

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA “JULIO DE MESQUITA FILHO”
FACULDADE DE HISTÓRIA, DIREITO E SERVIÇO SOCIAL

MARCELO SALAROLI DE OLIVEIRA

**INSTITUCIONALIZAÇÃO DA PUBLICIDADE REGISTRAL
IMOBILIÁRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

FRANCA
2006

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA “JULIO DE MESQUITA FILHO”
FACULDADE DE HISTÓRIA, DIREITO E SERVIÇO SOCIAL

MARCELO SALAROLI DE OLIVEIRA

**INSTITUCIONALIZAÇÃO DA PUBLICIDADE REGISTRAL
IMOBILIÁRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

Dissertação apresentada como requisito parcial
para obtenção do título de Mestre em Direito
pela Universidade Estadual Paulista “Júlio de
Mesquita Filho”, Faculdade de História, Direito e
Serviço Social. (Área de Concentração: Direito
das Obrigações)

Orientador: Prof. Dr. Carlos Eduardo de Abreu
Boucalt

FRANCA
2006

MARCELO SALAROLI DE OLIVEIRA

**INSTITUCIONALIZAÇÃO DA PUBLICIDADE REGISTRAL
IMOBILIÁRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito pela Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Faculdade de História, Direito e Serviço Social. (Área de Concentração: Direito das Obrigações)

BANCA EXAMINADORA:

Presidente:

Prof. Dr. Carlos Eduardo de Abreu Boucault

1º Examinador:

Prof. Titular Nelson Nery Júnior – UNESP

2º Examinador:

Prof. Titular João Baptista Villela – UFMG

Franca, ____ de _____ de 2006

AGRADECIMENTOS

Embora a pesquisa e dissertação em Direito seja uma atividade individual e, por vezes, solitária, não seria possível realizá-la sem a participação de algumas pessoas, às quais quero manifestar minha gratidão. Aos amigos que ganhei no saudoso Largo de São Francisco, na minha terra natal bragantina, no seio da atividade notarial e registral e neste curso de mestrado. Aos meus pais, eterna fonte de vida e ética. Aos meus irmãos. À Tatiane, companheira para a vida toda.

Agradecimento especial ao Professor Carlos Eduardo de Abreu Boucault, exemplo de orientador, docente e pesquisador, que atenciosamente dedicou seu tempo, disponibilizou farto e consistente material bibliográfico e compartilhou seu vasto conhecimento, conciliando em suas orientações o rigor da pesquisa com a liberdade do pensamento.

Não poderia deixar de nomear Sérgio Jacomino, amigo, pesquisador e registrador, que dividiu comigo suas reflexões sobre a História do Direito, especialmente notarial e registral.

“Nem todos conhecem a magnitude e autoridade do cargo de official do registro. A lei fez d’esse funcionario o magistrado encarregado de velar pelo credito e pela propriedade” Joaquim Oliveira Machado, 1888.

RESUMO

A presente dissertação de mestrado, após delimitar o conceito de publicidade registral em que se apóia, busca o momento e os fundamentos de sua institucionalização no direito brasileiro, o que ocorreu no século XIX com o registro hipotecário. Dessa forma descartamos o registro do vigário – também conhecido como registro paroquial – como precursor do sistema de publicidade registral imobiliária, a qual atualmente é um serviço público desempenhado por delegação aos Oficiais de Registro de Imóveis. A distinção entre a publicidade registral imobiliária e o registro do vigário (este verdadeiro cadastro imobiliário) é revelada pelas diferenças de seus modos de funcionamento, finalidades, valor jurídico e, notadamente, seus fundamentos, sendo a publicidade registral imobiliária fundada em marcantes elementos de ordem econômica, enquanto o registro do vigário é reflexo da necessidade de controle administrativo das terras devolutas pelo governo imperial. O argumento se baseia na análise técnica desses institutos jurídicos, devidamente contextualizados em seu momento histórico, o que se faz por meio de uma pesquisa das fontes, como a biografia de juristas da época, os debates parlamentares, as falas do trono, os avisos imperiais, os textos doutrinários de então, bem como as pesquisas atuais de historiadores, economistas e juristas que também se debruçaram sobre esse tema e período.

Palavras-chave: Publicidade registral, Registro de Imóveis, História do Brasil, Hipotecas, Lei de Terras

RIASSUNTO

Il presente svolgimento di pos-laurea dopo aver delimitato il concetto di pubblicità di registro nel quale si appoggia, cerca il momento e i fondamenti della sua istituzionalizzazione nel diritto brasiliano, il che risale al secolo XIX con il registro ipotecario. In questo modo, scartiamo il registro del vicario - pure conosciuto come registro parrocchiale - come precursore del sistema di pubblicità di registro immobiliare, che è oggi un servizio pubblico svolto, per delegazione, da Ufficiali di Registro di Immobili. La distinzione tra la pubblicità di registro immobiliare e il registro del vicario (questo vero catasto immobiliare) è rivelata dalla diversità dei modi di funzionamento, finalità, valore giuridico e, notevole, i suoi fondamenti, essendo la pubblicità di registro di immobili, fondata in un marcante elemento di ordine economico, mentre il registro del vicario è il riflesso della necessità di controllo amministrativo delle terre pubbliche dal governo imperiale. L'argomento si basa nell'analisi tecnica di questi istituti giuridici, dovutamente contestualizzati nel loro momento storico, il che s'è fatto tramite ricerca delle fonti, come la biografia dei giuristi dell'epoca, i dibattiti parlamentari, le parole del trono, gli avvisi imperiali, i testi dottrinali di allora, così come le ricerche attuali degli storici, economisti e giuristi che pure ricercarono su questo tema e periodo.

Parole chiavi: Pubblicità di registro/ Registro di immobili/ Storia del Brasile/ ipoteche/ Legge di terre.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1. TEORIA DA PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA	16
1.1 Conceito de publicidade registral imobiliária	17
1.2 Função socioeconômica da publicidade registral imobiliária	38
2. ADVENTO DA PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.	48
2.1 O Registro de Hipotecas.....	53
2.2 O Registro Geral	67
2.3 Impacto econômico da publicidade registral imobiliária.....	90
3. PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA E A POLÍTICA DE TERRAS DO IMPÉRIO.....	97
3.1 A formação territorial do Brasil	98
3.2 Instrumentos jurídicos da política de terras do Império.....	107
3.3 A publicidade registral imobiliária e o registro das terras possuídas	114
CONCLUSÃO.....	123
BIBLIOGRAFIA.....	127
ANEXOS.....	140
ANEXO A - Decreto 482/1846	141
ANEXO B - Lei 601/1850	145
ANEXO C - Decreto 1.318/1854	150
ANEXO D - Lei 1.237/1864	163
ANEXO E - Decreto 3.453/1865	177

INTRODUÇÃO

A presente dissertação é a expressão escrita da pesquisa histórica e jurídica empreendida em nível de mestrado com a finalidade de investigar a origem da publicidade registral imobiliária no Brasil. Esta, no ordenamento vigente, é um serviço público, exercido pelo Registro de Imóveis, destinado por lei a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos¹.

Em busca da historicidade da publicidade registral imobiliária brasileira, testaremos a hipótese de que esta teve sua primeira institucionalização com o regulamento hipotecário de 1846, posteriormente aperfeiçoado com a reforma hipotecária de 1864, de forma que descartamos o denominado registro do vigário como manifestação da publicidade registral, afastando-nos dos doutrinadores que o consideram como precursor do atual Registro de Imóveis².

Nesse caminho será imprescindível compreendermos nosso objeto de estudo pela análise técnica desses institutos jurídicos e dos diplomas legislativos que os estabeleceram. No entanto, tal seria insuficiente e incompleto, pelo que empreenderemos também uma análise dos fundamentos que motivaram sua adoção pelo ordenamento jurídico nacional, contextualizando-os no momento histórico em que foram concebidos e o impacto que causaram.

¹ Encontramos o posicionamento normativo do Registro de Imóveis, por consequência da publicidade registral, no art. 236 da Constituição Federal, nas Leis Federais 8.935/1994 e 6.015/1973.

² O regulamento hipotecário de 1846 foi estabelecido pelo Decreto do governo imperial número 482, de 14 de novembro de 1846 e a reforma hipotecária de 1864 foi determinada pela Lei 1.237, de 24 de setembro de 1864. Já o “registro do vigário” foi instituído pela Lei 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida como a Lei de Terras.

Dessa forma, outra hipótese que buscaremos comprovar é a de que os motivos que impulsionaram a adoção do sistema de publicidade registral foram motivos de ordem econômica, como o fomento ao crédito territorial e garantia aos empréstimos de capitais, diferentemente da motivação que levou à criação do registro do vigário.

Nosso trabalho se insere, assim, no âmbito da História do Direito. Notamos que as principais obras da doutrina nacional sobre História do Direito se aproximam da teoria geral do Direito, resgatando as características abstratas marcantes do funcionamento do ordenamento jurídico como um todo, analisando as peças que compõem o sistema e relacionando-as.³

No trabalho que ora apresentamos tomamos por objeto de nossa análise histórica não o Direito em si, mas um capítulo específico deste, qual seja, a publicidade das relações jurídicas imobiliárias.

É certo que nos apoiamos nessas obras de caráter geral, notadamente para recompor o ambiente jurídico em que se desenvolveu a publicidade registral, mas nosso objetivo não se confunde, pois pretendemos recompor o caminho histórico de um instituto jurídico específico.

Neste ponto existem excelentes trabalhos que também se debruçaram sobre um tema específico – a propriedade – sob a perspectiva de seu desenvolvimento histórico, cujas conclusões nos serão úteis para os fins que ora objetivamos⁴. No entanto, embora intimamente relacionados, o trabalho ora

³ Nesse sentido, destacamos duas obras de Nelson Saldanha, *O problema da História na Ciência jurídica Contemporânea* (1978) e *Teoria do direito e crítica da história* (1987), a obra de Antonio Carlos Wolkmer *História do Direito no Brasil* (1999), e também: José B. Gomes Câmara, *Subsídios para a História do Direito Pátrio* (1973), César Tripoli, *História do Direito Brasileiro* (1939), Haroldo Valladão, *História do Direito, especialmente do Direito brasileiro* (1973).

⁴ Citemos, por exemplo, Laura Beck Varela, *Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de história do direito* (2005), Erolths Cortiano Junior, *O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas* (2002), Sandra Regina Martini Vial, *Propriedade da terra: análise sociojurídica* (2003).

apresentado não se insere no conjunto das pesquisas sobre a propriedade, pois tratamos da história do sistema de *publicidade* da propriedade, cuja finalidade e fundamentos são diversos do direito de propriedade em si.

Angel Cristóbal Montes⁵ sustenta que o desenvolvimento do direito de propriedade se dá completamente à margem do ordenamento de registros públicos imobiliários. Argumenta que este não se ocupa da estrutura e conteúdo das relações jurídicas envolvendo o proprietário, pois se ocupa apenas das mudanças de titularidade sobre imóveis e suas onerações, ou seja, a dinâmica dos direitos reais e das transações imobiliárias, de forma a proporcionar segurança e estabilidade aos direitos fixados na lei (MONTES, 2005, p.212).

A opção pela História do Direito, ou seja, a utilização do método histórico para compreender um objeto essencialmente jurídico, decorre de que este, a nosso ver, é o melhor caminho para revelar as origens e fundamentos do instituto jurídico em foco.

Partimos do pressuposto de que o sistema de publicidade brasileiro não é mero produto da razão e genialidade de alguns, mas é também produto histórico, resultado de jogo de forças. Por isso a escolha pela História, que seja ciência ou seja arte, está habituada e é habilidosa em reconhecer as tensões e embates entre os interesses dos mais diversos atores sociais⁶.

A opção pela História do Direito, ainda, não exclui o método da ciência jurídica, pelo contrário, a inter-relação entre os dois é o cerne e a originalidade da

⁵ Angel Cristóbal Montes é doutrinador espanhol, que se define como civilista e romanista, tendo uma experiência com direito registral na América Latina, quando foi professor da Universidade Central da Venezuela (MONTES, 2005, p.10).

⁶ Durante o século XIX, sob a influência do pensamento positivista, muita discussão havia sobre a qualidade de ciência ou não da História e também de outras matérias, ora classificadas como ciência ora, disciplina, ou ainda capítulo de outra ciência. Neste trabalho deixamos de lado tais discussões, reconhecendo todas como conhecimento, cujo valor se assenta em seu próprio método e argumento.

pesquisa. Sendo nosso objeto essencialmente jurídico, será necessário compreendê-lo também por esse método, decompondo suas partes, reconhecendo a mecânica de seu funcionamento, aproximando-o do que lhe é semelhante e afastando o que lhe é distinto, tanto hodiernamente quanto em tempos passados.

Não esquecemos que mesmo dentro dos limites da História e do Direito não há uma univocidade de método. Assim, se consideramos o Direito real, concreto e histórico, visceralmente comprometido com as condições efetivas do espaço-tempo social, como propõe Agostinho Ramalho Marques Neto (2001, p. 131), afastando o Direito formalista, estático e idealizado, poderemos afirmar que o método utilizado no trabalho, do início ao fim, é método jurídico, pois este não exclui os elementos que denominamos de históricos.

Por outro lado, a historiografia revela que a História pode e já foi realizada de maneira acrítica, como relato dos grandes feitos de grandes homens, uma História oficial, escrita pelos vencedores e útil para justificar o presente, com sua tônica na continuidade. A esse modo se contrapõe uma História desmistificadora, que toma por base toda a dinâmica dos acontecimentos humanos, revelando seus interesses e suas contraposições. Nesse sentido, vide Peter Burke (1992).

Ademais, lembrando a metáfora freqüentemente apresentada nos estudos de metodologia, que identifica o método como caminho a ser percorrido entre um dado ponto de partida e outro ponto de chegada, podemos dizer que o método se faz e se descobre durante o próprio percurso. Logo somente depois de realizado o trajeto é que poderemos afirmar com segurança qual o método realizado. Por esse aspecto, como não desprezamos a inteligência e capacidade de abstração

do leitor, pouco importa discorrer agora sobre o método, já que pela leitura atenta, percorrendo o caminho por nós traçado, será possível conhecê-lo.

Certo que a análise da publicidade imobiliária que empreendemos não pretende exaltar os grandes feitos do legislador, que seria uma abordagem formalista e ingênua, inconscientemente contaminada pela ideologia liberal burguesa, nem quer, em sentido oposto, execrar os aspectos elitistas do Direito da época, dentro do qual surge a publicidade registral brasileira. Intentamos, nesta pesquisa, compreender o funcionamento das atividades registrárias e suas implicações práticas, dessa forma, constatar a quais interesses ela atende e qual a sua importância para as relações econômicas e sociais.

Inevitável que, delimitado o nosso foco, deixemos de lado questões relevantes, das quais não nos ocuparemos diretamente, assim, não olvidamos a repercussão dos avanços tecnológicos em comunicações, que permitem uma publicidade quase sem limites e uma facilidade de gerenciamento desses dados, levando os doutrinadores da publicidade registral imobiliária a refletirem sobre a forma de proteção desses dados: não podem escapar do controle público para formar bases paralelas ilegais, nem podem ter tão amplo acesso que viole a intimidade das pessoas.

Vemos também que as questões ambientais e os conflitos da sociedade contemporânea desafiam os registros públicos, haja vista o esgarçamento das formas tradicionais de relação jurídica e sujeito de direito, com o desenvolvimento de relações jurídicas complexas e sujeitos coletivos, quando não, difusos⁷.

⁷ Interessante exemplo desse debate jurídico é tese de doutorado de Elcio Trujillo (2002, 290 p.) em que se examina a defesa do consumidor e o contrato padrão no parcelamento do solo urbano, oportunidade em que o autor discorre sobre o papel do oficial de registro de imóveis nessa questão.

Podemos pensar, ainda, no Direito urbanístico cujo entrelaçamento com a publicidade imobiliária rende numerosos frutos nas discussões sobre regularização fundiária⁸. Ou ainda, o estatuto profissional do registrador imobiliário⁹, que rende polêmicas questões como: quais são suas prerrogativas funcionais; deve ser prestado diretamente pelo Estado ou é melhor que seja delegado aos particulares; é delegado pelo Poder Executivo ou pelo Poder Judiciário; deve ser remunerado pelo poder público ou pelos usuários dos serviços; está sujeito à aposentadoria compulsória ou não.

A todas essas questões contemporâneas não pretendemos dar respostas, mas, em decorrência do momento histórico que resgatamos, colecionaremos elementos que, se não têm o condão de findá-las, ao menos contribuem para sua elucidação.

Como nos diz Luiz Carlos de Azevedo, não é possível desvincular o Direito atual das causas que determinaram a sua juridicidade, e a importância inestimável da História do Direito é justamente desvendar a verdadeira estrutura do ordenamento vigente, para alcançar a razão de ser de seu significado e conteúdo (AZEVEDO, L.C. 2005, p. 22 e 23).

Para tal mister deveremos, então, enfrentar algumas questões específicas que juntas construirão nosso argumento. Primeiramente conceituaremos a publicidade registral imobiliária, que no Brasil é exercida pelo Registro de Imóveis. Almejamos um elevado grau de precisão do conceito, a fim de atender aos rigores

⁸ Com regularização fundiária designamos o conjunto de procedimentos que visa a dotar de legalidade, inclusive dominial, as ocupações urbanas que se desenvolveram à margem do sistema legal e sob as vistas grossas das autoridades públicas, formando uma situação fática já consolidada pelo tempo.

⁹ Sobre esse tema, vide o parecer do Procurador de Justiça do Ministério Público de São Paulo, Nelson Nery Júnior, publicado na Revista dos Tribunais, ano 85, v. 724, fev. 1996, p. 165-184, sob o título *Notário. Pena de Perda da Delegação Aplicada Administrativamente pelo Poder Judiciário. Inadmissibilidade*.

que a ciência impõe, assim buscaremos os princípios jurídicos que a informam e a afastaremos de institutos afins, como a publicidade notarial e o cadastro de imóveis.

Num segundo momento, adentraremos ao século XIX na pesquisa pelos mecanismos jurídicos então vigentes, notadamente o registro de hipotecas e o registro do vigário. A análise desses institutos pretéritos deve ser feita com o cuidado para não contaminá-la com idéias presentes, assim os comentaremos com fundamento nas fontes históricas: os debates parlamentares, os doutrinadores da época, os diplomas legislativos, as biografias de juristas que viveram esse momento e a obra de historiadores que se debruçaram sobre esse período. Somente depois de realizada essa tarefa será possível cotejar o referencial teórico da publicidade registral imobiliária hoje vigente com os institutos do século XIX.

A mera sucessão dos diplomas legislativos desde as Ordenações do Reino de Portugal até os dias de hoje, embora elemento convincente de argumentação para comprovarmos que o atual Registro de Imóveis teve origem no Registro de Hipotecas, não seria suficiente para comprovarmos nossa hipótese, pois nessa evolução legislativa bem poderia ocorrer uma guinada dos princípios que o informam. Logo, justamente com base nos princípios e fundamentos, sustentamos que a publicidade registral imobiliária teve seu início no regulamento hipotecário de 1846 e sua consagração na ampla reforma de 1864.

Será necessário também desfazer a relação que comumente se estabelece entre o atual Registro de Imóveis e o registro do vigário, tarefa que não é simples, pois o registro do vigário se insere num conjunto de medidas que teve, e ainda tem sua importância histórica e jurídica para a propriedade imóvel no Brasil. De igual modo, a distinção será realizada com base nos princípios e fundamentos de

ambos, analisando o registro do vigário conforme a técnica jurídica e inserindo-o no contexto da política de terras do Império.

1. TEORIA DA PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA

Carlos Ferreira de Almeida, em sua obra *Publicidade e teoria dos registros* (1966, p.76), propõe-se a desenvolver o tema da publicidade sem se limitar a uma análise casuística, mas elaborando uma teoria geral da publicidade no Direito privado. Nesse mesmo sentido, Salvatore Pugliatti escreveu um respeitável volume no *Trattato di diritto civile e commerciale*, intitulado *La trascrizione*, no qual trata da publicidade em geral. Numa visão panorâmica, com alto grau de abstração e generalidade, Pugliatti enuncia que a publicidade é o conjunto de mecanismos predispostos pelo ordenamento jurídico a fim de tornar possível a todos aqueles que desejarem, com muita facilidade e suficiente certeza, o conhecimento de atos ou fatos jurídicos (1957, p 180). Partindo desse conceito amplo o autor italiano aprofunda as espécies de publicidade pelos diversos ramos do Direito privado.

Nos limites desta dissertação, nos concentraremos na publicidade registral imobiliária, mas não prescindimos dessas valiosas obras de caráter geral, justamente para identificarmos, dentro dessa generalidade, a espécie que ora investigamos. As definições, tão ao gosto dos juristas do século XIX, imbuídos dos ideais da Pandectística e da Escola da Exegese, cada vez são menos úteis para o trabalho do jurista contemporâneo, ante a invasão dos princípios e a profusão de cláusulas gerais na técnica legislativa. No entanto, não podemos prescindir dos rigores da ciência jurídica, que exige a delimitação dos seus termos técnicos, sob pena da profusão semântica distorcer a compreensão do sistema jurídico. Dessa forma, já que não buscamos por um fim nas idéias, optamos pela expressão “conceito”, em vez de “definição” e sempre que o expomos, buscamos revelar suas interpenetrações com outros conceitos, idéias, institutos. Não se pretende engessar

o pensamento, mas apenas fornecer os suportes para revelar ao leitor as opções desta pesquisa, sem os quais restaríamos flutuando nas nuvens.

É certo que, se adotássemos um conceito amplo de publicidade, como fizemos em outra oportunidade¹⁰, poderíamos retroceder até aos povos da Antigüidade, onde encontraríamos interessantes formas publicitárias, algumas muito bem desenvolvidas e sofisticadas, como os arquivos públicos do Egito antigo. No entanto, para atingir o intuito a que nos propusemos com a presente pesquisa e dissertação, valemo-nos de um conceito preciso e moderno de publicidade.

1.1 Conceito de publicidade registral imobiliária

Em busca do conceito preciso de publicidade registral imobiliária é necessário que antes dissertemos sobre as várias formas publicitárias, dentre as quais a registral é apenas uma espécie. Segundo Carlos Ferreira de Almeida são três os tipos de publicidade: espontânea, provocada e registral (1966, p. 47 et. seq.). Para fundar esta tipologia, o autor se apóia nos diversos tipos de meios de conhecimento, pois é impossível dissociar o conceito de publicidade da idéia de conhecimento, em essência, a publicidade é o conhecimento do público¹¹.

Assim, a publicidade espontânea é aquela na qual o conhecimento deriva naturalmente do objeto, sem que exista a intenção exclusiva de dar a

¹⁰ Esse enfoque foi o que adotamos no artigo “Compreensão histórica do princípio da publicidade imobiliária”, publicado em obra coletiva organizada por BOUCAULT, Carlos Eduardo de Abreu. *História e método em pesquisa jurídica*. São Paulo: Quartier Latin, 2006. Nesse artigo o leitor encontrará referências aos *kudurrus* (Babilônia e Assíria), às pedras *oroi*, ao *anagrafe*, ao *katagrafe* (Grécia), à *bibliotheke enkteseon* (Egito) todos, cada um a seu modo, uma manifestação da publicidade de direitos.

¹¹ A acepção de público aqui utilizada não é sinônimo de todas as pessoas, nem interessa a dimensão quantitativa da expressão, já que para existir a publicidade basta que o conhecimento esteja a disposição das pessoas interessadas, ou, como diz Carlos Ferreira de Almeida, que exista vocação de conhecimento generalizado (1966, p. 49).

conhecer. O objeto, por si só, ostenta notoriedade, que lhe faz de conhecimento público. A terminologia publicidade espontânea é defendida por Almeida (1966, p. 76), enquanto outros autores, para designar o mesmo fenômeno, utilizam a expressão publicidade de fato, pois se trata de publicidade que decorre naturalmente da situação fática, independentemente da vontade¹².

São exemplos dessa forma de publicidade a posse das coisas móveis, o nome das pessoas naturais, o nome do estabelecimento comercial, a forma dos atos jurídicos solenes. No entanto, essa modalidade de publicidade é pouco desenvolvida e, muitas vezes, insuficiente, já que mesmo para os casos em que se contata a publicidade espontânea o Direito moderno a robusteceu com a publicidade registral, como no caso do nome da pessoa natural, objeto do Registro Civil das Pessoas Naturais e o nome do estabelecimento comercial, objeto do Registro do Comércio.

Desperta mais interesse a publicidade provocada, cuja característica marcante é a intenção específica de dar a conhecer. O autor português identifica dois meios de publicidade provocada: os precários e os duradouros (ALMEIDA, 1966, p. 81 et. seq.). Os meios precários são limitados no tempo, enquanto os duradouros são perduráveis indefinidamente. Como exemplos dos primeiros temos as proclamas, os editais e os anúncios. Já os exemplos dos segundos são os arquivos e os assentos.

Os proclamas são orais; os editais são por escrito e afixados em locais públicos, e os anúncios são publicação por meio de jornais ou outros papéis

¹² Nesse sentido, Salvatore Pugliatti (1957, p. 255) que conceitua a publicidade de fato em oposição a publicidade de direito, sendo que esta constitui o “verdadeiro” mecanismo publicitário.

volantes¹³. Embora estas formas publicitárias apresentem suas deficiências e limitações, já que não são duradouras e seu alcance é questionável, são suficientes e adequadas para determinadas situações, por vezes em complementaridade com a publicidade registral¹⁴.

Os meios duradouros – arquivos e assentos – diferem entre si também pelos aspectos formais: os primeiros são a mera guarda de documentos em lugar apropriado, normalmente sob ordem cronológica, já o segundo conta com a participação do agente público, que colhe as declarações dos interessados ou transcreve o teor do documento, integralmente ou por extratos, em livros próprios que permanecem sob sua custódia. Em ambos os casos, as informações conservadas devem estar franqueadas aos interessados, seja por meio de certidões dotadas de fé pública seja pela própria consulta dos livros e documentos.

Na passagem de um sistema de publicidade estruturado em arquivos para um sistema de assentos, justamente ao envolver a participação ativa do agente público, verificamos que a atividade publicitária deixa de ser a mera recepção e conservação de documentos e passa a ser acompanhada de um juízo de legalidade, a ser exercido pelo encarregado dos assentos, que passa a selecionar e organizar as informações que estão sob sua custódia, com a possibilidade de recusar o assento que esteja em desconformidade com a lei¹⁵. Se tal ocorre, estamos diante da publicidade registral, que consiste na publicidade provocada, pois tem a intenção

¹³ A distinção técnica apresentada nem sempre é bem utilizada pelo legislador pátrio, por exemplo, no artigo 67, parágrafo único da Lei 6.015/73, versando sobre a habilitação para o casamento, encontramos a disposição de que “(...) o oficial mandará afixar proclamas de casamento em lugar ostensivo de seu cartório (...)”

¹⁴ São exemplos, além dos editais do procedimento de habilitação para o casamento, a publicação do pedido de parcelamento do solo urbano (Lei 6.766/79, art. 19), a publicação de resumo da escritura de instituição de bem de família (Lei 6.015/73, art. 262) ou ainda o edital sobre a coisa móvel alheia perdida, como condição para sua aquisição pela descoberta (Código Civil, art. 1.237).

¹⁵ Esse juízo de admissibilidade do documento, também denominado de exame de legalidade, por influência da doutrina espanhola recebeu a denominação de qualificação registral, Sérgio Jacomino (2003, p. 20), com muita autoridade, identifica nessa atividade a medula do registro imobiliário. Indicamos sua tese de doutorado para um exame mais aprofundado da história e importância da qualificação registral.

exclusiva de dar a conhecer, acrescentada de uma complexa organização e perfeição técnica.

A organização e perfeição técnica, expressões utilizadas por Carlos Ferreira de Almeida para caracterizar a publicidade registral e distingui-la das demais formas de publicidade, são obtidas pela conexão dos assentos, que se materializam pelos atos de averbação (ALMEIDA, 1966, p. 51 e 98). Em outras palavras, a publicidade registral não apenas predispõe ao conhecimento público atos e fatos jurídicos isolados, mas o faz de uma maneira organizada que, em relação a determinado objeto, também serão publicadas suas modificações, extinções, restrições, condições, circunstâncias e tudo o mais que seja juridicamente relevante, ou seja, a publicidade registral revela a completa situação jurídica de seu objeto (estado civil das pessoas naturais, imóveis, pessoas jurídicas).

Destarte chegamos a um dos aspectos que caracterizam a publicidade registral e que compõe o seu conceito, no entanto, este é apenas o aspecto formal, sendo relevante, antes de externarmos o conceito, discorrer sobre seus efeitos, ou seja, a publicidade material. Quanto aos efeitos, a classificação proposta por Carlos Ferreira de Almeida distingue a publicidade notícia, a declarativa e a constitutiva (1966, p. 116).

A primeira, publicidade notícia, é a que tem por finalidade apenas informar determinado ato, criando a presunção absoluta de seu conhecimento. A ausência da publicidade, nesta hipótese, nenhum dano causa ao titular do direito. Este é o caso das restrições ambientais e urbanísticas que incidem sobre

determinados imóveis, publicadas com o mero intuito de informação, já que são válidas e eficazes independentemente da publicidade¹⁶.

A publicidade declarativa é aquela imposta como condição para oponibilidade perante terceiros, ou seja, é requisito para a eficácia *erga omnes*, antes dela, o negócio jurídico tem validade entre as partes e, somente após tornado público, adquire a eficácia perante terceiros. Por exemplo, a penhora de imóveis no Direito brasileiro, cujo registro gera a presunção absoluta de conhecimento por terceiros e, por consequência, sua oponibilidade *erga omnes*¹⁷.

Por fim, a publicidade constitutiva é requisito essencial para a existência e validade dos atos jurídicos, que não têm eficácia sequer entre as partes contratantes sem a formalidade especial que os torna públicos.

Desde já descartamos, resistindo as tentações evolucionistas, a indicação de que a publicidade espontânea e com fins de notícia foi a praticada na Antigüidade (ou por povos ditos “primitivos”), que, com o desenvolvimento, passaram por estágios intermediários, em que se praticou publicidade provocada e declarativa, para num estágio avançado, atual, praticar a publicidade registral e constitutiva. As classificações propostas são inteligentes e úteis para a compreensão do fenômeno publicitário, bem esclarecendo seus meios e seus efeitos, no entanto, não podem ser aplicadas abstratamente à experiência histórica, ainda que

¹⁶ A publicidade notícia por vezes é denominada de publicidade não-necessária, como faz Serpa Lopes (1955, p. 19, t. 1). Como exemplo dessa espécie de publicidade no direito brasileiro temos a averbação da reserva legal junto ao registro do imóvel rural estabelecida pelo art. 16, § 2º do Código Florestal, com redação pela Lei 7.803 de 18.7.1989.

¹⁷ Já o reverso, ou seja, a ausência de registro, não acarreta a impossibilidade de opor o ato aos terceiros, mas, conforme decisões do STJ, gera a presunção relativa do não-conhecimento por terceiros, invertendo o ônus da prova, que então é atribuído ao credor omissor no registro da penhora. (REsp 103.719/SP – 4.ª T. – STJ – j. 13.02.2001 – Rel. Min. Aldir Passarinho Junior – DJU 07.05.2001. REsp 144.190/SP – 4ª T. – STJ – j. 15.03.2005 – Rel. Min. Barros Monteiro – DJU 02.05.2005.) Essas decisões da Corte Superior da Lei Federal, preservando a racionalidade do sistema, resguardam o terceiro adquirente de boa-fé, embora ainda de modo relativo, já que este terá de se defender em eventual ação proposta pelo credor, fundada na fraude à execução e no possível conhecimento pelo adquirente da existência da execução contra o transmitente.

determinado povo, em determinado tempo, tenha vivido essas três fases, não é lícito generalizarmos para toda a história da humanidade, que conta com milhares de anos.¹⁸

Destarte, o conceito adotado para os fins desta dissertação é composto do aspecto formal e material e pode ser assim enunciado: a publicidade registral imobiliária consiste em assentos tecnicamente organizados destinados a promover o conhecimento, por qualquer interessado, da situação jurídica dos bens imóveis, cujo efeito, no mínimo, é a presunção inatacável de conhecimento.

O conceito ora proposto não difere muito do que verificamos na obra do renomado doutrinador espanhol José Manuel Garcia Garcia: “la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de transcendencia real para producir cognoscibilidad general ‘erga omnes’ con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre el contenido publicado” (GARCIA GARCIA, 1988, p. 72).

Exposto o conceito com que trabalharemos, vejamos como a doutrina moderna agrupa os diversos sistemas de publicidade registral adotados pelos ordenamentos jurídicos. São, em linhas gerais, três sistemas: privatista, publicista e o eclético.

O sistema privatista, também chamado de consensual ou de francês, haja vista ter surgido nesse país, é aquele que atribui à publicidade o efeito de oponibilidade perante terceiros. Isto é, o acordo de vontade entre as partes, por si só, é suficiente para dar existência ao direito real, que, no entanto, só é eficaz entre estas, sendo a publicidade o requisito para que o direito possa ser oposto em face de terceiros.

¹⁸ Neste ponto discordamos do próprio Carlos Ferreira de Almeida, (op.cit. , p. 120), bem como de Angel Cristóbal Montes (op.cit., p. 40).

O sistema publicista, também conhecido como alemão, atribui à publicidade o efeito de constituir o direito, de modo que antes da publicidade o direito real não existe e a mutação jurídico-real não se opera, sequer entre as partes contraentes.

O sistema eclético, que leva esse nome por atribuir a publicidade o duplo efeito de constituir a mutação jurídico-real e anunciá-lo perante terceiros, tem por fundamento a doutrina romana do título e do modo, de maneira que antes da publicidade o ato cria obrigações entre as partes e somente após é que se constitui o direito real, com eficácia *erga omnes*.¹⁹

É certo que os três sistemas não são puros, mas se interpenetram, sendo que um se vale de elementos dos outros e vice-versa. No entanto, isso não desmerece a classificação, cujo valor se dá menos pela exatidão das suas categorias e mais pela sua eficiência didática, contribuindo para a compreensão do fenômeno. Em verdade, tendo em vista a multiplicidade de títulos levados ao Registro para serem publicados, torna-se mesmo difícil inferir um único e mesmo efeito para todos os registros. Em vista disso ressaltamos o escólio de Pontes de Miranda, que anota, com precisão, que a eficácia da transcrição, inscrição ou averbação é diferente conforme o que se transcreveu, inscreveu ou averbou (1955, p. 233, t. 11).

Por tal razão, damos preferência pela classificação entre publicidade notícia, declarativa e constitutiva, que nos permite constatar os diversos tipos de eficácia dos registros dentro de um mesmo sistema de publicidade. No entanto, é necessário complementá-la, pois a despeito da publicidade ter eficácia constitutiva

¹⁹ A classificação ora exposta, embora conste em outros doutrinadores nacionais e estrangeiros, é realizada com base na obra de Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, (1997, p. 15), escolhido por sua expressividade e aceitação na doutrina nacional.

ou declarativa, há outro valor jurídico que os diversos sistemas atribuem à publicidade e que é de fundamental importância para o sistema. Trata-se da proteção do terceiro adquirente de boa-fé, ou seja, qual é a proteção jurídica que o sistema oferece à pessoa que, confiando no conteúdo da publicidade, adquire imóvel ou direito real sobre ele.

Neste ponto, destacamos a existência do princípio da legitimação e do princípio da fé pública. Por princípio da legitimação se entende, com esteio no trabalho de González y Martínez (1926) ²⁰, a presunção *iuris tantum* de que o conteúdo da publicidade imobiliária corresponde a realidade jurídica, ou seja, é a presunção de que o direito inscrito existe e o cancelado já se extinguiu²¹.

