

A instituição consagrada no projecto que temos a honra de submitter-vos, representa a mais adeantada phase das idéas contemporaneas quanto à propriedade territorial, o mais bem-fazejo de todos os regimens para o seu desenvolvimento e fructificação nas sociedades hodiernas. Consiste o seu fim em estabelecer um systema efficaz de publicidade immobiliaria, e commercialisar a circulação dos titulos relativos ao dominio sobre a terra.

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

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

Desde que o adeantamento da industria, fecundada pela collaboração maravilhosos do capital, abriu ao trabalho do homem essa fonte inexaurivel de opulencia, a riqueza mobiliaria, todo um mundo novo, por assim dizer; desde que, graças a esse estupendo effeito da expansão exterior da personalidade humana, sob o estimulo do sentimento da liberdade individual e das exigencias crescentes da luta pela vida, a propriedade mobiliaria, triumphando contra o stygma de subalternidade e vilipendio, com que a antiguidade a assignalára (*mobilium vilis possessio*), veio rivalisar com a propriedade immovel, ameaçando arrebatá-lhe o primado immemorial, a soberana ameaçada teve que adequar-se à situação nova das cousas, armá-se para a concorrência com os processos superiores da sua competidora, reformar o seu regimen, corrigindo os vicios que, entretidos, acabariam por converter-lhe em inferioridade a tradicional supremacia. Já de tempos bem remotos principiára essa evo-

lução; porquanto a historia da propriedade romana, como demonstrou Sumner Maine, não é, na essencia, mais que a da assimilação gradual das cousas *mancipi* ás cousas *nec Mancipi*, isto é, em substancia, a historia da mobilisação progressiva dos bens territoriaes, da sua approximação á propriedade mobiliaria individual. Todavia, a disparidade entre as condições das duas especies de propriedade era radical; a propriedade movel, na moderna accção deste qualificativo, não existia sinão em estado rudimentar, e a propriedade immovel, absorvida no seu papel politico, como fundamento de todo o poder, era contrariada e paralyzada na sua funcção economica, que outras condições sociaes deviam revelar e expandir. Pela instituição da hypotheca adquiriu ella o primeiro caracter de *instrumento de credito*. Mas esse grande progresso na evolução economica da propriedade territorial, transmittido pelo direito romano a todas as legislações modernas, necessitava, para se conservar nos seus elementos juridicos essenciaes, de transformações, que só recebeu na segunda metade do seculo dezenove, quando, graças á acção dos economistas, se inaugurou nas leis francezas e belgas a *especialisação*, a *publicidade* e a *transcripção*.

Si, porém, nos seculos passados encontramos alguns vestigios da publicidade nas transacções immobiliarias, da qual a *transcripção* é o primeiro systema organico, tal não acontece com o principio economico da *circulação do solo*, innovação peculiarmente moderna, cujos primeiros passos menos deparam nas leis da revolução franceza, onde pela primeira vez se tentou fazer da hypotheca um poderoso instrumento de credito, mediante a criação da cedula hypothecaria circulante. São notorias as applicações dessa idéa, melhorada e transformada em nossos dias. Mas, a despeito de todas essas reformas, longe continuamos a estar do grande *desideratum*: a *publicidade perfeita* e a *mobilisação completa da propriedade territorial*. Nenhuma das instituições adoptadas preenche essa lacuna; porque nenhuma satisfaz a condição fundamental do problema: nenhuma estabelece a *certeza da propriedade*. Em consequencia, escreve uma autoridade contemporanea, «vão ser á esperar, na França, na Belga, na Italia, o incremento do credito territorial, desde que ao credor não é manifesta a *segurança do emprego do dinheiro*, nem possivel a *presteza e facilidade da evacção*».

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

O codigo civil austriaco e as legislações garmanicas adoptaram um mechanismo, notavelmente sabio, que assegura á propriedade

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

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

E' o mais notavel exemplo de legislação experimental, que se conhece, e a sua rapida carreira, a seducção que tem exercido entre as nações mais progressistas, a sua invasão crescente nos costumes e nas leis dos povos mais liberaes, sem o menor auxilio coercitivo da autoridade social, constitue a mais eloquente demonstração da sua superioridade singular, da vitalidade que anima essa instituição e dos seus destinos cosmopolitas.

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

Aventado, em 1856, na Austria meridional, ao inaugurar-se alli o governo parlamentar, pelo deputado Robert Torrens, um dos bemfeitores da civilização contemporanea, convertido em lei por acto de 27 de janeiro de 1858, e posto em execução aos 2 de julho desse anno, esse regimen, por via de experiencias gra-

duaes e espontanea imitação, penetrou na colonia de Queen land em 1861, na Victoria e em Nova Galles no anno immediato, e dahi a doze (1874) na Australia occidental. Depois, da Australia se communicou, em 1863, á Transmania, em 1870 á Nova Zelandia e á Columbia ingleza. Abraçaram-n'o, mais tarde, as ilhas de Fidji (1877), o estado de Iowa, na federação americana, e, por ultimo, no Canadá, a provincia de Ontario, onde a legislatura o acolheu em 1885, mandando-o applicar á cidade de Toronto e ao condado de York. Ao justificar essa medida, na antiga dependencia britannica, declarou o primeiro ministro que o pensamento do gabinete era tornar a transferencia da terra tão simples como a do papel bancario, e o titulo do possuidor tão firme, tão isento de riscos e tropeços, quanto o do accionista de um estabelecimento de credito as acções de que é senhor.

Outras provincias canadaenses e outros estados da União anglo-saxonia promovem a sua adopção, de que tambem se cogita para a India, em Malaca, em Penang, em Strait Settlements. A regencia de Tunis, graças á iniciativa do governador Cambon, inspirada na propaganda activa de Ives Guyot, perfillhou, na lei de 12 de julho de 1885, a instituição australiana, de que ja se aconselha tambem a applicação á Argelia. (E'. WORMS: *La propriété consolidée*, 1888.) E Leroy Beaulieu, que percorria a Tunisia, quando se preparava a reforma, declarou que, com a introdução do systema Torrens na regencia, a organização da propriedade territorial alli se avantajava consideravelmente á da França. «A propriedade territorial», disse elle, «terá dest'arte encontrado em Tunis a sua formula real, muito mais nitida, preciosa e completa do que na propria França. Convertido que seja em lei este regimen, não temos duvida nenhuma de que, com a abundancia de boas terras nesta nossa nova colonia, os capitalistas francezes affluirão a ella animada e methodicamente».

A Inglaterra caminha, bem que lentamente, para a mesma reforma desde 1863. Na Irlanda, esse anno viu organizar-se uma associação consagrada especialmente á realização deste *desideratum*, a bem do qual o proprio Robert Torrens formulou projecto, levado por uma comissão de altos personagens á presença do vice-rei. Na Grã-Bretanha, ha trinta annos que summidades judicarias das mais altas, entre as quaes não menos de cinco chancelleres, lord Westburg, lord Cranworth, lord Hatherley, lord Selborne, lord Cairns, empenham esforços por uma adaptação do systema australiano á metropole, onde trabalha neste sentido a *Society for promoting the amendment of the law*; e varias disposições do acto Torrens teem sido incorporadas ás leis agrarias e territoriaes do Reino Unido, em 1875, 1881 e 1882. Alli, entretanto, «por falta de amplidão e simplicidade nas medidas adoptadas, tão exiguos são os resultados, quão pleno tem sido o bom exito onde quer que se permite á lei Torrens estabelecer o livre commercio da terra no mesmo grau em que se opera o escambo livre dos titulos industriaes». E ante a lição dessa experiencia, sempre favoravel quanto completa, economistas e administradores de primeira nota não hesitam em advogar a introdução

deste principio de transformação e revisescencia no velho organismo da propriedade européa. « Arrojada é a idéa », diz um economista italiano; « carece de suffragar-se com outras experiencias e estudo mais reflexivo; mas a nós tambem não pareceria inexequível applicar á Europa este systema, que não diverge muito do regimen em vigor nos paizes allemães ».

