senão sobre a associação de credito como intermediario commum?

Bem se pudera ter imitado as disposições do Decreto de 28 de Fevereiro de 1852, que organisára em França as sociedades de credito territorial, e alli não se vê, como no art. 64 do projecto, que as obrigações emittidas por taes sociedades tenham a clausula—á ordem—; o que certamente não he necessario, huma vez que nessas obrigações não se dá o puro endosso mercantil.

As obrigações ou letras de hypotheca das sociedades de credito territorial (eis a integra do art. 13 do citado decreto francez.) são nominativas ou ao portador. As obrigações nominativas são transmissiveis por via de endosso, mas só com a garantia do art. 1693 do Codigo Civil. Ora, essa garantia he justamente a que resulta da cessão civil de que falla o art. 64 do projecto.

Tenho concluido minha missão, e os grandes deveres que me impõe a redacção do projecto do Codigo Civil não consentem que sobre esta importante materia entre em muitos outros desenvolvimentos, que ainda mais convencerião a V. Ex. sobre o meu modo de pensar.

Deus Guarde a V. Ex.—Rio de Janeiro, 11 de Março de 1860.—Illm. e Exm. Sr. Conselheiro João Lustosa da Cunha Paranaguá, Ministro e Secretario de Estado dos Negocios da Justiça—*Augusto Teixeira de Freitas.*

Quadro demonstrativo da divida hypothecaria no Brasil, regis- trada no ultimo quinquennio de 1853 a 1859, e das re- missões effectuadas no mesmo periodo.

A importancia da divida hypothecaria registrada no ultimo quinquennio de 1853 a 1859, conforme as informações e documentos ministrados pelos respectivos Tabelliães do registro das hypothecas nas differentes Comarcas do Imperio monta a..... 67.873:172\$753

As remissões desta divida effectuadas no mesmo periodo montão a..... 6.970:812\$719

Esta divida e as remissões respectivas distribuem-se nas differentes Provincias do Imperio pela maneira seguinte:

PROVINCIAS.	DIVIDA HYPOTHECARIA.	REMISSÕES.
Municipio Neutro.....	17.196:411\$884	2.681:466\$916
Provincia do Amazonas.....	65:842\$052	5:911\$835
Provincia do Pará.....	1.176:618\$112	9:867\$000
Provincia do Maranhão.....	1.139:972\$722	120:635\$069
Provincia do Piauy.....	201:452\$471	25:632\$009
Provincia do Ceará.....	674:958\$092	251:672\$362
Provincia do Rio Grande do Norte.....	148:368\$714	34:287\$960
Provincia da Parahyba.....	437:966\$292	3:916\$000
Provincia de Pernambuco.....	2.394:169\$466	302:513\$037
Provincia das Alagoas.....	364:441\$427	34:514\$581
Provincia de Sergipe.....	792:592\$486	133:317\$137
Provincia da Bahia.....	5.911:740\$734	204:482\$765
Provincia do Espirito Santo.....	371:079\$146	3:730\$000
Provincia do Rio de Janeiro.....	21.523:348\$955	1.746:727\$460
Provincia de S. Paulo.....	5.174:239\$198	136:820\$533
Provincia do Paraná.....	345:932\$457	45:025\$521
Provincia de Santa Catharina.....	364:822\$405	5:000\$000
Provincia do Rio Grande do Sul.....	4.678:735\$348	591:874\$041
Provincia de Goyaz.....	70:523\$829	18:443\$652
Provincia de Minas.....	4.725:421\$554	582:925\$327
Provincia de Matto Grosso.....	114:274\$409	32:049\$514
	67.873:281\$753	6.970:812\$719

A distribuição da divida hypothecaria e das remissões pelas Comarcas das differentes Provincias he feita do modo que se segue:

COMARCAS.	DIVIDA REGISTRADA.	REMISSÕES.
Municipio Neutro.....	17.196:411\$884	2.681:466\$916

Provincia do Amazonas.