Já o princípio da fé pública é a presunção *iuris et de iure* (ou ficção jurídica segundo alguns autores) de que o conteúdo do sistema de publicidade corresponde à realidade exterior e, caso exista divergência, sobre esta prevalece. Em outras palavras, o sistema é exato e íntegro; exato, por corresponder a realidade, e íntegro, pois o que não está no sistema não está no mundo.

Assim o terceiro de boa-fé poderá estar apenas relativamente protegido, quando o sistema adote o princípio da legitimação, ou totalmente protegido, quando adotado o princípio da fé pública. Neste último caso, em nome da preservação do sistema de publicidade, há mitigação do princípio geral de direito de que ninguém pode alienar mais direitos do que possui (*nemo dat quod non habet*), sendo reconhecida como válida a alienação cujo alienante não era proprietário²².

²⁰ O artigo, que fora publicado em duas partes, uma em 1926, outra em 1927, tem plena atualidade, dada a visão de seu autor e o tratamento abstrato da matéria, com base nos princípios.

²¹ A doutrina brasileira costuma se referir ao princípio da legitimação como princípio da presunção (CARVALHO, A. op.cit., p. 161)

²² Mas isso não retira a força nem a validade do princípio mitigado, pois com fundamento nele e no princípio da vedação do enriquecimento sem causa, caberá ação de regresso do titular do direito preterido contra o aparente transmitente.

Observamos que é perfeitamente possível que determinado sistema de publicidade seja privatista (constituição do direito real independente da publicidade) e contemple o princípio da fé pública, protegendo os terceiros adquirente de boa-fé. Bem como é possível que o sistema seja publicista (o direito real só se constitui com a publicidade) e não estejam protegidos os terceiros adquirentes de boa-fé²³.

Todas essas variações do valor atribuído à publicidade, algumas muito tênues, giram em torno de uma escolha que está no cerne de todo o sistema de publicidade imobiliária: a proteção do direito de seu verdadeiro titular (segurança estática) ou a proteção daquele que adquire o direito (segurança dinâmica).

A composição entre esses dois fins do sistema de publicidade não é simples e constitui o grande desafio que empolga o estudioso da matéria. A ousadia da tarefa é construir o sistema que seja ágil e seguro para as transações imobiliárias sem causar prejuízo para os proprietários, ou seja, prover a economia de um mecanismo eficiente para transformar imóveis em capital circulante, sem abrir espaço para que falsários e estelionatários criem fortuna ilícita (ou inexistente) com respaldo da fé pública.

O sistema alemão, fundado na publicidade constitutiva e contemplando o princípio da fé pública, é reiteradamente citado pela doutrina como o mais eficiente. Anotamos que não se trata do sistema, como por vezes possa parecer, que maior força jurídica atribui a publicidade, já que o sistema australiano, donde importamos com adaptações nosso Registro Torrens, estabelece verdadeira identidade entre os direitos reais existentes e os direitos reais que estão publicados, ao estabelecer a presunção absoluta da propriedade em face de todos, não apenas

²³ Como exemplo do primeiro, temos a Espanha (MONTES, op.cit, p.220), como exemplo do segundo, temos o Brasil (Código Civil, art. 1227 e 1245, §2º), a despeito do intenso debate que se seguiu ao Código de 1916, em que doutrinadores de renome, como Philadelpho Azevedo e Serpa Lopes, defenderam estar consagrado no diploma civil a proteção plena ao terceiro adquirente de boa-fé.

em face de terceiros de boa-fé (CARVALHO, A. 1997, p. 411; MONTES. 2005, p.221).

Em contrapartida, ambos os sistemas não deixaram desprotegidos seus eventuais prejudicados, que embora não terão para si o imóvel, deverão se socorrer da indenização, a ser paga pelo Estado, na Alemanha, ou por um fundo constituído especialmente para esse fim, na Austrália (CARVALHO, A. 1997, p. 410; SERPA LOPES, 1955, T. 1, p. 43).

Outra especificidade que caracteriza o sistema alemão merece ser comentada. Trata-se do princípio do consentimento formal, que, no ensinamento de Serpa Lopes, consiste na imprescindibilidade da manifestação do acordo do transmitente (ou daquele que é prejudicado em seu direito) perante o Ofício de Registro de Imóveis, para que se realize o registro (SERPA LOPES, T.1, p. 44). Esse consentimento é uma manifestação unilateral, abstrata e distinta da manifestação do contrato obrigacional: o Direito alemão distinguiu e separou o acordo obrigacional do acordo real. Dessa forma, realizado o acordo real perante o registro imobiliário, que opera a transmissão, esta é válida independentemente dos vícios que possam existir no contrato obrigacional que lhe deu causa. Isto pois, após operada a transmissão, esta se desprende de sua causa, donde se afirma que o consentimento no âmbito do direito real é abstrato, independe do direito obrigacional.

Para encerrar as classificações dos sistemas de publicidade imobiliária, importante mencionar os tipos expressos pela Declaração de La Antigua²⁴, são eles: a contratação privada, o registro de documentos e o registro de direitos. No sistema

²⁴ A Declaração de La Antigua foi aprovada no Encontro Ibero-Americano de Sistemas Registrais, realizado na cidade de La Antigua, Guatemala, entre os dias de 17 e 21 de fevereiro de 2003. Disponível em http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel702a.asp. Acesso em 21 mai.2005

de contratação privada, os registros possuem apenas o efeito de colocar os contratos ao conhecimento de todos, sem repercussão nos direitos ou em seus efeitos. No sistema de registro de documentos, o registro é condição indispensável para produzir efeitos perante terceiros, mas não são constitutivos dos direitos. Já no sistema de registro de direitos, estes são dotados da fé pública registral, sendo protegidos os que de boa-fé contratam confiando nas informações registrais. Sustenta a Declaração que este sistema é o mais eficiente para atingir sua função de segurança jurídica.

Importante ainda, antes de avançarmos nas distinções da publicidade registral imobiliária com institutos afins, considerarmos a terminologia freqüentemente utilizada para designar os atos que promovem a publicidade. No ordenamento jurídico brasileiro, tanto no vigente quanto no que já foi revogado, encontramos as expressões: inscrição, transcrição, averbação, registro²⁵ e, após a Lei Federal 6.015/1973, também encontramos o termo matrícula.

Para distinguir a inscrição da transcrição, em tese, podemos usar dois critérios. Pelo primeiro critério, concernente à forma, a inscrição é o assento que se realiza pela trasladoção por extratos do título, já a transcrição é a trasladoção em inteiro teor. Pelo segundo critério, a respeito do conteúdo, a inscrição diz respeito à publicidade de ônus e restrições sobre imóveis, enquanto a transcrição diz respeito a transferências do domínio (NERY JÚNIOR, 2003, p.606; CARVALHO, A. 1997, p. 117 e 119).

Ocorre que o legislador freqüentemente se utiliza dessas expressões sem o devido rigor técnico, por exemplo, o art. 8º da Lei Imperial 1.237/1864 se refere à transcrição de ônus reais, quando o mais técnico, por qualquer dos critérios,

²⁵ Em Portugal, grafa-se “registro”. Esta grafia também é a opção de doutrinadores nacionais do final do século XIX e início do século XX.

seria inscrição. Lacerda de Almeida (1908, p. 194, nota 3) observava que a diferença entre a inscrição e transcrição era puramente nominal, já que ambas tem a mesma finalidade de dar publicidade ao estado da propriedade imóvel.

Na tentativa de uniformizar a denominação, o art. 168 da Lei 6.015/1973 estabeleceu que as expressões transcrição e inscrição estão englobadas na designação genérica de registro. Ocorre que registro também não é termo unívoco, pois designa o próprio ofício público que desempenha a atividade registral e também designa, genericamente, todos os atos praticados por este, como a inscrição, transcrição e averbação. (NERY JÚNIOR, 2003, p.606; CARVALHO, A. 1997, p. 119).

A nova Lei não solucionou a imprecisão terminológica, pois a legislação posterior continua a utilizar os termos inscrição ou transcrição²⁶, além do que também oscila entre os termos registro e averbação. Esta, em seu aspecto formal, significa o assento realizado à margem de outro, já no aspecto material designa o ato que pressupõe a existência de outro que por ela será modificado ou cancelado (CARVALHO, A. 1997, p. 117). Todos esses termos técnicos, lamentavelmente, não são corretamente utilizados pela legislação pátria²⁷. Felizmente não encontramos essa mesma imprecisão terminológica com a expressão matrícula, a qual designa o primeiro registro realizado sob a sistemática estabelecida pela Lei 6.105/1973, com o mister de identificar o imóvel e sua situação jurídica, dando início à folha do livro próprio que concentrará todos os atos referentes a esse imóvel.

²⁶ Por exemplo, o art. 64 da Lei 8.934/1994 faz menção a “transcrição” no registro de imóveis, a fim de dar publicidade a transferência dos imóveis para subscrição do capital social.

²⁷ Afrânio de Carvalho (op.cit, p. 115 et. seq.) comenta uma série de casos de desvio terminológico na legislação, que deixamos de reproduzir aqui por extrapolar os limites desta dissertação.

São esses, em linhas gerais, os termos que cercam a publicidade registral imobiliária, cumpre-nos agora distingui-la de funções semelhantes, mas que com ela não se confundem: a publicidade notarial e o cadastro de imóveis.

Atualmente, a atividade notarial e registral estão conjuntamente desenhadas no artigo 236 da Constituição Federal, como serviços públicos exercidos em caráter privado, cujos atos estão submetidos à fiscalização do Poder Judiciário²⁸. A regulamentação em nível federal está consolidada na Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994, que indica três modalidades de serviços notariais e quatro de registro e, dado ao desconhecimento corriqueiro, achamos importante aqui enumerá-las.

São elas: Tabeliães de Notas, Tabeliães e Oficiais de Registro de Contratos Marítimos, Tabeliães de Protesto de Títulos, Oficiais de Registro de Imóveis, Oficiais de Registro de Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas, Oficiais de Registro Cível das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas e Oficiais de Registro de Distribuição.

A publicidade registral imobiliária, nosso objeto de estudo, é desempenhada pelos Oficiais de Registros de Imóveis, e importa-nos, por ora, cotejá-la com a atividade dos Tabeliães de Notas. Juntas, compartilham a denominação de cartórios, expressão consagrada na prática jurídica e social brasileira, para designar os órgãos da fé pública²⁹. A etimologia da palavra cartório remete às cartas, sendo o local onde se arquivam estas, o espaço físico em que se desenvolve o ofício do registrador, assim como é o consultório para os médicos ou o

²⁸ Ovídio Batista Silva (2000) tece importante observação de que a submissão ao Poder Judiciário é com relação aos atos, não com relação a organização do serviço da responsabilidade exclusiva do notário e registrador, isto é, ao judiciário importa o resultado da atividade e apenas em caráter excepcional poderá interferir na sua organização.

²⁹ A expressão órgão da fé pública é a opção de João Mendes de Almeida Júnior (1997, p.17).

escritório para os contadores. No limites deste trabalho não nos apoiaremos na expressão cartórios devido exclusivamente ao seu amplo leque semântico, oposto à precisão conceitual almejada nesta dissertação³⁰.

O estatuto profissional de notários e registradores é um relevante ponto comum das atividades notariais e de registro, decorrente da profunda semelhança quanto aos seus fins e quanto aos meios para sua consecução, o que levou e ainda leva o Estado brasileiro a regulamentar de maneira conjunta a forma de sua execução.

A finalidade de ambas as atividades, na própria letra da lei, é garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, e a principal ferramenta que lhes é outorgada: a fé pública³¹.

Em decorrência da fé pública dos notários, os atos perante eles praticados presumem-se verdadeiros, legais e legítimos. Verdadeiros, pois correspondem a fatos constatados pelo notário, sendo admitidos como meio de prova plena³²; legais, pois o notário – profissional do Direito – verifica todos os pressupostos legais necessários ou impeditivos para a prática do ato; e legítimos, pois ao notário cumpre o esclarecimento e orientação jurídica das partes que têm plena ciência do ato praticado e suas conseqüências jurídicas.

Assim a atividade notarial promove a certeza do direito. Míriam Saccol Comassetto, em sua obra *A função notarial como forma de prevenção de litígios*, observa que a certeza jurídica proporcionada pelo ato notarial se opera *a priori*, fixando o direito sem a necessidade da ocorrência prévia de um litígio, o que lhe traz

³⁰ Cartórios também designam os ofícios judiciais e destes não cuidaremos nesta pesquisa. Observamos ainda que a expressão recebeu um tom pejorativo, associado à burocracia, ineficiência e morosidade, pelo que causa a repulsa de alguns, no entanto, é defendida por Sérgio Jacomino (2002, p. 186), que ressalta a beleza da expressão e refaz sua origem no Brasil.

³¹ Art. 1º e 3º da Lei 8.935/94.

³² Código Civil, art. 215.

vantagens sobre outro instituto que também opera com a finalidade de promover a segurança jurídica: a coisa julgada, que estabelece a certeza do direito ao pacificar o litígio por meio da sentença definitiva (COMASSETTO, 2002, p. 68).

A atribuição primacial dos notários é a formalização jurídica da vontade das partes, ou seja, a intervenção nos atos e negócios jurídicos a que as partes queiram ou devam dar forma legal ou autenticidade, autorizando a redação ou redigindo os instrumentos adequados, conservando os originais e expedindo cópias fidedignas de seu conteúdo³³.

Outra atribuição exclusiva dos notários e pujante para diferenciarmos a atividade notarial da registral é a possibilidade de autenticar fatos. Em decorrência dessa atribuição, ao notário é lícito reconhecer que a assinatura foi efetivamente lançada por determinada pessoa, que a cópia está de acordo com o original, que determinada correspondência foi aberta em sua presença em certo dia e hora, ou seja, há uma infinidade de situações a que o notário pode emprestar sua fé pública e os efeitos jurídicos dela decorrentes.

O âmbito para o desenvolvimento da fé pública do notário, assim, é bem mais amplo que a do registrador, pois a primeira vale para qualquer fato, ato e negócio jurídico, seja por obrigação imposta por lei, seja por que as partes assim quiseram. Já a segunda é restrita aos atos que tenham direta repercussão no bem imóvel, e se opera pela transladação, por extratos, dos títulos aptos para o registro ou averbação, no livro correspondente.

A atividade notarial se entrelaça com a publicidade registral imobiliária quando tem por objeto atos e negócios jurídicos sobre imóveis, ocasião em que o

³³ Essas expressões constam do art. 6º, incisos I e II da Lei 8.935/94, sendo criticadas por Narciso Orlandi Neto (2004, p. 20), para o qual formalizar juridicamente a vontade das partes não é possível, já que a vontade não se materializa, logo não se lhe pode dar forma.

notário, valendo-se das informações registrais, elabora o título causal que terá acesso ao registro imobiliário. Dessa forma, a certeza e segurança proporcionadas pelos atos notariais corroboram a confiança que se espera dos registros, pois estes, freqüentemente, estão fundados naqueles.

Podemos dizer, assim, que as atividades notariais e registrais têm o fim amplo da promoção da segurança jurídica. No entanto, a primeira tem o fim específico da realização consensual do Direito, em prevenção ao litígio, orientando as pessoas físicas e jurídicas sobre a melhor forma de efetivarem suas vontades e constituírem seus direitos, sendo a vontade das partes tomada por instrumento hábil a produzir prova plena. Já a atividade registral imobiliária tem por fim específico a publicidade da situação jurídica de imóveis, concentrando em seus assentos todas as informações relevantes para a dinâmica das transações e para a segurança dos titulares dos direitos. Por tal razão para esta vige o princípio da territorialidade que não existe para aquela.

Outro importante instrumento cumpre-nos analisar, evitando dubiedades e confusões futuras. Trata-se de, num primeiro momento, distinguir o cadastro imobiliário do registro imobiliário, e, posteriormente, buscar seus pontos de interconexão.

No Brasil, a doutrina jurídica pouco produziu sobre o cadastro, provavelmente devido à precariedade da experiência cadastral brasileira, composta de inúmeras tentativas. A matéria, notadamente no Brasil, é comumente desenvolvida por engenheiros, arquitetos e urbanistas, que buscam as produções jurídicas sobre os registros públicos para relacionar com o cadastro. Nos limites estritos deste tópico, que importa à pesquisa enquanto delimita o objeto de estudo,

fazemos o caminho inverso, buscando as produções sobre o cadastro das áreas não-jurídicas, para entender a inter-relação entre esses sistemas.³⁴

Obra relevante sobre o tema é a tese de doutoramento de Andrea Flávia Tenório Carneiro, apresentada a Universidade Federal do Pernambuco, donde colhemos a definição de cadastro. Segundo a autora, não há divergências quanto a definição de cadastro, sendo, inclusive, recomendada pela Federação Internacional dos Geômetras. Pela definição, cadastro é um inventário público de dados metodicamente organizados concernentes a parcelas territoriais, dentro de certo país ou distrito, baseado no levantamento dos seus limites (2003, p. 23).

É marcante a abrangência do enunciado, que no seu início bem pode coincidir com uma definição sobre os registros públicos, distinguindo-se destes apenas ao final, pois enquanto o cadastro está fundado nos limites dos imóveis, os registros públicos são baseados em direitos sobre estes.

O Professor Jürgen Philips, do Departamento de Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina, anota que o cadastro napoleônico, que leva esse nome por ter surgido na França, por iniciativa de Napoleão Bonaparte, é considerado por muitos como precursor dos cadastros modernos, no entanto, antes deste já se verifica a existência de cadastro de imóveis no ducado de Milão, no início do século XVIII, por iniciativa de Carlos VI, imperador austríaco. (PHILIPS, 2003, p. 119) Em ambos, o cadastro constituiu a divisão de todo o território, público e privado, sendo levantadas as parcelas³⁵ por efetiva medição e realizada sua demarcação física.

³⁴ Tabosa de Almeida (1982, p. 42), ciente da distinção entre cadastro e registro, observa que no Brasil o Registro Imobiliário funciona muito melhor que o Cadastro Imobiliário.

³⁵ Parcela é termo técnico que designa a unidade territorial do cadastro (CARNEIRO, 2003, p. 22)

Embora criado para fins fiscais e até hoje sirva bem a esse fim, o levantamento criou uma base de dados útil para fins econômicos e sociais. Isto é, o cadastro permite um melhor gerenciamento territorial, por exemplo, apurando questões como a utilização do solo, o maior ou menor adensamento populacional, proliferação de latifúndios ou minifúndios, a agressão ao meio-ambiente (poluição do solo). Recentemente, elaborou-se a idéia de cadastro multifinalitário, que se funda na definição de parcela para proporcionar uma multiplicidade de informações que servem a vários fins, destinados a diversos usuários.

O Banco Mundial, que deve generalizar suas teorias a ponto de serem aplicáveis nos mais diversos países, identifica três funções muito claras para o bom gerenciamento do solo: inscrição dos direitos sobre imóveis, ou seja, registro da propriedade, inscrição das características físicas do imóvel, ou seja, cadastro físico, inscrição de seus valores para efeitos fiscais, ou seja, cadastro fiscal. (DÍAZ, 1996, p. 11).

Dessa forma, constatamos que o cadastro, sendo organizado pela Administração Pública, busca a maior amplitude possível, sendo lícita a atuação de ofício para constituir suas base. Já no registro, vigora o princípio da instância, segundo o qual os interessados têm o ônus promover o registro de seus títulos, como condição necessária para a consecução de seus efeitos legais, sendo responsável pelos prejuízos de sua omissão. Observamos ainda que o cadastro fiscal não é rigoroso sequer com a distinção entre o proprietário ou possuidor do imóvel, já que tais obrigações tributárias vinculam a ambos ³⁶.

Eis as diferenças entre o cadastro e o registro: um elaborado essencialmente por profissionais da engenharia, outro por profissionais do Direito;

³⁶ Por disposição expressa da lei tributária o contribuinte do imposto é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor, seja dos imóveis rurais seja dos imóveis urbanos (Código Tributário Nacional, art. 29 e 32).

um com base na realidade física do imóvel, outro com base na realidade jurídica; um é instrumento para o exercício do poder de polícia da Administração, outro instrumento de circulação da riqueza.

No entanto, cumpre-nos também ressaltar os pontos de semelhança e interconexão dos cadastros e registros, já que são dois importantes instrumentos da questão agrária e urbanística.

O aspecto cadastral que mais importa ao registro é a delimitação física do imóvel (área, testada, formato, número de emplacamento, eventuais construções) e a indicação de sua localização. Afrânio de Carvalho, ciente da inexistência de um cadastro seguro no Brasil e da importância de tais informações para o registro, propõe que a matrícula contemple uma planta do imóvel, a fim de que seu desenho melhor elucide a realidade física (CARVALHO, A. 1997, p. 448).

O autor propõe, inclusive, que a atividade cadastral seja exercida pelo próprio registrador, chegando a elaborar anteprojeto de lei nesse sentido³⁷. Tal não nos parece a melhor solução, haja vista as outras funções que o cadastro exerce, por vezes incompatíveis com o registro. Por exemplo, os rigores impostos para o acesso ao registro, que busca a segurança jurídica, em contraposição com a flexibilidade e agilidade do cadastro, que visa a inventariar todo o espaço territorial. Tal proposta, ainda, reduz a idéia do cadastro meramente ao levantamento do espaço geográfico que cada imóvel ocupa, inserindo-o dentro do todo do país³⁸. De fato, essa é a base fundamental do cadastro, mas, como vimos, a ele se agregam outras informações, como os valores dos imóveis para fins de arrecadação tributária,

³⁷ No Brasil, hodiernamente, o cadastro de imóveis urbanos é realizado pelos Municípios e o de imóveis rurais pela União Federal.

³⁸ Vide artigo 22 do anteprojeto (CARVALHO, A., op.cit. , p. 477)

o uso do solo conforme o zoneamento municipal, para que possa atender suas outras funções, mais próximas da Administração³⁹.

Essa necessidade de bem identificar o imóvel a ponto de não confundilo com outros é um pressuposto do sistema de publicidade registrária que denominamos de princípio da especialidade objetiva⁴⁰. Tal princípio é indispensável para a criação de qualquer sistema de publicidade registral, pois se não é possível distinguir o objeto sobre o qual recaem os direitos publicados, não se alcança um mínimo de segurança jurídica. Os bens cuja situação jurídica é publicada devem ser rigorosamente individualizados para que não se confundam com outros bens semelhantes, o que ensejaria fraudes e até mesmo confusões aos que estão de boa-fé.

Essa é uma das dificuldades de criar um sistema de publicidade de bens móveis, que por sua natureza podem ser facilmente deslocados e substituídos. O inverso ocorre com os bens imóveis, estáveis e duradouros por natureza, basta que sejam descritos por uma linguagem padronizada para que se tenha a precisa individuação exigida pelo sistema de publicidade registral.

Em diversos ordenamentos jurídicos essa descrição dos imóveis é feita pelo cadastro imobiliário, o que levou ao questionamento da possibilidade de se organizar um sistema de registro imobiliário sem que exista um cadastro desenvolvido, como é o caso do Brasil. Em outras palavras, qual o grau de especialização e identificação dos imóveis necessário para que se funde um sistema registrário eficiente: essa questão foi importante para a experiência histórica do Registro de Imóveis brasileiro, já que os opositores ao projeto de lei que instituiu a

³⁹ A despeito de tal proposta, o autor e seu anteprojeto não deixam dúvidas de que cadastro e registro são instrumentos distintos, que podem ser atribuídos a seções distintas de um mesmo órgão.

⁴⁰ A especialidade é dita objetiva quando se refere ao imóvel, pois pode se referir as pessoas, quando é chamada de subjetiva, ou, ainda, se referir a dívida, quando não tem nenhuma denominação específica.

publicidade imobiliária argumentavam que o precário desenvolvimento do cadastro impossibilitava o bom funcionamento do Registro de Imóveis.

Há, por fim, outro elemento do registro imobiliário que contrasta com o cadastro. Trata-se da organização interna dos livros do cartório pelo sistema denominado *fólio real*⁴¹, pelo qual uma folha do livro é destinada exclusivamente para um imóvel, sendo verdadeira a recíproca: para cada imóvel, uma única e mesma folha⁴².

Desde o ano de 1976 vige no Brasil o sistema de *fólio real*, que recebeu o nome de *matrícula*⁴³. Estas são organizadas por fichas que se iniciam no número um e seguem ao infinito, sendo, como já dissemos, para cada matrícula um único imóvel e para cada imóvel, uma única matrícula⁴⁴. Esse é a pedra de toque que agilizou a organização do sistema: todos os atos relativos ao imóvel estão publicados em um único livro, sendo desnecessárias buscas em outros livros a fim de constatar a existência de eventuais ônus, restrições ou condições.

Sendo o cadastro, como já expusemos, o levantamento sistemático do território com base na medição de suas parcelas, não guarda qualquer relação com o sistema do *fólio real*. É perfeitamente possível a existência de um cadastro bem desenvolvido, que sirva de referência para a especialização legal dos imóveis, funcionando em conexão com um registro imobiliário que não adote o *fólio real*. Isto pois a forma como estão organizados os livros do registro imobiliário não interferem

⁴¹ *Fólio real*, na origem da expressão, significa folha da coisa, folha do imóvel.

⁴² Em oposição ao *fólio real*, há o sistema em que os livros são organizados com base no tipo do título, em vez do imóvel. Assim, para os títulos de transmissão é destinado um livro, para os títulos de oneração, outro livro, e, ao critério do legislador, criavam-se livros para os mais diversos títulos, sendo criado, inclusive, um livro específico para a emissão de debêntures bem como outro livro para a inscrição da propriedade loteada (art. 182, Decreto 4.857/1939).

⁴³ Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que devido as transformações estruturais que promoveu na organização interna do Registro de Imóveis, teve uma expressiva *vacatio legis* de dois anos.

⁴⁴ Em vez das fichas soltas, a lei também permite os livros encadernados, nos quais cada folha é destinada a uma matrícula. Tal possibilidade é pouco conhecida e muito pouco utilizada, devido a sua ineficiência.

no fato da especialização do imóvel ser realizada pelo próprio registro imobiliário, com as indicações que constam dos títulos, ou se a especialização é obtida das informações cadastrais.

Em suma, essa é a distinção teórica que queríamos desenvolver, a qual será relevante ferramenta para a compreensão de diversas questões da experiência histórica brasileira, notadamente da relação entre a Lei de Terras de 1850 e os regulamentos hipotecários no período imperial brasileiro.

É certo que os conhecimentos por ora expostos são o estágio atual da publicidade imobiliária, o que aparentemente está em contradição com o percurso histórico que pretendemos refazer. No entanto, a contradição se desfaz por dois motivos.

Primeiro, porque o conhecimento atual nos serve de contraponto para compreender as semelhanças e as discrepâncias entre a concepção atual do sistema e a concepção da época em estudo. Segundo, por que é inevitável a contaminação do sujeito pesquisador pelo seu tempo e espaço, logo, importante desde o início dissecar o seu objeto de estudo e esclarecê-lo, afastando-nos das idéias arraigadas que só distorcem os resultados da pesquisa, por esse meio buscamos a neutralidade e imparcialidade e, se estas não foram atingidas, ao menos foram confessadas.

1.2 Função socioeconômica da publicidade registral imobiliária

A função econômica da publicidade registral imobiliária decorre da sua finalidade jurídica de promover a segurança e certeza do direito. Tal relação está

clara no item três das conclusões do XV Congresso Internacional de Direito Registral, realizado em Fortaleza, 2005, *ipsis literis*:

3. A principal função do Registro da propriedade consiste em atribuir segurança jurídica imobiliária ao mercado que, por sua vez, constitui um requisito imprescindível para a existência do empréstimo hipotecário e das demais formas de garantia imobiliária.

É bastante eloqüente o texto das conclusões, ao considerar como a **principal** função do Registro prestar um serviço jurídico **ao mercado**, pois é imprescindível para a existência do empréstimo hipotecário e demais garantias imobiliárias.

Para compreendermos como tal ocorre, necessário uma pequena incursão na seara da economia, a fim de entender como esta entende o direito de propriedade e suas alienações (ou transações, para usar o jargão econômico) e qual a importância da publicidade imobiliária para os fins econômicos.

A propriedade privada é fundamental para o funcionamento da economia de mercado, pois sem a apropriação, que é decorrência da escassez de determinado bem⁴⁵, não há que se falar em troca, em transação, ou seja, não há mercado.

O direito de propriedade é a tal ponto fundamental para a economia de mercado que podemos afirmar que as negociações não versam sobre os bens-objeto em si, mas sobre os direitos de propriedade sobre tais bens (SZTAJN, R. ZYLBERSZTAJN, D. e MUELLER, B. 2005, p.85).

⁴⁵ A propriedade privada como decorrência da escassez é apenas um modelo teórico econômico formulado por DEMSETZ (1967, p. 347), criticado por ser um modelo ingênuo, já que desconsidera as variantes políticas. Deixamos de lado esse debate, pois nos limites desta pesquisa, importa-nos apenas atentar que para a economia de mercado o direito de propriedade é essencial para criar os bens comerciáveis

Economia, por outro lado, podemos conceituar como a ciência que estuda a melhor alocação possível dos bens escassos a fim de atingir a eficiência máxima, qual seja, o total aproveitamento dos recursos escassos pelo menor custo, o que promove o bem estar geral (NUSDEO, 1997, p. 31 et. seq.)

Em conseqüência, argumenta-se pela necessidade de um mercado em que os recursos sejam facilmente cambiáveis, pois assim serão alocados da melhor forma possível. Ocorre que, no mundo real, esse intercâmbio de recursos não se dá livremente, existindo os chamados “custos de transação”.

No modelo neoclássico do mercado perfeitamente competitivo parte-se da idéia de inexistência de custos de transação, logo forma-se um mercado ideal onde não há custos de busca de informações, não há custo de medição dos atributos dos bens, não há custos de organização e execução do contrato, destarte se atinge uma ótima alocação dos recursos, e, por conseqüência, uma eficiência máxima, que gera o crescimento econômico.

Fernando P. Méndez Gonzáles (2002, p. 15) anota que nos mercados reais os custos de transação estão notoriamente presentes, devido principalmente à assimetria da informação, já que uma das partes habitualmente conhece muito mais os atributos (inclusive jurídicos) do bem transacionado.

Tal assimetria gera riscos e incertezas que prejudicam o bom funcionamento do mercado, por vezes impedindo o intercâmbio do bem, pois elevam os custos de transação a ponto de inviabilizar as negociações. Pense-se também nos empréstimos com garantia, onde a incerteza da recuperação do capital, quando não impede a realização do negócio, deve ser compensada com juros exorbitantes (MÉNDEZ GONZÁLEZ, 2002, p. 17). Em ambos os casos verificam-se empecilhos

para a melhor alocação de recursos, obstando a consecução da eficiência máxima e dificultando o crescimento econômico.

Nesse sentido, sustenta o autor espanhol que os sistemas registrais atuam como redutores das assimetrias informativas, reduzindo os custos transacionais e proporcionando o crescimento econômico. Isto pois os sistemas registrais definem, atribuem e protegem os direitos de propriedade, provendo o mercado com informações jurídicas seguras e relevantes. (MÉNDEZ GONZÁLEZ, 2002, p. 16).

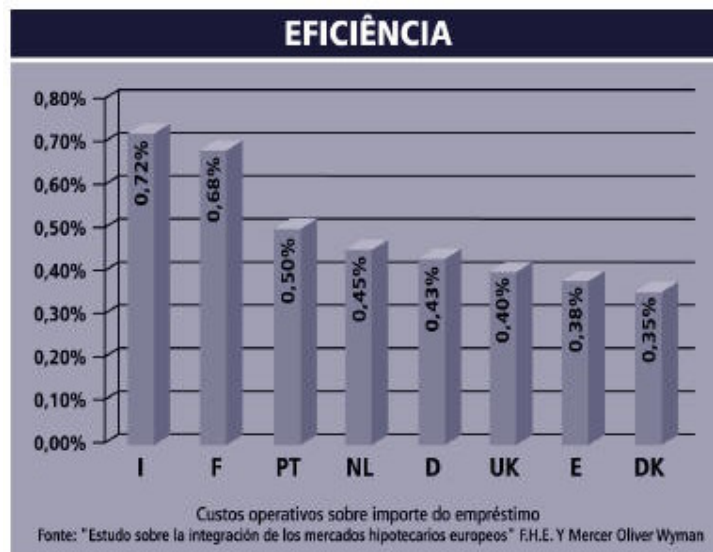
Por outro lado, artigo de Decio Zylbersztajn, Raquel Sztajn e Bernardo Muller, que versa sobre economia e direitos de propriedade, portanto uma pesquisa que não tem por objeto o sistema registral nem estão focados apenas nos bem imóveis, traz interessante consideração para a nossa pesquisa. Afirmam os autores que não apenas o uso, mas a possibilidade de transferência dos direitos de propriedade afeta diretamente seu valor econômico, e vão além, sustentando que tal valor também é afetado pela existência de sistemas de garantia e coerção do exercício do direito (SZTAJN, R, ZYLBERSZTAJN, D. MUELLER, B. 2005, p.86).

Esse artigo se apóia, dentre outras, na pesquisa empírica realizada por Lee Alston, Gary Liebcap e o próprio Bernardo Mueller sobre a propriedade da terra na Amazônia brasileira. Dentre as conclusões, a pesquisa constatou que quanto maior a proximidade da terra com os mercados, maior era o seu valor, comprovando que a possibilidade de transferência afeta positivamente o valor do bem. Concluiu também que quanto mais seguros fossem os títulos dos proprietários, maiores investimentos realizavam na terra, gerando melhor aproveitamento econômico. (SZTAJN, R, ZYLBERSZTAJN, D. MUELLER, B. 2005, p.92).

Os dados empíricos para comprovar a relevância econômica dos sistemas registrais não se esgotam aí. Rajoy Brey e Mendez Gonzalez, ambos doutrinadores espanhóis sustentando a superioridade da publicidade imobiliária organizada como registro de direitos (dotado de fé pública) sobre o registro de documentos (mera inoponibilidade), o fazem argumentando pela maior eficiência econômica do registro de direitos, por ser mais barato, mais eficaz e mais seguro (RAJOY BREY, 2003, p. 128).

Mendez González (2002, p. 23) nos traz a comparação internacional dos custos de transferência de propriedade de bens imóveis, com dados dos Estados Unidos da América e França, países que adotam o sistema de registro de documentos, em comparação com dados da Alemanha, Espanha, Inglaterra e País de Gales, nestes, os custos de transação são menores do que naqueles.

Enrique Rajoy Brey (2003, p. 129 e 130) nos traz cinco gráficos. O primeiro, que também se refere aos custos de transação, aponta que os países em que adotado o sistema de registro de documentos (Itália, França e Portugal), os custos operativos de um empréstimo hipotecário são bem mais caros do que nos países em que se adota registro de direitos (Dinamarca, Espanha, Reino Unido e Alemanha).



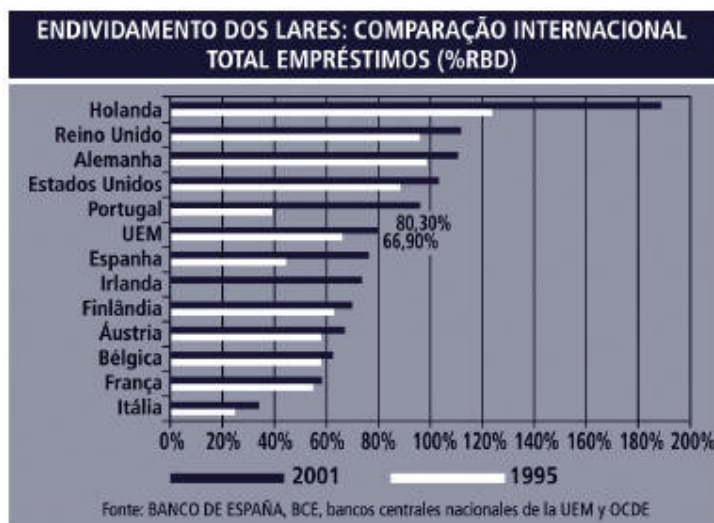
Fonte: (RAJOY BREY, 2003, p 129)

O segundo gráfico, que se refere aos mesmos países, indica que o tempo gasto para formalizar uma hipoteca bem como o tempo gasto para executar a hipoteca em caso de inadimplemento é sensivelmente menor nos países que adotam o registro de direitos.