Entregue ao seu proprio valor, sem auxilio de imposição official que o ampare, o systema Torrens tende a universalisar-se onde quer que o legislador o offerece ao bom senso do interesse individual. « Esse systema », diz o autor da *Politica experimental*, « substitue o registro dos contractos pelo dos titulos de propriedade. Estes adquirem uma especie de individualidade propria. Na repartição do registro se lhes abre conta corrente; os empréstimos, os arrendamentos e quaesquer outros onus inscrevem-se no talão, assim como no certificado, correspondendo essas duas inscripções uma á outra. Basta um relance de olhos, para conhecer a situação de qualquer propriedade, como basta um simples olhar por um balanço, para se averiguar a situação de um banqueiro. Da essencia da democracia é substituir a coacção pelo contracto, e fazer recahir o contracto antes sobre as cousas do que sobre os homens. » Assim, este regimen ao mesmo passo que tende a realçar o caracter moral da propriedade espiritalisando-a, por assim dizer, nessa combinação que mobilisa os immoveis, dando-lhes circulação analoga á da renda nominativa, tende simultaneamente a elevar a liberdade individual, no proprietario, pela selecção livre, que lhe deixa, do systema a que ha de colher os seus bens. Todavia, ainda não foi lançada á terra, em parte nenhuma, a semente livre da lei Torrens, que dentro em pouco não cobrisse a maior parte do solo.

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

Cerca de 15 % das terras alienadas pela Corôa antes da lei Torrens (depunha, em 1880, respondendo á circular de lord

Kimberley, o official de registro geral de Queensland) estão hoje submettidos á acção dessa lei. « A quantidade alienada assim daquella data em deante, sobe a 3.826.634 geiras, que, addicionadas ás inscriptas á solicitação dos interessados, perfazem 98 % de todas as terras alienadas. » O official do registro geral na Victoria attestava achar-se já inscripta sob a lei Torrens cerca de uma oitava parte de todas as terras existentes na colonia, registrando-se titulos de todos os generos, desde os mais simples até os mais complicados, e de todos os valores, desde 5 até mais de 100.000 libras. « Raras são as questões concernentes a transferencia de propriedade territorial, em que esta repartição não haja de intervir », dizia o official do registro da lei Torrens em Nova Zelandia. O de Nova Galles Meridional declarava: « Tão bem assegurada se acha a popularidade deste regimen, a tal ponto se acostumou o publico a lidar com os nossos certificados, tamanha é a sua confiança no valor infallivel delles, que em geral não se admite transacção sobre propriedade, cujo titulo não esteja registrado sob o systema Torrens. » O funcionario incumbido desse serviço na Tasmania respondia: « Dentro em breve os contractos sobre a propriedade real correrão, em sua maioria, por esta repartição, que já se pôde considerar, hoje em dia, como o cartorio geral dos actos de transmissão da propriedade immovel na colonia. » (ROBERT TORRENS *Transfer of Land by Registration*, pags. 26, 27, 54 e 57.)

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

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

A tres principios cardeaes pôde reduzir-se toda a economia da lei Torrens: « 1.º Instituição de um processo expurgativo, destinado a precisar a propriedade, a delimita-la, e fixar de modo irrevogavel, para com todos, os direitos do proprietario, authenticando-os em um titulo publico; 2.º Creação de um systema de publicidade hypothecaria, adequado a patentear exactamente a condição juridica do solo, com os direitos reaes e gravames, que o oneram; 3.º Mobilisação da propriedade territorial mediante um conjunto de alvitres, convergentes a assegurar a transmissão prompta dos immoveis, a constituição facil das hypothecas e

a cessão dellas por via do endosso.» (ALFREDO DAIN: *Le système Torrens*, pag. 11.)

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

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

Este documento goza, no systema Torrens, de um valor supremo contra todas as impugnações ulteriores. Uma vez assegurada assim, a propriedade torna-se absoluta e indisputavel. *O estado aprofunda a certeza juridica do certificado*, provendo, mediante indemnisação pecuniaria, ás reclamações, que de futuro se possam levantar fundadamente contra a legitimidade dos direitos do possuidor do titulo conferido pelo registro Torrens. «O proprietario de um titulo inscripto», observa o professor Gide, «não tem que se inquietar com o passado. Os adquirentes, como os credores hypothecarios, acham-se igualmente garantidos. A segurança é completa, assim para o proprietario, como para terceiros.» (*Bulletin de la Société de Législation Comparée*, 1885-86. vol. XV.)

A indestructibilidade do titulo constitue, manifestamente, um dos caracteres inestimaveis do regimen australiano. Na incerteza sobre o direito de propriedade territorial está uma das influencias que profundamente a depreciam e um dos embaraços que organicamente se oppõem á sua mobilisação. A segurança estribada n'um titulo de dominio irrevogavel habilita o proprie-

tario a não recuar ante os maiores sacrificios para a exploração da terra, e attrahe para ella as ambições do capital, livre por esse meio dos ricos que ordinariamente o deteem ante a perspectiva de litigios embaraçosos e arruinadores, como os que flagellam a propriedade immovel. Nos termos da legislação commum, a firmeza da propriedade pende indefinidamente das questões armadas pela malevolencia, pelo despeito, pela cobiça, carecendo sempre de um processo dispendioso, para se defender, toda a vez que a oppugna. No regimen Torrens desaparece radicalmente a possibilidade eventual da contestação, affirmando-se de uma vez para sempre o direito por uma declaração especifica e irrevocavel da autoridade do Estado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Australia Occidental.— Cinco annos. Indemnisação, nenhuma.

Total: Tres indemnizações pagas, no valor de £ 2504, em um fundo da garantia de £ 180.000.

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

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

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

Os encargos e arrendamentos da propriedade instituem-se, transferem-se, renovam-se ou extinguem-se mediante simples averbações no titulo e inscripção della no registro. Nas hypothecas o proprietario hypothecante retém o seu titulo com a nota certificativa do onus estabelecido. Torna-se deste modo impossivel a minima fraude; porque o documento da propriedade é, ao mesmo tempo, o quadro dos compromissos que a gravam. « Nenhuma parte deste systema », diz Robert Torrens, « tem actuado mais beneficemente, em relação aos interesses geraes. E' caso comesinho ver consummar-se uma hypotheca no espaço de uma hora, mediante a despeza de dez a vinte shillings. »

(*Transfer of Land*, p. 24.) « Celebram-se hypothecas » depunha, em 1880, o *Registrar General* da Columbia ingleza, « com a mesma rapidez, com que na Inglaterra se transferem acções de bancos; bastando uma busca de cinco a dez minutos, para se averiguar perfeitamente a situação de qualquer titulo registrado »

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

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

Objecta-se aqui, como já se objectou na Inglaterra, contra a praticabilidade desse systema neste paiz, que o bom exito de semelhante innovação nas colonias australianas tem alli a sua causa na ausencia de duvidas sobre os titulos de propriedade, em regiões onde a terra passou recentemente das mãos da Coroa para as dos colonos, após cuidadosas demarcações officiaes. Mas a verdade é, que essas medições, na Australia, são extremamente incorrectas, e longe de aproveitarem como preliminar á execução da lei Torrens « constituiram, pelo contrario, o mais serio embaraço ás operações effectuadas sob o seu regimen. » TORRENS: *Transfer of Land*, p. 30.) O cadastro official da Australia attesta outra auctoridade respeitavel, « como auxilio ao registro Torrens, e mera invenção dos inglezes; pois esse cadastro tem sido, na realidade, um dos maiores obstaculos á generalisação do novo systema. » (BRICKDALE: *Registration of Title to Land*, p. 21.) No mesmo sentido se enuncia o *Registrar General* da nova Zelandia (*Fur-*

ther Return on Registr. of Title in the Austral. Colon., p. 98), e o commissario dos titulos na Australia Occidental (*Ib.*, p. 101) e o da Australia Meridional. (*Ib.*, p. 6.)

Outros recuam, vendo embarcações inextricaveis na antiguidade da origem dos titulos da propriedade, em um paiz onde muitos delles tem o seu ponto de partida em tempos mais ou menos longinquos. A esses responde Torrens que os titulos registrados na Australia remontam, em grande numero, a mais de sessenta annos de data, e, parte pelo desuoido nos antigos contractos, parte pela frequencia das alienações de propriedade nos paizes novos, muitos desses titulos offerecem complexidades e mysterios não menos emmaranhados que os do dominio territorial na propria Inglaterra. Disso dão testemunho os relatorios officiaes publicados sobre o assumpto. (BRICKDALE, p. 17-9.) Demais, acrescenta o eminente reformador australiano, retorquindo o argumento nos mesmos termos em que o fez, em 1879, lord Cairns (*Report. Evidences and Appendix of the Select Committee on Land Titles and Transfer*, n. 2.870), « a existencia de titulos como esses não é objecção contra a medida; antes constitue razão conclusiva, para se franquear á grande maioria dos titulos claros e liquidos um regimen, que os preserve de cahirem, com o tempo em condições semelhantes. (*Transfer. of land*, p. 31.)