COMARCA.	DIVIDA REGISTRADA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital.....	59:453\$482	4:000\$000
Comarca de Solimões.....	6:388\$570	1:911 \$35
	65:842\$052	5:911\$835

Provincia do Pará.

COMARCAS.	DIVIDA REGISTRADA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital.....	926:485 369	\$
Comarca de Santarem.....	105:862\$771	\$
Comarca de Gurupá.....	101:906\$421	\$
Comarca de Bragança.....	15:314\$958	9:867 000
Comarca de Cametá.....	27:048\$583	\$
	1.176:618\$112	9:867\$000

Provincia do Maranhão.

COMARCAS.	DIVIDA REGISTRADA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital.....	371:642\$364	35:398\$120
Comarca de Itapicuru-merim.....	45:436\$922	11:145\$076
Comarca de Tury-assú.....	20:114\$063	514\$507
Comarca do Brejo.....	42:072\$195	3:600\$000
Comarca de Pastos Bons.....	83:034\$171	64\$000
Comarca de Caxias.....	512:794\$314	54:934\$456
Comarca de Alcantara.....	34:349\$980	10:356\$365
Comarca de Guimarães.....	30:528\$713	4:622\$545
	1.139:972\$722	120:635\$060

Provincia do Piahy.

COMARCAS.	DIVIDA REGISTRADA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital	49:550\$138	250\$000
Comarca do Principe Imperial.....	5:500\$00	§
Comarca do Campo Maior	46:144\$818	15:561\$346
Comarca de S. Gonçalo.....	35:252\$468	10:000\$000
Comarca da Parnaíba	34:528\$947	§
Comarca de Oeiras	30:476\$100	15:631\$663
	201:452\$471	25:632\$009

Provincia do Ceará.

COMARCA.	DIVIDA REGISTRADA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital	244:747\$051	76:273\$326
Comarca da Imperatriz	4:224\$137	§
Comarca do Crato.....	60:269\$332	20:697\$347
Comarca de Icó.....	98:716\$800	56:516\$800
Comarca de Ipu.....	6:871\$370	§
Comarca do Saboeiro.....	2:360\$000	2:360\$000
Comarca da Granja.....	16:160\$906	2:711\$946
Comarca de Sobral	67:151\$360	8:709\$900
Comarca de Baturité	144:224\$820	76:630\$628
Comarca do Aracaty.....	28:935\$451	7:772\$415
Comarca do Jardim	1:296\$865	§
	674:958\$002	251:672\$362

Provincia do Rio Grande do Norte.

COMARCAS.	DIVIDA REGISTRADA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital	72:985\$415	1:720\$000
Comarca do Assú.....	51:859\$339	29:206\$000
Comarca da Maioridade.....	14:509\$000	897\$000
Comarca de Mipibú.....	9:014\$900	2:464\$960
	148:368\$714	34:287\$960

Provincia da Parahyba.

COMARCAS.	DIVIDA REGISTRADA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital.....	276:447\$457	3:100\$000
Comarca da Arca.....	146:123\$058	816\$000
Comarca de S. João.....	1:040\$000	§
Comarca do Pilar.....	400\$000	§
Comarca do Pombal.....	5:428\$000	§
Comarca de Souza.....	6:527\$777	§
Comarca de Bananeiras.....	2:000\$000	§
	437:966\$292	3:916\$000

Provincia de Pernambuco.

COMARCAS.	DIVIDA REGISTRADA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital.....	1.295:432\$321	275:092\$000
Comarca do Cabo.....	416:123\$058	3:922\$000
Comarca do Limoeiro.....	22:854\$231	§
Comarca do Pão d'Alho.....	27:684\$900	13:400\$000
Comarca de Goyanna.....	111:954\$716	2:451\$000
Comarca do Brejo da Madre de Deus...	2:650\$000	1:000\$000
Comarca do Rio Formoso.....	355:295\$387	§
Comarca de Flores e Garanhuns.....	27:023\$944	4:158\$037
Comarca de Nazareth.....	33:475\$000	1:800\$000
Comarca de Santo Antônio.....	68:699\$475	§
Comarca do Bonito.....	32:664\$000	§
	2.394:169\$466	302:513\$037

Provincia das Alagoas.