Fonte: (RAJOY BREY, 2003, p 129)

O volume de crédito hipotecário, como nos mostra o terceiro gráfico, é menor nos países que adotam o registro de documentos, pois nestes, devidos aos custos da operação hipotecária, preferem-se outras garantias.



Fonte: (RAJOY BREY, 2003, p 129)

O quarto gráfico diz respeito ao valor da taxa de juros, em comparação da Espanha, que adota o registro de direitos, com a média das nações que integram a União Européia: verifica-se que a taxa de juros na Espanha é continuamente inferior a média europeia.



Fonte: (RAJOY BREY, 2003, p 130)

Por fim, o quinto gráfico traz a comparação dos custos de formalizar uma garantia nos países da América Latina, em conclusão semelhante ao que ocorre na Europa, custos menores nos países que adotam o registro de direitos.



Fonte: (RAJOY BREY, 2003, p 130)

Como se vê, a imbricação da publicidade imobiliária com a economia de mercado é tamanha que o debate pela melhor forma de se organizar o sistema registral se faz com base em seus méritos econômicos.

Hernando de Soto, economista peruano de renome internacional, ao questionar o porquê do capitalismo funcionar em determinados países e fracassar em outros, sustenta que não se trata da falta de riqueza nos países pobres. O autor concentra sua argumentação na falta de meios de representação da riqueza nesses países, pois é devido à representação da riqueza em títulos seguros da propriedade que os bens tornam-se ativos econômicos, com vida paralela à sua existência material, podendo circular no mercado bem como ser oferecido em garantia de empréstimos. Com esse mecanismo de representação obtém-se o capital necessário para o bom funcionamento da economia capitalista (SOTO, 2000).

Mais uma vez, torna-se clara a importância da publicidade registral imobiliária enquanto confere segurança e certeza aos títulos de propriedade dos bens imóveis, permitindo seu aproveitamento na economia de mercado, gerando ativos para possibilitar o crescimento econômico.

A importância econômica da publicidade registral é tanta que integra o próprio conceito exposto pelo doutrinador espanhol José Maria Chico y Ortiz, com as seguintes palavras: “aquele requisito que, añadido a los que rodeiam a las situaciones jurídicas, asegura frente a todos la titularidad de los derechos y protege al adquirente que confía en sus pronunciamientos, facilitando de esta manera el crédito y protegiendo el tráfico jurídico” (CHICO Y ORTIZ, 2000, p. 180).

Vemos também que o Banco Mundial, que tem entre suas finalidades institucionais a erradicação da pobreza no mundo, em suas recomendações para o desenvolvimento da economia de países emergentes destaca a importância do bom funcionamento de um sistema de registro imobiliário, que garanta a publicidade e segurança de direitos.⁴⁶

Essa é a função econômica dos sistemas registrais imobiliários, prover informações jurídicas relevantes, fornecendo segurança e certeza ao mercado, reduzindo os custos de transação, o que acarreta crescimento econômico e valorização dos bens. Feitas essas considerações, entendemos melhor a conclusão do XV Congresso Internacional de Direito Registral acima enunciada.

Por outro lado, ante essa relevante função econômica da publicidade registral, não podemos olvidar sua função social, como instrumento da efetivação da dignidade humana. É o que nos alerta Leonardo Brandelli (2005, p.19), para o qual a

⁴⁶ É o que vemos no artigo de José Poveda Diaz, intitulado El registro de la propiedad español y las recomendaciones del Banco Mundial (DIAZ, 1996. p. 5-37) no qual o autor espanhol, comparando o sistema registral de seu país com a proposta do Banco Mundial, concluiu que o sistema espanhol, que guarda muita semelhança com o sistema brasileiro, é o mais eficiente e o mais barato.

proteção que o Registro de Imóveis proporciona ao direito de propriedade, além de permitir a circulação dos bens e geração de riqueza (função econômica), permite também a convivência social pacífica, já que confere segurança e certeza jurídicas *a priori*, prevenindo e afastando a existência de litígios, ou seja, gera paz social (função social).

Ainda nesse sentido, o economista norte-americano Lee Alston (2005, p. 197), em palestra proferida no mesmo XV Congresso Internacional de Direito Registral, ressalta a importância do bom funcionamento e respeito aos direitos de propriedade para as pessoas mais pobres. Argumenta que os ricos podem comprar seus bens pagando à vista, enquanto que os pobres necessitam de financiamentos, e, dentre outros argumentos, inclusive apoiados em dados empíricos, conclui que a garantia e definição dos direitos de propriedade pelo governo permite a muitos pobres sua ascensão na hierarquia econômica.

2. ADVENTO DA PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO.

O primeiro diploma legislativo, em nível nacional, sobre publicidade registral de direitos sobre imóveis foi o Decreto 482, de 14 de novembro de 1846, que estabeleceu o regulamento para o Registro de Hipotecas criado pela Lei 317, de 21 de outubro de 1843⁴⁷. O governo imperial, ao regulamentar a atividade de registro, confiou-o a um dos tabeliães da cidade ou vila principal da comarca, podendo existir na Corte e nas capitais das Províncias um tabelião especialmente encarregado dele (Decreto 482/1846, art. 1º).

O Registro de Hipotecas instituído em 1846 sofreu ampla reforma com a Lei 1.237, de 24 de setembro de 1864, regulamentada pelo Decreto 3.453, de 26 de abril de 1865, que dentre inúmeras inovações criou o Registro Geral, o qual compreende, além da inscrição das hipotecas, a novidade criada pela Lei: a transcrição dos títulos de alienação e oneração entre vivos de imóveis.

Por disposição expressa, o Registro Geral foi atribuído aos tabeliães criados ou designados sob a égide do Decreto 482/1846, ou seja, os encarregados do Registro de Hipotecas passaram a exercer as funções do Registro Geral (Lei 1.237/1864, art. 7º, § 3º). Na mesma oportunidade, para distinguir estes tabeliães dos demais, estabeleceu-se que esses passariam a se denominar “official do registro geral” (Decreto 3.453/1865, art. 3º, § 1º).

⁴⁷ A lei é orçamentária e a única referência ao Registro de Hipotecas é o art 35, assim redigido “Fica creado um registro geral de hypothecas, nos lugares e pelo modo que o governo estabelecer nos seus Regulamentos”, como se vê, o Poder Legislativo deu ampla liberdade para o governo imperial determinar o funcionamento do registro.

Em 1890, portanto já no período republicano, o governo provisório editou o Decreto 169-A, de 19 de janeiro de 1890, posteriormente regulamentado pelo Decreto 370, de 02 de maio de 1890, que poucas inovações trouxeram para o sistema de publicidade registral, sendo quase uma reedição republicana da legislação imperial. Essa nova normatização não alterou as atribuições dos que, conforme a legislação anterior, já eram encarregados do Registro Geral, bem como manteve a denominação de “oficial do registro” (Decreto 169-A/1890, art. 7º, § 3º e Decreto 370/1890, art. 1º e art. 6º).

No mesmo ano foi editado o Decreto 451-B, de 31 de maio de 1890, o qual estabeleceu em todo o território nacional o registro e transmissão de imóveis pelo sistema Torrens. A execução desses atos também foi confiada aos Oficiais do Registro Geral (Decreto 451-B/1890, art. 2º).⁴⁸

Com o advento do Código Civil em 1916, tornou-se necessária regulamentação que esclarecesse como seria executada a novel lei civil, já que esse diploma contém relevantes disposições sobre registros públicos, não apenas no tocante aos imóveis, mas também às pessoas naturais, aos títulos e documentos, às pessoas jurídicas. Com relação aos imóveis, o Código inovou, adotando pela primeira vez no ordenamento a expressão “Registro de Imóveis” (Código Civil de 1916, art. 856). A alteração da denominação não implicou no abandono da estrutura do Registro Geral, nas palavras de Clóvis Bevilacqua, “a lei anterior denominava-o geral; mas fora organizado com referência á hipoteca. O Código Civil aproveita o mesmo aparelho, dando-lhe maior amplitude” (BEVILAQUA, 1933, p. 471).

⁴⁸ O sistema Torrens tem a peculiaridade de ser antecedido por um procedimento em que se busca extremar o imóvel e o registro sob esse sistema gera a presunção absoluta do domínio. Estabelecido em 1890, ainda presente no ordenamento pátrio conforme a Lei 6.015/1973, essa matéria renderia outra pesquisa e dissertação, extrapolando os limites deste trabalho.

Com o intuito de provisoriamente regulamentar o Código Civil neste ponto, expediu-se o Decreto 12.343, de 03 de janeiro de 1917, o qual expressou que os Oficiais do Registro Geral continuariam exercendo suas funções sob a mesma disciplina judiciária e administrativa que os regem. O Decreto também determinou que os atos que até a vigência do Código Civil não estavam sujeitos ao sistema de publicidade, seriam transcritos, inscritos ou averbados pelos Oficiais do Registro Geral, pela mesma ordem, modelos e modo de processo da legislação sobre registros públicos vigente, até que lei especial regule a matéria ⁴⁹ (Decreto 12.343/1917, arts. 1º e 5º).

O Decreto Legislativo 4.827, de 07 de fevereiro de 1924⁵⁰, cujo intuito foi reorganizar os registros públicos instituídos pelo Código Civil, expressou claramente que o Registro de Imóveis seria exercido pelos Oficiais do Registro Geral (Decreto Legislativo 4.827/1924, art. 6º, *caput* e § 3º). Embora o Código Civil tenha usado a denominação Registro de Imóveis, abandonando a expressão Registro Geral, não foi abandonado o termo “Oficial do Registro Geral”, presente no ordenamento brasileiro desde a reforma hipotecária de 1864 e que chegou até os dias atuais, com pequena alteração para Oficial de Registro de Imóveis.

A ampla regulamentação dos registros públicos após o Código Civil veio apenas com o Decreto 18.542, de 24 de dezembro de 1928, num total de 359 artigos. A esta altura a legislação estadual já dividia espaço com a legislação federal, cabendo àquela, conforme sua organização judiciária, prover os responsáveis pelas funções registrais, sempre respeitada a legislação federal. Assim

⁴⁹ Exemplos de atos que não estavam sujeitos a publicidade registral até a vigência do Código Civil são as arrematações e adjudicações em hasta pública, as ações divisórias, pondo termo a indivisão, a sucessão “causa mortis”, as convenções antenupciais, as sentenças de desquite, nulidade ou anulação do casamento.

⁵⁰ Tendo em vista que o Decreto tem a peculiaridade de ser Legislativo, encontraremos quem o denomine como Lei, por exemplo, Afrânio de Carvalho (op.cit., p. 7).

ganhou espaço a expressão “serventuários”⁵¹, sem que se abandonasse a expressão “Oficial de Registro Geral”, pois a primeira traz o caráter da relação do servidor público, bem no âmago do Direito administrativo, enquanto a segunda passa a designar uma função jurídica, submetida a uma normatização própria no seio do Direito civil.

Dessa forma não podemos fundamentar apenas com base na lei federal, como viemos fazendo, que as pessoas anteriormente qualificadas como Oficiais de Registro Geral se tornaram os Oficiais de Registro de Imóveis. No entanto, não houve interrupção do cargo em si, independente das pessoas que o ocupam, sendo perfeitamente possível afirmar que o Registro de Imóveis previsto no Código Civil é uma continuidade do Registro Geral estabelecido pela Lei 1.237/1864. O Decreto federal não deixa a menor dúvida, já que estabelece que o registro de imóveis seja realizado no Cartório do Registro Geral (Decreto 18.542/1928, art. 2º, § 3º).

Semelhante disposição encontramos no Decreto 4.857, de 09 de novembro de 1939, o qual em seus 332 artigos revogou o Decreto anterior e trouxe nova normatização dos registros públicos. Esse Decreto estabeleceu que o registro de imóveis é realizado no Cartório do Registro dos Imóveis, ou seja, trocou-se a expressão cartório do registro geral por cartório do registro dos imóveis, certamente para adequar-se com a terminologia adotada pelo Código Civil.

O Decreto de 1939 sofreu algumas alterações, mas em suas linhas mestras e na maior parte manteve vigência até a Lei 6.015/1973, que é a atual Lei de Registros Públicos brasileira. Esta, no tocante aos responsáveis pelo serviço de registro de imóveis, consagra disposição muito semelhante ao Decreto revogado,

⁵¹ “Serventuários” também já consta do Decreto 12.343/1917 e designa os responsáveis por qualquer modalidade de registro, não apenas do registro de imóveis.

respeitando as normas estaduais de organização judiciária, mas impondo que o registro de imóveis seja exercido no Cartório de Registro de Imóveis (Lei 6.015/1973, art. 2º, § 3º)⁵².

Toda essa sucessão de atos normativos é uma comprovação de que o atual Registro de Imóveis é uma continuidade do Registro Geral que por sua vez é continuidade do Registro de Hipotecas de 1846⁵³. Importante respaldo a essa constatação que inferimos da leitura encadeada dos textos normativos é a pesquisa realizada no cartório do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo⁵⁴.

Lá se encontram depositados os livros destinados à inscrição hipotecária, o primeiro foi aberto no ano de 1847, então sob a responsabilidade de Eulálio da Costa Carvalho. Embora não sejam mais utilizados, pois contemplavam apenas ônus hipotecários, é significativo que hoje estejam arquivados junto ao Oficial de Registro de Imóveis. Já os livros das transcrições das transmissões entre vivos, instituído pela Lei 1.237/1864, estão em pleno uso, deles sendo possível extrair certidões comprobatórias da propriedade imóvel. Quando alienado imóvel cujo último título de aquisição é objeto de tais transcrições, abre-se a matrícula, trazendo o imóvel para a sistemática vigente, em perfeita continuidade dominial.

Estamos certos de que os tabeliães responsáveis pelo registro de hipotecas exerciam a publicidade registral imobiliária, no entanto, para sustentarmos

⁵² A Lei Federal 8.935/94, em seu artigo 47, expressa que os notários e oficiais de registro legalmente nomeados até a Constituição Federal de 1988 detêm a delegação do respectivo serviço notarial e de registro, ou seja, a nova ordem constitucional também manteve a continuidade do 'oficial de registro', sendo esta expressão consagrada nos textos normativos.

⁵³ Aqui está feito o encadeamento dos atos normativos no que diz respeito ao registro de imóveis, objeto de nossa pesquisa, já no que diz respeito ao direito de propriedade em si, vide a dissertação de mestrado de Graziela Buscarin Lima, intitulada *Evolução Histórica da Propriedade Territorial no Brasil* (LIMA, G.F.L. 2002), que inclusive transcreve os textos normativos relevantes.

⁵⁴ A pesquisa foi realizada em 05 de setembro de 2005, o cartório está localizado na R. Tabatinguera, 140, Loja 1, Liberdade, São Paulo, SP

tal assertiva, dissertemos sobre a função por eles desempenhada, a fim de compreender sua real dimensão jurídica.

2.1 O Registro de Hipotecas

No Direito português não havia um sistema de publicidade e especialização de hipotecas, embora estas já estivessem previstas, com seus privilégios, na Lei de 20 de junho de 1774, nascida no Direito português, sob influência do Direito romano, e aplicada no Brasil.

A referida Lei se limitava a exigir que as hipotecas fossem celebradas por escritura pública ou escrito particular das pessoas privilegiadas, mas a publicidade notarial não era suficiente para caracterizar um completo sistema de publicidade, pelo que se afirma que as hipotecas eram ocultas (LACERDA DE ALMEIDA, 1910, p. 152, v. 2).

Encontramos exemplos de pessoas privilegiadas, que poderiam contratar por instrumento particular, nas Ordenações Filipinas, Livro Terceiro, Título 59, parágrafo 11⁵⁵. Estavam dispensados de escritura pública os contratos celebrados: entre o pai ou mãe e o filho natural, entre sogro e sogra, genro e nora (enquanto durar o casamento), entre irmãos (germanos ou unilaterais, incluindo os cunhados), entre sobrinho e tio.

Com relação aos bens de raiz, o privilégio de contratar por instrumento particular vigeu até a Lei 840, de 15 de setembro de 1840, a qual prescreveu a

⁵⁵ O texto das Ordenações Filipinas que utilizamos para a presente pesquisa é a sua décima quarta edição, que conta com valiosas notas de Cândido Mendes de Almeida, publicada em 1870, no Rio de Janeiro, a que temos acesso por meio da edição fac-similar realizada pela respeitável Fundação Calouste Gulbenkian. O interesse editorial português pela edição nacional das ordenações filipinas é motivo de justo orgulho para as letras jurídicas nacionais.

escritura pública para formalização negócios sobre bens de raiz cujo valor exceder a duzentos mil réis, sob pena de nulidade⁵⁶.

A publicidade notarial traz um elevado grau de certeza e segurança para as negociações, razão pela qual não foi extinta por ocasião da adoção da publicidade registral. Pelo contrário, a composição de ambas formando o sistema provê mais segurança e autenticidade, pois a inscrição consiste na trasladação, por extratos, dos elementos essenciais que constam da escritura pública, sem a qual não há título hábil para a inscrição.

A ausência do sistema de publicidade de hipotecas no Direito português é influência do Direito romano, que ficou conhecido como o sistema da clandestinidade. Dídimo Agapito da Veiga reconhece que o Direito romano não praticou o sistema de publicidade imobiliária; o argumento para respaldar essa constatação é o fato de que as fontes indicam que preferência entre os créditos hipotecários era regulada pela data da constituição da hipoteca, bem como se encontram muitos textos reprimindo a fraude de credores que oferecerem como livres bens já hipotecados. O mesmo autor, no entanto, reconhece que nos atos de transmissão do domínio as solenidades que os cercavam tornavam pública a deslocação do domínio para o adquirente (VEIGA, 1899, p. 277), mas esta publicidade não é que denominamos de publicidade registral.

Sustentamos nesta dissertação que o Registro de Imóveis brasileiro tem sua origem no primeiro regulamento hipotecário do país, expresso no Decreto 482, de 14 de novembro de 1846. Poderíamos até nos apoiar na Lei orçamentária

⁵⁶ A referida lei tem por finalidade fixar a despesa e orçar a receita para os exercícios de 1856 e 1857, no entanto, em suas disposições finais, no artigo 11 (onze), estabeleceu a exigência aqui mencionada. (Collecção das Leis do Império do Brasil, 1855, Tomo XVI, p. I). Posteriormente, a lei hipotecária de 1864 estabeleceu que a hipoteca convencional somente pode ser instituída por escritura pública, dessa forma, afastou todos os instrumentos particulares e até instrumentos com força de escritura pública, conforme orientação do Governo Imperial, no Aviso n. 373 de 28 de outubro de 1867 (VEIGA, 1899, p. 172).

317, de 21 de outubro de 1843, pois esta, em seu artigo 35, criou o “registro geral de hypothecas”, autorizando o governo a editar regulamento para estabelecer os lugares e o modo desse registro.

No entanto, sem menosprezar essa relevante autorização legal, optamos pelo Decreto que instituiu o regulamento como marco inicial, pois é apenas com este que temos os elementos para comparar o registro de hipotecas com o atual registro imobiliário. Não é suficiente a coincidência da denominação “registro”, presente já na Lei orçamentária, pois o nome que se atribui aos institutos jurídicos não tem o condão de alterar-lhes a natureza.

Costumeiramente supõe-se que a publicidade desempenhada pelo Registro de Imóveis nos seja um legado do Direito português. No entanto, tal é apenas parcialmente verdade, pois a função específica da publicidade registral imobiliária é criação jurídica sob a égide do Império do Brasil. Portugal apenas conheceu a publicidade registral com o Decreto de 26 de outubro de 1836, quando o Brasil já era um Estado soberano, até então a formalidade do registro não era adotada pela legislação hipotecária portuguesa. O renomado tratadista Serpa Lopes chega a afirmar que o estudo da história do sistema registral português não traz proveito prático (1955, p. 39, v. 1).

Afirmamos parcialmente verdade, pois os tabeliães, no desempenho da atividade notarial e enquanto órgão da fé pública, são importante legado do Direito português, com raízes na Idade Média. Veja, nesse sentido, artigo de Sérgio Jacomino, intitulado *Vésperas do Notariado Brasileiro* (2002, p. 184), em que o autor brilhantemente desenvolve suas considerações com base em fontes históricas publicadas juntamente com o artigo, refazendo o elo entre os notários brasileiros e sua origem no Direito português.

O regulamento imperial, ao efetivar o Registro de Hipotecas, valeu-se exatamente da estrutura administrativa e jurídica dos tabeliães. É o que consta de seu artigo primeiro, ao estabelecer o Registro de Hipotecas em cada uma das comarcas do Império, atribuindo-o a um dos tabeliães da cidade ou vila principal da comarca, designado pelo Presidente da Província após informações dos juízes de Direito.

Os tabeliães que assim fossem designados acumulariam às suas funções a atribuição de registro de hipotecas, com exceção da Corte e das capitais das províncias, onde o governo poderia designar um tabelião especialmente encarregado do registro de hipotecas (Decreto 482/1846, art. 1º, parágrafo único). Nesse sentido podemos afirmar que o Registro de Imóveis nasceu de uma especialização da atividade notarial exercida pelos tabeliães, sendo esta uma secular herança portuguesa.

Façamos uma análise minuciosa dos dispositivos desse regulamento hipotecário, notadamente quanto aos princípios que o informam, para nele constatar os elementos que nos levam a concluir ser a primeira institucionalização da publicidade registral imobiliária brasileira, ou seja, o início do Registro de Imóveis.

Começamos pelo princípio da inscrição, segundo o qual o registro é formalidade indispensável para o nascimento do direito real. O artigo 4º do regulamento criou a obrigação de registrar todas as hipotecas convencionais, quer gerais, quer especiais. Tal obrigação é um elemento do princípio da inscrição, mas não o completa, pois para configurar plenamente o princípio é necessário que a sanção pela não-inscrição seja especificamente a inexistência do direito real. É exatamente isso que estabelece o artigo 14 do regulamento, determinando que depois da instalação do cartório de registro, em qualquer comarca, os efeitos legais

das hipotecas dos bens nela situados só começarão a existir da data de seu registro

⁵⁷.

Este é o primeiro texto legal que trouxe para o ordenamento jurídico pátrio o princípio da inscrição. Sua importância é tal que o regulamento determinou sua aplicação inclusive para as hipotecas formalizadas sob a égide da legislação anterior, às quais se concedeu o prazo de um ano para que os credores levem seus títulos para serem registrados, sob pena dos efeitos legais somente se iniciarem a partir da data do registro (Decreto 482/1846, art. 17).

Vejamos ainda que o princípio da inscrição não se esgota na imposição do registro do título para o nascimento do direito, até mesmo por imperativo lógico, todas as suas modificações bem como a extinção devem ingressar aos livros registraes, onde adquirem publicidade, por meio do ato de averbação. Tal disposição está expressa no artigo 18 do Decreto, ou seja, não só o nascimento do direito de hipoteca, mas também suas alterações e sua extinção, para que alcancem à plenitude de efeitos, devem constar dos livros do Registro de Hipotecas⁵⁸.

A legislação civil já estabelecia privilégios aos credores hipotecários, com o regulamento hipotecário adotou-se um instrumento exato para a aferição das preferências dos direitos dos credores. Isto pois o regulamento determinou que a preferência é efeito legal do registro da hipoteca (Decreto 482/1846, art. 13, § 3º), donde se infere que o regulamento adotou o princípio da prioridade, pelo qual os títulos que primeiro chegam ao Registro gozam da prioridade, ou seja, está assegurada sua preferência no direito.

⁵⁷ Manifestando muita atenção ao princípio da inscrição, o regulamento expressamente cuidou da hipótese de substituição dos bens objeto da hipoteca e, mantendo sua coerência, deixou expresso que a hipoteca sobre o novo bem só produzirá efeitos após o competente registro, não sendo suficiente a averbação à margem do registro da hipoteca do bem substituído (Decreto 482/1846, art. 21).

⁵⁸ Percebemos aqui a organização técnica que caracteriza a publicidade registral conforme a lição de Carlos Ferreira de Almeida acima mencionada e por nós perfilhada.

O princípio da prioridade no regulamento guarda uma peculiaridade. É que se registradas duas hipotecas num mesmo dia, ainda que conste uma registrada pela manhã e outra pela tarde, entre elas não há prioridade, sendo a preferência de direitos, neste caso, estabelecida pela data da escritura da hipoteca (Decreto 482/1846, art. 15). Nisso criou-se uma lacuna, pois não há solução legal para a hipótese das escrituras serem de mesma data.

Por outro lado, o Decreto adotou um sofisticado mecanismo de reserva de prioridade, abandonado pelas legislações seguintes e hoje reclamado por parte da doutrina. Trata-se de reservar o direito de preferência não apenas com base na data do protocolo e subsequente registro, mas com base na data da certidão negativa de ônus, cuja expedição é anotada no livro protocolo (Decreto 482/1846, art. 22, 2º). A expedição dessa certidão negativa assegura a prioridade por seis meses, período em que não será expedida segunda certidão negativa e somente será efetuado registro de hipoteca se juntamente com a escritura for apresentada a certidão negativa antes expedida.

Previu-se, inclusive, a hipótese de extravio dessa certidão, que obviamente não permitiria a expedição de segunda certidão, o que propiciaria fraudes, mas permitiria, excepcionalmente, o registro da hipoteca sem apresentação da certidão mesmo que não expirado o prazo de seis meses de sua validade.

Nesse caso, o procedimento era o seguinte: sempre que apresentado título de hipoteca sem que juntamente se apresente a certidão negativa anteriormente expedida e dentro do seu prazo de validade, o tabelião responsável pelo registro exigirá que se exhiba a certidão. Caso as partes se recusem a exhibir e reiterem o registro, o tabelião especial colherá a declaração delas e inscreverá o título de hipoteca mencionando tal circunstância (que inclusive constará das

certidões desse registro). No entanto, embora realizado o registro, ficará assegurado o direito de preferência daquele que apresentar sua escritura juntamente com a certidão antes expedida, ainda que em data posterior, porém dentro do prazo de seis meses de reserva de prioridade (Art. 26, 27 e 28).

Não descurou o regulamento da situação em que, com intuito de fraudar credores, o devedor percorre diversos cartórios e, em cada um deles, hipoteca seu imóvel como se alodial fosse. A solução adotada foi o princípio da territorialidade, segundo o qual o registro deve ser feito no cartório da comarca de situação do imóvel. Trata-se de dispositivo simples, mas de extrema relevância para a organização do sistema de publicidade de ônus, pois, de antemão, é sabido por todos o local exato em que se deverá buscar informações sobre situação jurídica do imóvel, donde deflui a segurança para concluir pela inexistência do ônus, já que se nada constar naquele único e determinado cartório, o que eventualmente conste em outros cartórios não produz os efeitos legais (Decreto 482/1846, art. 2º). Caso os imóveis estivessem localizados parte em uma comarca, parte em outra, impôs-se que o título seja registrado em todas as comarcas, garantindo dessa forma a publicidade da hipoteca (Decreto 482/1846, art. 3º)⁵⁹.

O princípio da instância também foi contemplado pelo regulamento, ou seja, o oficial de registro não age de ofício, mas apenas diante de requerimento, mesmo que verbal, das partes. Inscrever o título de hipoteca é ônus do credor, sendo que pela omissão a única consequência é a não obtenção dos efeitos decorrentes do registro (Decreto 482/1846, art. 5º). Também o caráter público dos assentos registrais ficou assinalado, conforme está expresso no artigo 25 do Decreto, em que se ordena aos tabeliães que, das certidões que emitirem, façam

⁵⁹ Semelhante previsão legal constatamos no vigente artigo 169, II da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

constar não apenas o teor do registro mas de todas as averbações e anotações a ele relativas. A intenção do legislador é claramente direcionada a ampla publicidade dos atos inscritos, de forma a revelar a completa situação jurídica.

Por fim, o princípio da legalidade é muito bem apontado no regulamento hipotecário de 1846 por Sérgio Jacomino (2003, p. 110), em sua brilhante tese sobre a qualificação registral. Com fundamento na inteligência dos artigos 29, 30 e 31 do regulamento, notadamente este último, sustenta o autor que o tabelião especial, que tinha responsabilidade civil pelos seus atos, poderia recusar o registro que não esteja fundado em justiça, ou seja, que não atende às formalidades legais ou padece de nulidade.

Inscrição, prioridade, territorialidade, instância, publicidade, legalidade: muitos dos princípios que informam o vigente Direito registral imobiliário já estão presentes desde o regulamento de 1846, sendo, assim, o verdadeiro embrião do atual serviço público de registro de imóveis. O regulamento contempla um incipiente sistema de publicidade registral imobiliária, em que se verifica tanto o seu aspecto material, pois as inscrições têm efeito constitutivo do direito real de hipoteca, quanto o aspecto formal, que consiste na trasladação por extratos dos títulos, submetida a prévio exame de legalidade, sendo os assentos organizados tecnicamente, utilizando as averbações para proporcionar publicidade também das extinções e alterações do direito.

Notamos a falta, no regulamento, dos princípios da continuidade e de especialidade (tanto da dívida quanto do imóvel), bem como estava fora do sistema a publicidade das hipotecas legais. No entanto, tais ausências não são suficientes para retirar o caráter de publicidade registral ínsita à atividade estabelecida pelo regulamento.

Não faltam críticas ao regulamento de 1846. Lafayette Rodrigues Pereira⁶⁰ afirmava que o regulamento foi um ensaio imperfeito e manco do princípio da publicidade (1956, p. 417). Oliveira Machado dizia que a inovação era manca porque admitia hipotecas gerais sobre bens futuros (1888, p. 11). Lacerda de Almeida denomina-o de tentativa (1910, p. 154).

As críticas que se fazem ao regulamento são todas voltadas para sua pouca abrangência, já que não dava publicidade às hipotecas legais, que eram gerais sobre bens presentes e futuros. Tais hipotecas existiam à margem do sistema de publicidade, o que dificultava o processo de busca de informações seguras sobre os bens imóveis e, por conseqüência, sobre o patrimônio dos potenciais devedores.

O regulamento ainda admitia hipotecas gerais estabelecidas por acordo de vontades, que embora estivessem obrigadas ao registro (Decreto 482/1846, art. 4º), constituíam um obstáculo ao bom funcionamento do sistema de publicidade, pois tais hipotecas não incidiam sobre bens determinados, mas sobre bens presentes e futuros, cuja indeterminação gera dificuldade para aferir se o bem está ou não hipotecado. O regulamento, também, como estabelecia apenas a publicidade de ônus hipotecários, não protegia o credor da situação em que o imóvel não era de propriedade do devedor.⁶¹

Como se vê, as críticas ao regulamento de 1846 não se fundam no que ele criou, mas no que ele não criou, ou seja, o anseio era ampliar a publicidade e aperfeiçoar suas informações jurídicas. Esses interesses podemos notar nos

⁶⁰ Lafayette Rodrigues Pereira, o Conselheiro Lafayette, está entre os juristas mais importantes do Império, escreveu duas obras, notáveis, que lhe renderam o renome que se justifica até nos dias de hoje, uma, *Direito de Família*, a outra, o *Direito das Causas*. Esta, a mais relevante para a presente dissertação, foi publicada pela primeira vez em 1877, no entanto, as referências bibliográficas faremos com relação a edição de 1956, sem nenhum prejuízo, pois o adaptador da obra ao Código Civil, José Bonifácio de Andrada e Silva, reconhecendo o valor do texto original, absteve-se de fazer comentários e apenas transcreveu os textos respectivos do Código Civil ao final de cada capítulo.

⁶¹ Tantas são as ausências do registro de 1846 que temos o dever de criticar a opção terminológica a ele atribuída pelo regulamento – “registro geral de hypothecas” – já que muito pouco tinha de geral.

debates parlamentares que antecederam a reforma hipotecária bem como nas Falas do Trono.

Pedro Calmon (BRASIL, 1977, p. 2), em seu Prefácio a obra que compila o inteiro teor de todas as Falas do Trono, esclarece-nos que estas são as orações com que o Imperador abria e encerrava as sessões legislativas, costume que se verificava na Inglaterra, França e Portugal, cujo significado era o Poder informando à Representação sobre os graves ou serenos problemas nacionais, instaurando um diálogo necessário entre o Executivo e o Legislativo⁶². José Antonio Pimenta Bueno, denominando de “discurso da coroa”, ressalta sua importância como o pronunciamento em que o imperador expõe o que mais importa ao Estado e à política interior e exterior (BUENO, 1978, p. 127) .

Desde 1854 até 1864, quando foi editada a Lei que reformou a legislação hipotecária, as Falas do Trono sempre recomendaram a atenção do parlamento para esse tema de âmbito nacional, apenas em três anos tal não ocorreu (1856, 1861 e 1862). Nos demais, alertava, sugeria, reclamava ou recomendava a reforma do sistema hipotecário, por ser este o interesse da propriedade, da lavoura e do crédito territorial a juros razoáveis ⁶³.

Muito interessante é a Fala do ano de 1858, única que não se vale da terminologia predominante de “reforma hipotecária” e alerta que “a propriedade imóvel precisa de uma lei que lhe assegure o valor, e facilite sua circulação, inspirando confiança aos capitais”. Nessa altura, já estavam vigentes a Lei de Terras bem como seu regulamento, mas ainda assim reclama o Imperador por reformas na

⁶² A previsão das Falas do Trono se encontram nos artigos 18, 19 e 20 da Constituição de 1824, denominadas de Sessão Imperial de abertura, cujo cerimonial, com a participação do Imperador, era feito de acordo com regimento interno.

⁶³ Consultamos as Falas do Trono em obra que leva esse nome, tendo por responsável a Secretaria da Câmara dos Deputados e editada em São Paulo, pela Editora Melhoramentos, em 1977, as referências a reforma hipotecária se encontram nas páginas 295, 300, 311, 312, 315, 322, 330, 347, 352, 354 e 357.

“propriedade imóvel”, o que reforça a hipótese sustentada nesta dissertação de que a publicidade registral imobiliária – instrumento de certeza e segurança jurídicas – não é alcançada pelo “registro do vigário” nem pelas outras medidas criadas pela referida legislação. Na sessão de encerramento da legislatura de 1864 o Imperador gentilmente agradece pela aprovação da lei de reforma hipotecária. Ressalta a importância dessa legislação para o bom desempenho das atividades econômicas da nação, conferindo segurança e estabilidade nas relações jurídicas imobiliárias.

Os primeiros debates parlamentares sobre publicidade registral encontramos antes mesmo do regulamento de 1846, no projeto apresentado por Ernesto Ferreira França, na Câmara de Deputados⁶⁴, em 3 de julho 1830, como noticia-nos Lafayette Rodrigues Pereira (1877, p.37).

Em sessão de 11 de maio de 1840, o deputado Henriques de Rezende, propõe que a discussão do projeto sobre hipotecas seja adiado para que a comissão elabore parecer considerando as legislações provinciais a respeito de hipotecas⁶⁵. A afirmação, em 1840, de que havia legislações provinciais a respeito de hipotecas deixa em aberto a possibilidade de existir sistema de publicidade registral antes mesmo do regulamento de 1846, embora não em caráter nacional.