Em presença destas considerações, que a novidade do assumpto nos forçou a alongar, não hesitamos em aconselhar-vos a transplantação desta reforma para o nosso torrão patrio, onde encontrará certamente as condições mais favoraveis de aclimação logo que os interessados lhe comrehendam a influencia bemfazēja.

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

- 1.º Faculdade aos proprietarios de aceitarem-no, ou permanecerem no direito commum;
- 2.º Registro de todos os direitos, que gravarem o immovel, para a constituição delles entre as partes e a sua acção contra terceiros;
- 3.º Garantia do Estado aos proprietarios inscriptos e, em consequencia, responsabilidade pecuniaria do Thesouro para com os prejudicados por erros na matricula, ou na entrega de titulos;
- 4.º Publicidade real, e não pessoal, isto é, instituição de um grande livro de terras, onde cada propriedade, em vez de cada proprietario, tenha aberta a sua conta;
- 5.º Entrega a cada proprietario de um certificado com o valor do titulo, renovavel em cada transferencia da propriedade;
- 6.º Facilidade aos proprietarios de constituirem emprestimos, mediante penhor do titulo, consignado em garantia ao mutuante;
- 7.º Substituição da incerteza pela segurança, da obscuridade e do palavreado pela brevidade e pela clareza;
- 8.º Reducção de avultados gastos a um desembolso minimo, e abreviação de mezes a dias no tempo despendido;
- 9.º Protecção ás transacções sobre a propriedade territorial contra a generalidade das fraudes;

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

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

Longo e penoso foi-nos o labor da adaptação, attenta a difficuldade extrema de delinear as idiosyncrasias inglezas, que incluem a lei Torrens no seu contexto original. Mas a attenção e consciencia com que procedemos, atravez das muitas transmutações porque passou o nosso trabalho, até se formular neste projecto, inspira-nos a confiança de que elle corresponda ao pensamento da benefica reforma, cuja realidade agora depende apenas do vosso assentimento.

Capital Federal 31 de maio de 1890.

Ruy Barbosa.

Manoel F. de Campos Salles.

Francisco Glicerio.

DECRETO N. 451 B — DE 31 DE MAIO DE 1890

Estabelece o registro e transmissão de immoveis pelo systema Torrens.

CAPITULO I

SECÇÃO I

Do registro, sua indole e fórma

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

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

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

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

A substituição deste magistrado será regulada por instruções do ministerio da justiça.

Art. 3.º Todo o documento, exhibido como acto do official do registro e por elle assignado, ou por seu ajudante, será recebido como prova irrefragavel, salvo o disposto no art. 75, §§ 2º e 3º.

Art. 4.º Incumbe ao official do registro:

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

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

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

4.º Suspende o registro dos immoveis, que se mostre pertenceres à fazenda publica, ou a incapazes.

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

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

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

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

Art. 8.º Recebido o requerimento, e estando em termos, submittel-o-ha o official à despacho.

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

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

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

SECÇÃO II

Entrega dos titulos

Art. 10. Terá o official um registro, em livros de talão, denominado — matriz —, no qual fará as matriculas, com declaração

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECÇÃO III

Registro dos actos na matriz

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

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

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

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

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

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

SECÇÃO IV

Execução de sentenças e mandados

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

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

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

SECÇÃO V

Da perda do titulo de matricula

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

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

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

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

SECÇÃO VI

Declinações dos immoveis

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

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

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

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

4.º As plantas conterão :

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

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

c) Os vallos, cercas e muros divisorios;

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

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

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

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

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

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

a) Os rumos seguidos, a aviventação dos rumos antigos, com os respectivos calculos;

b) Os accidentes encontrados, as cercas, vallos, marcos antigos, correços, rios, lagóas, etc.;

c) A indicação minuciosa dos novos marcos assentados, das culturas existentes e da sua produção annual;

d) A composição geologica dos terrenos, as novas culturas, a que possam adaptar-se, e bem assim a qualidade e extensão dos campos, mattas e capoeirões existentes;

e) As industrias agricolas, pastoris, fabris e extractivas, exploradas, ou susceptiveis de exploração;

f) As vias de communicação existentes e as que convenha estabelecer;

g) As distancias á estação de estradas de ferro, e a embarque e mercados mais proximos;

h) O numero conhecido de trabalhadores, com indicação, podendo ser, de suas nacionalidades;

i) O systema adoptado em relação ao serviço agricola e ao estabelecimento de colonos (parceria, salario, subdivisão da propriedade em lotes, empreitadas, etc.);

j) A avaliação de todos os moveis e immoveis, discriminando-se os preços de cada um;

k) Indicação, em summa, de tudo o que concorrer possa para conhecimento cabal da propriedade e seu valor.

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

Art. 23. Com a planta, se apresentarão as notas de campo,

segundo as quaes foi organizada, e o relatório, ou memorial descriptivo, exigido no art. 22, n. 6.º

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

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

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

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

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

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

As despesas respectivas tocarão aos donos dos immoveis.

CAPITULO II

ACTOS DE ALIENAÇÃO E SEUS EFEITOS

SECÇÃO I

Da transmissão e dos *onus* reaes

Art. 25. No caso de alienação de immovel matriculado, ou de instituição de *onus* reaes, por virtude de contracto, redigirá o alienante o escripto de transferencia, assignado por elle, bem como pela pessoa, em favor de quem se fizer a alienação e duas testemunhas, referindo-se ao titulo, e indicando todos os encargos e hypothecas, que gravarem o immovel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECÇÃO II

Da hypotheca e excussão dos immoveis hypothecados

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

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

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

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

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

§ 3.º A antichrese faz cessar o arrendamento.

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

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

pagar as annuidades e os juros, garantidos pela hypotheca, e a exonerar o alienante de reclamações do credor hypothecario.

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

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

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

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

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

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

SECÇÃO III

Effeitos juridicos do registro dos actos

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

§ 1.º Si dous actos, celebrados pelo mesmo proprietario, que tenham por objecto alienar, ou onerar o mesmo immovel, forem apresentados simultaneamente ao registro, registrar-se-ha aquelle, em apoio do qual produzir o postulante o titulo, de que trata o art. 26.

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

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

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

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

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

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

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

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

SECÇÃO IV

CONSENSO DE TERCEIROS

Art. 44. Si a annuência de terceiro for necessaria, para se dispôr de um immovel, basta para ser outorgada o «Consinto» do annuente no escripto de transmissão, podendo, porém, sel-o igualmente em documento separado, que se averbará no titulo e no registro.

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

Todos os actos do legitimo representante serão válidos, como si do proprio representado emanassem.

CAPITULO III

DA OPPOSIÇÃO AO REGISTRO

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

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

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

Art. 49. O processo de opposição ao registro dos titulos e o de todas as questões, que a esse respeito se suscitarem, será summario e determinado em regulamento, dispensando-se a conciliação (Decreto n. 359 de 26 de abril de 1890).

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

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

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

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

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

CAPITULO IV

DOS PROCURADORES

Art. 54. O mandato, para os effeitos deste decreto, pôde ser outorgado por instrumento particular, escripto e assignado pelo mandante, sendo licito a este nomear procurador com poderes de alienar, hypothecar e praticar todos os actos, previstos no mesmo regulamento.

Paragrapho unico. A nota do registro, lançada no verso da procuração, dará fé da realidade dos poderes do mandatario, contando que seja depositada em poder do official do registro outra procuração original.

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

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

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

CAPITULO V

DA EXONERAÇÃO

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

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

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

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

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

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

CAPITULO VI

DO FUNDO DE GARANTIA

Art. 60. Sobre o immovel, que pela primeira vez se matricular, assim como sobre o já matriculado, que passar a outro dono por successão testamentaria, ou *ab intestato*, pagar-se-hão as taxas estipuladas na tabella annexa.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 62. O pagamento das taxas para o *fundo de garantia* (art. 60) far-se-ha por intermedio das collectorias, nas comarcas, pela recebedoria, na capital federal, e pelas thesourarias de fazenda, nas capitães dos Estados, à vista de notas impressas em talão especial, assignadas pelo official do registro e rubricadas pelo juiz, designado o nome da propriedade e o do seu dono, a freguezia, municipio, comarca e Estado, onde for situada, o valor por que ha de registrar-se, o nome de quem a registra, e paga a taxa, e a importancia desta.

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

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

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

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

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

CAPITULO VII

DOS EXTRACTOS DA MATRIZ

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

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

§ 2.º A datar da entrega do extracto, nenhum acto de transmissão ou oneração do immovel se inscreverá na matriz, emquanto o dito extracto não se devolver ao official, para ser annullado, ou não se provar, por annuncios nos *jornaes*, durante um mez consecutivo, que se destruiu, ou perdeu.