COMARCAS.	DIVIDA REGISTRADA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital (Macció).....	69:130\$219	10:330\$080
Comarca das Alagoas.....	80:465\$000	500\$000
Comarca do Penedo.....	88:705\$989	22:618\$501
Comarca de Porto Calvo.....	100:187\$619	§
Comarca da Imperatriz.....	23:020\$600	1:066\$000
Comarca da Palmeira.....	2:932\$000	§
	364:441\$427	34:514\$581

Provincia de Sergipe.

COMARCAS.	D VIDA REGISTRADA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital.....	135:940\$486	7:740\$000
Comarca de Laranjeiras.....	307:227\$384	89:088\$835
Comarca da Estancia.....	60:682\$750	11:045\$8940
Comarca de Maroim.....	136:985\$732	20:395\$000
Comarca do Lagarto.....	16:340\$045	705\$000
Comarca de Propriá.....	135:407\$089	4:338\$362
	792:583\$486	133:317\$137

Provincia da Bahia.

COMARCAS.	DIVIDA REGISTRADA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital.....	2.640:250\$640	\$
Comarca de Santo Amaro.....	1.122:902:843	63:432\$335
Comarca da Cachoeira.....	534:500\$359	56:258\$000
Comarca de Nazareth.....	260:835\$000	41:320\$000
Comarca de Inhambupe.....	301:626\$354	\$
Comarca de Itapicuru.....	20:210\$897	14:000\$000
Comarca da Feira.....	40:701\$000	\$
Comarca do Rio de Contas.....	229:838\$211	\$
Comarca de Jacobina.....	29:651\$642	1:000:000
Comarca do Joazeiro.....	4:422\$000	\$
Comarca de Chique-Chique.....	2:410\$000	\$
Comarca de Urubú.....	23:375\$205	\$
Comarca de Valença.....	92:811\$036	8:678\$396
Comarca de Camamu.....	41:322\$234	5:206\$624
Comarca de Ilheus.....	52:919\$740	14:587\$410
Comarca de Porto Seguro.....	48:489\$457	\$
Comarca de Caravellas.....	465:474\$126	\$
	5.911:740\$734	204:482\$765

Provincia do Espirito Santo.

COMARCAS.	DIVIDA REGISTRADA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital.....	239:857\$734	3:730\$000
Comarca de Itapemirim.....	127:821\$412	\$
Comarca de S. Matheus.....	3:400\$000	\$
	371:079\$146	3:730\$000

Provincia do Rio de Janeiro.

COMARCAS.	DIVIDA HYPOTHE- CARIA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital.....	3.414:558\$316	8
Comarca de Itaborahy.....	450:837\$226	18:118\$976
Comarca do Rio Bonito.....	1.027:845\$477	116:666\$715
Comarca de Cabo Frio.....	1.539:211\$608	106:644\$734
Comarca de Campos.....	2.118:702\$287	8
Comarca de Cantagallo.....	2.674:478\$979	455:248\$741
Comarca da Estrella.....	1.531:105\$403	143:334\$341
Comarca de Vassouras.....	4.603:883\$408	415:494\$249
Comarca de Rezende.....	2.095:650\$165	197:956\$999
Comarca de S. João do Principe.....	1.364:447\$926	23:090\$000
Comarca de Angra dos Reis.....	1.302:623\$160	270:172\$714
	21.523:348\$955	1.743:727\$160

Provincia de S. Paulo.