Essa possibilidade responde ao instigante questionamento formulado por Sérgio Jacomino (2001, p. 96) “e se no Cartório do Dr. Geraldo Mendonça houver inscrições hipotecárias desde 1842?”. A questão é formulada, em evidente provocação da curiosidade científica, após detectar, com apoio em Cleto Moura, que o regulamento de 1846 é o primeiro diploma de registro de hipotecas brasileiro, no

⁶⁴ A Constituição de 1824 adotou o bicameralismo, assim o Poder Legislativo compõe-se da Câmara dos Deputados e do Senado, sendo a reunião das duas câmaras denominada Assembléia Geral (art. 14).

⁶⁵ A Constituição Política do Império do Brasil de 1824, em seu artigo segundo, reconhece a divisão do território em Províncias. O art. 71 e seguintes reconhece o direito dos cidadãos intervirem nos negócios da sua Província que se realizava por meio dos Conselhos Gerais.

entanto, o Sr. Geraldo Mendonça, registrador carioca, no XXVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis, em Foz do Iguaçu, declarou em plenário que o registro hipotecário se iniciou em 1842, conforme os livros que se encontram no cartório.

O grande defensor da reforma hipotecária no parlamento brasileiro foi José Thomaz Nabuco de Araújo, o estadista do império, que teve sua biografia escrita por seu filho, Joaquim Nabuco. Quando Ministro da Justiça, iniciou a reforma hipotecária na Câmara dos Deputados, proposta em caráter de urgência em sessão de 25 de julho de 1854, sendo aprovada na Câmara em 1856. A tramitação no Senado foi mais morosa, sendo a Lei 1.237 publicada apenas em 24 de setembro de 1864.

Para manifestar acerca do projeto de Nabuco foi eleita uma comissão especial, formada pelos deputados J.M. Pereira da Silva, Francisco de Paula Baptista e F. Rodrigues Silva, a qual emitiu seu parecer em 14 de agosto de 1854, aprovando o projeto em sua base e seus princípios gerais, submetendo-o a apreciação do plenário.

Dentre os argumentos do parecer, encontramos o seguinte “o Direito hypothecario deve ser estabelecido da maneira mais segura e perfeita, para que a agricultura e a indústria encontrem com facilidade os capitães necessários ao seu desenvolvimento” (ANAIS DO PARLAMENTO, 1854, p.157, t. 3). Prossegue o parecer ressaltando a importância da publicidade da hipoteca para evitar as surpresas e armadilhas ao crédito causadas pelas hipotecas ocultas. Ressalta-se o interesse público, não o interesse particular do agente financeiro, pois a segurança do bom sistema hipotecário favorece o crédito territorial, reduz a usura, provê a indústria e agricultura com capitais para seu desenvolvimento, combatendo a má-fé

e a inadimplência. O parecer ainda ressalta a importância da transcrição, que traz para o sistema de publicidade as transmissões e onerações de imóveis, por influência do sistema germânico, distanciando-se do sistema francês que, segundo o próprio parecer, sente a falta desse princípio.

Aprovado o projeto na Câmara dos deputados, a tramitação no Senado encontrou maior resistência. O principal argumento dos opositores ao projeto de reforma hipotecária no Senado foi a falta de um cadastro bem elaborado da propriedade imóvel (ALMEIDA, 1910, p. 326. nota 3). O parecer da Comissão de Legislação do Senado sustentava que só seria possível adotar o sistema completo de publicidade, incluindo a transcrição das transmissões, depois de elaborado o cadastro da propriedade imóvel.

Teixeira de Freitas, cujo espírito sistematizador almejava a perfeição, apoiou as conclusões do parecer (LACERDA DE ALMEIDA, 1908, p. 193, nota 1), mas o jurisconsulto do Império não desconhecia a importância do sistema de publicidade, apenas pensava ser melhor aguardar a elaboração do cadastro para implantar desde o início o sistema germânico, ou seja, pleiteava a ampla reforma da legislação civil de uma só vez. Tal se deve ao espírito grandioso do jurisconsulto, autor de monumental obra de sistematização, seu *Esboço do Código Civil* era tão profundo e elaborado que ia além das pretensões do governo imperial, que almejava um código objetivo e autônomo, para aplicação imediata, enquanto Teixeira de Freitas, imbuído de notável espírito científico, pretendia até unificar o Direito privado (LEVAY, 2002, p. 189).

Em verdade, a ausência do cadastro, ou seja, a falta de demarcação e medição dos imóveis, não é uma deficiência que justifique o abandono do sistema de publicidade registral, pois ao Poder Público não cabe uma tutela tão minuciosa do

crédito, beirando os interesses particulares. As forças econômicas possuem um poder próprio de iniciativa e organização, logo podem desenvolver o crédito sob novas formas, dentro das balizas estabelecidas pelo governo.

Essa era a percepção de Lacerda de Almeida (1910, p. 176/177), que se comprova com a constatação de Dídimo Agapito da Veiga, em obra publicada em 1899, portanto com uma boa distância da Lei hipotecária em comento. Este autor esclarece que a solução prática das incompletudes do regime hipotecário foi dada pelos próprios estabelecimentos de crédito, que exigiram a medição e demarcação dos imóveis rurais oferecidos em hipoteca como condição dos contratos (VEIGA, 1899, p. VIII e 303).

Joaquim Oliveira Machado argumentava que a Lei deveria tornar obrigatório a todo o proprietário a demarcação do imóvel com um abreviado histórico de suas mutações, pois a propriedade que não se traduz em imóvel certo e delimitado paira no ideal e arbitrário (1888, p. 250 e 254).

Em conclusão, seguimos Sérgio Jacomino, que em entrevista concedida à jornalista Fátima Rodrigo, sustenta que a descrição plena dos imóveis, tarefa cadastral, não foi necessária para o desenvolvimento da publicidade registral, como se comprova pela evidência de que há 160 anos o registro é realizado com eficiência, sem contar com um minudente suporte cadastral. Caso a publicidade registral sem o cadastro não fosse útil, o mercado a teria descartado e substituído por outro mecanismo.⁶⁶

⁶⁶ Entrevista concedida em 05/11/2004, cujo teor pode ser consultado no *Boletim Eletrônico IRIB*, n. 1.824, 28.06.2005. Disponível em: <http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel1824.asp> Acesso em 25 out. 2005.

2.2 O Registro Geral

Se o início da institucionalização da publicidade registral brasileira estava lançado no Regulamento de 1846, sua consagração ocorreu com a reforma hipotecária que culminou na Lei 1.237, de 24 de setembro de 1864, a qual transformou o Registro de Hipotecas em Registro Geral. É bem verdade que a denominação que se atribuiu não tem o condão de alterar a natureza, mas se a lei segue boa técnica legislativa, essa alteração da terminologia é reflexo da alteração profunda pela qual passou a atividade. Isto de fato ocorreu, pois a Lei hipotecária de 1864 ampliou consideravelmente as funções registrárias, estabelecendo a publicidade registral para um número maior de atos jurídicos. Vejamos.

Um desafio que a reforma hipotecária teve de enfrentar foi a questão das hipotecas legais. O instituto da hipoteca legal tem suas raízes no Direito romano e podemos conceituar como uma medida instituída por lei para resguardar os direitos das pessoas que por sua incapacidade ou por sua natureza não têm condições de defenderem seus bens, ficando expostas a maiores riscos advindos da má-fé ou administração temerária de terceiros.

Em exemplos, a hipoteca legal é a preferência que a lei impõe a favor da mulher casada sobre os bens do marido para resguardar o dote; em favor dos menores e interditos sobre os imóveis do tutor ou curador para garantia das obrigações decorrentes da tutela ou curatela; em favor da Fazenda Pública, sobre imóveis dos seus tesoureiros, coletores, exatores, administradores, rendeiros, para garantia das responsabilidades pecuniárias que decorrem de seu cargo; em favor das igrejas, sobre imóveis de seus tesoureiros, prepostos, síndicos para garantia de obrigações decorrentes de seus cargos; em favor do ofendido, sobre os imóveis do

delinqüente, para satisfação do dano causado; em favor de co-herdeiro, sobre o imóvel atribuído ao outro co-herdeiro, para garantia da torna que lhe é devida.

Todas essas preferências hipotecárias instituídas por lei têm seu fundamento na proteção que o Direito oferece ao hipossuficiente, restabelecendo, em nome da justiça, uma relação de igualdade. Mas do ponto de vista do credor que toma um bem em garantia da dívida, tais hipotecas são surpresas que dificultam e encarecem sua atividade econômica, já que seu crédito, inadvertidamente, fica preterido em benefício das hipotecas legais. Isto pois, antes da reforma hipotecária ora em comento, não havia qualquer sistema de publicidade das hipotecas legais e, além disso, tais hipotecas eram gerais, isto é, incidem sobre todos os imóveis presentes e futuros para garantir quantia líquida ou ilíquida (PEREIRA, 1956, p. 450).

As hipotecas gerais prejudicam o sistema de publicidade na medida em que, não incidindo sobre bens determinados, mas sobre uma generalidade, causam incerteza quanto à eventual existência de ônus sobre os bens determinados. Por exemplo, um bem que o proprietário adquire hoje pode estar gravado por uma hipoteca anterior, sem a necessidade da inscrição da hipoteca especificamente sobre o bem.

Outra desvantagem das hipotecas gerais para o sistema econômico é o fato de que o hipotecante tem todo o seu patrimônio gravado, indistintamente, sendo que muitas vezes uma parcela de seu patrimônio já seria suficiente para a garantia das eventuais dívidas que a lei quis proteger. Com isso, retiram-se do mercado, desnecessariamente, valores imobiliários que significam ativos para o desenvolvimento de atividade econômica.

Lafayette Rodrigues Pereira (1956, p. 450) comentava que as hipotecas gerais eram condenadas pelo Direito moderno por serem incompatíveis com o sistema regular de publicidade. E acrescenta que a publicidade só é possível se houver a especificação dos imóveis. A Lei hipotecária de 1864, para equacionar essas questões, tomou diversas medidas, criando um sistema hipotecário fundado nos princípios da especialidade e publicidade registral, que ora passamos a comentar.

Em seu primeiro artigo determinou que não existem outras hipotecas senão as que a própria Lei hipotecária estabelece. Num momento seguinte, arrolou taxativamente os casos de hipotecas legais e determinou a inscrição no Registro Geral como requisito indispensável para valerem contra terceiros⁶⁷ (Lei 1.237/1864, art. 3º e 9º). Desde o regulamento de 1846 as hipotecas convencionais já estavam submetidas à inscrição, agora se amplia o sistema de publicidade com as hipotecas legais.

É bem verdade que das oito hipóteses de hipotecas legais, a Lei reconheceu o direito de preferência às hipotecas em favor da mulher casada, dos menores e interditos, mesmo que não estivessem inscritas. Segundo a dicção legal, as hipotecas em favor da mulher casada, dos menores e interditos deveriam ser inscritas, mas caso não o fossem ainda assim valeriam contra terceiros (Lei 1.237/1864, art. 9º). Estas eram as únicas exceções à regra geral da inscrição dos ônus hipotecários como requisito indispensável para a eficácia perante terceiros. A

⁶⁷ A expressão legal “valerem contra terceiros” é criticada pela teoria do negócio jurídico que o classifica em três planos: existência, validade e eficácia. A validade é a conformação do negócio jurídico com o ordenamento jurídico vigente, o que requer partes capazes, objeto lícito, possível, determinado ou determinável e forma prescrita ou não defesa em lei. Destarte, ou o negócio é válido ou inválido, não é admissível que seja válido perante uns e inválido perante outros. No plano da eficácia é possível que o negócio produza efeitos perante uns e não produza perante outros, pelo que a lei não deveria optar pelo verbo “valerem” mas sim pela expressão “eficácia perante terceiros”. Sobre a teoria do negócio jurídico, vide Pontes de Miranda (1955, T. 4. p 31 e T. 5, p. 75), que rechaça a possibilidade de decretação de invalidades subjetivamente relativas.

publicidade se ampliava, as informações fornecidas eram cada vez mais completas, coloca-se a disposição do público, com segurança, a situação jurídica dos bens⁶⁸.

Se por um lado a reforma adotava a ampla publicidade, não descurou da especialidade. Com relação às hipotecas convencionais, definitivamente se extinguiu a possibilidade de incidirem sobre bens presentes e futuros, proibiu-as expressamente e exigiu que sejam especiais, sobre bens presentes e por quantia determinada (Lei 1.237/1864, art. 4º).

Observamos ainda que o princípio da especialidade é adotado em seu duplo aspecto, tanto no que diz respeito ao imóvel objeto da garantia, que deve ser presente e determinado, quanto no que diz respeito ao montante da responsabilidade, pois deverá constar do título de hipoteca a exata quantia pela qual o imóvel responde.

A especialidade da dívida realizava-se por meio da indicação do valor do crédito ou sua estimação, a época do vencimento, os juros estipulados, que serão inscritos no livro próprio (Lei 1.237/1864, art. 9º, § 24). A especialidade do imóvel se determina pela indicação de sua denominação (se rural) ou rua e número (se urbano), a situação do imóvel, ou seja, a freguesia em que está localizado, e os característicos do imóvel (Lei 1.237/1864, art. 9º, § 24 e Decreto 3.453/1865, art. 218).

Lafayette Rodrigues Pereira (1956, p. 451 e 594) nos esclarece que os “característicos” são os atributos do imóvel, por exemplo, se está cultivado ou se é inculto, se é destinado à lavoura, à mineração ou à pastagem. Importante observar, como faz o renomado jurista, que a ausência de indicação dos característicos do

⁶⁸ A tendência de ampliar o sistema de publicidade imobiliária parecia não reconhecer limites, pois em 05 de outubro de 1885, pelo Decreto número 3.272, impôs-se a necessidade de inscrição de todas hipotecas legais, sem exceção e com efeitos retroativos, já que se concedeu o prazo de um ano para a inscrição das hipotecas que até então estavam excepcionadas.

imóvel, ao contrário dos demais itens de sua identificação, não acarretava a nulidade da inscrição (Decreto 3.453/1865, art. 235).

Quanto às hipotecas legais, em outra importante inovação da Lei, também se impôs a especialidade da dívida e dos imóveis a ela sujeitos, mas novamente abriu exceção para as hipotecas legais em favor das mulheres casadas, dos menores e interditos (Lei 1.237/1864, art. 3º, § 10 e art. 9º, § 24). Esta exceção mantém a coerência do sistema, pois se tais hipotecas estavam excepcionadas da inscrição, pelos mesmos motivos estavam excepcionadas da especialidade.

Mesmo dispensadas, tais hipotecas poderiam ser inscritas e especializadas, com vantagens para o hipotecante, pois se determinava legalmente o montante de sua responsabilidade e quais os bens estariam onerados com a hipoteca, de modo a liberar parte de seu patrimônio para a livre negociação. Aliás, essa é uma das grandes vantagens da especialidade da hipoteca, já que pré-determinando o montante da responsabilidade, dá-se publicidade da real situação jurídica do imóvel. Assim é possível aos credores, com segurança, optar por hipotecar o imóvel em segundo grau ou mais, já que tem em mãos instrumento jurídico suficiente para concluir que o imóvel é capaz de suportar outras hipotecas.

O eminente Lafayette Rodrigues Pereira reconhecia que a publicidade e a especialidade são pressupostos do bom funcionamento do regime hipotecário (1956, p. 418). É certo que tais princípios não se conquistaram sem alguns sacrifícios, e nesta composição de interesses podemos detectar as motivações que impulsionaram a reforma. Transcrevemos o texto do renomado autor, pela sua clareza de raciocínio e por ser verdadeira fonte histórica, já que escrito em 1877:

Na nossa reforma, elaborada sob a pressão das exigências do crédito territorial, predominaram evidentemente motivos econômicos; daí o sacrifício do elemento jurídico em pontos de maior importância.

Expungiram-se diversos casos de hipotecas legais que tinham por si a sabedoria dos séculos, e razões ponderosas de justiça e equidade. (PEREIRA, 1956, p. 419)

As hipotecas legais expungidas foram: a do credor do dinheiro emprestado para a compra do imóvel, a do credor de alimentos, a do credor de benfeitorias e a do credor de despesas funerárias.

Joaquim de Oliveira Machado (1888, p. 11) adotava posição diametralmente oposta, pois criticava exatamente a exceção aberta pela Lei hipotecária de 1864 quanto às hipotecas em favor das mulheres casadas, dos menores e interditos, atribuindo a elas o fator de insegurança que ainda espantava o capitalista. No mesmo sentido, Lacerda de Almeida (1910, p. 158).

Importa para a presente pesquisa observar como a questão das hipotecas legais muito bem elucida que os motivos econômicos de garantia do crédito e da economia impulsionaram a reforma hipotecária. A proteção dos que antes eram credores das hipotecas legais extintas logo ganharia novas formas jurídicas. As outras hipotecas legais deveriam apenas cumprir o dever de especialização e inscrição; como o beneficiário de tais hipotecas não poderia sozinho tomar tal providência, a Lei impôs a obrigatoriedade da especialização e inscrição a determinadas pessoas.

Exatamente nesse ponto das hipotecas legais e gerais a proteção ao crédito ainda galgaria mais dois degraus. Primeiramente pelo Decreto número 3.272, de 05 de outubro de 1885, que estabeleceu a inscrição de todas as hipotecas legais, acabando com a exceção em favor das mulheres casadas, dos menores e interditos. Posteriormente, em 19 de janeiro de 1890, o Decreto 169-A, que em seu artigo 3º, §

10º impôs, além da inscrição, a necessidade de especialização de todas as hipotecas legais⁶⁹.

Dessa forma, a partir do ano de 1890 se expulsou do ordenamento brasileiro qualquer hipoteca que não estivesse devidamente especializada e inscrita, ou seja, as informações sobre ônus hipotecários proporcionadas pelo Registro Geral eram completas e seguras.

Lacerda de Almeida, civilista de escol que não prescindia a historicidade da norma, escrevendo no ano de 1910 também reconhecia a preponderância do econômico no sistema hipotecário. Assim argumentava: “E ainda por obedecer às exigências do credito mais que á natureza da hypotheca, e pois por influencias de ordem economica mais que de ordem juridica, assenta nossa lei hypothecaria a these absoluta da especialidade da hypotheca.” (1910, p. 190).

Dídimo Agapito da Veiga também percebia a preponderância do elemento econômico (desenvolvimento de crédito agrícola) sobre o jurídico na legislação hipotecária e nos traz dois argumentos para essa afirmação. O primeiro é o intenso valor jurídico atribuído a publicidade da hipoteca, já que esta subsiste até que a inscrição seja cancelada, mesmo que a obrigação principal se ache extinta (1899, p. 148,149).

O segundo argumento é a exceção feita a um dos princípios jurídicos relevantes dos contratos reais: a extinção do direito pelo perecimento do objeto. A Lei o excepcionou, em prol da garantia do crédito, quando estabeleceu que o imóvel objeto da hipoteca, se estiver segurado e vier a perecer, não extingue a hipoteca,

⁶⁹ Dídimo Agapito da Veiga (1899, p. XIII) comentando o Decreto de 1890 observava que a hipoteca legal pendente de especialização e registro equipara-se a hipoteca convencional e enfraquece sua vocação protetora dos incapazes, pois depende de fato alheio. No entanto, o autor reconhece a importância da especialidade e registro, e cita códigos de países que não admitem a hipoteca legal: Chile, Argentina, Uruguai e Holanda (VEIGA, op.cit., p. 73)

pois esta se sub-roga no preço pago pelo segurador em razão do sinistro (VEIGA, 1899, p. 37).

Se alguns elementos de proteção jurídica foram sacrificados, foram como decorrência natural da impossibilidade de se fazer uma reforma sem alterar a situação posta. O próprio Lafayette Rodrigues Pereira, após formular seu comentário crítico acima transcrito, reconhece que “a reforma deve ser saudada como um melhoramento e um progresso importante na nossa legislação civil” (PEREIRA, 1956, p. 419)⁷⁰.

Ademais, doutrinadores da atualidade reconhecem que a função econômica dos serviços registrais está intimamente ligada a sua função social, como dissertamos no capítulo primeiro, pelo que o sacrifício de alguns direitos para proporcionar o surgimento do sistema de publicidade registral logo renderia bons frutos para toda a sociedade, não apenas para a economia.

Outro aspecto da Lei que nos interessa comentar é a disposição de que a hipoteca não inscrita subsiste entre as partes contratantes (Lei 1.237/1864, art. 9º, § 1º). O dispositivo encontra crítica na doutrina que, apoiada na constatação de que um dos caracteres mais marcantes do direito real é sua oponibilidade perante terceiros, conclui ser inconcebível imaginar a hipoteca, direito real de garantia sobre coisa alheia, com eficácia apenas entre as partes contratantes⁷¹.

⁷⁰ A hipoteca é instituto jurídico de inegável importância econômica. Em nome da dinâmica da economia o crédito hipotecário deveria circular com agilidade sem perder sua segurança, assim se desenvolvia a letra hipotecária, que era um título de crédito lastreado na hipoteca inscrita. Dessa forma, o valor dos bens imóveis pode circular no mercado com a facilidade que este exige (LACERDA DE ALMEIDA, 1910, p. 173). Dídimo Agapito da Veiga (op.cit., p. VII) sustentava que sem a circulação por meio das letras hipotecárias a hipoteca iria desaparecer, perdendo seu espaço para a propriedade mobiliária, que facilmente circula e rapidamente se realiza.

⁷¹ Sobre essa matéria, Dídimo Agapito da Veiga (op.cit., p. 360) nos traz interessante caso prático, retirado do direito belga. O devedor Dubroca constituiu hipoteca em favor do credor Sorbé, que não a inscreveu. Dubroca vende o imóvel a seu irmão e este, posteriormente, constitui hipoteca em favor do próprio Dubroca, que inscreve a hipoteca. Este crédito hipotecário foi cedido por Dubroca, e o cessionário, em concurso de preferências, pretende ser pago antes de Sorbé, pois este inscreveu sua hipoteca posteriormente e o cessionário considera-se terceiro perante o qual a hipoteca não inscrita não pode ser oposta. Tendo em vista a validade da hipoteca entre

Em defesa do texto legal podemos pensar no caso em que o devedor possui vários imóveis e a hipoteca incide apenas sobre um. Sendo válida entre as partes contratantes mesmo que não inscrita, o credor poderá exigir que a execução recaia sobre o imóvel hipotecado e não sobre outros. Podemos pensar ainda que a Lei quis ser didática e esclarecer que a dívida hipotecária, localizada no campo do direito das obrigações, era válida e eficaz independentemente da inscrição da hipoteca.

Toda essa publicidade que até agora comentamos trazem segurança e certeza da situação jurídica dos bens imóveis, no entanto, o fazem apenas quanto aos ônus hipotecários. Era preciso agregar ao sistema de publicidade imobiliária informações que garantissem que os imóveis realmente são de propriedade daqueles que se apresentam como proprietários, bem como importava dar publicidade a todos os ônus reais e não apenas aos ônus hipotecários.

Para atender a esses reclamos, a reforma hipotecária trouxe para o ordenamento jurídico brasileiro uma de suas grandes inovações: a transcrição. Com esta, o princípio de inscrição, que desde o regulamento de 1846 vigia apenas para as hipotecas convencionais, passou a incidir também sobre as alienações e onerações de imóveis entre vivos de qualquer bem imóvel. O texto legal ostenta a seguinte redação:

Art. 8.º A transmissão entre vivos por títulos oneroso ou gratuito dos bens susceptíveis de hypothecas (art. 2.º § 1.º) assim como a instituição dos onus reaes (art. 6.º) não operam seus efeitos a respeito de terceiros, senão pela transcrição e desde a data della.” (Lei 1.237/1864, art. 8º).⁷²

as partes contratantes, o crédito cedido por Dubroca era de segundo grau, e como não é possível ceder mais direitos do que tem, o cessionário ficou preterido em favor de Sorbé.

⁷² Observemos que o artigo da lei menciona apenas a transcrição dos “bens suscetíveis de hipoteca”, mas alerta Lafayette Rodrigues Pereira (1956, p. 138), conforme o artigo 2º da mesma lei, que os bens suscetíveis de hipoteca são todos os imóveis corpóreos, logo estão submetidos à transcrição todos os imóveis.

A íntima relação da transcrição com o regime hipotecário é tamanha que alguns doutrinadores, como o advogado Perdigão Malheiro, sustentaram que a expressão “terceiros”, que consta no texto da Lei, designa apenas os credores hipotecários. Fazem essa interpretação com base no artigo 6º, § 2º, o qual estabelece que os ônus reais não podem ser opostos “aos credores hipotecários” se os respectivos títulos não estiverem transcritos antes das hipotecas. Se prevalecesse essa interpretação, o adquirente de imóvel estaria desprotegido pelo sistema de publicidade, sem vantagens para quem quer que seja (MACHADO, 1888, p. 395).

Joaquim Oliveira Machado (1888, p. 397) adotava a posição diversa, tomando a palavra terceiro em seu sentido absoluto, ou seja, qualquer terceiro. Isto pois, argumentava o autor, a Lei não protegeu apenas o direito individual do credor hipotecário, mas buscou garantir toda a comunidade, já que interessa a todos que a propriedade seja exposta ao público extirpe de dúvidas.

Lafayette Rodrigues Pereira (1956, p. 138) também compreendeu a amplitude dos terceiros, sem restrições, e esclarecia que “a transcrição, em substância, não é senão a tradição solene do imóvel alienado”. Atentemos um pouco mais para a afirmação do jurista, aprofundando a relação entre transcrição e tradição.

A tradição como requisito imprescindível para transferir o domínio é legado do Direito romano. Pelas normas deste, a transferência da propriedade não ocorre pelo simples acordo de vontades entre transmitente e adquirente, pois também é necessário celebrar um dos três negócios translativos da propriedade: *mancipatio*, *in iure cessio* e *traditio*. É o que nos ensina José Carlos Moreira Alves,

em seu *Direito Romano* (1999, p. 305), o qual nos alerta que os dois primeiros desapareceram no Direito justinianeu, prevalecendo a *traditio*.

Pietro Bonfante (1957, p. 277) esclarece-nos que a *mancipatio* era exclusivamente aplicada as *res Mancipi*⁷³, sendo o negócio jurídico solene que operava sua transmissão. Sua estrutura tem caráter primitivo, consiste na venda simbólica, realizado na presença de cinco testemunhas, cidadãos romanos púberes, e de um outro cidadão que portava uma balança de bronze, este era chamado de *libripens*. O adquirente (*mancipatio accipiens*) trazia na mão um peso de bronze e declarava que a coisa era sua pois havia comprado com o bronze, que era utilizado para golpear a balança. A entrega do bronze se assemelha ao preço; no caso de doações, declarava-se que a transmissão se operava por uma contraprestação mínima, quase inexistente.

O pesquisador italiano, com relação a *in iure cessio*, anota que esta se aplicava tanto as *res Mancipi* quanto as *res nec Mancipi* e se processa perante o magistrado, simulando um processo de reivindicação, no qual o alienante não contesta e o magistrado adjudica a coisa alienada ao adquirente (BONFANTE, 1957, p. 278). Por fim, a *traditio*, que significa entrega, consiste na transferência da posse, com a intenção de transferir a propriedade, fundada em causa jurídica (MOREIRA ALVES, 1999, p. 305 et. seq.).

Os glosadores, já no medievo, atribuíram a essa duplicidade de atos jurídicos para consumar a transferência a terminologia de título e modo, onde o título de adquirir é o acordo de vontades que dá causa a transferência, e o modo é o ato

⁷³ *Res Mancipi* era a classificação que os romanos atribuíam as coisas que representavam interesse social e econômico, enquanto que as *res nec Mancipi*, definindo-se pela negativa, eram todas as outras coisas, cujo interesse era individual. (BONFANTE, 1957, p. 248)

que consuma a transferência iniciada pelo título. Aquele é causa remota; este, causa próxima. Na falta de qualquer deles, a transferência não se opera.

Essa mesma estrutura para a transferência da propriedade foi adotada por diversos ordenamentos jurídicos na modernidade, em que se faz a distinção entre o direito obrigacional e o direito real, o primeiro sendo a causa para se exigir o segundo. Assim, celebrado um contrato de compra e venda, nasce a obrigação para o vendedor transferir o imóvel ao comprador, sendo que este só adquire o direito real após a ocorrência do modo de transferência da propriedade.

Este é o caso do Direito português, ao tempo das Ordenações Filipinas, em que não havia sistema de publicidade registral de hipotecas nem de transferências do domínio. Na hipótese em que o proprietário aliena a mesma coisa duas vezes a compradores diferentes estabelecia as Ordenações Filipinas, Livro IV, Título VII, que o verdadeiro proprietário será aquele a quem foi entregue primeiro. A norma é clara influência do Direito romano, pois se define o proprietário pela entrega, ou seja, *traditio*. No entanto, prossegue a mesma ordenação acrescentando mais um requisito para a consumação da transferência, que é o pagamento do preço. Assim, no Livro IV, Título VII, §§ 1, 2 e 3, protege-se aquele que reúne os dois requisitos: entrega e pagamento do preço. De forma que se o comprador a quem primeiro se fez a entrega não houver pago o preço, e retomado o bem pelo vendedor e entregue a segundo comprador que lhe pague, a ordenação citada determina que o bem é de propriedade deste segundo comprador.

Encontramos disposição semelhante, atribuindo relevância ao pagamento do preço, no dispositivo do Livro IV, Título V, § 2º, pela qual, na hipótese em que o vendedor concedeu prazo para o pagamento do preço, caso este não seja pago no prazo convencionado, poderá o vendedor reivindicar do próprio comprador

a quem foi entregue a coisa, até mesmo em face de qualquer outra pessoa em cujo poder ela se encontre. Percebemos nesses dispositivos que as Ordenações Filipinas, para reger a propriedade de bens de raiz, não contemplavam qualquer sistema de publicidade registral.

Em 04 de setembro de 1810, o Príncipe Regente de Portugal expediu Alvará com força de Lei, reconhecendo que esses dispositivos, permitindo a reivindicação em face daquele que se julgava legítimo dono, são contrários ao bem comum e utilidade do público, que muito interessa na estabilidade e firmeza dos contratos. Com esse fundamento, o Alvará revoga a ordenação do Livro IV, título, V, § 2º, e estabelece que o contrato de compra e venda fica aperfeiçoado e completo estando as partes acordadas quanto ao preço e a coisa, de modo que pela tradição se transfere o domínio, mesmo que o vendedor tenha fiado o preço. Somente com este Alvará de 1810 aderiu o sistema legal português aos ditames do Direito romano, estabelecendo a transferência do domínio pela tradição, após o qual só resta ao vendedor a ação pessoal para exigir o pagamento do preço.⁷⁴

Esse sistema vigeu no Brasil até a adoção da transcrição, que, segundo Lafayette Rodrigues Pereira, substituiu a tradição. Lacerda de Almeida (1908, p. 178, nota 1) negava que a transcrição fosse a tradição solene do imóvel, para o autor, a transcrição é o meio de prova único e solene da alienação. Alertava que embora transcrito o título, o comprador ainda não teria a posse do imóvel, pois a tradição efetiva e real pode não ocorrer, existindo então disparidade entre a transcrição e a realidade, o que, segundo o doutrinador, era demasiadamente imperfeito.

⁷⁴ O texto do Alvará consta dos aditamentos das Ordenações Filipinas, a edição de Cândido Mendes de Almeida no Rio de Janeiro em 1870, que consultamos por meio da reprodução fac-símile realizada pela Fundação Calouste Gulbenkian, p. 1023.

Notamos que Lacerda de Almeida não aceitou que a tradição, como modo de transferir o domínio de bens imóveis, após décadas de vigência, foi substituída pela transcrição, independentemente da entrega do bem. Assim continuou sustentando que só a tradição era capaz de transferir o domínio (1908, p. 201) o que o levou a contradição, pois também reconhecia que no caso de alienação do mesmo imóvel para dois adquirentes diferentes, prevaleceria a transferência feita àquele que tivesse transcrito seu título, mesmo em face de outro adquirente a quem o vendedor tenha feito efetiva entrega (1908, p. 201-202), ou seja, a tradição não transferiu o domínio, apenas a transcrição o fez.

Sem arranhar sequer um pouco o brilho do renomado civilista, a tese de Lacerda de Almeida não prevaleceu: a tradição, no que toca aos bens imóveis, perdeu sua importância. A maior prova disso é o Código Civil de 1916, que neste ponto sistematizou o que já integrava o ordenamento brasileiro: a aquisição da propriedade imóvel pela transcrição. Por consequência, expressamente esclareceu o texto do Código que até a data da transcrição o alienante continua a ser havido como dono do imóvel (Código Civil, art. 530 e 860, § ún.)⁷⁵.

Até mesmo antes do Código Civil, o Tribunal de Justiça de São Paulo proferiu acórdão assentando que a transcrição opera a tradição solene do imóvel, sendo desnecessária a tradição efetiva para a transmissão do domínio⁷⁶.

Augusto Teixeira de Freitas, em seu Esboço do Código Civil (1952, p. 1117), no capítulo denominado “Da tradição” dedicou um parágrafo para a tradição

⁷⁵ O mesmo Lacerda de Almeida (1908, p. 121, nota 15) adotaria a tese de que a prescrição aquisitiva (usucapião) era modo derivado de adquirir o domínio, quando restou consagrado no direito brasileiro que se trata de um caso de aquisição originária.

⁷⁶ O acórdão foi assim ementado: *I. Só a transcrição do título de aquisição do imóvel é que opera sua tradição solene. II. Quem adquire de quem não tem título, só se torna senhor do imóvel pela prescrição.* (Apelação Cível 6.749 – Avaré – TJSP – 09.10.1912, publicada na Revista dos Tribunais, v. 3, p. 387, ano 1912). Os ensinamentos de Lafayette R. Pereira são tão marcantes e inspiradores para o direito brasileiro que a terminologia utilizada pelos julgadores é a mesma que o insigne doutrinador já utilizava em 1877.

de imóveis. O ilustre codificador não abandonou a expressão “tradição”, mas lhe alterou a essência, já que a identificou com a transcrição do título, não com a entrega do bem. A entrega do bem foi denominada de “tradição efetiva” e expressamente prescindida nessa proposta de codificação⁷⁷.

Em verdade, a tradição efetiva ou a entrega do bem, no tocante a imóveis, já não oferecia a segurança e publicidade que se esperava do Direito moderno. As negociações sobre imóveis necessitavam de mais agilidade e a cláusula *constituti* já se disseminava na prática. Exemplo disso é o manual para tabeliães escrito por José Marcellino Pereira de Vasconcellos antes da reforma hipotecária que ora comentamos. A obra, com evidente e valioso caráter prático para o profissional do Direito da época, condensa em um só volume a legislação e decisões relevantes para a atividade, arrolando as providências a cargo dos tabeliães, bem como trazendo formulários. Hoje podemos considerá-la uma relevante fonte para a História do Direito.

Nela encontramos um alerta direcionado ao Tabelião para o fato de que a propriedade não se transfere pelo contrato, mas depende da tradição. Daí, para proteção do comprador, o manual traz o conselho de inserir a cláusula *constituti*, pela qual o vendedor, caso o comprador não tome posse, se constitui possuidor em nome dele (VASCONCELLOS, 1864, p. 56). Ou seja, opera-se a transferência da posse por mero acordo das vontades lançado na escritura pública: é a tradição ficta.⁷⁸

⁷⁷ O artigo foi assim redigido: Art. 3.809. *A tradição de imóveis (arts. 395 a 402), para o efeito de transmitir direitos reais sobre eles, ou de constituí-los e transmiti-los (art. 3.745), julgar-se-á feita pela transcrição no Registro Conservatório dos respectivos instrumentos públicos, ainda que o transmitente não tenha feito ao adquirente tradição efetiva dos imóveis.* (grifos do autor). Mantendo a terminologia “tradição” o autor conserva o aspecto terminológico do direito romano: a tradição como modo de adquirir o domínio.