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

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

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

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

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

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

§ 2.º Si fór transferida a plena propriedade, annullará o titulo, entregando ao adquirente outro, onde se mencionem os encar-

gos e hypothecas, que gravarem o immovel, a que o novo titulo se refere, como constarem da matriz e do extracto.

Art. 66. Os *onus* mencionados no verso do extracto do registro terão prioridade sobre os instituidos posteriormente á nota da entrega do extracto lançado na matriz. As hypothecas averbadas nesse extracto classificar-se-hão pelas datas das verbas constantes do verso delle.

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

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

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

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

CAPITULO VIII

PENALIDADES

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

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

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

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

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

CAPITULO IX

DISPOSIÇÕES GERAES

Art. 74. Si as firmas das partes não forem reconhecidas por tabellião, e houver motivo, para se lhes duvidar da authen-

licidade, o juiz verificá-la, interrogando o signatário, e procedendo ás diligencias convenientes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 79. Si alguém dolosamente obtiver, ou retiver titulo, ou

outro acto, referente a immovel matriculado, o juiz o mandará citar, para comparecer á sua presença, sendo conduzido debaixo de vara, si não acudir á citação, salvo legitimo impedimento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MANOEL DEODORO DA FONSECA.

Ruy Barbosa.

M. Ferraz de Campos Salles.

Francisco Glicerio.

TABELLA ANNEXA

O official do registro receberá, em razão da matricula:	
1 Por titulo de concessão de terras publicas	2\$000
2 Por titulo de outra ordem, um por mil sobre o valor da propriedade.	
Além disso:	
3 De cada <i>titulo</i> ou extracto de registro	6\$000
4 De cada novo <i>titulo</i> a proprietario, quanto á parte do immovel não alienada.	4\$000
5 De cada <i>titulo</i> em outras circumstancias, do registro de alienação ou escriptos, e de alienação ou hypothecca	6\$000
6 De cada registro de escripto, e qualquer outro acto constitutivo de <i>onus</i> real que tenha de ser lançado na matriz.	4\$000
7 De cada recebimento ou menção de opposição. . . .	4\$000
8 De cada busca, indicando-se o volume e a folha. . .	\$500
9 De cada busca geral	1\$000
10 De cada deposito de planta e documentos.	2\$000
11 Da entrega das referidas peças, regularmente aucto-rizada	2\$000
12 De cada lauda, que terá vinte cinco linhas, e cada linha não menos de 30 letras.	2\$000
13 De cada certidão, pelas cinco primeiras laudas . . .	2\$000
14 De cada lauda ou parte de lauda que accrescer . . .	\$200
15 Do exame das ditas peças, facultado em cartorio a quaesquer pessoas	2\$000
16 O official do registro entregará ao juiz 40 o/0, das custas que receber pelos trabalhos e processos em que funcionar ou tomar parte.	

FUNDO DE GARANTIA

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

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

SENADO FEDERAL
BIB O'EL

DECRETO N. 955 A — DE 5 DE NOVEMBRO DE 1890

Promulga o regulamento para execução do Decreto n. 451 B, de 31 de Maio do corrente anno, que estabeleceu o registro e transmissão de immoveis pelo systema Torrens.

O Marechal Manoel Deodoro da Fonseca, Chefe do Governo Provisorio constituido pelo Exercito e Armada, em nome da Nação,

Decreta:

Art. 1.º O registro dos immoveis, creado pelo Decreto n. 451 B de 31 de Maio do corrente anno, será executado de conformidade com as disposições do regulamento, que a este Decreto acompanha, assignado pelos Ministros e Secretarios de Estado dos Negocios da Fazenda, da Justiça e da Agricultura, Commercio e Obras Publicas.

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

Sala das sessões do Governo Provisorio da Republica dos Estados Unidos do Brazil, 5 de Novembro de 1890, 2º da Republica.

MANOEL DEODORO DA FONSECA,

Ruy Barbosa.

Francisco Glicerio.

M. Ferraz de Campos Salles.

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

TITULO I

DO REGISTRO

Sua indole, comprehensão e fórma

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

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

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL
1890
15

Serão também obrigatoriamente sujeitos ao mesmo regimen, si o governo entender conveniente, os terrenos e predios da Capital Federal no perimetro marcado para o imposto predial.

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

Art. 4.º Só se podem hypothecar :

§ 1.º Os immoveis por natureza ;

§ 2.º Os immoveis por destino ;

§ 3.º A emphyteuse e o dominio directo ;

Art. 5.º O registro comprehende:

A transcrição dos titulos da transmissão dos immoveis susceptiveis de hypotheca e a instituição dos onus reaes ;

A inscripção das hypothecas.

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

§ 2.º As despesas da transcripção incumbem ao adquirente e as da inscripção ao devedor.

Art. 6.º Todo acto do official do registro, por elle assignado, ou por seu ajudante, será recebido como prova irrefragavel, salvo o disposto nos arts. 119 a 122.

CAPITULO I

DA INAUGURAÇÃO

Art. 7.º O registro, creado pelo Decr. n. 451 B de 31 de maio de 1890, será inaugurado em todas as comarcas da Republica, quatro mezes depois da publicação deste regulamento.

Art. 8.º Nas comarcas de mais de um Juiz de direito pre-sidirá a inauguração do registro o juiz da 1ª vara civil.

Art. 9.º Desde a inauguração do registro, nos termos do Decr. n. 451 B de 1890, realizam-se todos os effeitos resultantes do registro dos titulos, que são por este regulamento sujeitos á esta formalidade, para valerem contra terceiros.

Art. 10. O auto da inauguração escrever-se-ha no livro protocollo, em a pagina immediatamente seguinte á do termo de abertura.

Art. 11. Si, por motivo imprevisto, no termo aprazado para se inaugurar o registro ainda não estiver designado o respectivo official, ou não se acharem promptos os livros, não se adiará a inauguração.

Art. 12. Uma copia do acto da inauguração será logo rem-ttida ao Governo, na Capital Federal, e aos governadores, nos Estados.

Art. 13. O registro geral, decretado na lei n. 1237 de 24 de setembro de 1864 e Reg. n. 3453 de 26 de abril de 1865 e no dec. n. 169 A de 19 de janeiro de 1890, continuará nas comarcas onde actualmente funciona.

CAPITULO II

DOS LIVROS

Art. 14. Os livros do registro são :

- 1.º O da matriz ;
- 2.º O protocollo ;
- 3.º O indicador real ;
- 4.º O indicador pessoal.

Art. 15. O livro n. 1 (o da matriz) é um livro de talão, no qual será lançada a matricula dos immoveis com todas as clausulas contidas nos actos.

O modelo é o do annexo n. 1.

Art. 16. O livro n. 2 (protocollo) que é a chave do registro, servirá para o apontamento de todos os titulos apresentados diariamente.

O modelo é o do annexo n. 2.

Art. 17. O livro n. 3 (indicador real) é o repertorio de todos os immoveis, que directa ou indirectamente figuram no registro.

O modelo é o do annexo n. 3.

Art. 18. O livro n. 4 (indicador pessoal) será dividido alfabeticamente ; e nelle, sob a letra respectiva, se inscreverá por extenso o nome de todas as pessoas, que, activa ou passivamente, individual ou collectivamente, figurarem nos livros do registro.

O modelo é o do annexo n. 4.

Art. 19. A transcripção dos titulos de transmissão dos immoveis, susceptiveis de hypotheca, a instituição dos *onus reaes* e a inscripção das hypothecas, que o registro comprehende (art. 5º), serão feitas nos mesmos livros do registro geral, additando-se, na columna das annotações, o seguinte:

Systema Torrens (Decreto n. 451 B de 31 de maio de 1890 e regulamento n. 955 A de 5 de Novembro de 1890).

Art. 20. As declarações, já existentes, por occasião da matricula, no registro geral, serão levadas para o livro-matriz, lançando-se as que sobrevierem, primeiro nos livros do registro geral, depois no da matriz.

CAPITULO III

DA EXECUÇÃO E DIRECÇÃO

Art. 21. Si o governo tornar obrigatorio o registro, para os predios da Capital Federal, nos termos do art. 2º, a execução dos actos, previstos por este regulamento, é confiada ao official do registro geral das hypothecas sob a direcção do juiz de direito, a quem este serviço se achar submettido, ou a uma sociedade em commandita ou anonyma, autorizada pelo ministro

da fazenda na Capital Federal, e cujo director-secretario gozará de fé publica para todos os actos do decreto n. 451 B de 31 de maio ultimo, que lhe incumbirão, sob a fiscalisação do juiz, respondendo a sociedade pelas faltas e irregularidades desse director-secretario

Art. 22. A substituição dos juizes de direito regular-se-ha pelas leis em vigor.