COMARCAS.	DIVIDA HYPOTHE- CARIA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital.....	275:501\$316	8
Comarca de Guaratinguetá.....	515:990\$065	30:898\$646
Comarca de Jacarehy.....	374:823\$890	20:635\$727
Comarca do Bananal.....	827:353\$383	8
Comarca do Parahybuna.....	156:467\$821	2:133\$250
Comarca de Santos.....	251:241\$231	6:730\$204
Comarca de Iguape.....	84:541\$793	4:700\$000
Comarca de Mogymirin.....	692:465\$466	27:959\$597
Comarca do Itú.....	250:376\$177	32:144\$609
Comarca de Itapeteninga.....	293:841\$277	10:118\$500
Comarca do Rio Claro.....	71:229\$365	8
Comarca de Bragança.....	10:367\$592	8
Comarca da Franca.....	35:380\$499	8
Comarca da Constituição.....	233:010\$452	8
Comarca de Campinas.....	1.092:648\$461	1:500\$000
	5.174:239\$198	136:820\$533

Provincia do Paraná.

COMARCAS.	DIVIDA HYPOTHE- CARIA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital.....	183:585\$200	41:659\$551
Comarca do Principe.....	22:721\$513	600\$000
Comarca de Paranaguá.....	104:393\$618	2:765\$970
Comarca de Castro.....	25:378\$126	8
Comarca de Guarapuava.....	9:854\$000	8
	345:932\$457	46:025\$521

Provincia de Santa Catharina.

COMARCAS.	DIVIDA HYPOTHE- CARIA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital.....	144:834\$477	\$
Comarca de S. José.....	31:051\$144	700\$000
Comarca da Laguna.....	31:227\$801	4:300\$000
Comarca de Nossa Senhora da Graça....	157:709\$283	\$
	364:822\$405	5:000\$000

Provincia do Rio Grande do Sul.

COMARCAS.	DIVIDA HYPOTHE- CARIA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital.....	1.168:339\$045	181:266\$281
Comarca de Rio Grande.....	1.645:986\$952	222:632\$679
Comarca do Rio Pardo.....	835:159\$146	21:171\$351
Comarca de Bagé.....	285:918\$636	\$
Comarca de Alegrete.....	183:663\$072	\$
Comarca de Caçapava.....	11:050\$335	856\$000
Comarca de Piratimim.....	330:857\$580	158:504\$730
Comarca da Cruz Alta.....	34:528\$500	7:383\$000
Comarca de S. Antonio da Patrulha.....	2:494\$595	\$
Comarca do Jaguarão e S. Borja.....	180:737\$487	\$
	4.678:735\$348	591:874\$041

Provincia de Goyaz.

COMARCAS.	DIVIDA HYPOTHE- CARIA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital.....	57:601\$338	16:400\$000
Comarca de Corumbá.....	10:394\$491	2:043\$652
Comarca da Parnahyba.....	2:528\$000	\$
	70:523\$829	18:443\$652

Provincia de Minas.

COMARCAS.	DIVIDA HYPOTHE- CARIA.	REMISSÕES.
Comarca de Sabará.....	109:352\$078	2:215\$000
Comarca da Piracicaba.....	377:773\$170	20:041\$100
Comarca do Serro.....	328:920\$332	44:945\$437
Comarca de Paracatu.....	57:144\$138	1:324\$771
Comarca do Paraná.....	38:255\$000	15:515\$000
Comarca do Rio Verde.....	104:351\$622	8
Comarca do Rio Grande.....	100:768\$236	7:985\$000
Comarca do Rio de S. Francisco.....	36:120\$680	2:508\$620
Comarca do Rio das Mortes.....	211:955\$335	55:923\$103
Comarca do Parahybuna.....	1.248:839\$360	50:664\$152
Comarca da Pomba.....	1.016:413\$746	47:005\$944
Comarca de Sapucahy.....	43:739\$000	19:000\$000
Comarca de Muriaé.....	809:769\$273	306:751\$000
Comarca de Jaguary.....	242:019\$584	9:046\$200
	4.725:421\$554	582:925\$327

Provincia de Matto Grosso.