⁷⁸ A fórmula proposta no manual, que guarda muita semelhança com os atuais instrumentos públicos, é: “desde já transferem no comprador todo domínio, direito, ação, e posse do dito campo (ou...) e suas pertencas, e servidões ativas, e lhe davão licença para que elle, com autoridade da justiça ou sem ella, tome posse quando

Ou seja, a tradição efetiva pela qual propugnava Lacerda de Almeida e que por muitos anos atendeu às exigências sociais como modo de transferir o domínio, já não era mais compatível com a dinâmica da vida moderna, em que as negociações sobre imóveis ocorriam com mais frequência. A publicidade da tradição não era o bastante para levar ao conhecimento de todos a transferência do imóvel. Pense-se também o caso de um comprador residente e domiciliado muitos quilômetros distante do imóvel que pretende adquirir, a tradição, nestes casos, revela-se um inconveniente e a publicidade de sua posse, insuficiente.

Esses motivos levaram as partes a adotar a tradição pelo mero acordo de vontades manifestadas pela forma da escritura pública, alterando o título da posse do vendedor: antes possuidor em virtude de sua propriedade, depois possuidor em nome do terceiro (o comprador).⁷⁹

O sistema que melhor atendeu às necessidades da vida moderna foi a transcrição, que se consagrou como sistema de publicidade registral das transferências e alienações de imóveis que traz em seu bojo um relevante significado jurídico: é o modo de adquirir a propriedade. É bem verdade que há legislações que não atribuem à transcrição o valor de requisito imprescindível para a transferência do domínio, sendo o exemplo mais notório o Direito francês, para o qual a transferência do domínio decorre do acordo de vontades e a transcrição é formalidade para que os efeitos da transferência possam ser opostos a terceiros.⁸⁰

quizer; e entretanto que não a tomar, se constituem possuidores em nome delle” (VASCONCELLOS, 1864, p. 56, grifo do autor)

⁷⁹ Joaquim Oliveira Machado (1888, p. 250) observa que a posse se tornou impotente mecanismo de publicidade, dada a sutil abreviação prática da cláusula *constituti*, que introduziu a posse ficta, tácita.

⁸⁰ Aliás, o caso do direito francês é significativo, pois o Código Civil de Napoleão, monumento jurídico que dispensa apresentações, estabelecia tanto para os bens móveis quanto para os imóveis que o domínio se transfere pelo acordo de vontades. No entanto, logo teve de ceder ante os imperativos de ordem prática e foi praticamente superado pela lei de 23 de março de 1855, que instituiu o regime da transcrição de bens imóveis na França (PEREIRA, 1956, p. 127, nota 1). No tocante aos móveis, em virtude do princípio “em fait de muebles possession vaut titre”, a convenção também estava mitigada como transferência da propriedade (PEREIRA,

No entanto, seja num ou noutro caso, como nos assegura Lafayette Rodrigues Pereira (1956, p. 130) a transcrição imprime ao ato a desejada publicidade, sendo fonte para o adquirente e para agentes financeiros averiguar se o domínio persevera na pessoa do proprietário aparente e se o domínio se conserva pleno ou está onerado.

Ou seja, a transcrição não tem seu valor apenas enquanto modo de adquirir a propriedade, mais que isso, a transcrição é a manifestação do sistema de publicidade que provê a sociedade e o mercado com informações jurídicas seguras sobre o imóvel. Afinal, se os direitos reais são oponíveis *erga omnes*, nada mais justo que todos tenham um meio de conhecer quem são seus titulares e em que medida.

Em razão disso, são feitas duas críticas à institucionalização da transcrição promovida pela reforma hipotecária: uma é que a transcrição não induz prova do domínio; outra é que alguns atos translativos do domínio ficaram excluídos da publicidade proporcionada pela transcrição, o que desfalca o sistema.

É bem verdade que a transcrição, por disposição expressa do art. 8º, § 4º da Lei 1.237/1864, não induz prova do domínio, mas aí devemos entender que não induz prova absoluta do domínio, que pode ser reivindicado em juízo. Isto pois é da essência do sistema de publicidade estabelecido pela Lei que a transcrição corresponda a realidade, assim, inevitável que decorra da transcrição a presunção de que o domínio pertence a quem transcreveu seu título. Este é o ensinamento de Pontes de Miranda (1955, p.247, t.11), que acrescenta que o sistema poderia optar pela presunção inelidível ou elidível, sendo que o artigo de lei mencionado, embora sua redação não seja das melhores, tornou expressa a opção do legislador pela

op.cit., p. 127, nota 1) embora Basileu Ribeiro Filho não visse nesse princípio um retorno ao sistema da tradição (1968, p. 67).

presunção elidível⁸¹. A presunção inelidível a que se refere o autor nada mais é do que o princípio da fé pública registral; enquanto a presunção elidível é o princípio da legitimação, como vimos acima.

Francisco de Paula Fernandes Rabello (1879, p. 98) não aderiu à crítica de que a transcrição deveria produzir a prova do domínio, pois reconhecia que o estado da propriedade territorial brasileira não oferecia segurança, já que tinha por origem a posse ou títulos precários, sendo a descrição dos limites do imóvel quase sempre incerta. Era prudente permitir que eventuais prejudicados pudessem questionar a transcrição.

Este é o ponto nevrálgico dos sistemas de publicidade, optar entre a segurança estática ou a segurança dinâmica, sendo que o sistema da Lei de 1864, que se manteve no Código Civil de 1916, reconhece a possibilidade de que o verdadeiro proprietário reivindique o imóvel mesmo em face daquele que tem seu título registrado, em evidente proteção da segurança estática. Por outro lado, tal não é possível sem que se ataque diretamente a transcrição, pois está expresso que enquanto o registro não for cancelado, produz todos os efeitos legais, ainda que se prove por outra maneira que o título está desfeito, extinto, anulado ou rescindido (Decreto 3.453/1865, art. 106).

A outra crítica, concernente a exclusão de alguns atos do sistema, o próprio artigo da lei estabeleceu que a transcrição abrange as apenas transmissões entre vivos, ou seja, foram excluídas as transmissões *causa mortis* e o Decreto que

⁸¹ Em outro momento, esclarece o notável tratadista que a presunção não é do direito pessoal, mas do direito real (PONTES DE MIRANDA, 1955, p. 237, t. 11) bem como é referente a relações jurídicas, não a fatos (PONTES DE MIRANDA, 1955, p. 243, p. 11).

a regulamentou estendeu a dispensa da transcrição aos atos judiciais, por exemplo, arrematação e adjudicação (Decreto 3.453/1865, art. 260)⁸².

Lafayette Rodrigues Pereira justifica a exclusão legal das transmissões *causa mortis* argumentando que tais atos já são, por sua própria natureza e pelas formalidades que o cercam, dotados de publicidade suficiente, sendo desnecessária a transcrição, mesmo por que a transferência decorre da lei e desde a data da abertura da sucessão, não sendo passível de fraudes (PEREIRA, 1956, p. 144, nota 57).

No entanto, o autor não reconhecia os mesmos argumentos a favor da exclusão dos atos judiciais, sustentando que a publicidade destes não oferece garantia contra a fraude. Por exemplo, se não levada a registro a carta de arrematação, o executado pode alienar fraudulentamente o imóvel já arrematado para terceiro de boa-fé que adquire confiando na certidão do Registro Geral, mas terá seu direito preterido, pois o arrematante está isento da obrigação do registro.

Neste ponto, Lafayette considera que o Decreto extrapolou os limites da Lei e criou exceção contra a própria razão dela, pois a Lei admite que a publicidade da sentença judicial é insuficiente quando determina a inscrição das hipotecas judiciais (PEREIRA, 1956, p. 144, nota 57).

No mesmo sentido, Joaquim Oliveira Machado traz para reflexão o caso em que o agente financeiro prudente e cauteloso, ciente de que os atos judiciais não são levados ao registro, exige de seu cliente as certidões negativas dos cartórios judiciais. Como é inviável exigir certidões de todos os cartórios judiciais do Brasil ou mesmo da província, o credor exigirá apenas dos cartórios do domicílio

⁸² Lacerda de Almeida (1908, p. 192, nota 15) alerta que tal exclusão ocorreu por inspiração da lei francesa, embora mesmo esta estivesse em vias de reforma. A despeito das críticas, prevaleceu a desnecessidade da transcrição para a prova do domínio nesses casos.

do devedor. Ocorre que o mutuário, por contrato quirografário com cláusula de renúncia de foro, será executado no foro do credor, e aí o imóvel pode ter sido levado à praça e arrematado, sem o conhecimento e em evidente prejuízo do agente financeiro cauteloso (MACHADO, 1888, p. 306).

Lacerda de Almeida (1908, p. 186, nota 01) também combatia ambas as exclusões legais. Argumentava que a publicidade dos atos judiciais não serve ao crédito real pois é momentânea e logo vai aos arquivos donde muitas vezes é penoso tirá-las, importa ao crédito uma publicidade que continuamente e com facilidade chegam aos interessados, ou seja, a publicidade registral.

O autor não reconhecia como impeditivo da transcrição das transmissões *causa mortis* o fato de que estas decorrem da abertura da sucessão, independentemente de qualquer formalidade. Isto pois, com muita lucidez, observou que não importa a realidade da transmissão, mas a publicidade da transmissão (LACERDA DE ALMEIDA, 1908, p. 187, nota 01). Dessa forma já anunciava a espécie de transcrição que não era constitutiva do direito real, mas deveria integrar o sistema de publicidade, seja para levar ao conhecimento de terceiros, seja para manter um encadeamento lógico dos assentos registrais, seja para permitir a disponibilidade do adquirente: é a transcrição declarativa. Neste tema Lacerda de Almeida estava conectado com a evolução da publicidade registral e, de fato, o Código Civil de 1916 contemplou a obrigatoriedade da inscrição dos atos judiciais e transmissões *causa mortis*.

Pontes de Miranda também observa a importância da publicidade mesmo nas hipóteses em que esta não opera a transmissão, ou seja, mesmo que não se trate de publicidade constitutiva. Tomando o exemplo da sucessão *causa mortis*, em que vigora o princípio da *saisine*, o autor ressalta que a transcrição,

embora não opere a transmissão, tem eficácia apreciável, pois insere no registro a legitimação do adquirente, onde até então consta o nome do decujo; habilita a disposição registrável pelo novo titular do domínio; permite a propositura da ação de divisão e demarcação; enfim, resguarda a historicidade do registro formando a cadeia dominial (1955, T. 11, p. 216).

Concentrar em um só órgão (o Registro Geral) as informações sobre o imóvel facilita e muito a tarefa daquele que pretende conhecer a situação jurídica do bem, evitando que se percorra uma via sacra por diversas repartições cujas atribuições muitas vezes são incompreensíveis. Joaquim Oliveira Machado (1888, p. 330) também tinha essa percepção e já naqueles tempos defendia que não deveria existir exceção para nenhum ato translativo, pois submeter o comprador a uma pesquisa por repartições, secretarias de estado, provinciais ou municipais, torna a transação morosa e arriscada, pois nessa diversidade pode ser vítima de um erro casual ou até de má-fé.

Constatamos que a publicidade registral foi crescente, iniciou-se timidamente com o regulamento hipotecário de 1846, que criou a publicidade registral das hipotecas convencionais, estabelecendo a inscrição com valor constitutivo. Na reforma hipotecária de 1864, a publicidade registral se estendeu para as hipotecas legais (com exceção daquelas em favor das mulheres casadas, menores e interditos, que adentraram ao sistema de publicidade no ano de 1885), também com valor constitutivo. A mesma reforma impôs a publicidade registral para as transmissões e onerações do imóvel entre vivos, também com valor constitutivo. Por fim, o Código Civil de 1916 trouxe para o sistema de publicidade as transmissões *causa mortis* e os atos judiciais, contemplando também a transcrição com valor declarativo, o que consagrou o Registro de Imóveis como o órgão

apropriado para conservar todas as informações jurídicas relevantes sobre o imóvel⁸³.

Sintetizando as principais inovações da Lei temos: (I) impôs a especialidade da hipoteca, extinguindo às hipotecas gerais sobre bens presentes e futuros, embora excepcionasse as hipotecas gerais da mulher casada, dos menores e dos interditos⁸⁴; (II) impôs a publicidade como condição indispensável para a eficácia das hipotecas legais, embora ainda excepcionasse a hipoteca legal da mulher casada, dos menores e interditos; (III) expressou taxativamente quais são as hipotecas legais; (IV) impôs a especialidade da dívida, limitando a responsabilidade a que está sujeito o imóvel; (V) criou a faculdade de inscrição e especialização das hipotecas legais gerais que estavam excepcionadas dessa obrigação; (VI) estabeleceu a transcrição, isto é, trouxe para o sistema de publicidade os títulos de alienação e oneração entre vivos dos imóveis; (VII) arrolou taxativamente todos os ônus reais sobre imóveis; (VIII) alterou o mecanismo de prioridade, simplificando-o, com a adoção do *prior in tempore, potior in iure*.

Como vemos, a transcrição dos títulos de transmissão e oneração da propriedade, cuja segurança favorece não só aos adquirentes de imóveis mas a toda a sociedade, teve sua origem para proteger especificamente o credor hipotecário.

Lacerda de Almeida observava, em 1910, que o registro era denominado hipotecário e não predial, porque começou por servir a hipoteca e com

⁸³ O Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, instância de segundo grau competente para decidir o procedimento de dúvida, já na vigência da Lei 6.015/1973, assentou jurisprudência de que o título anterior ao Código Civil de 1.916 que estava dispensado do registro (transmissão 'causa mortis') deve ser apresentado e submetido ao exame do Oficial de Registro a fim de comprovar o domínio e dar início a cadeia dominial, no entanto, isto não significa que o título deva ser registrado, já que estes têm direito adquirido ao não-registro. Veja, por todas, a Ap. Civ. 2586-0/83, DOE 01.10.1983, Santa Rosa do Viterbo, Rel. Desembargador Bruno Affonso André.

⁸⁴ Neste ponto, a lei criou o mecanismo de prenotação, para o qual as hipotecas legais pendentes de especialização seriam anotadas no livro protocolo e no prazo de trinta dias tinham seus efeitos assegurados, para que se realizasse a inscrição. No entanto o instituto foi pouquíssimo utilizado, pois o prazo de trinta dias era muito exíguo para se especializar a hipoteca.

ela ao crédito real (1910, p. 155, nota 1) e reconhecia que a tendência era alterar-lhe a denominação, o que de fato ocorreu com o Código Civil de 1916, que adotou a denominação “Registro de Imóveis”.

É possível encontrar quem aponte a Lei hipotecária de 1864 como o início de nosso atual serviço de registro de imóveis. De fato, se considerarmos as deficiências já apontadas do regulamento de 1846, que fazem dele um esboço ou uma tentativa, e nos imbuirmos do valioso espírito prático do operador do direito, forçoso concluir que o Registro de Imóveis brasileiro teve início com a Lei Hipotecária de 1864, justamente ao trazer para o sistema de publicidade as transferências da propriedade plena e todos os demais ônus reais.

Por outro lado, numa análise acadêmica e mais científica que ora desenvolvemos, não é possível negar que o regulamento de 1846, como já apontado, contempla verdadeira publicidade registral e foi o embrião do qual nasceu a Lei Hipotecária de 1864. O fato de aquele excluir as transmissões de imóveis não o descaracteriza como sistema de publicidade registral imobiliária, pois a publicidade não é dos imóveis em si, mas dos direitos sobre imóveis, que podem ser um feixe completo de direitos e deveres, como é propriedade plena, ou uma parcela desse feixe, como são os ônus reais, hipotecários ou não.

Ademais, a falta de abrangência do regulamento de 1846 não deve ser apontada como suficiente para descaracterizá-la como sistema de publicidade imobiliária, pois até mesmo após a reforma hipotecária de 1864 os atos judiciais e as transmissões *causa-mortis* restaram excluídas do sistema.

Não apontamos o regulamento hipotecário de 1846 como o início do Registro de Imóveis brasileiro apenas porque é mais antigo. Fosse para optar pelo mais antigo, valer-nos-íamos da Lei Orçamentária de 1843, a qual criou o Registro

de Hipotecas, autorizando o governo a regulamentá-lo. Como dissertamos acima, optamos pelo regulamento de 1846 devido aos princípios que o informam, verdadeiros princípios de sistema de publicidade registral imobiliária, que se encontram plasmados no regulamento de 1846.

Sérgio Jacomino (2001, p. 96) atenta-nos que o pai das discussões sobre a raiz do Registro de Imóveis foi Cleto Moura, o qual já ressaltava o regulamento de 1846 como o marco inicial⁸⁵. Devemos entender essa paternidade como o primeiro a suscitar tal questionamento e respondê-lo na vigência da atual Lei de Registros Públicos, pois Lysippo Garcia, em seus comentários ao Decreto Legislativo 4827, de 07 de fevereiro de 1924, anotava que o “registro de imóveis é o estado actual a que, em seu desenvolvimento, chegou o registro de hypothecas” (1929, p. 10).

2.3 Impacto econômico da publicidade registral imobiliária.

Antes de aprofundarmos precisamente o impacto causado pela adoção do sistema de publicidade registral na economia nacional, é preciso tecer, em linha gerais, o ambiente econômico em que ela se implementou. Para tal mister, nos valem de consagrada obra de Caio Prado Júnior, *História econômica do Brasil*.

O Brasil politicamente independente herdou a estrutura econômica colonial, em que as atividades produtivas estavam baseadas no trabalho escravo e voltadas para a exportação em grandes quantidades de uns poucos gêneros

⁸⁵ (MOURA, republicado em 2001, p. 97)

agrícolas. Tal estrutura se manteve por todo o Império, embora a segunda metade do século XIX apresente relevantes transformações econômicas (PRADO JUNIOR, 1986, p. 198). A escravidão era a mola mestra da economia do país, alguns até sustentaram, mesmo na iminência da abolição, que a grande lavoura não sobreviveria com o trabalho assalariado, tese que a História comprovou estar errada (PRADO JUNIOR, 1986, p. 143 e 201). Ocorre que havia forte pressão internacional, notadamente inglesa, pelo fim do tráfico de escravos, como um meio para atingir o verdadeiro interesse inglês: abolir o trabalho servil. Dessa forma, foi intenso durante todo o período imperial o debate sobre a mão-de-obra, em transição da cativa para a assalariada.

Chega às raias do senso comum afirmar que a economia brasileira do século XIX era agrária e escravocrata, vejamos então que tal afirmação, se tomada sem uma análise mais detida, esconde parte da verdade. Isto pois a segunda metade do século XIX é marcada por uma série de transformações na atividade econômica brasileira, que ocorreram da seguinte forma.

Na primeira metade do século XIX, em razão da constante pressão inglesa pelo fim do tráfico de escravos, as autoridades brasileiras adotavam um discurso “pra inglês ver”, mas não tomavam medidas eficientes contra o tráfico. Essa postura vigorou até o ano de 1850, ano de promulgação da Lei Eusébio de Queiroz. Porém não foi a simples promulgação da lei que acabou com o tráfico, pois até existiam outras leis semelhantes, mas sua execução, que efetivamente e abruptamente cessou o tráfico de escravos no Brasil.

Internamente, o fim do tráfico de escravos, que era o maior e melhor negócio brasileiro de então, teve por consequência aquecer os negócios nacionais e dar impulso as novas iniciativas produtivas. Isto pois grande parte dos capitais que

antes se destinavam ao tráfico foi invertida internamente, em atividades financeiras, comerciais e industriais, promovendo grande movimentação nos negócios locais e prosperidade econômica (PRADO JUNIOR, 1986, p. 154).

Caio Prado Junior observa que na década posterior a 1850, fundam-se no Brasil 62 empresas industriais, 14 bancos, 3 caixas econômicas, 20 companhias de navegação a vapor, 23 de seguro, 4 de colonização, 8 de mineração, 3 de transporte urbano, 2 de gás e 8 estradas de ferro (1986, p. 192). Essa ativa especulação, a inflação de crédito e papel-moeda, os primeiros passos do capitalismo brasileiro, acabou gerando as crises financeiras de 1857 e 1864.

No entanto, o historiador da economia nos anota que a despeito de certo artificialismo nesses empreendimentos, há neles um fundo mais sólido e um progresso efetivo, o Brasil “nascia para a vida moderna de atividades financeiras”. É bem verdade que o maior crescimento da produção brasileira ocorre na agricultura, notadamente na lavoura do café, mas o sucesso de tal produção, além das boas perspectivas nos mercados internacionais, não ocorreu sem apoio em uma base financeira e de crédito, bem como em razoável aparelhamento comercial, que aqui se desenvolveu (PRADO JUNIOR, 1986, p. 193).

Continua o autor dissertando sobre o desenvolvimento da vida financeira do país, representada em bancos, companhias de seguro, negócios de bolsa, ou seja, havia no Brasil o processo de acumulação capitalista, oriundo principalmente da rentável atividade agrícola. Curiosamente, essa era a contradição da economia brasileira, pois suas forças advinham justamente do que era uma fraqueza de sua estrutura: a grande lavoura de exportação (PRADO JUNIOR, 1986, p. 195 e 199).

Importa-nos constatar que a estrutura da economia brasileira no Brasil imperial não era puramente agrária, pois já se esboçavam e cresciam outras atividades, dentre as quais a atividade financeira. E, mais ainda, importa-nos observar que o crédito, na conclusão do respeitável historiador da economia, foi fundamental para o desenvolvimento da cafeicultura.

Aqui reside o ponto de interconexão com o objeto de nossa pesquisa, pois um dos relevantes instrumentos do crédito e da atividade financeira é o mecanismo de garantia dos empréstimos, função essa exercida pela publicidade registral de direitos sobre imóveis, notadamente as hipotecas. A reforma hipotecária de 1864 que comentamos coincide com o período histórico em que as finanças nacionais se aquecem e seu advento repercutiu diretamente na economia.

Para comprovar esse impacto das hipotecas no mercado financeiro é relevante a pesquisa de Renato Leite Marcondes, professor Doutor da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo, em sua tese de doutorado intitulada *A arte de acumular na gestão da economia cafeeira: formas de enriquecimento no vale do Paraíba paulista durante o século XIX*.

O pesquisador procedeu a uma análise econômica fundada em dados concretos e ressalta o papel fundamental do crédito na formação da economia cafeeira no vale do Paraíba durante o século XIX, perquirindo pelas várias modalidades de crédito então praticadas, dentre as quais o tema específico de nossa pesquisa: o financiamento bancário garantido por hipotecas (MARCONDES, 1998, p. 175).

Segundo Marcondes (1998, p. 178), três eram as principais fontes de crédito: os comerciantes, os comissários e os capitalistas. John Schulz (1996, p. 49) nos esclarece que os comissários eram agentes que faziam a ligação entre os

agricultores e o sistema financeiro, eles enviavam bens de consumo e de produção para os agricultores pagarem apenas após a venda do café, pelo que auferiam comissões. O prestígio dos comissários era tal que as casas bancárias não emprestavam aos fazendeiros, mas apenas aos comissários de seu conhecimento. Os comissários exerciam importante função de levar o crédito aos que estavam longe dos grandes centros e atendiam a necessidade de financiamento de curto prazo, mas não proviam o financiamento de longo prazo (SCHULZ, 1996, p. 50).

Marcondes, na mesma linha, também reconhece que o crédito dos comissários era limitado, assim como o dos comerciantes, enquanto que o crédito dos capitalistas era muito caro. A alternativa, como sustenta o economista, era o crédito hipotecário, transcreveremos a seguir um trecho de sua tese, devido à eloquência do texto e sua perfeita aplicação ao conteúdo de nossa pesquisa:

A partir do desenvolvimento dos bancos e, especialmente, da lei hipotecária de 1864, houve a possibilidade de introdução das casas bancárias como uma fonte alternativa de recursos, pois a legislação permitiu a redução dos riscos dos empréstimos. As taxas de juros das instituições que atuavam deste modo eram atraentes. (...)Tais hipotecas atraíram os cafeicultores e modificaram as suas formas de financiamentos (MARCONDES, 1998, p. 178)

Pedro Carvalho de Mello, também tendo por objeto a economia cafeeira na segunda metade do século XIX, anota que eram comuns as reclamações de fazendeiros de café contra as taxas elevadas de juros. Conforme argumenta o pesquisador, durante o período de 1850-1870 as taxas de juros cobradas dos fazendeiros estavam sujeitas a grandes flutuações, cuja causa, dentre outras, era o incipiente sistema bancário, que pouca expressão atribuía as instituições hipotecárias, por exemplo (MELLO, 1984, p. 239). Como se infere dessa argumentação, a existência de instituições hipotecárias fortes contribuiria para a

estabilização das taxas de juros, o que de fato ocorreu com a reforma hipotecária de 1864, regulamentada em 1865.

A mesma percepção constatamos em João Pandiá Calógeras, para quem a Lei hipotecária de 1864 permite a negociação do fazendeiro diretamente com o banqueiro, eliminando os custos antes gastos com a intermediação (CALÓGERAS, 1960, p. 154).

Marcondes, com base em pesquisa nos dados constantes dos processos de inventários⁸⁶, verificou que a taxa média de juros de 1830 a 1850 atingiu cerca de 20 % ao ano, diminuindo nas duas décadas seguintes, sendo os motivos, conforme o economista sustenta, o aumento da disponibilidade de capital devido ao fim do tráfico de escravos, e a nova forma de financiamento, por meio das hipotecas, que atuou no sentido da redução da taxa de juros dos créditos (MARCONDES, 1998, p. 185). Já o Banco do Brasil, utilizando o financiamento hipotecário, cobrava uma taxa de juros de 6% ao ano, com prazo de 20 anos, utilizando o financiamento hipotecário, igualmente ao Banco de Crédito Real, que cobrava juros de 8 % ao ano com prazos de 5 a 10 anos ou 9 % ao ano com prazos de 15 a 20 anos. (MARCONDES, 1998. p. 178).

No entanto, ainda havia deficiências do financiamento hipotecário, pois não alcançavam todos os agricultores, que acusavam o Banco do Brasil de privilegiar um pequeno número de fazendeiros mais abastados (MARCONDES, 1998, p. 186 e 192).

Não só os economistas, mas também os juristas reconheceram que a publicidade foi fator fundamental para o desenvolvimento da economia agrícola. Lafayette (1956, p. 417) ao comentar a reforma hipotecária, nos alerta que os

⁸⁶ O pesquisador restringe sua pesquisa a determinadas cidades do vale do Paraíba.

interesses agrícolas instavam com energia pela organização da hipoteca nas bases da publicidade, assegurando ao crédito territorial a força e expansão de que é capaz. Lacerda de Almeida (1910, p. 170) também anota que a hipoteca é importante fator para o crédito, e muitas vezes preponderam os elementos econômicos sobre o jurídico. No mesmo sentido, Francisco de Paula Fernandes Rabello (1879, p. 7), formulando seu comentário muito próximo da vigência da Lei 1.237/1864, também ressaltava a importância desta na proteção do crédito territorial que favorecia a lavoura.

O fato é que a inexistência da publicidade e especialização gerava dificuldades ao empréstimo de capitais, pois não era possível conhecer, com segurança, a situação patrimonial do devedor. No momento da execução do crédito, poderiam surgir hipotecas que estavam ocultas, que seriam conhecidas de surpresa, causando embaraços e frustrações.

A função econômica da publicidade registral estava presente já em sua origem, na segunda metade do século XIX. Não se alegue que a economia contemporânea é diversa da economia daquele período, pois embora existam diferenças, no ponto que toca a este trabalho – atividade financeira – eram essencialmente semelhantes. Observamos atualmente uma exacerbação do capitalismo financeiro, devido às facilidades tecnológicas que permitem rapidamente investir capitais em qualquer praça do mundo e as elevadas taxas de juros que rendem os capitais especulativos, no entanto, tal não descaracteriza a atividade financeira, que já se iniciava na segunda metade do século XIX no Brasil, e para a qual a publicidade imobiliária exerceu importante função.

3. PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA E A POLÍTICA DE TERRAS DO IMPÉRIO.

A doutrina jurídica sobre registros públicos constantemente indica, em suas introduções históricas, a Lei 601, de 18 de setembro de 1850 – Lei de Terras – como um dos momentos da evolução histórica do registro de imóveis. Veja, por exemplo, a tese de doutorado de Mário Antonio Silveira (2005, p.9), para quem essa regulamentação foi o primórdio do serviço de registro no Brasil. E até mesmo o renomado Afrânio de Carvalho (1997, p. 2), de passagem, ao considerar que o registro do vigário era feito na freguesia respectiva, afirma que desde os primórdios registrais a competência dos registradores se define pela situação do imóvel.

Após a pesquisa realizada, concluímos que a finalidade e relevância da Lei de Terras não consistem na elaboração de um sistema de publicidade registrária tal qual hoje o conhecemos, mas sim em disciplinar as posses sem título que se disseminaram durante a ocupação territorial brasileira, reorganizar as concessões de terras, categorizar as terras públicas, disciplinando suas alienações para nacionais e estrangeiros, enfim, a Lei instituiu a política de terras do Império, inclusive criando um órgão próprio para implementá-la: a Repartição Geral das Terras Públicas.

É bem verdade que um de seus vinte e três artigos criou o registro das terras possuídas, organizado por freguesias e com base nas declarações dos possuidores, impondo multas aos que não o fizessem no prazo determinado (Lei 601/1850, art. 13). Esse registro ficou conhecido como o registro do vigário, já que o Decreto que o regulamentou atribuiu aos párocos a competência para realizá-los.

O próprio Afrânio de Carvalho (1997, p. 2), após indicar o registro do vigário como um dos momentos históricos do registro de imóveis, reconhece que esse registro tinha o valor de legitimação da posse, no sentido de discriminação e legalização dos imóveis particulares, sendo passo importante para a titulação da propriedade⁸⁷. Também reconhecia a inexistência de um órgão central que recolhesse a documentação incerta e complicada da propriedade e assinalasse sua existência perante o público.

Nesse sentido, analisaremos no presente capítulo os dispositivos da Lei de Terras e o respectivo Decreto regulamentador (Decreto 1.318, de 30 de janeiro de 1854), em seus aspectos jurídicos bem como seu impacto social e econômico, para depois aprofundarmos no desenvolvimento do registro por ela instituído a fim de cotejá-lo com a publicidade registral estabelecida pelo regulamento hipotecário e sua reforma.

3.1 A formação territorial do Brasil

Embora o foco da presente pesquisa não seja a propriedade imobiliária em si, mas o sistema registral de publicidade de direitos sobre imóveis, importante traçarmos um panorama da evolução da ocupação territorial do Brasil. Dessa forma melhor conheceremos o contexto histórico em que se desenvolveu a publicidade registral e, por outro lado, tal panorama é condição indispensável para a compreensão do registro das terras possuídas do Império, com o qual pretendemos fazer contraponto.

⁸⁷ Veremos no desenvolvimento da argumentação deste capítulo que a Lei de Terras cria mecanismo de legitimação da posse, mas o registro por ela instituído em nada interferia nesse procedimento.

O início do direito sobre as terras no Brasil ocorre com o seu descobrimento pelos portugueses, que, apoiados em tratados internacionais, notadamente o Tratado de Tordesilhas, de 7 de junho de 1494, obtiveram para si parte das novas terras, sendo outra parte dos espanhóis. Numa questão menor, é possível dizer que os direitos de Portugal sobre as terras “descobertas” é anterior ao próprio descobrimento, devido a Bula Papal *Inter Coeteras*, de 1492 e o próprio Tratado de Tordesilhas, de 1494, sendo que a “descoberta” tem por marco a chegada de Pedro Álvares Cabral, em 1500. O Tratado de Tordesilhas foi confirmado, em 1504, portanto após as “descobertas”, pela Bula Papal *Ea Quae*.⁸⁸

Esclarece-nos Costa Porto (1965, p. 50) que as terras da colônia pertenciam ao Estado, ou seja, à Coroa portuguesa, sendo que a Ordem de Cristo⁸⁹ detinha somente a jurisdição espiritual dessas terras. Dessa forma, e seguindo o escólio de Vicente Cavalcanti Cysneiros, a história da formação territorial do Brasil é também a história da passagem das terras do domínio público⁹⁰ para o particular (CYSNEIROS, 1984, p.65).

Após a conquista, era necessário ocupar as terras de Santa Cruz, primeiro nome que os portugueses deram às terras brasileiras. Tal ocupação operou-se por meio de institutos portugueses, aplicados em solo brasileiro sem maiores elaborações. Nesse movimento difundiram-se em solo brasileiro, durante o período colonial, as sesmarias, cujo nome, inclusive, qualifica esse período de nossa história territorial (COSTA PORTO, 1965, p. 52; LIMA, R.C. 1990, p. 35).

⁸⁸ Nesse período a Igreja católica possuía grande poder político, e as bulas papais eram o documentos religioso em que o sumo pontífice abordava temas administrativos, eclesiásticos ou jurídicos. Os Estados cristãos submetiam-se a autoridade religiosa, devendo consultá-la para tomar o domínio de novas terras. Vide Graziela F. Buscarin Lima (2002, p. 36)

⁸⁹ A Ordem de Cristo foi uma ordem militar da Europa Medieval, abastada e enigmática, financiou as expedições marítimas portuguesas dos séculos XV a XVII (LIMA, G. F. B., op.cit., p. 35)

⁹⁰ O domínio público, no período em tela, deve ser entendido como o domínio do Rei.

As sesmarias, instituto genuinamente português, foram expressas pela Lei de 26 de junho de 1375 (MEAF, 1983, p. 355)⁹¹, editada por Dom Fernando I e posteriormente incorporada às Ordenações do Reino. Com elas, visava-se solucionar a crise de abastecimento que assolava Portugal no final do séc. XIV, pondo fim à ociosidade das terras, obrigando o cultivo sob pena de perda do domínio (SILVA, L.O., 1996, p. 37).

Sesmarias eram as terras incultas dadas por concessão régia ao sesmeiro para que este a cultivasse⁹². Caso não cumprisse a obrigação de cultivo, perderia seu direito e a terra voltaria ao poder do Rei, que a concederia a outro sesmeiro. Esse retorno da terra, considerado uma devolução, dá origem à expressão terras devolutas, cujo uso é freqüente no Direito brasileiro, para designar as terras públicas, mesmo que muitas delas nunca estiveram em poder dos particulares para serem consideradas devolvidas.

Implantadas no Brasil, as sesmarias teriam causas e finalidades diversas das que tiveram em Portugal. No Brasil a finalidade era promover a ocupação e colonização das terras descobertas, pois não havia contingentes populacionais na Colônia recém descoberta. Em Portugal, a finalidade era assegurar o abastecimento de produtos alimentícios, que se tornavam escassos devido à indolência dos senhorios, que não trabalhavam a terra e impediam que outros a fizessem (COSTA PORTO, 1965, p. 52).

As concessões de sesmarias não instituíam o direito de propriedade absoluto, perpétuo e exclusivo, conforme atributos da propriedade moderna, pelo

⁹¹ Dada a importância do costume como fonte do direito português de então, alerta-nos Laura Beck Varela (2005, p. 27-28) que as sesmarias já eram praticadas antes mesmo da Lei que a expressou.