Art. 23. Os officiaes do registro são, por sua natureza, privativos, unicos e indivisiveis, e ficam exclusivamente subordinados aos juizes de direito.

Art. 24. Nas comarcas de mais de um juiz de direito a direcção compete ao juiz da 1ª vara civil.

Art. 25. Incumbe ao official do registro:

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

2.º Intimar, por ordem do juiz, aos proprietarios, ou interessados, a fazerem declarações, ou proluzirem os titulos, concernentes aos immoveis, que se trate de admitir ao beneficio deste regulamento, negando-se, caso os intimados se recusem, a proseguir nos termos do registro;

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

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

Art. 26. O requerimento para registro será dirigido ao juiz pelo proprietario, ou por quem tenha mandato, ou qualidade para o representar.

Em caso de condominio, só se procederá ao registro a requerimento de todos os condominos.

Art. 27. O immovel, sujeito á hypotheca, ou *onus* real, não será admittido a registro sem consentimento expresso do credor hypothecario, ou da pessoa em favor de quem se houver instituido o *onus*.

Art. 28. O requerimento virá instruido com os titulos de propriedade e quaesquer actos, que a modifiquem, ou limitem, um memorial indicativo de todos os seus encargos, no qual se designarão os nomes e residencias dos interessados, occupantes e confrontantes, e, sendo rural o immovel, a planta d'elle, nos termos dos arts. 56 e 57.

Art. 29. Só se admittem ao registro os titulos seguintes:

§ 1.º Os instrumentos publicos;

§ 2.º Os escriptos particulares, assignados pelas partes, que nelles figuram, reconhecidos pelos officiaes do registro e selados com o sello, que lhes compete;

§ 3.º Os actos authenticos de paizes estrangeiros, legalizados pelos consules brasileiros e traduzidos competentemente na lingua nacional.

Art. 30. Recebida a petição, e estando em termos, submittel-a-ha o official a despacho lançando, nella, em caso contrario, a duvida, que tiver.

Art. 31. A parte, juntando os titulos, com a duvida do official, e impugnando-a, requererá contra ella ao juiz de direito.

Art. 32. Sendo julgada a duvida, a parte entregará o requerimento e mais papeis, que o acompanharem, ao official, que procederá segundo o juiz ordenar, facultando aggravo para a Relação, si a decisão for contraria ao requerente.

Art. 33. Quando os documentos, completos e regulares, mostrarem que o immovel pertence ao requerente, e tiverem sido observados os arts. 25 a 29, mandará o juiz publicar o requerimento uma vez no *Diario Official* e tres, pelo menos, em um dos jornaes da Capital Federal, si o immovel ahi se achar, ou em algum da cabeça da comarca, fixando prazo, não menor de 50 dias, nem maior de quatro mezes, para a matricula, si não houver opposição a ella.

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

Paragrapho unico. A certidão da intimação, feita em tempo util, excluirá, a respeito dos beneficiarios do presente regulamento e do fundo de garantia, a acção de reivindicção ou indemnização por parte das pessoas intimadas.

Art. 35. A opposição será processada pelo modo e forma, prescriptos nos arts. 90 a 102.

CAPITULO IV

DA ENTREGA DOS TITULOS

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

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

§ 2.º Si o immovel for de menor, ou incapaz, declarará o official, na matricula, a idade do menor, ou a causa da incapacidade.

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

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

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

Art. 39. O official, a requerimento do proprietario, converterá em um só os titulos referentes á parte de um immovel, ou

dividirá o titulo concernente ao todo em tantas, quantas as partes indicadas, assignalando estas com individuação e clareza.

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

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

CAPITULO V

REGISTRO DOS ACTOS NA MATRIZ

Art. 41. O titulo presumir-se-ha matriculado, para o effeito de subordinar-se ao regimen deste regulamento, logo que nelle fizer o official do registro indicação do volume e da folha, que na matriz lhe estiverem consagrados.

Art. 42. Em geral, e salvas as disposições especiaes deste regulamento, são partes legitimas, para requerer a matricula, aquelles que adquirem ou transmittem direitos mediante os titulos apresentados, assim como as pessoas, que succedem a esses, ou os representam.

Art. 43. Consideram-se terceiros, na accepção deste regulamento, os que não forem partes no contracto, ou seus herdeiros.

Art. 44. Os officiaes encarregados da matricula não conhecerão da legalidade dos titulos.

Art. 45. Em sendo um titulo apresentado á matricula, o official tomará, no protocollo, a data da apresentação e o numero de ordem que competir, reproduzindo no titulo a data e o numero assim :

Numero tal }
Pagina tal } do Protocollo

Apresentado no dia tal, das 6 ás 12, ou das 12 ás 6.

O official F.

Art. 46. Quando duas ou mais pessoas concorrerem ao mesmo tempo, os titulos apresentados terão o numero de ordem.

Art. 47. O mesmo tempo, quer dizer, de manhã, das 6 ás 12 horas, e, de tarde, das 12 horas ás 6.

Art. 48. Si a mesma pessoa apresentar mais de um titulo relativo ao mesmo objecto, o numero de ordem será um só, discriminando-se elles um dos outros por letras successivas do alphabeto.

Art. 49. Sempre que o titulo apresentado for escripto particular, nos casos em que é admissivel, apresentar-se-ha em duplicata.

Art. 50. O acto translativo de immovel matriculado, ou constitutivo de hypotheca, ou *onus* real, presumir-se-ha egualmente

registrado, logo que a averbação nelle consignada attestar a inscripção desse acto naquelle dos livros da matriz, onde o immovel se matriculou.

§ 1.º A averbação indicará o dia e a hora de apresentação do acto.

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

Art. 51. O acto destinado ao registro apresentar-se-ha em dous exemplares, dos quaes o official entregará um ao beneficiario, e archivará o outro.

Art. 52. Cada titulo, assignado pelo official do registro, fará fê em juizo por seu conteúdo e por sua matricula, constituindo prova de que a pessoa, nelle nomeada, está realmente investida nos direitos, que esse documento especificar.

CAPITULO VI

EXECUÇÃO DE SENTENÇAS E MANDADOS

Art. 53. Nenhuma sentença, ou mandado de execução, terá effeito contra immovel admittido ao regimen deste regulamento, emquanto não se averbar no livro da matricula, e mencionar a averbação na propria sentença, ou no mandado.

Executada a sentença, ou cumprido o mandado, o official o declarará no livro da matricula e no titulo, fazendo esta menção prova da execução consummada.

Art. 54. Aos adquirentes, credores hypothecarios, ou outros interessados, não se poderá oppor sentença, ou mandado, anterior ao registro, senão dentro em seis mezes da data deste.

CAPITULO VII

DA PERDA DO TITULO DE MATRICULA

Art. 55. No caso de destruição ou perda do titulo, o proprietario, annunciando-a por 30 dias consecutivos, nos jornaes de maior tiragem, submeterá ao juiz do registro uma declaração, com todos os esclarecimentos, que possuir em apoio de sua qualidade e a respeito das hypothecas e demais encargos, que gravarem o immovel.

§ 1.º Satisfeitos estes requisitos, mandará o juiz entregar ao proprietario novo titulo, com resalva do primeiro, e reproduzir-lhe o conteúdo no livro da matricula, com especificação das circumstancias em que for entregue.

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

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

CAPITULO VIII

DAS PLANTAS E AVALIAÇÕES DOS IMMOVEIS

Art. 56. O levantamento das plantas, á que se refere o art. 28, operar-se-ha de conformidade com estas disposições.

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

2.º Serão orientadas segundo o meridiano verdadeiro do logar, determinando-se a declinação magnetica.

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

4.º As plantas conterão :

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

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

c) Os vallos, cercas e divisorios ;

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

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

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

1,500^m $\frac{1}{500}$ e $\frac{1.5000^m}{5.000}$, conforme a extensão das propriedades

ruraes.