COMARCAS.	DIVIDA HYPOTHE- CARIA.	REMISSÕES.
Comarca da Capital.....	106:974\$409	29:749\$514
Comarca de Poconé.....	7:300\$000	2:300\$000
	114:274\$409	32:049\$514

Esta divida foi contrahida e he representada por 8.312 escripturas hypothecarias, das quaes 3.262 são de valor menor de 2:000\$000 de réis e 5.050 de valor superior a esta quantia. As escripturas de valor maior de 2:000\$000 de réis avultão no municipio neutro e nas provincias do Rio de Janeiro, Minas e Bahia.

O juro de 1 1/2 % ao mez, ou 18 % ao anno póde ser tomado como o termo medio do juro usual destes contractos, cuja maior quantidade oscila entre 12 e 24 % ao anno.

Ha entretanto escripturas, e de não pequeno valor, que estipulão o juro de 4 e 5 % ao mez, e outras um immediatamente inferior. Ha tambem algumas que conservão ainda a taxa legal de 6 % ao anno.

A cifra das remissões resultante dos documentos colligidos não poderá servir de regra nem de base a calculo algum; por isso que, segun do informão os proprios Tabelliães das hypothecas, muitos devedores deixão de dar baixa nas respectivas escripturas de hypotheca, mesmo depois de haverem remido os seus debitos, contentando-se geralmente com um recibo dos credores hypothecarios.

A divida hypothecaria acima mencionada está constituida sobre predios urbanos, sobre propriedades ruraes, e sobre bens diversos, moveis e semoventes. A divisão destas tres partes componentes da mesma divida verifica-se do seguinte modo :

Sobre predios urbanos.....	23.813:712\$253
Sobre propriedades ruraes.....	27.328:875\$902
Sobre bens diversos.....	16.730:693\$598
	67.873:281\$753

E pelas diversas comarcas das provincias do Imperio e o municipio neutro reparte-se ella como abaixo se vê:

Municipio neutro.

PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
11.231:495\$062	913:256\$664	5.051:660\$158

Provincia do Amazonas.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital.....	53:620\$279	3:080\$000	2:753\$203
Comarca de Solimões	6:388\$570	§	§
	60:008\$849	3:080\$000	2:753\$203

Provincia do Pará.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital.....	702:172\$770	224:312\$599	§
Comarca de Santarém.....	31:981\$436	23:945\$765	49:935\$570
Comarca de Gurupá.....	22:720\$900	35:495\$973	43:689\$548
Comarca de Bragança.....	12:181\$641	§	3:133\$327
Comarca de Cametá.....	14:455\$244	1:072\$800	11:520\$539
	783:511\$991	284:827\$137	108:278\$984

Provincia do Maranhão.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital.....	176:977\$961	6:286\$200	188:378\$203
Comarca de Itapicurumerim..	12:194\$805	2:893\$340	30:348\$777
Comarca de Turyassú.....	9:892\$564	\$	10:221\$499
Comarca do Brejo.....	\$	\$	42:072\$195
Comarca de Pastos Bons.....	250\$115	69:083\$315	13:700\$441
Comarca de Caxias.....	212:320\$110	300:474 204	\$
Comarca de Alcantara.....	7:227\$614	1:832\$500	25:289\$863
Comarca de Guimarães.....	1:020\$000	28:808\$713	700\$000
	419:883\$469	409:378\$272	310:710\$981

Provincia do Piauhy.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital.....	13:847\$341	\$	35:702\$797
Comarca do Principe Imperial.	2:500\$000	3:000\$000	\$
Comarca de Campo Maior ...	15:000\$000	31:144\$818	\$
Comarca de S. Gonçalo.....	8:181\$707	15:223\$790	11:846\$971
Comarca de Oeiras.....	5:831\$513	4:545\$971	20:098\$616
Comarca da Parnahyba.....	16:500\$000	18:028\$947	\$
	61:860\$561	71:943\$526	67:648\$384