⁹² A expressão sesmeiro, no Reino de Portugal, designava o representante da Coroa que tinha atribuição para conceder terras em sesmaria, além de fiscalizar o cumprimento dessa legislação. No Brasil, a expressão sesmeiro passou a designar o beneficiário das datas de terras. (COSTA PORTO, 1965, p. 84). No mesmo sentido, Ruy Cirne Lima (1990, p.64).

contrário, as sesmarias eram concedidas sob condições resolutivas, cujo descumprimento acarretaria o retorno da terra ao Rei. As condições impostas evoluíram com o tempo, mas a obrigação de cultivo, ou seja, o aproveitamento da terra, é a condição essencial do sistema sesmarial. O aproveitamento deveria ocorrer dentro do prazo de cinco anos, se prazo menor não fosse fixado⁹³.

Outra condição estabelecida é o registro da carta de sesmaria⁹⁴. Tal registro foi instituído no Regimento dos Provedores, de 1549, concedendo-se o prazo de um ano para que o fizessem sob pena de perder o direito às terras. Era normal que se realizasse o registro logo após o pedido de data, sem grandes dificuldades, no entanto, havia os que retardavam a legalização da sesmaria, não levando a registro para ilidir a cobrança do foro (COSTA PORTO, 1965, p. 121).

A finalidade do registro das cartas de sesmarias era permitir as autoridades conhecer se as terras estavam mesmo desocupadas ou já foram anteriormente concedidas em sesmaria, dessa forma, prevenindo litígios⁹⁵ (COSTA PORTO, 1965, p. 122).

Com a evolução da legislação, em fins do século XVII, mesmo após o registro da carta, o direito do sesmeiro ainda pendia da confirmação pelo Rei. Costa Porto (1965, p. 123 et. seq.) traz interessantes argumentos sobre a origem dessa condição, cujo fundamento é um reflexo da centralização administrativa imposta pela Coroa. Outra exigência imposta foi o pagamento de um foro sobre as terras dadas em sesmaria, porém, importa mais dissertarmos sobre a exigência de medição e demarcação da área concedida.

⁹³ A exigência estava prevista nas Ordenações Filipinas, Livro IV, Título XLIII, § 3º, p. 823

⁹⁴ Encontram-se no Arquivo do Estado, mantido pela Secretaria da Cultura, Departamento de Museus e Arquivos do Estado de São Paulo, livros de registros das cartas de sesmaria e confirmação referente a então Província de São Paulo (SÃO PAULO, 1994, 522 p.)

⁹⁵ Ruy Cirne Lima (1990, p. 45) também anota a necessidade de registro da carta de sesmaria.

A medição e demarcação, no início do sistema sesmarial, já era a própria carta, que fixava as confrontações de modo a não deixar dúvidas. No entanto, passadas muitas décadas não é possível ao agrimensor compreender onde está localizada a área, e por outro lado, certas descrições, mesmo para seus contemporâneos, traziam dificuldades para a identificação do imóvel (COSTA PORTO, 1965, p. 139).

Adquiriu ainda mais relevância a exigência de medição e demarcação, com o adensamento populacional, em fins do século XVII e também a imposição do foro com base na quantidade de léguas do imóvel, tornando necessário conhecer o real tamanho dele.

A concessão de sesmarias foi a principal forma de transmissão de terras da Coroa para os particulares durante o período colonial. No entanto, paralelamente às concessões ocorria o simples apossamento das terras devolutas onde se exercia cultura efetiva, a prática era tão comum que consistiu em verdadeiro costume jurídico para aquisição da terra, ademais, até mesmo em diversos atos normativos verificamos a proteção desses posseiros, o que, de certa forma, é um reconhecimento estatal de seus direitos (LIMA, R.C. 1990, p. 51).

É o caso, por exemplo, das resoluções de 11 de abril e de 02 de agosto de 1753, pelas quais as terras dadas em sesmaria, em que houvesse colonos cultivando o solo e pagando foro aos sesmeiros, deveriam ser dadas em sesmarias aos reais cultivadores (MOTTA, 2004, p. 67). Significativo, também, o alvará de 1795, pelo qual se manifestou preocupação em não conceder sesmarias em terras ocupadas por colonos.

A falta da demarcação das sesmarias e a proliferação das posses geravam uma situação extremamente complexa, pois não havia uma definição clara

dos limites das terras e seus titulares. Surgiam conflitos entre sesmeiros e posseiros, de difícil solução, pois estes não tinham qualquer título e aqueles possuíam títulos precários, já que, muitas vezes, não adimpliam a obrigação de medição e demarcação das terras ou a confirmação régia após aproveitamento da terra.

Certamente a fim de evitar a proliferação de conflitos na terra, a Resolução n. 76, pela qual a mesa do desembargo do paço, em 17 de julho de 1822, respondeu consulta que lhe fora formulada, mandou suspender a concessão de sesmarias futuras até que houvesse deliberação pela Assembléia Geral Constituinte. Era o fim do período sesmarial na história territorial brasileira.

A Constituição Política do Império do Brasil, em 25 de março de 1824, contemplou o direito de propriedade (art. 179, *caput* e inciso XXII). José Antonio Pimenta Bueno, em seus comentários a Constituição Imperial, ressalta a importância do direito de propriedade, que segundo o autor consiste na faculdade ampla e exclusiva de usar, gozar e dispor livremente dos bens sem outros limites que não sejam os da moral ou direitos alheios (BUENO, 1978, p. 420). Esta é clara opção pelo direito de propriedade moderno, liberal, em contraposição com o direito condicionado das sesmarias.

No entanto, a Constituição não deliberou, como foi prometido e era esperado, sobre a situação das sesmarias e posses de terras. Dessa forma, a partir de 1822, proibida a concessão de sesmarias, continuou a ocupação das terras devolutas por meio da posse e cultivo, sendo este o único meio de acesso as terras públicas no período. A esperada disciplina legal que normatizaria a matéria de forma abrangente e conclusiva somente ocorreu com a edição da Lei 601, de 18 de setembro de 1850, que ficou conhecida como a Lei de Terras, regulamentada pelo Decreto 1.318, de 30 de janeiro de 1854.

São diversos os pesquisadores que já se debruçaram sobre a Lei de Terras⁹⁶, havendo as mais diversas abordagens. Todas, cada uma a seu modo, denotam a relevância do diploma legislativo, promulgado após intensos debates no parlamento. Para os fins da presente dissertação, importa-nos compreender os institutos jurídicos estabelecidos pela Lei, a fim de correlacioná-los com o objeto de nossa investigação, bem como localizá-los em seu momento histórico, sob pena da abordagem jurídica restar demasiadamente vazia e ingênua.

A Lei de Terras também é indicada, muitas vezes, como marco da implementação da propriedade privada moderna. É bem verdade que a Constituição Imperial já consagrava o direito de propriedade, mas ainda não estava claro qual era essa propriedade no tocante aos imóveis, pois no plano dos fatos existiam meros posseiros, sesmeiros caídos em comisso ou mesmo sesmeiros com títulos legítimos. Não era possível, pelas normas jurídicas postas, concluir que a Constituição transformou todos em proprietários plenos.

Michel E. Tigar e Madeleine R. Levy, na obra *O direito e a ascensão do capitalismo*, pesquisando a transição do feudalismo para o capitalismo, observam que houve necessidade de reformulação da lei de propriedade imobiliária, a fim de reduzir os deveres impostos aos proprietários, tornando-os senhores únicos, exclusivos e perpétuos das terras, bem como facilitando as suas alienações. Essa foi a experiência européia, notadamente na França e Inglaterra, a mesma transição se operava no Brasil, embora com algumas peculiaridades e atraso cronológico em relação a esse países (TIGAR; LEVY, 1978, p. 197 et. seq.).

⁹⁶ Dentre eles, destacamos o excelente trabalho de Lúcia Osório Silva, *Terras Devolutas e Latifúndio* (1996), José Murilo de Carvalho, *Teatro de Sombras: a política imperial* (2003, p.329 et. seq.) e Márcia Motta, *Nas fronteiras do poder: conflito e direito à terra no Brasil do século XIX* (1998).

No Brasil, Laura Beck Varela (2005) escreveu interessante obra sobre a passagem do sistema brasileiro de sesmarias, que assegurava um direito condicionado e resolúvel, para o sistema de salvaguarda da propriedade moderna, direito absoluto e perpétuo, quando foi abandonada a obrigação de cultivo que se impunha às sesmarias, atribuindo amplos poderes ao proprietário. Por óbvio, a Lei de Terras, embora muito significativa, não é fator exclusivo que realizou a transição, sendo que a autora retoma a importância de outros elementos, como a formação do capitalismo no Brasil, a mercantilização da terra, o discurso dos doutrinadores da época, as leis hipotecárias.

A obra de Lígia Osorio Silva, intitulada *Terras Devolutas e Latifúndio*, desenvolve uma profunda análise da Lei de Terras em seu contexto histórico, abordando os elementos sociais, jurídicos e econômicos. Dentre outras conclusões, infere a autora que a adoção da Lei de 1850 se relaciona a duas ordens de fatores: a transição do trabalho escravo para o trabalho livre e a necessidade do governo imperial obter o controle sobre as terras devolutas (SILVA, L.O. 1996, p. 334).

A historiadora Emília Viotti da Costa, em artigo que se propõe a comparar a política de terras no Brasil e nos Estados Unidos, também observa a implicação desta com a política de mão-de-obra, em ambos os países (COSTA, E.V., 1987, p. 140). A autora ressalta a transição de um período em que a terra era doada como retribuição de serviço prestado à Coroa, para um período no qual a terra é acessível por aqueles que podem explorá-la lucrativamente; a terra transformou-se de um presente (privilégio) para uma mercadoria (ativo econômico); deixou de ser prestígio social e passou a significar poder econômico (1987, p. 143). É justamente nesse movimento que se insere a publicidade registral imobiliária,

como um mecanismo jurídico de pôr em circulação e de levar ao conhecimento do público a propriedade imobiliária, transformada em bem econômico, em mercadoria.

Eroulths Cortiano Júnior, em seu livro *O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas*, observa que o modelo da propriedade moderna é abstrato, conforme os preceitos do Estado de Direito liberal, centrado no sujeito, ao qual se confere o papel de efetivar e exercitar os poderes que estão garantidos por lei. Contrasta, dessa forma, com a propriedade feudal, em que o concreto e objetivo, ou seja, a realidade dos fatos, é o ponto de partida para sua juridicização. Essa abstração dos direitos do proprietário é que permite o funcionamento da economia de mercado, em que o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso. (CORTIANO JUNIOR, 2002, p.88, 112, 126).

Por fim, Roberto Smith, no livro *Propriedade da Terra e Transição: estudo da formação da propriedade privada da terra e transição para o capitalismo no Brasil*, investiga a forma pela qual a propriedade da terra se torna uma mercadoria, ou seja, como se superou a propriedade feudal – contingente e parcelarizada – e se alcançou a propriedade que se traduz em preço, podendo ser transacionada no mercado e servir de base a garantias de capitais emprestados (SMITH, 1990, p.19). O autor também considera a Lei de Terras um marco no processo de transição para o capitalismo, já que efetiva a propriedade moderna no Brasil (SMITH, 1990, p. 328), e continua argumentando que a Lei Hipotecária de 1864 viria a regular o que se iniciou em 1850 e ratificar a prática mercantil de que as terras, não escravos, serviriam para garantia de dívidas⁹⁷ (SMITH, 1990, p.334). Observa, ainda, que o registro do vigário tinha pouco efeito prático de conferir

⁹⁷ Os escravos possuíam um significativo valor econômico e eram comumente oferecidos em garantia de dívidas, no entanto, com a proliferação das medidas anti-escravidão e aproximação da abolição, tornava-se necessário novas formas de garantia, dentre as quais surgia a hipoteca de imóveis.

legitimidade às terras, pois baseado em declarações imprecisas e lacônicas, não tinha os meios adequados para dar garantia estatal à propriedade privada (SMITH, 1990, p.336).

3.2 Instrumentos jurídicos da política de terras do Império

O primeiro artigo da Lei de Terras estabeleceu que as terras devolutas somente seriam adquiridas pelos particulares por meio da compra à vista. O artigo segundo, em consequência lógica do primeiro, impunha pena de prisão e multa aos que se apossarem das terras devolutas sem título para tanto. A intenção clara do legislador, já na abertura da Lei, foi por fim ao período de posses e ocupações de terras públicas sem qualquer título, praticadas abertamente até então.

Tal providência ocorre para atender aos interesses econômicos da elite cafeeira, receosa com as medidas tendentes a abolição da escravidão, preocupava-se com os meios de prover mão-de-obra para a grande lavoura (CARVALHO, J.M., 2003, p. 331 et. seq. SILVA, 1996, P.123-124). Dessa forma, o fim da escravidão repercutia na política de terras, pois o acesso amplo e facilitado a sua própria terra pela simples ocupação, como ocorria até então, geraria escassez de trabalhadores para a grande lavoura, o que acarretaria seu colapso.

A solução foi inspirada nas idéias de Wakefield⁹⁸, as quais foram adotadas na Austrália. Sua proposta para solucionar a escassez de mão-de-obra era valorizar o preço da terra, ainda que artificialmente, para que os imigrantes tivessem de trabalhar antes de adquirir sua propriedade. Quando este adquirisse sua terra,

⁹⁸ Edward Gibbon Wakefield, contemporâneo de Torrens, foi economista inglês da década de 30 do século XIX, comentou a obra de Adam Smith e interessou-se pela colonização moderna (SMITH, 1990, p. 244).

não haveria novo problema para a mão-de-obra, pois o dinheiro obtido com a venda das terras seria utilizado para novas imigrações⁹⁹ (CARVALHO, J.M., 2003, p. 333).

Imbuído dessas idéias a Lei dificultou (ou impediu) o acesso a terra ao determinar que sua aquisição seria apenas por meio de compra a vista: estavam vedadas as doações ou sequer compras a prazo. Dessa forma, os escravos libertados, bem como os colonos estrangeiros, não teriam recursos para comprá-la, e, impossibilitado seu acesso à terra própria, oferecer-se-iam para trabalhar na lavoura. Significativo que, quatorze dias após a promulgação da Lei Euzébio de Queiroz, que efetivamente colocou fim no tráfico de escravos, foi editada a Lei de Terras.

Tal preocupação com a mão-de-obra também é notada em outras disposições da Lei, como o artigo 17, que facilita a vinda de estrangeiros, concedendo a nacionalidade brasileira após dois anos de residência e isentando-os da prestação do serviço militar. E o artigo 18, que autoriza o Governo a trazer colonos livres, à custa do tesouro. O interesse da Lei de Terras em ampliar a oferta de mão de obra torna-se ainda mais claro com as propostas de sua reforma em 1880 e 1886, que muito facilitavam e incentivavam a importação de colonos (CARVALHO, J.M., 2003, p. 345).

Ao lado das medidas de colonização a Lei também disciplinava a estrutura fundiária do país, neste âmbito, a fim de discriminar as terras públicas das

⁹⁹ A política de terras adotada no Brasil foi oposta a política norte-americana, pois neste país, com base no *Homestead Act*, em defesa da pequena propriedade, a terra era doada a todos os que desejassem nela se instalar. (COSTA, E. V., 1987, p. 150)

particulares, medida jurídica relevante foi definir exatamente quais são as terras devolutas, em interessante técnica legislativa, definindo pela negativa.¹⁰⁰

Assim, extraímos da Lei que as terras devolutas são todas aquelas que restarem no território nacional, excluídas as que: 1) se encontrem aplicadas a algum uso público nacional, provincial ou municipal; 2) campos de uso comum dos moradores de uma ou mais freguesias, municípios ou comarcas; 3) se encontrem no domínio do particular por qualquer título legítimo; 4) foram havidas por sesmarias ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em comisso por falta do cumprimento do dever de medição, confirmação e cultura; 5) as que foram havidas por sesmarias ou outras concessões e, apesar de incursas em comisso, forem revalidadas; 6) as que se acharem ocupadas por posses e, apesar de não se fundarem em qualquer título legal, forem legitimadas¹⁰¹.

A simples leitura da definição legal das terras devolutas é sinal da desordem dos títulos daqueles que ocupavam a terra e nela, muitas vezes, empreendiam a atividade agrícola e pastoril. A própria Lei, a fim de resolver a questão fundiária, teve de admitir a existência de “outras concessões”, outorgadas pelo Governo Geral ou Provincial, das concessões em comisso, cuja pena de perda não era aplicada, das posses pura e simples, desprovida de qualquer título: todas essas situações, enfim, estavam normatizadas¹⁰².

Percebemos pelo próprio texto da Lei que o governo imperial não tinha o controle de quais eram as terras públicas e quais estavam em poder dos

¹⁰⁰ Teixeira de Freitas criticava a técnica dessa definição legal e um tanto a contragosto a reproduziu em sua Consolidação, isso, no entanto, não é demérito para a definição em si, mas apenas sinal de que o espírito sistemático do codificador sentia na definição a desordem dos fatos, a qual teve de aceitar.

¹⁰¹ O conceito se extrai do art. 3º e art. 5º § 4º da Lei 601, 18 de setembro de 1850.

¹⁰² Ruy Cirne Lima chega a afirmar que a Lei de Terras de 1850 é, antes de tudo, uma errata aposta a legislação de sesmarias. Segundo o autor, quem a lê ciente dos princípios antes vigentes, tem a impressão de estar sendo advertido “onde se lê... leia-se...”. Tal era a desordem que a Lei de Terras visava definitivamente organizar.

particulares, sendo essa uma importante medida que se buscava implementar: extremar o domínio público do particular, de modo prático¹⁰³.

Para tal fim, a Lei definiu juridicamente quais são as terras públicas e particulares, impôs o dever de medição e demarcação de todas as terras públicas e de determinadas terras particulares, bem como criou o registro das terras possuídas.

Para compreendermos melhor esses institutos, é preciso distinguir as terras particulares que foram adquiridas por título legítimo das que estavam possuídas por título irregular ou inexistente. A distinção é importante, pois as terras adquiridas por título legítimo tinham seu domínio reconhecido independentemente de qualquer providência a ser tomada pelo seu titular e, ainda, estavam isentas do dever de medição e demarcação, embora houvesse a faculdade promovê-la, por procedimento facilitado (Lei 601/1850, art. 3º, §2º e art. 7º e Decreto 1.318/1854, art 59).

A Lei apenas expressa “qualquer título legítimo”, sem definir exatamente quais sejam. Não é lícito inferir que esses títulos legítimos eram apenas as sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial não caídas em comisso, pois estas, juntamente com os “títulos legítimos”, são expressões do art. 3º, §2º da Lei, compondo juntas a hipótese normativa e, como bem sabemos, a lei não contém expressões inúteis.

A definição precisa de quais seriam os “títulos legítimos” veio com o Decreto, o qual estabeleceu que são títulos legítimos todos aqueles aptos a transferir o domínio segundo o Direito vigente (Decreto 1.318/1854, art. 25). O conceito não se esgota aí, pois prevalecia a legitimidade do título mesmo que seu

¹⁰³ Essa é exatamente a dicção do artigo 10 da lei em comento.

antecessor, o alienante, não ostentasse título legítimo, como o mero possuidor ou o sesmeiro caído em comisso (Decreto 1.318/1854, art. 22).

Como se vê, ampliou-se consideravelmente o espectro dos isentos do procedimento de legitimação e revalidação e dos deveres de medição e demarcação. É certo que o título legítimo deveria ser anterior à data da Lei, caso contrário as exigências legais não teriam eficácia alguma, pois bastaria alienar a terra conforme o Direito para excluí-la desses deveres, o que estava vedado. Previu-se inclusive a forma de comprovar a data dos títulos particulares considerados legais e legítimos para transferir o domínio, que deveria ser feita pelo comprovante do pagamento do respectivo imposto de transmissão (Decreto 1.318/1854, art. 26).

Tendo em vista esse conceito amplo de título legítimo, atribuindo o caráter de proprietário pleno ao seu titular, independente de qualquer procedimento junto aos órgãos públicos, desmistifica-se a afirmação de que toda cadeia de títulos dominiais tem por origem um título de transferência do Poder Público para o particular. Isto pois a cadeia dominial pode ter início com o título legítimo que consubstancia a alienação anterior a 1850, operada entre o particular que ocupou a terra pública sem título hábil para tanto e outro particular que a adquiriu conforme o Direito vigente, desde que antes de 1850.

O reconhecimento estatal do domínio particular desses possuidores por título legítimo e sesmeiros e outros concessionários não caídos em comisso, preenche importante lacuna no Direito, pois se estabelece, por lei, sua qualidade de proprietários no sentido moderno da expressão. Em outras palavras, somente 30 anos após a Constituição de 1824, que reconheceu o direito de propriedade em sua plenitude, definiu-se legalmente quais eram os seus titulares, numa transição do

regime de sesmarias para a propriedade liberal, que não estava presente apenas na lei, mas já se verificava na prática jurídica e no discurso dos doutrinadores.

O outro elemento de nossa distinção – as terras possuídas sem título ou com título caído em comisso – deveriam ser, respectivamente, legitimadas ou revalidadas dentro de prazo marcado pelo Presidente da Província, para que fosse legalmente reconhecido o domínio particular, sob pena de perda do direito¹⁰⁴. O procedimento, seja para legitimação da posse ou para revalidação do título caído em comisso, seguia o mesmo rito, vejamos qual era a mecânica de seu funcionamento.

O procedimento se iniciava obrigatoriamente por meio de requerimento do interessado solicitando a medição das terras dirigido ao Juiz Comissário do município respectivo, que fora nomeado pelo Presidente da Província (art. 30 e 36 do Decreto 1.318/1854). O Juiz comissário nomeia escrivão e agrimensor para auxiliá-los nas medições e demarcações e tem poder para decidir determinados litígios.

O procedimento de medição termina com a elaboração do mapa. Então o Juiz Comissário extrairá traslado dos autos, o qual ficará em poder do escrivão e remeterá os autos originais ao Presidente da Província. Este, após obter todos os esclarecimentos que forem necessários e ouvir o Diretor Geral das Terras Públicas, proferirá sua decisão.

Se não aprovada a medição, o Presidente mandará que se realize novamente, dando instruções necessárias a correção dos erros e, se entender justo, poderá condenar o Juiz comissário à perda dos emolumentos recebidos. Aprovada a medição, serão os autos remetidos ao Diretor Geral das Terras Públicas para que

¹⁰⁴ É bem verdade, em mais uma flexibilização da lei, que a perda não era total, pois a parte final do art. 8º da Lei conservava o direito de ser mantido na posse apenas do que era ocupado com efetiva cultura.

seja emitido o respectivo título de sua possessão, sesmaria ou concessão, o qual será assinado pelo Presidente da Província.

Esse é o fim do procedimento de legitimação ou de revalidação: a expedição de um título de proprietário, com o qual mero posseiro se transforma em proprietário e poderá hipotecar o imóvel ou aliená-lo por qualquer modo (Lei 601/1850, art. 11).

São esses alguns dos instrumentos jurídicos instituídos pela Lei de Terras. É bem verdade que o texto aprovado não continha a mesma radicalidade que constava de seu projeto de lei, pois certos dispositivos não foram acatados pelo Senado, dentre os quais, os mais importantes eram o imposto territorial, a pena de perda da propriedade pela falta de seu registro e o limite máximo de área para a legitimação da posse (CARVALHO, J.M., 2003, p. 340). O imposto territorial era interesse dos cafeicultores do Rio de Janeiro, que afirmavam ser necessário onerar um pouco a lavoura para pagar os custos com a importação de mão-de-obra, considerada a única forma de preservar a atividade. Nesse ponto, havia discordância com os cafeicultores de São Paulo e Minas Gerais, que acusavam o imposto de querer socializar os custos e atender benefícios apenas do Rio de Janeiro.

O historiador José Murilo de Carvalho ainda ressalta que a história da Lei de Terras foi a história da resistência dos proprietários rurais e da incapacidade do governo de vencê-la. O autor conclui que a Lei fracassou, embora o registro do vigário seja o instituto com o melhor êxito, até mesmo ele não atingiu todas as propriedades e não era confiável, dada a freqüente incorreção das declarações; a revalidação e legitimação não progrediram e a demarcação das terras devolutas não ocorreu, continuando sua ocupação pela mera posse. No entanto, tal insucesso não

se deve apenas ao governo, mas a falta de agrimensores capacitados, aos altos custos e a pouca presença do governo central em nível local (CARVALHO, J.M. 2003, p. 341, 346).

Sandra Regina Martini Vial conclui que a Lei de 1850 foi criada para atender aos interesses dos grandes proprietários, não somente no sentido de limitar o acesso a terra, mas principalmente na necessidade de garantir mão-de-obra para trabalhar na grande lavoura (VIAL, 2003, p.183).

3.3 A publicidade registral imobiliária e o registro das terras possuídas

Dentre os instrumentos jurídicos da Lei de Terras também encontramos o registro das terras possuídas, a ser realizado com base nas declarações dos respectivos possuidores (Lei 601/1850, art. 13). A regulamentação do dispositivo legal realizou interpretação extensiva, impondo o registro a todo possuidor, qualquer que seja o título da propriedade ou posse (Decreto 1.318/1854, art. 91). Ou seja, não apenas os meros possuidores, como poderíamos inferir da dicção legal, mas também os proprietários deverão registrar as terras. O registro deveria ser realizado dentro dos prazos cujo termo inicial seria fixado pelos presidentes das Províncias, sob pena de multa (art. 91 e 95 do Decreto 1.318/1850).

Os encarregados de receber as declarações e realizar o registro das terras foram os vigários de cada uma das freguesias do Império, razão pela qual esse registro ficou conhecido como o Registro do Vigário. A opção pelos vigários, além da religião católica ser a oficial do Império, se dá em razão da maior proximidade da população que estes alcançavam, já que espalhados por todo o território nacional, tinham maior capilaridade que qualquer outro órgão da

administração pública. Ao vigário coube até instruir seus fregueses das obrigações de registro criadas pela Lei, o que era feito nas missas e por todos os meios que fossem necessários.

O procedimento do registro se iniciava com a apresentação da declaração dos possuidores, por escrito, em dois exemplares iguais, devidamente assinados. O vigário recebia as declarações, conferia se estavam iguais e se eram completas; estando regular, procedia a uma nota em ambos os exemplares, designando a data de sua apresentação. Um dos exemplares era entregue ao apresentante para comprovar sua obrigação de registro, outro exemplar ficava em poder do pároco, que o utilizaria para proceder ao registro no livro próprio. Após o registro, o exemplar era numerado pela ordem de apresentação e conservado no arquivo da paróquia.

As declarações deveriam conter o nome do possuidor, a designação da freguesia em que situada, o nome particular da situação, se o tiver, a extensão da posse, se for conhecida, e seus limites. Estando incompletas as declarações, o vigário instruiria o declarante do modo correto, mas deveria proceder ao registro se houvesse insistência deste. O registro consistia na transcrição textual das declarações para o livro próprio, podendo o vigário realizar por si ou por seus escreventes.

Findos os prazos estabelecidos para o registro, os livros de registro são remetidos ao delegado do Diretor Geral de Terras Públicas da Província respectiva, o qual tem a incumbência de realizar o registro geral das terras possuídas na Província. Este, por sua vez, encaminharia ao próprio Diretor Geral de Terras Públicas, para que formasse o registro geral das terras possuídas no Império (Decreto 1.318/1854, art. 107).

Em linhas gerais, esse era o registro estabelecido pela Lei de Terras e regulamentado nos artigos 91 a 108 do Decreto 1.318/1854. Em pesquisa junto ao Arquivo do Estado de São Paulo pudemos localizar esses livros de registro, atualmente disponíveis para consulta pública por microfilmes. Numa análise panorâmica dos livros bem como da leitura aleatória de alguns registros, nada há que infirme as disposições legais e regulamentares, o que corrobora as considerações que seguem¹⁰⁵.

Observamos que o registro era realizado uma só vez, não havia previsão para cancelamento ou averbações, nem previsão de registro de transmissões ou onerações. Pelo contrário, o registro deveria ser realizado dentro dos prazos, findos estes os livros eram encerrados e remetidos para a formação do registro geral das terras possuídas do Império.

Da regulamentação legal se infere que não importa ao registro do vigário as transmissões e onerações da propriedade, mas apenas a situação atual da posse, independentemente de seu título. Emblemático o Aviso Imperial nº 8, ao Presidente de Minas Gerais, em 05 de julho de 1855¹⁰⁶, pelo qual o Imperador soluciona dúvidas a respeito do registro do vigário. Questionado se diversas partes da mesma fazenda havidas por diferentes títulos podem ser apresentadas a registro em uma única declaração, respondeu a majestade que nenhum inconveniente há em fazer um único registro de diferentes posses, desde que anexas. Como se vê, a decisão ressalta que pouco importa ao registro do vigário o título da propriedade,

¹⁰⁵ A pesquisa foi realizada em 06 de setembro de 2005, o arquivo está localizado na R. Voluntários da Pátria, 596 - São Paulo, SP.

¹⁰⁶ Este Aviso Imperial bem como os outros que seguem tem por fonte as *Leis Hipotecárias do Brasil Império*: seleção de leis, decretos, alvarás e decisões, organizados por Sérgio Jacomino e Adriana Gianvecchio, disponível em <http://www.irib.org.br/leis_imperio/index.asp> Acesso em 11 dez. 2006.

preocupa-se mais em saber se as posses são contíguas ou não, o que lhe dá ressaltado caráter de cadastro dos imóveis rurais nacionais.

Também significativo o Aviso Imperial nº 10, ao Presidente do Pará, datado de 05 de junho de 1855, pelo qual o Imperador declarou que sendo a obrigação de levar as terras ao registro inerente à posse, nada mais tem com ela o vendedor. Aqui fica claro que intento do registro do vigário não é levar ao público o conhecimento da situação dominial dos imóveis, já que alienada a terra pouco importa essa informação, devendo apenas o atual possuidor declarar sua posse, para que seja registrada.

O mesmo se percebe no Aviso nº 17, ao Presidente do Paraná, em 29 de setembro de 1855, pelo qual ocorrendo o falecimento de um posseiro e devendo ser dividida a posse em diferentes quinhões, que ainda não estão determinados, basta que o administrador providencie o registro de todo o terreno. A situação dominial não interessa ao registro do vigário, que deve ser realizado dentro do prazo: não há tempo para esperar que se solucione a partilha entre os herdeiros.

Por outro lado, se a dinâmica dos títulos das posses não interessa ao registro do vigário, muito interessa a conformação física do imóvel e sua situação. O já citado Aviso Imperial nº 8, ao Presidente de Minas Gerais, em 05 de julho de 1855, esclarece que para posses distintas (não contíguas) devem-se realizar declarações distintas. O mesmo encontramos no Aviso nº 17, ao Presidente do Paraná, em 29 de setembro de 1855, que também estabelece que o Vigário que estiver respondendo por mais de uma freguesia deve manter livros distintos para cada freguesia, que a situação do imóvel e competência para o registro se faz considerando as divisas eclesiásticas e não as civis, e que a posse apenas de casa

e quintal, que se encontre fora do limite dos imóveis sujeitos a décima urbana¹⁰⁷, também deve ser registrada.

Esta última determinação é consequência de que os imóveis situados no perímetro urbano estavam excluídos da necessidade de registro. É o que estabeleceu a Circular aos Presidentes das Províncias, de 13 de janeiro de 1855, pela qual o Imperador anotou que sendo o princípio regulador do registro de terras possuídas o destino destas para a lavoura ou criação, estavam excluídos da obrigação de registro os imóveis situados dentro da linha de demarcação da décima urbana. Onde não houvesse demarcação dessa linha, deveria o Presidente da Província demarcar uma que a fim de separar os imóveis sujeitos ao registro e os dispensados, bem como se houvesse imóvel destinado a lavoura e criação dentro dos limites dos imóveis dispensados, deverá o Presidente fazer uma circunscrição especial para realizar o registro, tudo comunicando ao Governo Imperial.

Mantendo a coerência do sistema estabelecido para o funcionamento do registro do vigário, em que pouco importa os títulos de propriedade e suas alterações, temos a clareza solar do artigo 94 do Decreto 1.318/1854, estabelecendo que as declarações do registro do vigário não geram direito algum aos possuidores.

Não gera direito, não dá publicidade aos títulos de propriedade e suas alterações, funda-se na mera declaração dos titulares, tem prazo determinado para findar, esmera-se em conservar os limites dos imóveis e sua situação, exclui os imóveis urbanos. Todas essas características permitem afirmar que o registro do vigário criado pela lei era verdadeiro cadastro, muito semelhante ao atual Sistema Nacional de Cadastro Rural vigente no Brasil, instituído pela Lei federal 5.868/1972,

¹⁰⁷ Décima urbana era o imposto territorial exigidos dos imóveis urbanos.

também baseado nas declarações¹⁰⁸, também sob pena de multa, também destinado a proprietários, titulares do domínio útil, possuidores a qualquer título.

Sérgio Jacomino (2003, p. 123) identifica essa atribuição do pároco como uma atividade francamente notarial, que recebe as declarações e as documenta, conservando o teor da declaração e comprovando sua data. Assim corrobora a afirmação de que o registro do vigário não é primórdio do registro de imóveis e não exclui a essência de cadastral, pois o aspecto notarial apontado é na forma de se realizar a atividade do pároco, cuja finalidade é constituir o cadastro de terras.

Os institutos da Lei de Terras que atribuíam direitos aos proprietários eram o procedimento de legitimação das posses e o procedimento de revalidação dos títulos caídos em comisso, como vimos acima. No entanto, é marcante como tais procedimentos não guardam qualquer relação com o registro das terras possuídas: os prazos eram diferenciados (Decreto 1.318/1854, art. 32 e art. 92), não havia obrigatoriedade de prévia legitimação ou revalidação para realizar o registro (Decreto 1.318/1854, art. 91 e 100), a conclusão do procedimento de legitimação ou revalidação não gera registro, mas expedição do título de propriedade que permitiria alienar e onerar o imóvel.

Relembremos a Fala do Trono do ano de 1858, portanto já vigente a Lei de Terras e seu Decreto regulamentador, a qual alerta que “a propriedade imóvel precisa de uma lei que lhe assegure o valor, e facilite sua circulação, inspirando confiança aos capitais”. As medidas em prol da “propriedade imóvel”, queridas pelo

¹⁰⁸ Atualmente, com a Lei Federal 10.267/01, estipulou-se a necessidade de que a descrição do imóvel siga uma técnica especial, denominada genericamente de georreferenciamento, mas que é detalhadamente estabelecida por Instruções Normativas do INCRA. Com essa nova regulamentação, não apenas a declaração do proprietário constituirá o cadastro, mas também um levantamento topográfico realizado por profissionais de engenharia devidamente credenciados pelo INCRA.

Imperador, eram a reforma hipotecária, que instituiria a publicidade registral imobiliária – instrumento de certeza e segurança jurídicas – que não são alcançadas pelo “registro do vigário” nem pelas outras medidas criadas pela referida legislação.

A Corte Suprema já se manifestou sobre a Lei de Terras, oportunidade em que se enfrentou a questão do valor jurídico do registro do vigário¹⁰⁹. Como era de se esperar, não foi admitido o valor de comprovação da propriedade, mas assentou o Tribunal que tal registro vale como indício de comprovação da posse, indicando aos interessados o caminho da usucapião excepcionalíssima, cabível até mesmo em face do poder público.

Este também é o posicionamento do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, que em diversas oportunidades, ao exercer sua competência de decidir em segundo grau o procedimento de dúvida, assentou que o registro do vigário, atualmente depositado no Arquivo do Estado de São Paulo, não é prova do domínio, portanto não pode inaugurar a corrente filiatória no Registro de Imóveis¹¹⁰.

A Lei de Terras e os debates em torno dela versam sobre a colonização por meio de mão de obra nacional e estrangeira e sobre a estrutura fundiária do Império, não era objetivo da Lei, sequer do registro do vigário, criar mecanismo de controle de oneração e transmissão de direitos reais sobre imóveis, trazendo-os para um sistema de publicidade registral.