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

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

a) Os rumos seguidos, a aviventação dos rumos antigos, com os respectivos calculos ;

b) Os accidentes encontrados, as cercas, vallos, marcos antigos, córregos, rios, lagôas, etc. ;

c) A indicação minuciosa dos novos marcos assentados, das culturas existentes e sua producção annual ;

d) A composição geologica dos terrenos, as novas culturas, a que possam adaptar-se, e bem assim a qualidade e extensão dos campos, mattas e capoeirões existentes ;

e) As industrias agricolas, pastoris, fabris e extractivas, exploradas, ou susceptiveis de exploração ;

f) As vias de communicação existentes e as que convenha estabelecer ;

g) As distancias á estação de estradas de ferro, portos de embarque e mercados mais proximos;

h) O numero verificavel de trabalhadores, empregados na lavoura, com indicação, podendo ser, de suas nacionalidades;

i) O systema adoptado em relação ao serviço agricola e ao estabelecimento de colonos (parceria, salario, subdivisão da propriedade em lotes, empreitadas, etc.);

j) A avaliação de todos os moveis e immoveis, discriminando-se os preços de cada um;

k) A indicação, em summa, de todos os dados uteis ao conhecimento cabal da propriedade e seu valor.

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

Art. 57. Com a planta, se apresentarão as notas de campo, segundo as quaes for organizada, e o relatorio, ou memorial descriptivo, exigido no art. 28.

§ 1.º Esse relatorio servirá de base á avaliação da propriedade, a qual deverá fazer-se por dous arbitros, um nomeado pelo juiz, outro pelo proprietario, decidindo, em caso de divergencia, terceiro avaliador designado pelo juiz. A louvação far-se-ha por meio de requerimento.

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

§ 3.º A avaliação effectuar-se-ha no lugar da situação do immovel, com assistencia do dono, ou seu procurador, designando-se previamente dia e hora.

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

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

Art. 58. O proprietario, que tiver plantas regulares já homologadas, fica desobrigado de nova medição de suas terras, mas não do processo do art. 33, e de fazel-as avaliar, nos termos do artigo antecedente.

As despesas respectivas tocarão ao donos dos immoveis.

TITULO II

Actos de alienação e seus efeitos

CAPITULO I

DA TRANSMISSÃO E DOS ONUS REAES

Art. 59. Não opera seus efeitos, a respeito de terceiros, sinão pela transcripção e desde a data della, a transmissão entre vivos, por titulo oneroso ou gratuito, dos immoveis susceptiveis de hypotheca.

Art. 60. Até á transcripção, os referidos actos são simples contractos, que só obrigão as partes contractantes.

Art. 61. Quando a transcripção fór de escripto particular, nos casos em que a legislação o permite, não se transcreverá o titulo, si delle não constar a assignatura dos contrahentes, reconhecida por official publico, e o conhecimento do imposto de transmissão.

Art. 62. Quando os contractos de transmissão de immoveis, que forem transcriptos, dependerem de condições, estas se não haverão por cumpridas ou resolvidas para com terceiros, si não constar do registro o implemento ou não implemento dellas, por declaração dos interessad fundada em documento legal, ou mediante notificação da parte.

Art. 63. No caso de alienação de immovel matriculado, ou instituição de *onus* reaes por virtude de contracto, redigirá o alienante o escripto de transferencia, assignado por elle, bem como pela pessoa, a favor de quem se fizer a alienação e duas testemunhas, referindo-se ao titulo, e indicando todos os encargos e hypothecas, que gravarem o immovel.

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

Art. 64. Si se tratar de alienação de todo o immovel, ou parte delle, juntará o alienante seu titulo. O official do registro annullal-o-ha, no todo, ou em parte (conforme a hypothese), declarando, por averbação no livro competente, as circumstancias da transferencia da propriedade.

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

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

§ 3.º No caso de alienação parcial, o official do registro abrirá para a porção do immovel alienado nova partida na matriz, destinando-lhe nella folha especial com o mappa modificado, e entregando ao adquirente novo titulo, reprodução da folha respectiva, com o mappa á margem.

Art. 65. No regimen da não communhão de bens entre casados, o proprietario de um immovel matriculado pôde transferir-o, no todo ou em parte, á mulher, e esta ao marido.

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

Art. 67. A transmissão por effeito de casamento será feita á vista do respectivo assento e da escriptura antenupcial.

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

§ 2.º Para a partilha amigavel do immovel lavrar-se-ha nota de transferencia, nos termos do art. 63.

Art. 68. São sujeitos a transcripção:

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

- § 2.º A permuta;
- § 3.º A dação em pagamento;
- § 4.º A transferência, que o socio faz de um immovel à sociedade como contingente para o fundo social;
- § 5.º A doação entre vivos;
- § 6.º O dote estimado;
- § 7.º Toda a transacção, da qual resulte a doação, ou transmissão do immovel;
- § 8.º Em geral todos os demais contractos, translativos de immoveis susceptíveis de hypotheca.

Art. 69. Não são sujeitos á transcripção as transmissões *causa mortis*, ou por testamento, nem os actos judiciarios.

Art. 70. A lei não reconhece outros *onus* reaes senão:

- § 1.º O penhor agricola;
- § 2.º A servidão;
- § 3.º O uso;
- § 4.º A habitação;
- § 5.º A antichrese;
- § 6.º O usufructo;
- § 7.º O fóro;
- § 8.º O legado de prestações ou alimentos, expressamente consignado no immovel.

Art. 71. Para os actos de alienação da propriedade, ou constituição de *onus* reaes, assim como para a petição de matricula e outros casos previstos no formulario annexo, haverá, no officio do registro, formulas impressas, segundo os modelos annexos. contendo as clausulas usuaes nesses contractos.

§ 1.º O proprietario, que quizer alhear, ou obrigar a sua propriedade, preencherá nessas formulas os claros, consignando os nomes das partes, o valor da transacção, o juro, os termos de pagamento e as mais condições não impressas, assignando com as duas testemunhas.

§ 2.º Essas formulas não são obrigatorias.

Art. 72. Ficam salvos, independentemente de transcripção, e considerados como *onus* reaes, o imposto predial e outros impostos respectivos aos immoveis.

Art. 73. Si o escripto de transmissão fór lavrado por mais de uma pessoa, cada uma dellas ficará obrigada, sem solidariedade, ás condições que delle constarem.

Art. 74. O vendedor do immovel não terá direito de retenção por não pagamento do preço.

CAPITULO II

DA HYPOTHECA E EXECUÇÃO DOS IMMOVEIS HYPOTHECADOS

Art. 75. Para hypothecar immovel, sujeito a este regulamento, lavrará o devedor uma obrigação hypothecaria, assignada por elle, com o credor e duas testemunhas, contendo indicação exacta do immovel pela forma constante do titulo, e segundo o modelo, que acompanha este regulamento.

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

§ 2.º O official do registro, a quem for presente o escripto de hypotheca, fará a respectiva annotação na folha-matricula do immovel, registrando pontualmente a data e hora da inscripção, e, reproduzindo essa annotação no verso do titulo da propriedade, entregal-o-ha ao proprietario; ficando assim constituída a hypotheca.

§ 3.º De modo analogo se procederá com os outros onus reaes.

Art. 76. No caso de falta de pagamento, por um mez, do principal, ou juros, no todo, ou em parte, de uma obrigação hypothecaria, ou de não se executar qualquer de suas clausulas, expressas, ou implicitas, o credor fará intimar o devedor, para que pague; e, decorridos os 30 dias sem solução, requererá a venda do immovel em hasta publica, na qual poderá compral-o.

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

§ 2.º Sendo impontual o devedor, nos termos da primeira parte deste artigo, é licito ao credor hypothecario requerer, em vez da venda, o sequestro do immovel, podendo este entregar-se-lhe a titulo de antichrese, si o peticionário o solicitar.

§ 3.º A antichrese extingue o arrendamento.

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

Art. 78. Em toda a alienação de immovel hypothecado se considera implicita a clausula de obrigar-se o adquirente a pagar as annuidades e os juros assegurados pela hypotheca, e a exonerar o alienante de todo o encargo para com o credor hypothecario.

Art. 79. Consideram-se implicitamente contidas, a cargo do devedor, na obrigação hypothecaria, as condições seguintes:

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

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

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

Art. 81. Os creditos hypothecarios e outros *onus* reaes podem ceder-se, mediante escripto de transferencia, ou averbação no verso do titulo.

Todos os debitos e privilegios do cedente passam ao cessionario.

Art. 82. O titulo de propriedade, em relação aos immoveis sujeitos a este regimen, é susceptivel de penhor. Este constitue-se simplesmente pela tradição do dito titulo ao credor pignoratício, obstando ella, emquanto durar, a alienação e a hypotheca do immovel respectivo.

CAPITULO III

DOS EFEITOS JURIDICOS DO REGISTRO DOS ACTOS

Art. 83. Nenhum acto translativo de propriedade, ou constitutivo de hypotheca ou *onus* real, o qual tenha por objecto immoveis sujeitos ao regimen deste regulamento, produzirá effeito, antes de registrado nos termos d'elle.