Provincia do Ceará.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital.....	33:431\$810	211:315\$241	\$
Comarca da Imperatriz.....	\$	4:224\$137	\$
Comarca do Crato.....	20:172\$404	23:391\$624	16:705\$304
Comarca do Icó.....	30:029\$800	54:277\$000	14:410\$000
Comarca de Ipu.....	1:070\$000	3:237\$370	2:564\$000
Comarca do Saboeiro.....	\$	\$	2:360\$000
Comarca da Granja.....	2:786\$906	3:083\$000	10:291\$000
Comarca de Sobral.....	13:607\$300	11:763\$406	41:780\$654
Comarca de Baturité.....	6:720\$000	128:966\$641	8:538\$179
Comarca de Aracaty.....	13:774\$000	4:543\$842	10:617\$609
Comarca do Jardim.....	\$	\$	1:296\$865
	121:592\$220	444:802\$261	108:563\$611

Provincia do Rio Grande do Norte.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital	14:289\$000	54:170\$415	4:520\$000
Comarca do A-sú	27:656\$000	22:653\$339	1:550\$000
Comarca da Maioridade.....	196\$000	6:443\$000	7:170\$000
Comarca de Mipibú.....	400\$000	§	8:014\$890
	42:541\$000	83:266\$754	22:560\$900

Provincia da Parahyba.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital	100:731\$603	76:880\$445	98:835\$709
Comarca da Área.....	16:928\$011	103:997\$472	25:197\$575
Comarca de S. João.....	§	§	1:040\$000
Comarca do Pilar.....	§	§	400\$000
Comarca do Pombal.....	§	§	5:428\$000
Comarca de Souza.....	520\$000	4:207\$777	1:800\$000
Comarca de Bananeiras.....	2:000\$000	§	§
	120:179\$614	185:085\$394	132:701\$284

Provincia de Pernambuco.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital	676:619\$903	321:761\$088	297:051\$330
Comarca do Cabo.....	200\$000	244:225\$536	172:009\$956
Comarca do Limoeiro.....	1:884\$231	1:240\$000	19:730\$000
Comarca do Páo d'Alho.....	25:626\$400	§	2:058\$500
Comarca de Goyanna.....	18:086\$139	56:267\$720	37:600\$857
Comarca do Brejo da Madre de Deus.....	650\$000	1:200\$000	800\$000
Comarca de Garanhuns.....	502\$000	5:355\$000	21:166\$914
Comarca do Rio Formoso....	101:105\$245	254:190\$149	§
Comarca de Nazareth.....	200\$000	18:959\$000	14:316\$000
Comarca de Santo Antão....	48:266\$475	§	20:433\$000
Comarca do Bonito.....	6:300\$000	9:232\$000	17:132\$000
	879:440\$393	912:430\$486	602:298\$587

Provincia das Alagoas.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital.....	27:348\$332	17:000\$000	21:781\$887
Comarca das Alagoas.....	33:165\$000	2:420\$000	44:880\$000
Comarca do Penedo.....	18:705\$989	70:000\$000	\$
Comarca de Porto Calvo.....	21:136\$220	47:103\$396	31:948\$003
Comarca da Imperatriz.....	3:530\$000	5:100\$000	14:390\$600
Comarca da Palmeira.....	\$	1:460\$000	1:472\$000
	103:885\$541	143:083\$396	117:472\$490

Provincia de Sergipe

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital.....	90:782\$322	2:997\$000	42:170\$164
Comarca de Larangeiras.....	96:227\$000	211:000\$384	\$
Comarca da Estancia.....	21:100\$455	10:270\$419	29:311\$876
Comarca de Maroim.....	23:541\$044	64:962\$900	48:481\$788
Comarca do Lagarto.....	6:730\$000	\$	9:610\$045
Comarca de Propria.....	13:264\$563	115:140\$000	7:002\$526
	251:645\$384	404:370\$703	136:576\$399