¹⁰⁹ O acórdão foi assim ementado: *EMENTA – TERRAS DEVOLUTAS – REGISTRO DO VIGÁRIO 1- O registro da Lei 601/1850, pelo regulamento de 1854, não tinha finalidade puramente estatística, mas visava a legalizar a situação de fato das posses que se multiplicaram nos três séculos anteriores. 2- Ressalva-se ação de usucapião pela prescriptio longissimi temporis. (RE 80.416 – GO – Rel. Min. Cunha Peixoto – 16.12.1975).* Trata-se de uma das poucas decisões da Corte Suprema sobre o tema.

¹¹⁰ Vide, por todos, o acórdão proferido na Ap. Civ. 3.876-0, 15.01.1985, Mogi Mirim, Rel. Des. Marcos Nogueira Garcez.

Por outro lado, não negamos a contribuição da Lei de Terras para o Direito imobiliário, pois esta estabeleceu o mecanismo de titulação da propriedade que era transferida do poder público aos particulares (alienação muito freqüente na época), bem como disciplinava a forma de regularizar as alienações que ocorreram até então, produzindo, nos casos em que cabível, um título idôneo de propriedade. A titulação das alienações de imóveis pelo Poder Público é extremamente relevante e necessária para o bom funcionamento da publicidade registral, no entanto, com esta não se confunde. Os procedimentos de legitimação e revalidação produziam um título de propriedade, já o sistema de publicidade registral tem por finalidade levar ao conhecimento de todos justamente os títulos de propriedade (dentre os quais os resultantes do procedimento de legitimação e revalidação), conservando inclusive suas alterações posteriores, como as onerações e alienações.

O argumento incontestado de que o registro do vigário e todas as outras medidas estabelecidas pela Lei de Terras em nada se aproximam do sistema de publicidade registral é que a própria venda de terras devolutas pelo governo imperial, com o advento da reforma hipotecária, também estava sujeita a transcrição no Registro Geral.

Lafayette Rodrigues Pereira (1956, p. 147) observava que os atos de transmissão envolvendo o Estado enquanto pessoa civil, quer seja o alienante quer seja o adquirente, estão sujeitos à transcrição. Em nota, realça o autor que é de bom alvitre tal exigência, julgando pelo modo como procede a Administração em seus contratos com os particulares.

Joaquim Oliveira Machado (1888, p. 332), no mesmo sentido, esclarecia que inclusive a venda de terras devolutas pelo governo, mesmo que realizada com prévia publicação de editais não estava dispensada da transcrição,

pois a publicidade dos editais não foi prevista em lei como suficiente para substituir a publicidade da transcrição.

Em sentido contrário, Ruy Cirne Lima entende que há dispensa de transcrição, pois a publicidade decorreria da própria organização administrativa (1990, p. 103). No entanto, no desenvolver de seu texto, reconhece a existência da posição contrária, que sustenta a exigência de transcrição para os títulos de alienação das terras devolutas, defendida por Azevedo Marques. (LIMA, R.C. 1990, p. 110 e 111). Ainda mais adiante, por fim, reconhece o autor que a posição “radicalmente privatística” de Azevedo Marques saiu vitoriosa (LIMA, R.C. 1990, p. 112).

Ligia Osório Silva (1996, p. 152) também observa a necessidade da transcrição no Registro Geral e traz em reforço dessa tese os Avisos 515, de 25 de novembro de 1868, 534, de 5 de dezembro de 1868 e 562, de 30 de dezembro de 1868, do Ministro Visconde de Itaboraí, os quais afirmavam não ter valor jurídico os termos de cessão de imóveis (verdadeira venda de terras devolutas) lavrados em repartições públicas. Reconhece a autora que, apesar da exigência legal, foi praxe durante o Império a elaboração de tais títulos irregulares, sem escritura pública e sem transcrição no Registro Geral, gerando uma questão que foi retomada na República.

CONCLUSÃO

O início da institucionalização da publicidade registral imobiliária brasileira ocorreu com o regulamento hipotecário de 1846, já que neste verificamos muitos dos princípios que informam o vigente direito registral imobiliário: inscrição, prioridade, territorialidade, instância, publicidade, legalidade. O sistema estabelecido por esse regulamento, inclusive, enquadra-se perfeitamente no conceito de publicidade registral. Em seu aspecto formal, está estruturado em assentos tecnicamente organizados destinados a promover o conhecimento da completa situação jurídica, recepcionando a dinâmica das transações por meio de averbações e remissões recíprocas, que também são dotadas de publicidade. No aspecto substantivo, atribuiu-se ao registro o valor constitutivo do direito real de hipoteca.

No entanto, o regulamento de 1846 é incipiente, pois está limitado a publicidade de algumas hipotecas, ficando fora do sistema as transmissões de imóveis e outras onerações. Assim, verificamos a consagração da publicidade registral imobiliária na reforma hipotecária de 1864, que estabeleceu a transcrição dos títulos de transmissão e oneração entre vivos de imóveis e expurgou do Direito nacional inúmeras hipotecas e privilégios creditórios que subsistiam à margem do sistema de publicidade.

Essas duas experiências brasileiras de publicidade registral imobiliária têm por fundamento interesses de ordem econômica, que atualmente a doutrina denomina como a função socioeconômica. Em suma, com o sistema de publicidade busca-se a proteção do crédito, por meio de instrumentos jurídicos idôneos e seguros, de forma a baixar os juros cobrados no contrato de mútuo, pois se reduz o risco da inadimplência. Esse era um dos relevantes interesses da economia

nacional, notadamente da cafeicultura, que necessitava de crédito para desenvolver sua atividade.

Constatamos, dessa forma, que a transcrição das transmissões e onerações de imóveis é institucionalizada no ordenamento jurídico brasileiro em virtude da proteção do crédito hipotecário, por ser a forma jurídica para o credor se assegurar que o imóvel é de propriedade do devedor. Por efeito reflexo da proteção hipotecária o sistema de publicidade fornece segurança para todas as transações imobiliárias. Nas palavras do ilustre Conselheiro Lafayette: a transcrição surge para complemento do regime hipotecário (PEREIRA, 1956 , p.122, § 43).

A publicidade nasce e se consolida no momento de expansão dos mercados e desenvolvimento do capitalismo brasileiro, em que se opera a mercantilização da propriedade. Antes, o prestígio social levava ao poder econômico, aos homens de “posses”, já que as concessões régias de terras eram baseadas nos favores prestados ao Rei. Depois, o poder econômico leva ao prestígio social, sendo o acesso a terra por meio da compra, numa relação impessoal com o Estado, não mais o Rei. A publicidade registral, então, torna-se o mecanismo para controlar as mutações jurídicas dessa nova mercadoria: a terra. Nesse sentido, destacamos a frase síntese com que Lysippo Garcia abre seus comentários à legislação de registros públicos: “A publicidade é a alma da vida moderna” (GARCIA, L.1929, p. 5).

Descartamos o registro do vigário, instituído pela Lei de Terras, como precursor do sistema de publicidade registral imobiliária. Se fosse possível optar pelo registro do vigário como precursor do registro de imóveis, seria melhor optar pelo registro das cartas de sesmarias, pois tanto este como aquele estavam destinados ao controle, pela coroa portuguesa num e a brasileira noutro, das terras

pertencentes ao domínio público, distinguindo-as das que estavam em poder dos particulares.

A distinção entre a publicidade registral imobiliária e o registro do vigário (este verdadeiro cadastro imobiliário) é revelada pelas diferenças de seus modos de funcionamento, finalidades, valor jurídico e seus fundamentos.

A publicidade registral imobiliária, praticada pelo Registro de Hipotecas e depois pelo Registro Geral, tinha por modo de funcionamento a trasladação por extratos dos títulos idôneos para os livros próprios, com previsão de averbação das alterações posteriores sendo que tudo constaria das certidões a serem emitidas. Ao passo que o registro do vigário operava-se por meio de declarações recebidas pelo vigário sem qualquer previsão de atos de averbação que pudessem dar publicidade às mutações do registro. A finalidade da primeira é predispor ao conhecimento de todos a situação jurídica dos imóveis, enquanto que a finalidade do registro do vigário era formar o cadastro das terras do império.

O valor jurídico da publicidade registral é a constituição do direito ou formalidade indispensável para a eficácia *erga omnes*, que contrasta enormemente com o valor atribuído ao registro do vigário. Este, por disposição expressa de seu regulamento, nenhum direito gerava, posteriormente, décadas após sua extinção, os tribunais reconheceram o mero valor de indício para comprovação da posse (não domínio). Por fim, os fundamentos da publicidade registral consistem na garantia do bom funcionamento da economia de mercado, já o registro do vigário buscava prover a Administração com dados concretos sobre a situação territorial do país. Por tudo, está precisamente diferenciada a publicidade registral imobiliária do registro do vigário.

Estamos certos de que seria insuficiente o mero inventário dos textos normativos. Esperamos assim ter atingido nossa finalidade de adentrar historicamente, munido de boa percepção crítica, na essência da publicidade registral imobiliária. Relembrando a lição de Carlos Maximiliano, a contribuição que trouxemos para a História do Direito não terá seu valor apenas acadêmico e científico, mas também para o hermeneuta, já que “mais importante que a história geral do Direito é, para o hermeneuta, a especial de um instituto” (MAXIMILIANO, 2000, p. 138).

BIBLIOGRAFIA

ALMEIDA, Carlos Ferreira. **Publicidade e teoria dos registros**. Coimbra: Livraria Almedina, 1966.

ALMEIDA, Tabosa de. O cadastro e o registro imobiliário no Brasil. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, n. 9, p. 41-54, jan./jun. 1982.

ALMEIDA JÚNIOR, João Mendes de Almeida. Órgãos da fé publica. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, n. 40, p. 17-125, jan./abr. 1997.

ALSTON, Lee J. Instituições, direitos de propriedade e seu impacto na pobreza. **Boletim do IRIB em revista**, n. 323, p. 196-204, out./dez. 2005.

ALVES, José Carlos Moreira. Usucapião e imposto de transmissão de bens imóveis. **Revista de Direito Tributário**, São Paulo, v. 5, n. 17-18, p. 39-50. jan./jun. 1981.

_____. **Direito romano**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999, v.1.

ANAIS DO PARLAMENTO BRASILEIRO. Rio de Janeiro: Assembléia Constituinte, 1826-1889.

ANAIS DO SENADO DO IMPÉRIO DO BRASIL. Rio de Janeiro: Congresso Nacional, 1826-1889.

ARIDA, Persio. A pesquisa em direito e em economia: em torno da historicidade da norma. **Revista Direito GV**. São Paulo, v. 1, n.1, p. 11-22, mai. 2005.

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direitos civil**: reais. 5. ed. Coimbra: Coimbra Ed. , 1993.

AZEVEDO, Jose Philadelpho de Barros. **Registros públicos**: Lei 4827 de 7 de fevereiro de 1924 : commentario e desenvolvimento. 2. ed. Rio de Janeiro: Almeida Marques, 1924.

AZEVEDO, Luiz Carlos de. **Introdução à história do direito**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

AZEVEDO, Plauto Faraco. **Aplicação direito e contexto social**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998.

BATAGLIA, Luisa. **Cadastros e registros fundiários**: a institucionalização do descontrolo sobre o espaço no Brasil. 1995. 303 f. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo-Universidade de São Paulo. 1995

BATALHA, Wilson de Souza Campos. **Comentários à lei de registros públicos**: Lei nº. 6.015, de 31 dezembro de 1973. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

BELLEY, Thomas. **Da documentação imobiliária**: títulos, documentos, cautelas exigíveis em negócios sobre imóveis, prática, divulgação. 2. ed. São Paulo: Thomaz Belley, 1952.

BERMAN, Harold J. **La formación de la tradición jurídica de Occidente**. México: Fondo de Cultura Económica, 1996.

BEVILACQUA, Clovis. **Teoria geral do direito civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1976.

_____. **Código civil dos Estados Unidos do Brasil comentado**. 4. ed. São Paulo: Francisco Alves, 1933. vol. 3.

BITTAR, Eduardo C. B. (Org.). **História do direito brasileiro**: leituras da ordem jurídica nacional. São Paulo: Atlas, 2003.

BOBBIO, Norberto. **O positivismo jurídico**: Lições de filosofia do direito. Compiladas por Nello Mora. Tradução e notas Márcio Pugliese, Edson Bini e Carlos E. Rodrigues. São Paulo: Ícone, 1995.

_____. **Teoria do ordenamento jurídico**. Trad. Maria Celeste Cordeiro Leite dos Santos. 10. ed. Brasília: Universidade de Brasília, 1999.

BONFANTE, Pietro. **Istituzioni di diritto romano**. 10. ed. Torino: G. Giappichelli, 1957.

BOUCAULT, Carlos Eduardo de Abreu; RODRIGUEZ, José Rodrigo (Orgs.). **Hermenêutica plural**: possibilidades jusfilosóficas em modelos imperfeitos. São Paulo: Martins Fontes, 2002.

BOUCAULT, Carlos Eduardo de Abreu. O conceito platônico-aristotélico de direito natural e o mito de antígona: do direito arcaico ao jusnaturalismo cristão. **Revista de Estudos Jurídicos UNESP**, Franca, v. 2, n. 4, p. 111-118, 1997.

_____. O pensamento romanístico brasileiro nos direitos reais. **Direito, Estado e Sociedade**, Rio de Janeiro, n. 9, p. 1-21, ago/dez. 1996.

_____. Perspectiva dogmática e erudição historiográfica: ainda a ausência de senso crítico no estudo do Direito. In: _____ (Org.). **História e método em pesquisa jurídica**. São Paulo: Quartier Latin, 2006.

_____. Venda de ascendente a descendente. **Revista Brasileira de Direito Comparado**. Rio de Janeiro, n. 16, p. 157-166, 1999.

BRANDELLI, Leonardo. **Ata Notarial**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

_____. A função econômica e social do registro de imóveis diante do fenômeno da despatrimonialização do direito civil. In: CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL, 15, 2005, Fortaleza. **Trabalhos apresentados**. Disponível em: <<http://www.cinder2005.com.br/cd/Trabalhos/Brandelli.pdf>>. Acesso em: 20 jan.2006.

BRASIL. Ministério Extraordinário para Assuntos Fundiários – Meaf. **Coletânea de legislação agrária**: Legislação de Registros Públicos, jurisprudência. Brasília: 1983.

BRASIL. Secretaria da Câmara dos Deputados. **Falas do trono**. São Paulo: Melhoramentos, 1977.

BREY, Enrique Rajoy. A importância socioeconômica dos sistemas registraes. **Boletim do IRIB em revista**, n. 313, p. 124-139, nov./dez. 2003.

BUENO, José Antonio Pimenta. **Direito público brasileiro e análise da constituição do império**. Brasília DF: Senado Federal, 1978.

BURKE, Peter. (Org) **A escrita da história**: novas perspectivas. Tradução de Magda Lopes. São Paulo: UNESP, 1992.

CAETANO, Marcelo. **História do direito Português**. 3. ed. Lisboa/São Paulo: Editorial Verbo, 1992.

CALÓGERAS, João Pandiá. **Política monetária do Brasil**. São Paulo: Nacional, 1960.

CÂMARA, José B. Gomes. **Subsídios para a História do direito pátrio**. 2. ed. Rio de Janeiro, Livraria Brasileira, 1973.

CARNEIRO, Andrea F. T., LOCH; Carlos; JACOMINO, Sérgio. Tendências do cadastro Imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo, n.48, p. 233-244, jan./jun. 2000.

CARNEIRO, Andrea F. T. **Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 2003.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CARVALHO, José Murilo de. **A construção da ordem**: A elite política imperial. Teatro de sombras: a política imperial. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2003.

CASTRO, Therezinha de. **História documental do Brasil**. Rio de Janeiro/São Paulo: Distribuidora Record, [s. d.].

CHACON, Vamireh. **Da escola do Recife ao código civil**. Rio de Janeiro: Simões, 1969.

CHICO y ORTIZ, José Maria. **Estudios sobre derecho hipotecário**. 4. ed. Madrid: Marcial Pons, 2000. t.1.

COMASSETTO, Míriam Saccol. **A função notarial como forma de prevenção de litígios**. Porto Alegre: Norton, 2002.

CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL, 15, 2005, Fortaleza. **Conclusões**. Disponível em: <http://www.cinder2005.com.br/conclusoes.asp>. Acesso em: 20 jan. 2006.

CORRADINI, Domenico. **Historicismo y Politicidad del Derecho**. Madrid: Editoriales de Derecho Reunidas, 1982

CORTIANO JUNIOR, Eroulths. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas**. Renovar: São Paulo, 2002.

COSTA, Emília Viotti. Política de terras no Brasil e nos Estados Unidos. In: _____. **Da monarquia a república**: momentos decisivos. 4. ed. São Paulo: Brasiliense, 1987.

COSTA PORTO, José. **Estudo sobre o sistema sesmarial**. Recife: Imprensa Universitária, 1965.

CRISTÓBAL MONTES, Angel. **Direito imobiliário registral**. Trad. Francisco Tost. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 2005.

CRUZ, Manoel Martins da Costa. **Noções sobre hypotheca**. São Paulo: Leroy King Bookwalter, 1891.

CYSNEIROS, Vicente Cavalcanti. Evolução histórica da propriedade territorial no Brasil. **Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial**, São Paulo, Ano 8, n. 30, p. 62-76, out.-dez. 1984.

DEMO, Pedro. **Metodologia do conhecimento científico**. São Paulo: Atlas, 2000.

DEMSETZ, H. Towards a theory property rights. **American Economic Review**, 57, n. 2, P. 340-363, maio, 1967.

DÍAZ, Jose Poveda. El registro de la propiedad español y las recomendaciones del Banco Mundial. **Revista de Direito Imobiliário, São Paulo**, n. 39, p. 5-37, set./dez. 1996.

DIP, Ricardo Henry Marques (org.). **Registros públicos e segurança jurídica**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 1998.

_____. (org.). **Estudos em homenagem a Gilberto Valente da Silva**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 2005.

_____. (org.). **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 2004.

DOWBOR, Ladislau. **A formação do capitalismo dependente no Brasil**. São Paulo, Brasiliense, 1982.

DUTRA, Pedro. **Literatura jurídica no Império**. Rio de Janeiro: Topbooks, 1992.

ECO, Umberto. **Como se faz uma tese**. Trad. Gilson Cesar Cardoso de Souza. São Paulo: Perspectiva, 1989.

ERPEN, Décio Antonio; PAIVA, João Pedro Lamana. Panorama histórico do registro de imóveis no Brasil. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 43, ano 21, p. 42-46, jan.-abr. 1998.

FASSA, Odemilson Roberto Castro. **Serviço registral de imóveis: responsabilidade patrimonial**. 2003. 151 f. Tese (Mestrado em Direito) –Faculdade de História, Direito e Serviço Social de Franca-Universidade Estadual “Júlio de Mesquita Filho”: Unesp. 2003.

FAORO, Raymundo. **Os donos do poder**. 5. ed. Porto Alegre: Globo, 1979.

FERRAZ JÚNIOR, Tércio Sampaio. **Introdução ao estudo do Direito: técnica, decisão e dominação**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1994.

FERREIRA, Sergio de Andrea. As duas espécies de ações de nulidade de registro marcário. **Revista Forense**, Rio de Janeiro, v. 95. n. 346, p.143-59, abr./jun. 1999.

FERREIRA, Waldemar. **História do direito brasileiro**. 2. ed. São Paulo: Max Limonad, 1962.

FRANCISCO, Caramuru Afonso. **A aquisição e perda dos direitos reais sobre bens imóveis pelo cancelamento do registro**. 1997. Tese (Doutorado em Direito)- Universidade de São Paulo – Faculdade de Direito, São Paulo: USP. 1997.

FRAGA, Affonso. **Direitos reaes de garantia**: penhor, antichrese e hypotheca. São Paulo: Saraiva, 1953.

FREITAS JÚNIOR, Augusto Teixeira. **Acções hypothecarias**: formulario anotado. Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1882.

FURTADO, Celso. **Formação econômica do Brasil**. 7. ed. São Paulo: Nacional, 1967.

GAMA, Afonso Dionisio. **Dos Direitos reaes de garantia**: penhor, antichrese e hypotecha. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 1930.

_____. **Registros públicos do código civil**: Lei n. 4.827 de 7 de fevereiro de 1924 e reg n. 18542, de 24 de dezembro de 1928. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1929.

GARCIA, Lysippo. **Registros públicos e registros de immoveis**. Rio de Janeiro: Casa Vallelle, 1929.

_____. **O registro de imóveis**: a inscrição. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1927.

_____. **O registro de imóveis**: a transcrição. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1922.

GARCIA GARCIA, José Manuel. **Derecho inmobiliário registral o hipotecario**. Madrid: Civitas, 1993. t. 1.

GILISSEN, John. **Introdução histórica ao direito**. Lisboa: Calouste Gulbenkian, 1988.

GOMES, Orlando. **Raízes históricas e sociológicas do código civil brasileiro**. Salvador: Livraria Progresso/Universidade da Bahia, 1958.

GONZÁLEZ y MARTÍNEZ, Jerónimo. La teoria del título e el modo. **Revista Critica de Derecho Inmobiliario**, Madrid, ano 1, n. 2. p. 81-103, 1925.

_____. El principio de publicidad. **Revista Critica de Derecho Inmobiliario**. Madrid, ano 2, n. 24, p. 880-923, 1926.

HIGOUNET, C. (Org.). **Historia e historicidade**. Trad. Geminiano Cascais Franco. Lisboa: Gradiva, 1988.

JACOMINO, Sérgio. Cadastro e registro público: uma conversa com o presidente do IRIB. **Boletim Eletrônico IRIB**, n. 1.824, 28.06.2005. Disponível em: http://www.irib.org.br/notas_noti/boletimel1824.asp> Acesso em 25 out. 2005.

_____. História do direito hipotecário: matando a cobra e mostrando o pai. **Boletim do IRIB em revista**, n. 292, p. 96, set./out. 2001.

_____. A importância do registro no desenvolvimento econômico. In: **O crédito imobiliário em face do novo código civil**. São Paulo: IRIB/ABECIP, 2005. p. 25-58.

_____. **A qualificação registral**: história e importância do direito registral imobiliário brasileiro. 2003. 219 f. Tese (Doutorado em Direito)- Universidade Estadual Júlio de Mesquita Filho. Faculdade de História, Direito e Serviço Social de Franca – Unesp. 2003.

_____. Vésperas do notariado brasileiro. Um passeio histórico às fontes medievais. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 53, ano 25, p. 184-231, jul.-dez. 2002.

JACOMINO, Sérgio; GIANVECCHIO, Adriana. **Leis hipotecárias do Brasil Império**: Seleção de leis, decretos, alvarás, decisões que compreendem o período de 1800 a 1889. Franca, 1999. Disponível em http://www.irib.org.br/leis_imperio/index.asp> Acesso em 11 dez. 2005.

JONES, Alberto da Silva. **A política fundiária do regime militar** – legitimação privilegiada e grilagem especializada (do instituto de sesmarias ao estatuto da terra). 1997. 414 f. Tese (Doutorado em Sociologia)- Universidade de São Paulo – FFLCH, São Paulo. 1997

KELSEN, Hans. **Teoria pura do direito**. 6. ed. Trad. João Baptista Machado. Coimbra: Armênio Amado, 1984.

LACERDA DE ALMEIDA, Francisco de Paula. **Direito das cousas**. Rio de Janeiro: J. Ribeiro dos Santos, 1908. v. I.

_____. **Direito das cousas**. Rio de Janeiro: J. Ribeiro dos Santos, 1910. v. II.

LEVAY, Emeric. A codificação do direito civil brasileiro pelo jurisconsulto Teixeira de Freitas. **Justiça e História**, Porto Alegre: Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Departamento de Artes Gráficas, n. 3, v. 2, p. 185-193, 2002.

LIMA, Graziela F. Buscarin. **Evolução histórica da propriedade territorial no Brasil**. 2002. 304 f. Tese (Mestrado em Direito)- Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. 2002

LIMA, Ruy Cirne. **Pequena história territorial do Brasil**: sesmarias e terras devolutas. Fac-símile da 4. ed. São Paulo: Secretaria de Estado da Cultura, 1990.

LOPES, José Reinaldo de Lima. **O direito na história: lições introdutórias**. 2.ed. São Paulo : Max Limonad, 2002.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Tratado dos registros públicos**. 3. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1955. 4 vol.

LOUREIRO, Waldemar. **Registro da propriedade imóvel**. 2. ed. Rio de Janeiro: Livr. Jacintho, 1942.

LYRA, Tavares de. **Instituições políticas do Império**. Brasília: Senado Federal, 1979.

MACHADO, Joaquim de Oliveira. **Manual do official de registro geral e das hypothecas**. Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1888.

_____. **Novissima guia pratica dos tabeliães ou o notariado no Brasil e sua reforma**. Rio de Janeiro: Garnier, 1887.

MALHEIRO, Perdigão. **Repertorio ou indice alphabetico da reforma hypothecaria e sobre sociedades de credito real**. Rio de Janeiro: Typographia Nacional, 1865.

MARCONDES, Renato Leite. **A arte de acumular na gestão da economia cafeeira: formas de enriquecimento no vale do Paraíba paulista durante o século XIX**. 1998. Tese (Doutorado em Economia)– Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo. 1998

MARQUES NETO, Agostinho Ramalho. **A ciência do direito: conceito, objeto, método**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

MAXIMILIANO, Carlos. **Hermenêutica e aplicação do direito**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

MEIRA, Sílvio. **Teixeira de Freitas: o jurisconsulto do império**. Rio de Janeiro: José Olímpio, 1979.

_____. **História e fontes do direito romano**. São Paulo: Edusp/Saraiva, 1966.

MELO JUNIOR, Regnoberto Marques de. **A instituição notarial sob enfoque histórico, do direito comparado e do direito brasileiro**. São Paulo: [s.n.], 1997.

MELLO, Antonio Augusto Ferreira de. **Theoria do direito hipotecario e do registro predial: ou exposição dos motivos e fundamentos da lei hypothecaria de Hespanha**. Porto: Vieira Mori, 1866.

MELLO, Pedro Carvalho. **A economia da escravidão nas fazendas de café: 1850 – 1888**. Rio de Janeiro: PNPE, 1984.

MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando P. A função econômica dos sistemas registraes. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 53, ano 25, p. 13-34, jul./dez. 2002.

_____. A função econômica da publicidade registral. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, n. 55, ano 26, p. 133-160, jul./dez. 2003.

MENDONÇA, José Furtado de. **Direito hypothecario do Brazil**. Rio de Janeiro: Curz Coutinha, 1877.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Fontes e evolução do direito civil brasileiro**. Rio de Janeiro: Pimenta de Mello, 1928.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de direito privado**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955. t. 4.

_____. **Tratado de direito privado**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955. t. 5.

_____. **Tratado de direito privado**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955. t. 11.

MOTTA, Márcia M. M. Sesmarias e o mito da primeira ocupação. **Justiça e História**. Porto Alegre: Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul. Departamento de Artes Gráficas, n. 7, v. 4, 2004.

_____. **Nas fronteiras do poder: conflito e direito à terra no Brasil do século XIX**. Rio de Janeiro: Arquivo Público do Estado do Rio de Janeiro/Vício de Leitura, 1998.

MOURA, Cleto M. Síntese da evolução do sistema hipotecário e imobiliário brasileiro. **Boletim do IRIB em revista**, n. 379, p. 97-99, set./out. 2001.

NABUCO, Joaquim. **Um estadista do império**. 5. ed. Rio de Janeiro, Topbooks, 1997.

NASCIMENTO, Walter Vieira do. **Lições de história do direito**. 12. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2000.

NERY JÚNIOR, Nelson. **Código civil anotado e legislação extravagante**. São Paulo: RT, 2003.

_____. **Código de processo civil comentado e legislação processual civil extravagante em vigor**. 6. ed. São Paulo: RT, 2002.

_____. Notário. Pena de perda da delegação aplicada administrativamente pelo Poder Judiciário. Inadmissibilidade. **Revista dos Tribunais**, ano 85, v. 724, fev., p. 165-184, 1996.

NUSDEO, Fábio. **Curso de economia**: introdução ao direito econômico. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

OLIVEIRA, Marcelo Salaroli. Compreensão histórica do princípio da publicidade imobiliária. In: BOUCAULT, Carlos Eduardo de. **História e método em pesquisa jurídica**. São Paulo: Quartier Latin, 2006.

ORDENAÇÕES FILIPINAS. Reprodução fac-simile da edição de Cândido Mendes de Almeida no Rio de Janeiro em 1870. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1985.

ORLANDI NETO, Narciso. Atividade notarial – noções. In DIP, Ricardo. (org.). **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Ed., 2004.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues (Conselheiro). **Direito das coisas**. 6. ed. (Adaptação de José Bonifácio de Andrada e Silva) Rio de Janeiro/São Paulo: Freitas Bastos, 1956.

PRADO JÚNIOR, Caio. **História econômica do Brasil**. 34. ed. São Paulo: Brasiliense, 1986.

PUGLIATTI, Salvatore. La trascrizione In: CICU, Antônio; MESSINEO, Francesco. (Org.) **Trattato di diritto civile e commerciale**. Milano: Dott. A. Giuffrè Editore, 1957. v. 14.

PHILIPS, Jürgen. O cadastro napoleônico. **Boletim do IRIB em revista**, n. 313, p. 116-123, nov./dez. 2003.

RABELLO, Francisco de Paula Fernandes. **Estudos hypothecarios** seguidos de todos os julgados relativos á matéria pelos nossos tribunaes, dos actos do poder legislativo e executivo e das respectivas instrucções da direitoria geral do contencioso. Rio de Janeiro: B. L. Garnier, 1879.

RADBRUCH, Gustav. **Introdução à ciência do direito**. Trad. Vera Barkow. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

RAJOY BREY, Enrique. A importância socioeconômica dos sistemas registraes. **Boletim do IRIB em revista**, n. 313, p. 124-139, nov./dez. 2003.

RAMOS, J. J. Pereira da Silva. **Curso de direito hypothecario brasileiro**. Rio de Janeiro : Laemmert, 1866.

RIBEIRO FILHO, Basileu. O princípio “em fait de meubles possession vaut titre” no direito brasileiro. **Revista de Direito do Ministério Público do Estado da Guanabara**, Rio de Janeiro, v. 2, n. 5, p. 61-71, 1968.

SALDANHA, Nelson. **O problema da história na ciência jurídica contemporânea**. 2. ed. Porto Alegre: Escola Osvaldo Vergara, 1978.

SALDANHA, Nelson. **Teoria do direito e crítica da história**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1987.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria da Cultura. Departamento de Museus e Arquivos do Estado. Divisão de Arquivo do Estado. **Registro de Terras de São Paulo**: – Sé. São Paulo: 1986. v. 1.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria da Cultura. Departamento de Museus e Arquivos do Estado. Divisão de Arquivo do Estado. **Repertório das sesmarias**. São Paulo: 1994.

SCHULZ, John. **A crise financeira da abolição (1875-1901)**. Trad. Afonso Nunes Lopes. São Paulo: Edusp, 1996.

SEGURADO, Milton Duarte. **Pequena história do direito brasileiro**. 2. ed. Campinas: Mizuno, 2000.

SILVA, Ligia Osorio. **Terras devolutas e latifúndio**: efeitos da lei de 1850. Campinas : Unicamp, 1996.

SILVA, Francisco Bernadino. **Registro civil na República dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro : Oficinas Directoria Geral Estati, 1911.

SILVA, Ovídio A. Baptista. O notariado brasileiro perante a Constituição Federal. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 48, jan.-jul./2000.

SILVEIRA, Mário Antonio. **Efeitos jurídicos da função social do registrador imobiliário**. 2005. 302 f. Tese (Mestrado em Direito)- Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. 2005

SMITH, Roberto. **Propriedade da terra & transição**: Estudo da formação da propriedade privada da terra e transição para o capitalismo no Brasil. São Paulo: Brasiliense, 1990.

SOTO, Hernando. **Por qué el capitalismo triunfa en occidente y fracasa en el resto del mundo**. 2000. Disponível em:
<http://www.elcato.org/special/friedman/desoto/cap1_misteriodelcapital.html>
Acesso em: 25 jan. 2006

SOUSA, José Pedro Galvão de. **A historicidade do direito e elaboração legislativa**. São Paulo: Franciscana, 1970.

SZTAJN, Raquel. ZYLBERSZTAJN, Decio.; MUELLER, Bernardo. Economia dos direitos de propriedade. In: **Direito e economia**: análise econômica do Direito e das organizações. Rio de Janeiro: Elsevier/Campus, 2005.

TEIXEIRA DE FREITAS, Augusto. **Consolidação das leis civis**. 3. ed. Rio de Janeiro: Livraria Garnier, 1910. v. 1.

_____. **Esbôço de código civil**. Rio de Janeiro: Ministério da Justiça e Negócios Interiores – Serviço de Documentação, 1952. v. 4.

TIGAR, Michael E.; LEVY, Madeleine R. **O direito e a ascensão do capitalismo**. Trad. Ruy Jungmann. Rio de Janeiro: Zahar, 1978.

TORRES, Manuel Martins. **Reforma hypothecaria de 1864**. Rio de Janeiro : A.Cruz Coutinho, 1876.

TRÍPOLI, César. **História do direito brasileiro**. São Paulo, RT, 1939.

TRUJILLO, Elcio. **A Defesa do consumidor e o contrato padrão no parcelamento do solo urbano**. 2002, 290 f. Tese (Doutorado em Direito). Faculdade de História, Direito e Serviço Social da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”. Franca. 2002

VALLADÃO, Haroldo. **História do direito, especialmente do direito brasileiro**. 3. ed. Rio de Janeiro, Liv. F. Bastos, 1973.

VARELA, Laura Beck. **Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de história do direito brasileiro**. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

VASCONCELLOS, José Marcellino Pereira de. **Novíssimo manual de tabeliães**. Rio de Janeiro: Antonio Gonçalves Guimarães, 1864.

VEIGA, Dídimo Agapito. **Direito hypothecario**. Rio de Janeiro: Lammert & C., 1899.

VELÁZQUEZ, Victor Hugo Tejerina. **A transcrição**: sistemas de transmissão da propriedade imobiliária. 2000. 542 f. Tese (Doutorado em Direito)- São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. 2000

VIAL, Sandra Regina Martini. **A propriedade da terra**: análise sociojurídica. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2003.

WIEACKER, Franz. **História do direito privado moderno**. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, 1980.

WOLKMER, Antonio Carlos. **Introdução ao pensamento jurídico crítico**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

_____. **Fundamentos de história do direito**. Belo Horizonte: Del Rey, 1996.

_____. **História do direito no Brasil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

ANEXOS

ANEXO A

Decreto 482, de 14 de novembro de 1846¹¹¹

Estabelece o Regulamento para o Registro geral das hypothecas.

Hei por bem, para execução do Artigo trinta e cinco da Lei numero trezentos e dezasete, de vinte e hum de Outubro de mil oitocentos quarenta e tres, Decretar o seguinte Regulamento.

Art. 1.º O registro geral das hypothecas, creado pelo Artigo trinta e cinco da Lei numero trezentos e dezasete, de vinte e hum de Outubro de mil oitocentos quarenta e tres, fica estabelecido em cada huma das Comarcas do Imperio, e estará provisoriamente a cargo de hum dos Tabelliães da Cidade ou Villa principal da Comarca, que for designado pelos Presidentes, nas Provincias, precedendo informações dos Juizes de Direito.

§ Único. Na Côrte, e nas Capitaes das Provincias, onde o governo julgar conveniente, poderá haver hum Tabellião especial encarregado do registro geral das hypothecas.