§ 1.º Si dous actos desses, celebrados pelo mesmo proprietario, alienando, ou onerando o mesmo immovel, forem apresentados simultaneamente ao registro, será registrado aquelle, em apoio do qual produzir o postulante o titulo prescripto no art. 64.

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

Art. 84. Ninguem poderá oppor ao registro contracto ou acto não registrado, de data anterior ao titulo.

Art. 85. O immovel passará ao proprietario matriculado, com os encargos, direitos e servidões constantes das notas lançadas no livro da matricula e nos titulos respectivos.

§ 1.º As servidões, a que esta disposição allude, são as constituídas por acto entre vivos, ou disposição de ultima vontade.

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

§ 3.º As servidões legais valerão conforme direito.

Art. 86. A inscripção de um immovel sob o regimen deste regulamento não extingue os direitos eventuaes de terceiro, designado no titulo.

Art. 87. As reclamações concernentes a direitos omittidos no registro não obrigam o cessionario ou adquirente do immovel.

CAPITULO IV

CONSENSO DE TERCEIROS

Art. 88. Quando, para se dispor de um immovel, for mister a acquiescencia de terceiro, bastará, para outorgal-a, o «consinto» do annuente no escripto de transmissão, podendo, porém, exprimir-se tambem a annuencia em documento separado, que se averbará no titulo e no registro.

Art. 89. Nos actos sujeitos a este regulamento, o menor, louco, ou incapaz, será representado por seu tutor, curador, ou, em falta deste, pelo tutor ou curador *ad hoc*, nomeado, à requerimento de qualquer interessado, pelo juiz de orphãos.

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

CAPITULO V

DO PROCESSO JUDICIARIO

Art. 90. A pessoa, que se julgar com direito ao immovel, deluzirá opposição ante o juiz, no prazo do art. 33, para impedir a inscripção nos termos deste regulamento.

Art. 91. Apresentada a opposição, ficará suspenso o registro, enquanto o oppoente não fór julgado carecedor de direito.

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

Art. 93. A opposição ao registro será deduzida por embargos dentro do prazo do art. 33, que se assignará em audiencia.

Art. 94. Si a materia da opposição não fór relevante, serão os embargos regeitados *in limine*. No caso contrario, serão recebidos como contestação, postos em prova com dilação de seis dias, e, arrazoando ambas as partes no prazo de tres dias cada uma, serão os autos conclusos para julgamento.

Art. 95. Da sentença haverá recurso para a Relação, seguindo-se, no que fór applicavel ao processo, os arts. 73 e seguintes, da Lei de 3 de dezembro de 1841.

Art. 96. Apresentados, na Relação os autos, seguirá o recurso o processo dos arts. 110, 111 e 112 do decr. n. 5618 de 2 de maio de 1874.

Art. 97. As questões, que sobrevierem depois de sujeito o immovel ao regimen deste regulamento, serão processadas segundo os arts. 237 a 242 do reg. n. 737, de 25 de novembro de 1850, com agravo para a Relação.

Art. 98. As citações, a que esses processos derem lugar, serão validamente feitas na residencia indicada, ou no domicilio escolhido pelo mandante, que assignar a opposição.

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

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

Art. 101. A opposição infundada obriga o oppoente a perdas e damnos, a requerimento do prejudicado.

Art. 102. Quando não houver opposição, vencido o prazo do art. 33 e conclusos os autos, o juiz ordenará o registro.

CAPITULO VI

DOS PROCURADORES

Art. 103. O mandato, para os effeitos deste regulamento, pode ser outorgado por instrumento particular, escripto e as-

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

Paragrapho unico. A nota do registro, lançada no verso da procuração, dará fé da realidade dos poderes do mandatario, contando que se deposite em poder do official do registro outra via, igual, do mesmo punho.

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

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

Art. 106. Póde-se revogar a procuração registrada, si já se não houver expedido extracto do registro. A revogação indicará o dia ea hora, em que se fizer; não tendo valor os actos, que depois della praticar o procurador.

CAPITULO VII

DA EXONERAÇÃO

Art. 107. Exhibindo-se a obrigação de hypotheca, ou outro *onus* real, de cujo verso conste exoneração escripta e assignada pelo credor com duas testemunhas, o official do registro averbal-a-ha na matriz, ficando *ipso facto* livre o immovel de todo o encargo.

§ 1.º Fallecendo o credor por vida, o official do registro, obtida a prova de não haver pagamento em atrazo, lançará na matriz nota de exoneração, annullando o acto constitutivo do *onus*.

§ 2.º Nos dois casos precelescentes, o official do registro escreverá no verso do titulo, quando lhe for apresentado, a nota da exoneração.

Art. 108. Ausente o credor hypothecario, ou seu representante, poderá o devedor pedir ao juiz que mande o official do registro expedir guia contra a thesouraria geral do thesouro, na capital federal, ou contra a thesouraria de fazenda, nos Estados, para os pagamentos em atrazo; e, á vista da quitação dessas repartições, se averbará a exoneração no registro.

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

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

CAPITULO VIII

DO FUNDO DE GARANTIA

Art. 109. Sobre o immovel, que pela primeira vez se matricular, assim como sobre o já matriculado, que passar á outro dono por successão testamentária, ou *ab intestato*, pagar-se-hão as taxas estipuladas na tabella annexa.

§ 1.º Essas taxas serão cobradas sobre o valor da avaliação, arbitrada na fórmula do art. 57, ou por unidade metrica, conforme a tabella annexa, quando se tratar de predios urbanos.

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

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

Art. 110. As sommas assim recebidas e as multas, de que trata este regulamento (art. 120), serão entregues ao thesouro nacional, por intermedio das repartições de fazenda (art. 111), para formar, com os juros que produzirem, um *fundo de garantia*, cuja importancia o ministro da fazenda poderá utilizar em compra de letras hypothecarias, como titulos de renda. Si, porém, o registro ficar a cargo de uma companhia, a esta competirá arrecadar as taxas para compensação dos encargos, á que fica obrigada, pelos §§ 1.º a 3.º deste artigo e pelo custeio e serviço da repartição do mesmo registro.

§ 1.º Desse fundo pagar-se-hão os creditos, judicialmente reconhecidos, das pessoas que houverem perdido o dominio, a garantia hypothecaria, ou qualquer direito real pela admissão de um immovel, no todo ou em parte, ao regimen deste regulamento; ou pela entrega de titulo, ou outra inscripção de acto, que obste a acção contra aquelle, a quem aproveite o registro.

§ 2.º No caso de insufficiencia do *fundo de garantia*, pagará a indemnização o thesouro nacional, por intermedio das repartições de fazenda (art. 111), havendo nellas escripturação, em livro especial, de debito e credito desse *fundo*.

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

Art. 111. O pagamento das taxas para o *fundo de garantia* (art. 109) far-se-ha por intermedio das collectorias, nas comarcas, da recebedoria, na Capital Federal, e das thesourarias de fazenda nas capitães dos Estados, á vista de notas impressas em talão especial, assignadas pelo official do registro e rubricadas pelo juiz, designando a propriedade e o nome de seu dono, a freguezia, municipio, comarca e estado, onde for situada, o valor por que se ha de registrar, o nome de quem a registra, e paga a taxa, especificada a importancia desta.

§ 1.º Serão acompanhadas tambem de notas semelhantes, impressas em talões especiaes, as quantias recolhidas ao thesouro

nacional por intermedio das mesmas repartições de fazenda, á conta de credores hypothecarios e interessados ausentes (Art. 110.)

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

§ 3.º Nenhuma propriedade se registrará, sem que a parte apresente o recibo da respectiva estação de fazenda, provando o pagamento prévio da taxa respectiva. (Art. 111.)

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

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

CAPITULO IX

DOS EXTRACTOS DA MATRIZ

Art. 112. O official do registro entregará ao proprietario do immovel matriculado, que o requerer, um extracto da matriz, o qual habilitará o dito proprietario a alienar, hypothecar, ou onerar o immovel, no logar da situação, ou fóra d'elle.

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

§ 2.º A datar da entrega do extracto, nenhum acto de transmissão ou oneração do immovel se inscreverá na matriz, emquanto o dito extracto não se devolver ao official, para ser annullado, ou não se provar, por annuncios nos jornaes, durante um mez consecutivo, que se destruiu, ou perdeu.

Art. 113. Para transferir, ou hypothecar immovel, comprehendido no extracto do registro, redigir-se-hão dous exemplares do escripto de transmissão, ou da obrigação hypothecaria.