Provincia da Bahia,

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital.....	2.093:166\$145	547:084\$495	\$
Comarca de Santo Amaro....	303:574\$418	819:328\$425	\$
Comarca da Cachoeira.....	98:588\$108	188:464\$074	247:448\$177
Comarca de Nazareth.....	100:220\$000	160:615\$000	\$
Comarca de Inhambupe.....	80:000\$000	78:000\$354	143:626\$000
Comarca de Itapicuru.....	1:283\$517	18:927\$380	\$
Comarca da Feira.....	13:000\$000	27:001\$000	\$
Comarca do Rio de Contas...	183:559\$126	26:959\$085	21:320\$000
Comarca de Jacobina.....	4:565\$000	9:740\$000	16:046\$642
Comarca do Joazeiro.....	\$	\$	4:422\$000
Comarca de Chique-Chique...	1:010\$000	1:200\$000	200\$000
Comarca de Urubu.....	6:260\$874	140\$000	16:974\$331
Comarca de Valença.....	18:555\$432	53:311\$174	20:944\$420
Comarca de Camamu.....	11:034\$692	5:589\$000	24:698\$542
Comarca de Ilhéos.....	17:987\$510	\$	34:932\$230
Comarca de Porto Seguro....	28:000\$000	10:489\$457	10:000\$000
Comarca de Caravellas.....	22:905\$000	413:435\$416	27:133\$710
	2.983:709\$822	2.360:284\$860	567:746\$052

Provincia do Espirito Santo.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital.....	41:874\$714	197:983\$020	\$
Comarca de Itapemerim.....	66:297\$000	4:000\$000	57:524\$412
Comarca de S. Matheus.....	2:400\$000	1:000\$000	\$
	110:571\$714	202:983\$020	57:524\$412

Provincia do Rio de Janeiro.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital.....	2.113:531\$478	1.301:026\$838	\$
Comarca de Itaborahy.....	15:992\$638	203:586\$038	231:258\$550
Comarca do Rio Bonito.....	15:077\$037	580:330\$301	432:465\$139
Comarca de Cabo Frio.....	11:366\$680	1.241:446\$460	286:098\$468
Comarca de Campos.....	143:018\$436	414:146\$816	1.561:537\$035
Comarca de Cantagallo.....	151:042\$373	2.277:215\$153	246:191\$453
Comarca da Estrella.....	274:083\$814	742:466\$389	514:555\$200
Comarca de Vassouras.....	236:279\$483	3.041:619\$874	725:984\$051
Comarca de Rezende.....	33:075\$743	1.633:531\$938	429:052\$184
Comarca de S. João do Principe.	65:401\$018	913:762\$442	385:304\$466
Comarca de Angra dos Reis..	83:192\$370	1.219:435\$790	\$
	3.142:206\$070	13.568:241\$039	4.813:046\$846

Provincia de S. Paulo.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital.....	218:140\$023	57:361\$793	\$
Comarca de Guaratinguetá...	87:611\$084	414:496\$278	13:882\$703
Comarca de Jacarehy.....	33:990\$585	144:088\$588	196:744\$717
Comarca do Bananal.....	89:313\$822	586:990\$462	151:019\$099
Comarca do Parabybuna.....	21:559\$078	119:528\$525	10:379\$618
Comarca de Santos.....	196:011\$778	34:313\$930	20:917\$523
Comarca de Iguape.....	12:374\$668	64:228\$192	7:938\$843
Comarca de Mogymerim.....	69:942\$327	542:328\$390	80:194\$749
Comarca de Itú.....	45:986\$370	63:242\$633	147:147\$174
Comarca de Itapetininga.....	37:615\$472	221:425\$047	37:800\$750
Comarca do Rio Claro.....	19:330\$558	27:864\$312	24:034\$500
Comarca de Bragança.....	\$	4:719\$270	5:648\$322
Comarca da Franca.....	5:155\$768	18:246\$673	11:979\$058
Comarca da Constituição.....	92:375\$242	140:634\$210	\$
Comarca de Campinas.....	232:000\$000	860:648\$461	\$
	1.161:408\$370	3.305:314\$764	707:517\$064

Provincia do Paraná.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital.....	44:598\$877	53:172\$826	85:813\$497
Comarca do Principe.....	600\$000	14:433\$063	7:688\$450
Comarca de Paranaguá.....	43:145\$009	28:033\$313	33:215\$296
Comarca de Castro.....	4:932\$000	20:446\$126	\$
Comarca de Guarapuava.....	480\$000	5:156\$000	4:218\$000
	93:755\$886	121:241\$328	130:935\$243

Provincia de Santa Catharina.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital.....	134:209\$945	10:624\$232	\$
Comarca de S. José.....	12:557\$572	2:118\$000	16:375\$572
Comarca da Laguna.....	15:698\$653	12:849\$148	2:680\$000
Comarca de N. S. da Graça.	17:781\$730	139:977\$553	\$
	180:247\$900	165:518\$933	19:055\$572

Provincia do Rio Grande do Sul.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital.....	520:730\$536	444:206\$287	203:402\$222
Comarca do Rio Grande.....	560:561\$651	308:160\$666	777:264\$635
Comarca do Rio Pardo.....	13:564\$000	21:373\$221	800:221\$925
Comarca de Bagé.....	121:583\$570	164:335\$066	\$
Comarca de Alegrete.....	94:640\$000	44:305\$000	44:718\$072
Comarca de Caçapava.....	7:175\$535	3:874\$800	\$
Comarca de Piratinim.....	122:105\$706	181:214\$174	27:537\$700
Comarca da Cruz Alta.....	33:071\$500	90\$000	1:367\$000
Comarca de Santo Antonio da Patrolha.....	2:494\$595	\$	\$
Comarca de Jaguarão e S. Borja.	90:479\$599	83:818\$054	6:439\$834
	1.566:406\$692	1.251:377\$268	1.860:951\$388

Provincia de Goyaz.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital.....	16:454\$970	\$	41:146\$368
Comarca de Corumbá.....	5:690\$000	\$	\$
Comarca da Parnahyba.....	1:700\$000	828\$000	4:701\$491
	23:844\$970	828\$000	45:850\$859

Provincia de Minas.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca de Sabará.....	28:107\$765	74:431\$466	6:412\$847
Comarca de Piracicaba.....	45:538\$723	144:222\$635	188:011\$812
Comarca do Serro.....	162:281\$211	47:057\$994	119:581\$127
Comarca de Paracatú.....	5:700\$530	\$	51:434\$608
Comarca do Paraná.....	3:540\$000	\$	31:715\$000
Comarca do Rio Verde.....	3:200\$000	43:475\$972	57:675\$650
Comarca do Rio Grande.....	668\$560	7:626\$251	92:473\$425
Comarca do Rio de S. Franc. ^o	6:068\$000	19:722\$962	10:329\$718
Comarca do Rio das Mortes..	25:981\$430	127:882\$578	58:088\$327
Comarca do Parahybuna.....	28:837\$397	775:449\$781	444:552\$182
Comarca da Pomba.....	2:390\$000	799:439\$705	214:584\$041
Comarca de Sapucahy.....	24:739\$000	\$	19:000\$000
Comarca de Muriaé.....	50:596\$803	390:783\$810	368:394\$660
Comarca de Jaguarý.....	8:932\$430	59:979\$943	173:107\$211
	396:987\$849	2.490:073\$097	1.838:360\$608

Provincia de Matto Grosso.

COMARCAS.	PREDIOS URBANOS.	PREDIOS RURAES.	BENS DIVERSOS.
Comarca da Capital.....	77:973\$896	2:380\$000	26:620\$513
Comarca de Poconé.....	700\$000	5:000\$000	1:600\$000
	78:673\$896	7:380\$000	28:220\$513

Importancia total da divida sobre predios urbanos.....	23.813:712\$253
» » » sobre propriedades ruraes..	27.328:875\$902
» » » sobre bens diversos.....	16.730:693\$598
SOMMA	67.873:281\$753

N. B. Não he possivel indicar, como se desejava, o augmento proporcional da divida hypothecaria em cada anno do periodo tomado para base deste estudo por haverem alguns Tabelliães do registro, nas informações que derão, confundido as cifras pertencentes aos diferentes annos, separando sómente a especie de bens gravados pela somma total da divida registrada em todo o quinquennio.