§ 1.º Ambos os exemplares serão apresentados ao official publico, competente para receber taes actos, o qual lançará a devida nota no verso do extracto do registro.

§ 2.º A transferencia de propriedade, a obrigação hypothecaria e outro qualquer acto celebrado por esta fórma em relação ao immovel, terão o mesmo valor que os passados e inscriptos no logar da situação da cousa. (Art. 116.)

§ 3.º O comprador, o credor hypothecario e qualquer cessionario, cujo nome for assim lançado no extracto de registro, terão os mesmos direitos, que si inscriptos estivessem na matriz.

Art. 114. Para a transferencia no logar da situação, depois

de entregue o extracto, serão apresentados ao official do registro o escripto de transferencia, o proprio extracto e o titulo.

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

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

Art. 115. Os *onus* mencionados no verso do extracto do registro, terão prioridade sobre os instituidos posteriormente à nota da entrega do extracto lançada na matriz. As hypothecas averbadas nesse extracto classificar-se-hão pelas datas das verbas constantes do verso delle.

Art. 116. A exoneração e a cessão da hypotheca serão averbadas no verso do extracto do registro, pelo official publico, para tal autorisado, à vista das provas e dos documentos exigidos em casos taes, e terão o mesmo valor que se fossem recebidas e averbadas na matriz.

Art. 117. No caso de perda, devidamente provada, nos termos do art. 55, ou alteração de um extracto de registro, o official poderá entregar outro a quem de direito.

Art. 118. Apresentando-se ao official, para annullação, um extracto de registro, elle o annullará, depois de lançar na matriz e no titulo, de modo que lhes conserve a prioridade, todos os *onus* no dito extracto averbados.

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

CAPITULO X

PENALIDADES

Art. 119. Incorrerá nas penas de estellionato quem maliciosamente fizer ou for causa de que se faça, na matriz, averbação, que indevidamente altere titulos seus, ou de outrem, relativos à immovel matriculado, e bem assim o que, por igual meio, procurar haver titulo, extracto, ou outro acto, dos contemplados neste regulamento, ou contribuir para que se lance nos mesmos actos uma das notas, de que elle trata.

Art. 120. O official do registro, que, por negligencia, ou má fé, lavrar acto indevido, ou certificar a regularidade de acto viciado de erro, será punido com a multa de 500\$ a 1:000\$, afóra as penas do codigo penal, ficando obrigado à indemnização de perdas e damnos.

Esta multa será imposta sem recurso, conforme a gravidade da falta, pelo juiz, que fará recolher a respectiva importancia ao thesouro nacional pelas repartições de fazenda. (Art. 111.)

Art. 121. A falsificação de actos do registro sujeita o seu auctor ás penas de falsidade.

Art. 122. São applicaveis as penas de furto ao detentor illegal de titulo alheio.

CAPITULO XI

DA PUBLICIDADE DO REGISTRO

Art. 123. O registro será publico; passando as certidões o official sem dependencia de requerimento e despacho.

Art. 124. Os officiaes do registro são obrigados:

§ 1.º A passar as certidões a quem as pedir.

§ 2.º A mostrar às partes, sem prejuizo da regularidade do serviço, os livros, dando-lhes os esclarecimentos verbaes, que pedirem.

Art. 125. As certidões serão passadas com brevidade, não as podendo o official demorar mais de tres dias.

Art. 126. Em recebendo requerimento de certidão, o official dará immediatamente à parte a nota seguinte:

Certidão, requerida por F. no dia tal, mez tal, anno tal.

O official F. ou sub-official F.

CAPITULO XII

DISPOSIÇÕES GERAES

Art. 127. Si as firmas das partes não forem reconhecidas por tabellião, e houver motivo para se lhes duvidar da authenticidade, o juiz verificall-a-ha, interrogando o signatario, e procedendo às diligencias convenientes.

Art. 128. Não será recebivel acção de reivindicacão contra o proprietario de immovel matriculado.

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

§ 2.º Todavia, nos casos do art. 121 depois de julgados criminalmente, e no de exhibir o auctor titulo anterior, devidamente inscripto no registro, caberá a acção competente, nos termos do art. 97, para se restabelecer o direito violado.

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

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

§ 5.º Nas questões, que versarem sobre immovel registrado por sociedade anonyma, contra esta correrá a acção, sendo responsavel pelo valor do mesmo immovel, indemnizações e custas, a que for condemnada.

§ 6.º Em todas as acções de indemnização referentes a immoveis, cujo registro esteja a cargo da sociedade, figurará esta como parte.

Art. 129. Salvo o disposto no artigo antecedente, o individuo privado de um immovel, ou direito real, por erro ou omissão na matricula, ou fraude de terceiro, pôde accionar por indemnização a pessoa, que do erro ou fraude se houver aproveitado.

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

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

Art. 130. Em caso de morte, ausencia, ou fallencia daquelle contra quem caiba a acção, poderá esta correr contra o official do registro, no intuito de obter o lesado a indemnização pelo *fundo de garantia*.

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

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

Art. 131. A acção de indemnização, fundada em erro, ou omissão do official do registro, ou seus empregados, será intentada nominalmente contra o mesmo official.

§ 1.º Si o autor vencer, o juiz, á requerimento d'elle, mandará o official do registro communicar ás repartições de fazenda (art. 111) a importancia da condemnação, principal e custas.

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

Art. 132. Si alguém dolosamente obtiver, ou retiver titulo, ou outro acto, referente a immovel matriculado, o juiz o mandará citar, para comparecer á sua presença, e conduzir debaixo de vara, si não acudir á citação, salvo legitimo impedimento.

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

Art. 133. Comparecendo o citado ante o juiz, será interrogado, e intimado, para entregar o titulo, ou os actos, que indevidamente detiver.

Recusando-se o intimado, o juiz mandará entregar a quem pertença novo titulo, ou o outro acto, que lhe couber, como nas hypotheses de perda, ou destruição (art. 55), lançando o official no registro a nota dessa entrega e das circumstancias, que a acompanharam.

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

Art. 135. Nestes casos poderá o juiz condemnar nas custas os implicados no processo.

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

Art. 137. Este regulamento entrará em execução quatro mezes depois de publicado.

Art. 138. Revogam-se as disposições em contrario.

TABELLA ANNEXA

O official do registro receberá, em razão da matricula :

1. Por titulo de concessão de terras publicas 2\$000
2. Por titulo de outra ordem, um por mil sobre o valor da propriedade.

Além disso :

3. De cada *titulo* ou extracto de registro 6\$000
4. De cada novo *titulo* a proprietario, quanto à parte do immovel não alienada 4\$000
5. De cada *titulo* em outras circumstancias, de registro de alienação ou escriptos e de alienação ou hypotheca. 6\$000
6. De cada registro de escripto e qualquer outro acto constitutivo de *onus* real, que tenha de ser lançado na matriz. 4\$000
7. De cada recebimento ou menção de opposição. 4\$000
8. De cada busca, indicando-se o volume e a folha \$500
9. De cada busca geral. 1\$000
10. De cada deposito de planta e documentos 2\$000
11. Da entrega das referidas peças, regularmente aucto-
rizada 2\$000
12. De cada lauda, que terá 25 linhas e cada linha não
menos de 30 letras. 2\$000
13. De cada certidão, pelas cinco primeiras laudas 2\$000
14. De cada lauda ou parte de lauda, que accrescer \$200
15. Do exame das ditas peças, facultado em cartorio a
quaesquer pessoas 2\$000
16. O official do registro entregará ao Juiz 40% das custas, que
receber pelos trabalhos e processos, em que funcionar ou
tomar parte.

FUNDO DE GARANTIA

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

Capital Federal, 5 de novembro de 1890.— *Ruy Barbosa*.—
M. Ferraz de Campos Salles.— *Francisco Glicerio*.

MODELOS

Modelo do

Matricula dos immoveis

Numero de ordem	Data	Freguezia do immovel	Denominação ou rua do immovel	Confrontações e caracteristicos do immovel	Nome e domicilio do adquirente	Nome e domicilio do transmittente

Livro n. 1

Transcrição dos immoveis

Titulo	Forma do titulo, Tabellião que o fez	Valor do contracto	Condições do contracto	Onus	Titulo dos onus	Averbações

Modelo do Livro n. 3

(Freguezia d.....)

Rua e numero do imovel	Proprietario	Referencias aos livros numeros	Annotações		Numero de ordem

Indicador real
(Freguezia d.....)

Rua e numero do imovel	Proprietario	Referencias aos livros numero	Annotação		

JC

16

02/08 - R17