Art. 2.º As hypothecas deverão ser registradas no Cartorio do Registro geral da Comarca onde forem situados os bens hypothecados. Fica porém exceptuada desta regra a hypotheca que recahir sobre escravos, a qual deverá ser registrada, no registro da Comarca em que residir o devedor.

Não produzirá effeito o registro feito em outros Cartorios, e igualmente o que for feito dentro dos vinte dias anteriores ao fallimento.

Art. 3.º As hypothecas que comprehenderem bens situados em differentes Comarcas, serão registradas em cada huma dellas. O mesmo se praticará, quando a hypotheca, posto que limitada a huma propriedade ou fazenda, parte desta for situada em huma Comarca, e parte em outra. A data do primeiro registro que, em taes casos, se fizer em huma Comarca, marcará a epoca dos effeitos legaes da hypotheca, com tanto que o registro, nas outras Comarcas, se não demore, depois do primeiro, mais que o tempo necessario para nellas se effectuar, contando-se a distancia à razão de duas leguas por dia, do lugar do primeiro registro para o dos outros.

Art. 4.º Deverão ser registradas no Cartorio do Registro geral todas as hypothecas convencionaes, quer geraes, quer especiaes.

Art. 5.º São competentes para requerer o registro das hypothecas, por si, ou por seus Procuradores, munidos de poderes especiaes, os credores e os devedores, e quaesquer outras pessoas interessadas em que os direitos hypothecarios se conservem, e produzão todos os effeitos legaes.

Art. 6.º As pessoas que pretenderem registrar alguma hypotheca, deverão apresentar ao Tabellião do Registro geral da Comarca onde se acharem situados os bens hypothecados: 1.º o titulo que constituir a hypotheca, ou em original, ou em traslado authenticico: 2.º copia duplicada e fiel do mesmo titulo, assignada pela propria parte, ou seu bastante procurador, e competentemente sellada.

Art. 7.º Se a hypotheca puder provar-se por escripto particular, nos casos em que, pela Lei, tem força de escriptura publica, o titulo original somente poderá ser supprido por instrumento authenticico extrahido do Livro de Notas em que tenha sido lançado.

Art. 8.º As assignaturas que authenticarem os titulos apresentados pelas partes, serão reconhecidas pelo Tabellião do Registro, antes de o fazer, ou por duas pessoas de credito, na sua presença, por elle reconhecidas pelas proprias, do que portará fé.

¹¹¹ JACOMINO, Sérgio; GIANVECCHIO, Adriana. *Leis Hipotecárias do Brasil Império: Seleção de leis, decretos, alvarás, decisões que compreendem o período de 1800 a 1889*. Franca, 1999. Disponível em <http://www.irib.org.br/leis_imperio/index.asp> Acesso em 11 dez. 2005.

Art. 9.º Dos referidos titulos, deverá constar o pagamento do sello fixo, ou proporcional, a que estiverem sujeitos, pena de nullidade do registro que por elles se fizer.

Art. 10. Os Tabelliães do Registro geral das hypothecas, immediatamente que lhes for apresentado algum titulo, na fórma do Artigo sexto, para registrar, acompanhadas das duas copias, tomarão d'elle apontamento, no seu livro Protocolo, lançando-o por extracto, debaixo do numero que competir, na ordem successiva do ultimo titulo que se achar lançado, e escrevendo, nas duas copias do sobredito titulo, a seguinte verba, que assignarão. "N. ... apresentada, e annotada a folhas ... do Protocollo do Registro geral das hypothecas da Comarca de em ... (a data)". Entregarão huma das mesmas copias, assim averbadas, à parte, e conservarão a outra em seu poder, competentemente emmassada.

Art. 11. Os assentos dos registros das hypothecas serão lançados diariamente, no livro do registro geral, guardada a numeração dada no Protocolo à verba correspondente, e a mesma data; e consistirão os mesmos assentos no copia literal do titulo verbo ad verbum, com as formalidades praticadas pelos Tabelliães no lançamento de documentos nas suas notas, a requerimento de partes, não devendo mediar entre huns e outros registros, espaço em branco, mais que o preciso para distinguir.

Art. 12. Effectuado o registro, o Tabellião restituirá à parte o titulo que acompanhar a minuta, annotado com a seguinte verba por elle assignada: "N. ... Fica registrado as folhas ... verso do livro (o numero do livro) do registro geral das hypothecas da Comarca de em ... (a data do registro).

Art. 13. São effeitos legaes do registro das hypothecas: 1.º tornar nulla, a favor do credor hypothecario, qualquer alienação dos bens hypothecados, que o devedor possa fazer, posteriormente ao registro, por titulo, quer gratuito, quer oneroso: 2.º poder o credor hypothecario com sentença, penhorar e executar os bens registrados, em qualquer parte que elles se acharem: 3.º conservar ao credor hypothecario o privilegio de preferencia, nos bens registrados que, pela hypotheca, possa haver adquirido.

Art. 14. Depois da installação do Registro das hypothecas, em qualquer Comarca, os effeitos legaes das hypothecas dos bens n'ella situados, só começarão a existir da data do registro das mesmas hypothecas.

Art. 15. No caso, porém, em que duas hypothecas do mesmo devedor sejam registradas no mesmo dia, não terá huma preferencia sobre a outra, ainda que o Tabellião declare que huma foi registrada de manhã, e outra de tarde. Valerá, em tal caso, em igualdade de circunstancias, a data das escripturas.

Art. 16. As inscrições das hypothecas anteriores à installação do Registro serão feitas em livro distincto e separado d'aquelle em que se fizerem as anteriores, porém com as mesmas formalidades.

Art. 17. Os credores hypothecarios, por titulos de data anterior à installação do registro geral das hypothecas, na Comarca onde forem situados os bens hypothecados, conservarão todos os direitos que, a esse tempo houverem adquirido, huma vez que procedão ao competente registro, dentro de hum anno subsequente à dita installação. As hypothecas referidas que forem registradas depois de hum anno, só começarão a contar os seus effeitos legaes da data do seu registro.

Art. 18. Deverão averbar-se, no registro geral das hypothecas, as baixas ou extincções, em todo, ou em parte, das hypothecas n'elle registradas; a sua substituição ou transferencia para outro devedor ou credor, ou para outros bens; e, bem assim, qualquer outra alteração ou novação do contracto, ou obrigação hypothecaria.

Art. 19. As baixas e extincções serão feitas por virtude de consentimento das partes, ou de sentenças passadas em julgado; e, para serem averbadas as ditas baixas, apresentarão as partes interessadas, ao Tabellião do Registro geral das hypothecas, o competente titulo de contracto, quitação ou sentença, que extingue, no todo ou em parte, altera ou innova a hypotheca registrada. Os titulos deverão ser authenticos e legalisados, pela fórma prescrita nos Artigos septimo e oitavo.

Art. 20. As averbações referir-se-hão sempre ao titulo por que se fizerem, e serão apontados no Protocolo, no acto da apresentação dos titulos, e n'estes annotadas, depois de registradas, na fôrma determinada no Artigo doze.

Art. 21. Extinguindo-se alguma hypotheca, em todo ou em parte, por transferencia, ou substituição de outros bens, a nova hypotheca estabelecida nos bens que substituem a primeira, não produzirá effeitos válidos, em quanto não for competentemente registrada.

Art. 22. Os Tabelliães do Registro geral das hypothecas são obrigados a ter os seguintes livros: 1.º o de registro geral das hypothecas da Comarca em que servirem, o qual será exclusivamente destinado ao registro das hypothecas dos bens situados na mesma Comarca, lançamento das averbações a ellas relativas, e annotações das certidões affirmativas, que passarem, da existencia do registro de alguma hypotheca nos seus livros: 2.º o Protocolo, que servirá para os apontamentos das minutas e averbações, e para as annotações das certidões negativas que passarem: 3.º O livro indice, escripturado por ordem alphabetica, e por fôrma que facilite, sem equivoco, o conhecimento de todos os bens hypothecados que se acharem registrados no seu Cartorio. Todos estes livros serão abertos, rubricados, numerados e encerrados pela Autoridade competente.

Art. 23. O livro do registro das hypothecas terá todas as suas paginas divididas em duas partes iguaes, por hum traço perpendicular. Na parte esquerda se fará o registro, pela fôrma prescrita no Artigo treze; e a parte direita ficará em branco, reservada para n'ella se laçarem successivamente, em frente dos respectivos registros, as alterações, baixas, remoções, substituições, e mais averbações a elle relativas, e, outrosim, para se notarem as certidões affirmativas, que se passarem, da existencia do registro de alguma hypotheca.

Art. 24. Os Tabelliães do Registro geral das hypothecas darão certidão dos seus livros, independente de despacho, observando o determinado nos artigos seguintes.

Art. 25. Nas certidões do registro de hypothecas que passarem, deverão os Tabelliães transcrever o teor não só do assento do mesmo registro, mas de todas as averbações e annotações a elle relativas, que existirem nos seus livros, declarando em todas, a requerimento de quem forão passadas.

Art. 26. As certidões negativas que os ditos Tabelliães passarem, declarando que nenhuma hypotheca existe registrada no seu Cartorio, relativa a determinada pessoa, ou bens especial ou genericamente designados, só terão vigor por tempo de seis mezes, e só poderão ser passadas aos proprios donos dos bens que se acharem desembargados, ou a seus bastantes procuradores; devendo os Tabelliães que as passarem portar por fé, que são pessoas delles reconhecidas pelas proprias. E, durante o referido periodo, não poderão passar segunda certidão negativa do mesmo teor, ainda que as partes alleguem ter-se-lhes desencaminhado o primeira.

Art. 27. Os Tabelliães de Notas a quem taes certidões forem apresentadas, em prova de que achão desembargados os bens a que ellas se referirem, os quaes pretendão hypothecar, são obrigados a encorporal-as nas escripturas de hypotheca dos mesmos bens, que passarem, guardando-as emmassadas, no seu Cartorio, com a competente averbação do livro e folhas em que ficarem lançadas.

Art. 28. Se alguma escriptura de hypotheca for apresentada, para o registro, não vindo nella encorporada a certidão negativa, que se haja passado, relativas aos bens n'aquella hypothecados, o Tabellião exigirá da parte que a exhiba, e, se recusar fazer a exhibição, tomará o registro com esta declaração, mas tal registro não poderá prejudicar o outro, que posteriormente possa fazer-se, de escriptura de hypotheca, na qual appareça incorporada a referida certidão, huma vez que aquella tenha sido passada dentro dos seis mezes da validade d'esta.

Art. 29. Os Tabelliães do Registro geral das hypothecas são responsaveis ás partes, pelos damnos que lhes causarem, além de incorrerem nas penas que competirem, por suas omissões, erros e prevaricações, e de poderem ser processados, como estellionatarios, ou como complices de este crime, nos casos em que nelle incorrem.

Art. 30. Não poderá recusar, nem demorar ás partes o registro de hypothecas ou averbações que estas lhes requererem, nem as certidões dos seus livros que pretenderem, sempre que se apresentem habilitadas, nos termos prescriptos no presente Regulamento.

Art. 31. As partes que se sentirem prejudicadas na recusa ou demora de suas pretensões fundadas em justiça, deverão, para segurança do seu direito, e procedimento contra o Tabellião, justificar o acontecimento dentro de cinco dias uteis, com duas testemunhas de vista, e notificação d'aquelle perante o Juiz Municipal do Termo. Se a recusa ou demora for julgada infundada e improcedente, a sentença será intimada ao Tabellião, e este obrigado a averbal-a no seu Protocolo, e a fazer menção d'esta averbação, nas certidões que passar, relativas ao devedor, e bens cujo registro houver recusado ou demorado. Em taes casos, a sentença de justificação supprirá a falta do registro.

Art. 32. Os Tabelliães do Registro geral das hypothecas levarão, pelo registro das hypothecas, os mesmos emolumentos que competem aos Tabelliães de Notas, pelas escripturas: pelas averbações, metade; e, pelas certidões, o mesmo que aquelles percebem, pelas que passam, das suas notas. Pelas certidões negativas, porém, levarão mil réis. São obrigados a lançar a conta dos emolumentos que perceberem, nos titulos por onde fizerem os registros ou averbações, e nas certidões que passarem.

Art. 33. A despeza do registro das hypothecas he a cargo do devedor hypothecarios: a das averbações e certidões pertencerá a quem as requerer. Será todavia paga pelo credor a despeza do registro, quando elle a promover, com direito salvo, para haver o seu embolso do devedor, e com hypotheca especial nos bens registrados.

José Joaquim Fernandes Torres, do Meu Conselho, Ministro e Secretário de Estado dos Negocios da Justiça, o tenha assim entendido, e faça executar. Palacio do Rio de Janeiro, em quatorze de novembro de mil oitocentos quarenta e seis, vigesimo quinto da Independencia e do Imperio.

Com a Rubrica de Sua Magestade o Imperador.

José Joaquim Fernandes Torres

ANEXO B

Lei 601, de 18 de setembro de 1850¹¹²

Dispoem sobre as terras devolutas no Imperio, e ácerca das que são possuidas por titulo de sesmaria sem preenchimento das condições legaes, bem como por simples titulo de posse mansa e pacífica: e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam ellas cedidas a titulo oneroso assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de Colonias de nacionaes, e de estrangeiros, autorisado o Governo a promover a colonisação estrangeira na fórma que se declara.

Dom Pedro Segundo, por Graça de Deos, e Unanime Acclamação dos Povos, Imperador Constitucional e Defensor Perpetuo do Brasil: Fazemos saber a todos os Nossos Subditos, que a Assembléa Geral Decretou, e Nós Queremos a Lei seguinte.

Art. 1.º Ficão prohibidas as acquisições de terras devolutas por outro titulo que não seja o de compra.

Exceptuão-se as terras situadas nos limites do Imperio com paizes estrangeiros em huma zona de dez leguas, as quaes poderão ser concedidas gratuitamente.

Art. 2.º Os que se apossarem de terras devolutas ou de alheias, e nellas derribarem matos, ou lhes puzerem fogo, serão obrigados a despejo, com perda de bemfeitorias, e demais soffrerão a pena de dous a seis mezes de prisão, e multa de cem mil réis, além de satisfação do damno causado. Esta pena porém não terá lugar nos actos possessorios entre heréos confinantes.

§ Unico. Os Juizes de Direito nas correições que fizerem na fórma das Leis e Regulamentos, investigarão se as Autoridades a quem compete o conhecimento destes delictos poem todo o cuidado em processa-los e puni-los, e farão effectiva a sua responsabilidade, impondo no caso de simples negligencia a multa de cincoenta a duzentos mil réis.

Art. 3.º São terras devolutas:

§ 1.º As que não se acharem applicadas a algum uso publico nacional, provincial, ou municipal.

§ 2.º As que não se acharem no dominio particular por qualquer titulo legitimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em commissio por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

§ 3.º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em commissio, forem revalidadas por esta Lei.

§ 4.º As que não se acharem occupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em titulo legal, forem legitimadas por esta Lei.

Art. 4.º Serão revalidadas as sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, que se acharem cultivadas, ou com principios de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiros ou concessionarios, ou de quem os represente, embora não tenha sido cumprida qualquer das outras condições, com que forão concedidas.

¹¹² JACOMINO, Sérgio; GIANVECCHIO, Adriana. *Leis Hipotecárias do Brasil Império*: Seleção de leis, decretos, alvarás, decisões que compreendem o período de 1800 a 1889. Franca, 1999. Disponível em <http://www.irib.org.br/leis_imperio/index.asp> Acesso em 11 dez. 2005.

Art. 5.º Serão legitimadas as posses mansas e pacíficas, adquiridas por occupação primaria, ou havidas do primeiro occupante que se acharem cultivadas, ou com principios de cultura, e morada habitual do respectivo possessor, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes:

§ 1.º Cada posse em terras de cultura, ou em campos de criação, comprehenderá, além do terreno aproveitado, ou do necessario para pastagem dos animaes que tiver o possessor, outrotanto mais de terreno devoluto que houver contiguo, com tanto que em nenhum caso a extensão total da posse exceda a de huma sesmaria para cultura ou criação, igual ás ultimas concedidas na mesma Comarca ou na mais visinha.

§ 2.º As posses em circumstancias de serem legitimadas, que se acharem em sesmarias ou outras concessões do Governo, não incursas em commissio ou revalidadas por esta Lei, só darão direito á indemnisação pelas bemfeitorias.

Exceptua-se desta regra o caso de verificar-se a favor da posse qualquer das seguintes hypotheses: 1.ª, o ter sido declarada boa por sentença passada em Julgado entre os sesmeiros ou concessionarios e os possesores: 2.ª, ter sido estabelecida antes da medição da sesmaria ou concessão, e não perturbada por cinco annos: 3.ª, ter sido estabelecida depois da dita medição, e não perturbada por dez annos.

§ 3.º Dada a excepção do paragrapho antecedente, os possesores gozarão do favor que lhes assegura o § 1.º, competindo ao respectivo sesmeiro ou concessionario ficar com o terreno que sobrar da divisão feita entre os ditos possesores, ou considerar-se tambem possessor para entrar em rateio igual com elles.

§ 4.º Os campos de uso commum dos moradores de huma ou mais Freguesias, Municipios ou Comarcas serão conservados em toda a extensão de suas divisas, e continuarão a prestar o mesmo uso, conforme a pratica actual, em quanto por Lei não se dispuzer o contrario.

Art. 6.º Não se haverá por principio de cultura para a revalidação das sesmarias ou outras concessões do Governo, nem para legitimação de qualquer posse, os simples roçados, derribadas ou queimas de matos ou campos, levantamentos de ranchos e outros actos de semelhante natureza, não sendo acompanhados da cultura effectiva, e morada habitual exigidas no Artigo antecedente.

Art. 7.º O Governo marcará os prazos dentro dos quaes deverão ser medidas as terras adquiridas por posses ou por sesmarias, ou outras concessões, que estejam por medir, assim como designará e instruirá as pessoas que devão fazer a medição, attendendo ás circumstancias de cada Provincia, Comarca e Municipio, e podendo prorogar os prazos marcados, quando o julgar conveniente, por medida geral que comprehenda todos os possuidores da mesma Provincia, Comarca e Municipio, onde a prorrogação convier.

Art. 8.º Os possuidores que deixarem de proceder á medição nos prazos marcados pelo Governo serão reputados cahidos em commissio, e perderão por isso o direito que tenham a serem preenchidos das terras concedidas por seus titulos, ou por favor da presente Lei, conservando-o somente para serem mantidos na posse do terreno que occuparem como effectiva cultura, havendo-se por devoluto o que se achar inculto.

Art. 9.º Não obstante os prazos que forem marcados, o Governo mandará proceder á medição das terras devolutas, respeitando-se no acto da medição os limites das concessões e posses que se acharem nas circumstancias dos Artigos 4.º e 5.º

Qualquer opposição que haja da parte dos possuidores não impedirá a medição; mas, ultimada esta, se continuará vista aos oppoentes para deduzirem seus embargos em termo breve.

As questões judiciais entre os mesmos possuidores não impedirão tão pouco as diligencias tendentes á execução da presente Lei.

Art. 10. O Governo proverá o modo pratico de extremar o dominio publico do particular, segundo as regras acima estabelecidas, incumbindo a sua execução ás Autoridades que julgar mais convenientes, ou a Commissarios especiaes, os quaes procederão administrativamente, fazendo decidir por arbitros as questões e duvidas de facto, e dando de suas proprias decisões recurso para o Presidente da Provincia, do qual o haverá tambem para o Governo.

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

Estes titulos serão passados pelas Repartições Provinciaes que o Governo designar, pagando-se cinco mil réis de direitos de Chancellaria pelo terreno que não exceder de hum quadrado de quinhentas braças por lado, e outrotanto por cada igual quadrado que demais contiver a posse; e além disso quatro mil réis de feitorio, sem mais emolumentos ou sello.

Art. 12. O Governo reservará das terras devolutas as que julgar necessarias: 1.º, para a colonisação dos Indigenas: 2.º, para a fundação de Povoações, abertura de estradas, e quaesquer outras servidões, e assento de Estabelecimentos publicos: 3.º, para a construcção naval.

Art. 13. O mesmo Governo fará organizar por Freguesias o registro das terras possuidas, sobre as declarações feitas pelos respectivos possuidores, impondo multas e penas áquelles que deixarem de fazer nos prazos marcados as ditas declarações, ou as fizerem inexactas.

Art. 14. Fica o Governo autorizado a vender as terras devolutas em hasta publica, ou fóra della, como e quando julgar mais conveniente, fazendo previamente medir, dividir, demarcar e descrever a porção das mesmas terras que houver de ser exposta á venda, guardadas as regras seguintes:

§ 1.º A medição e divisão serão feitas, quando o permittirem as circumstancias locaes, por linhas que corraõ de norte ao sul, conforme o verdadeiro meridiano, e por outras que as cortem em angulos rectos, de maneira que formem lotes ou quadrados de quinhentas braças por lado demarcados convenientemente.

§ 2.º Assim esses lotes, como as sobras de terras, em que se não puder verificar a divisão acima indicada, serão vendidos separadamente sobre o preço minimo, fixado anticipadamente e pago á vista, de meio real, hum real, real e meio, e dous réis, por braça quadrada, segundo for qualidade e situação dos mesmos lotes e sobras.

§ 3.º A venda fóra da hasta publica será feita pelo preço que se ajustar, nunca abaixo do minimo fixado, segundo a qualidade e situação dos respectivos lotes e sobras, ante o Tribunal do Thesouro Publico, com assistencia do Chefe da Repartição Geral das Terras, na Provincia do Rio de Janeiro, e ante as Thesouraria, com assistencia de hum Delegado do dito Chefe, e com approvação do respectivo Presidente, nas outras Provincias do Imperio.

Art. 15. Os possuidores de terra de cultura e criação, qualquer que seja o titulo de sua aquisição, terão preferencia na compra das terras devolutas que lhes forem contiguas, com tanto que mostrem pelo estado da sua lavoura ou criação, que tem os meios necessarios para aproveita-las.

Art. 16. As terras devolutas que se venderem ficarão sempre sujeitas aos onus seguintes:

§ 1.º Ceder o terreno preciso para estradas publicas de huma Povoação a outra, ou algum porto de embarque, salvo o direito de indemnisação das bemfeitorias e do terreno occupado.

§ 2. Dar servidão gratuita aos vizinhos quando lhes for indispensavel para sahirem á huma estrada publica, Povoação ou porto de embarque, e com indemnisação quando lhes for proveitosa por incurtamento de hum quarto ou mais de caminho.

§ 3.º Consentir a tirada de aguas desaproveitadas e a passagem dellas, precedendo a indemnisação das bemfeitorias e terreno occupado.

§ 4.º Sujeitar ás disposições das Leis respectivas quaesquer minas que se descobrirem nas mesmas terras.

Art. 17. Os estrangeiros que comprarem terras, e nellas se estabelecerem, ou vierem á sua custa exercer qualquer industria no Paiz, serão naturalizados querendo, depois de dous annos de residencia pela fórma porque o forão os da Colonia de São Leopoldo, e ficarão isentos do serviço militar, menos do da Guarda Nacional dentro do Municipio.

Art. 18. O Governo fica autorizado a mandar vir annualmente á custas do Thesouro, certo numero de colonos livres para serem empregados, pelo tempo que for marcado, em Estabelecimentos agricolas, ou nos trabalhos dirigidos pela Administração publica, ou na formação de Colonias nos lugares em que estas mais convierem; tomando anticipadamente as medidas necessarias para que taes colonos achem emprego logo que desembarcarem.

Aos colonos assim importados são applicaveis as disposições do Artigo antecedente.

Art. 19. O producto dos direitos da Chancellaria e da venda das terras, de que tratão os Arts. 11 e 14 será exclusivamente applicado, 1.º á ulterior medição das terras devolutas, e 2.º á importação de colonos livres, conforme o Artigo precedente.

Art. 20. Em quanto o referido producto não for sufficiente para as despezas a que he destinado, o Governo exigirá annualmente os creditos necessarios para as mesmas despezas, ás quaes applicará desde já as sobras que existirem dos creditos anteriormente dados a favor da colonisação, e mais a somma de duzentos contos de réis.

Art. 21. Fica o Governo autorizado a estabelecer, com o necessario Regulamento, huma Repartição especial que se denominará – Repartição Geral das Terras publicas – e será encarregada de dirigir a medição, divisão, e descripção das terras devolutas, e sua conservação, de fiscalisar a venda e distribuição dellas, e de promover a colonisação nacional e estrangeira.

Art. 22. O Governo fica autorizado igualmente á impor, nos Regulamentos que fizer para a execução da presente Lei, penas de prisão até tres mezes, e de multa até duzentos mil réis.

Art. 23. Ficão derogadas todas as disposições em contrario.

Mandamos por tanto a todas as Autoridades, a quem o conhecimento, e execução da referida Lei pertencer, que a cumprão, e fação cumprir, e guardar tão inteiramente, como n'ella se contém. O Secretariado d'Estado dos Negocios do Imperio a faça imprimir, publicar e correr. Dada no Palacio do Rio de Janeiro aos dezoito dias do mez de Setembro de mil oitocentos e cincoenta, vigesimo nono da Independencia e do Imperio.

IMPERADOR Com Rubrica e Guarda.

Visconde de Mont'alegre.

Carta de Lei, pela qual Vossa Magestade Imperial Manda executar o Decreto da Assembléa Geral, que Houve por bem Sanccionar, sobre terras devolutas, sesmarias, posses e colonisação.

Para Vossa Magestade Imperial Ver.

João Gonçalves de Araujo a fez.

Eusebio de Queiroz Coitinho Mattoso Camara.

Sellada na Chancellaria do Imperio em 20 de Setembro de 1850.

Josino do Nascimento Silva.

Publicada na Secretaria d'Estado dos Negocios do Imperio em 20 de Setembro de 1850.

José de Paiva Magalhães Calvet.

Registrada a fl. 57 do Lv. 1.º de Actos Legislativos. Secretaria d'Estado dos Negocios do Imperio em 2 de Outubro de 1850.

Bernardo José de Castro.

ANEXO C

Decreto 1.318, de 30 de janeiro de 1854 ¹¹³

Manda executar a Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850.

Em virtude das autorizações concedidas pela Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850, Hei por bem que, para execução da mesma Lei, se observe o Regulamento que com este baixa, assignado por Luiz Pedreira do Coutto Ferraz, do Meu Conselho, Ministro e Secretario d'Estado dos Negocios do Imperio, que assim o tenha entendido, e faça executar, Palacio do Rio de Janeiro em trinta de Janeiro de mil oitocentos cincoenta e quatro, trigesimo terceiro da Independencia e do Imperio.

Com a Rubrica de Sua Magestade o Imperador.

Luiz Pedreira de Coutto Ferraz.

Regulamento para execução da Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850, a que se refere o Decreto desta data.

CAPITULO I.

Da Repartição Geral das Terras Publicas

Art. 1.º A Repartição Geral das Terras Publicas, creada pela Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850, fica subordinada ao Ministro e Secretario d'Estado dos Negocios do Imperio, e constará de hum Director Geral das Terras Publicas, Chefe da repartição, e de hum Fiscal.

A Secretaria se comporá de hum Official Maior, dois Officiaes, quatro Amanuenses, hum Porteiro, e hum Continuo.

Hum Official e hum Amanuense serão habéis em desenho topographico, podendo ser tirados dentre os Officiaes do Corpo de Engenheiros, ou do Estado Maior de 1.ª Classe.

Art. 2.º Todos estes Empregados serão nomeados por Decreto Imperial, excepto os Amanuenses, Porteiro, e Continuo, que o serão por Portaria do Ministro e Secretario de Estado dos Negocios do Imperio; e terão os vencimentos seguintes:

Director Geral, quatro contos de réis 4.000\$000

Fiscal, dois contos e quatrocentos mil réis 2.400\$000

Official Maior, tres contos e duzentos mil réis 3.200\$000

Officiaes (cada hum), dois contos e quatrocentos mil -réis..... 2.400\$000

Amanuenses (cada hum), hum conto e duzentos mil -réis 1.200\$000

¹¹³ JACOMINO, Sérgio; GIANVECCHIO, Adriana. *Leis Hipotecárias do Brasil Império*: Seleção de leis, decretos, alvarás, decisões que compreendem o período de 1800 a 1889. Franca, 1999. Disponível em <http://www.irit.org.br/leis_imperio/index.asp> Acesso em 11 dez. 2005.

Porteiro, hum conto de réis 1.000\$000
 Continuo, seiscentos mil réis 600\$000

Art. 3.º Compete á Repartição Geral das Terras Publicas:

§ 1.º Dirigir a mediação, divisão, e descripção das terras devolutas, e prover sobre a sua conservação.

§ 2.º Organisar hum Regulamento especial para as medições, no qual indique o modo pratico de proceder á ellas, e quaes as informações, que devem conter os memoriaes, de que trata o Art.16 deste Regulamento.

§ 3.º Propor ao Governo as terras devolutas, que deverem ser reservadas: 1.º para a colonisação do indigenas: 2.º para a fundação de Povoações, abertura de estradas, e quaesquer outras servidões, e assento de Estabelecimentos Publicos.

§ 4.º Fornecer ao Ministro da Marinha todas as informações, que tiver ácerca das terras devolutas, que em razão de sua situação, e abundancia de madeiras proprias para a construcção naval, convenha reservar para o dito fim.

§ 5.º Propor a porção de terras medidas, que annualmente devem ser vendidas.

§ 6.º Fiscalisar a distribuição das terras devolutas, e a regularidade das operações da venda.

§ 7.º Promover a colonisação nacional, e estrangeira.

§ 8.º Promover o registro das terras possuidas.

§ 9.º Propor ao Governo a formula, que devem ter os titulos de revalidação, e de legitimação de terras.

§ 10.º Organisar, e submeter á approvação do Governo o Regulamento, que deve reger a sua Secretaria, e as de seus Delegados nas Provincias.

§ 11.º Propor finalmente todas as medidas, que a experiencia for demonstrando convenientes para o bom desempenho de suas attribuições, e melhor execução da Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850, e deste Regulamento.

Art. 4.º Todas as ordens da repartição Geral das Terras Publicas relativas á medição, divisão, e descripção das terras devolutas nas Provincias; á sua conservação, venda, e distribuição; á colonisação nacional e estrangeira, serão assignadas pelo Ministro e Secretario d'Estado dos Negocios do Imperio, e dirigidas aos Presidentes das Provincias. As informações porém, que forem necessarias para o regular andamento do serviço á cargo da mesma Repartição, poderão ser exigidas pelo Director Geral de seus Delegados, ou requisitadas das Autoridades, incumbidas por este Regulamento do registro das terras possuidas, da mediação, divisão, conservação, fiscalização, e venda das terras devolutas, e da legitimação, ou revalidação das que estão sujeitas á estas formalidades.

Art. 5.º Compete ao Fiscal:

§ 1.º Dar parecer por escripto sobre todas as questões de terras, de que trata a Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850, e em que estiverem envolvidos direitos, e interesses do Estado, e tiver de intervir a Repartição Geral das Terras Publicas, em virtude deste Regulamento, ou por ordem do Governo.

§ 2.º Informar sobre os recursos interpostos das decisões dos Presidentes das Provincias para o Governo Imperial.

§ 3.º Participar ao Director Geral as faltas commettidas por quaesquer Autoridades, ou Empregados, que por este Regulamento tem de exercer funcções concernentes ao registro das terras possuidas, á conservação, venda, mediação, demarcação, e fiscalisação das terras devolutas, ou que estão sujeitas á revalidação, e legitimação pelos Arts. 4.º e 5.º da Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850.

§ 4.º Dar ao Director Geral todos os esclarecimentos, e informações, que forem exigidos para o bom andamento do serviço.

Art. 6.º Haverá nas Provincias huma Repartição Especial das Terras Publicas nellas existentes. Esta Repartição será subordinada aos Presidentes das Provincias, e dirigida por hum Delegado do Director Geral das Terras Publicas; terá hum Fiscal, que será o mesmo da Thesouraria; os Officiaes e Amanuenses, que forem necessarios, segundo a affluencia do trabalho, e hum Porteiro servindo de Archivista.

O Delegado, e os Officiaes serão nomeados por Decreto Imperial; os Amanuenses, e o Porteiro por Portaria do Ministro e Secretario d'Estado dos Negocios do Imperio. Estes Empregados perceberão os vencimentos, que forem marcados por Decreto, segundo a importancia dos respectivos trabalhos.

Art. 7.º O Fiscal da Repartição Especial das Terras Publicas deve:

§ 1.º Dar parecer por escripto sobre todas as questões de terras, de que trata a Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850, e em que estiverem envolvidos os interesses do Estado, e tiver de intervir a Repartição Especial das Terras Publicas, em virtude da Lei, Regulamento, e ordem do Presidente da Provincia.

§ 2.º Participar ao Delegado do Chefe da Repartição Geral, a fim de as fazer subir ao conhecimento do Presidente da Provincia, e ao do mesmo Chefe, as faltas commettidas por quaesquer Autoridades, ou Empregados da respectiva Provincia, que por este Regulamento tem de exercer funcções concernentes ao registro das terras possuidas, á conservação, venda, mediação, demarcação, e fiscalisação das terras devolutas, ou que estão sujeitas á revalidação e legitimação pelos Arts. 4.º e 5.º da Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850.

§ 3.º Prestar ao Delegado do Chefe da Repartição Geral todos os esclarecimentos, e informações, que forem por elle exigidos para o bom andamento do serviço.

Art. 8.º O Governo fixará os emolumentos, que as partes teem de pagar pela certidões, copias de mappas, e quaesquer outros documentos passados nas Secretarias das Repartições Geral e Especiaes das Terras Publicas. Os titulos porêm das terras, distribuidas em virtude da Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850, somente pagarão o imposto fixado no Art. 11 da mesma Lei.

Os emolumentos, e imposto serão arrecadados como renda do Estado.

Art. 9.º O Director Geral das Terras Publicas, nos impedimentos temporarios, será substituido pelo Official Maior da Repartição; e os Delegados por hum dos Officiaes da respectiva Secretaria, designado pelo Presidente da Provincia.

CAPITULO II.

Da medição das Terras Publicas

Art. 10. As Provincias, onde houver terras devolutas, serão divididas em tantos districtos de medição, quantos convier, comprehendendo cada districto parte de huma Comarca, huma ou mais Comarcas, e ainda a Provincia inteira, segundo a quantidade de terras devolutas ahi existentes, e a urgencia de sua medição.

Art. 11. Em cada districto haverá hum Inspector Geral das medições, ao qual serão subordinados tantos Escreventes, Desenhadores, e Agrimensores, quanto convier. O Inspector Geral será

nomeado pelo Governo, sob proposta do Director Geral. Os Escreventes, Desenhadores, e Agrimensores serão nomeados pelo Inspector Geral, com aprovação do Presidente da Provincia.

Art. 12. As medições serão feitas por territorios, que regularmente formarão quadrados de seis mil braças de lado, subdivididos em lotes, ou quadrados de quinhentas braças de lado, conforme a regra indicada no Art. 14 da Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850, e segundo o modo pratico prescripto no Regulamento Especial, que for organizado pela Repartição Geral das Terras Publicas.

Art. 13. Os Agrimensores trabalharão regularmente por contracto, que farão com o Inspector de cada districto, e no qual se fixará o seu vencimento por braça de mediação comprehendidas todas as despesas com picadores, homens de corda, demarcação, &c., &c.

O preço maximo de cada braça de medição será estabelecido no Regulamento Especial.

Art. 14. O Inspector he o responsavel pela exactidão das medições; o trabalho dos Agrimensores lhe será portanto submettido; e sendo por elle approvedo, procederá formação dos mappas de cada hum dos territorios medidos.

Art. 15. Destes mappas fará extrahir tres copias, huma para a Repartição Geral das Terras Publicas, outra para o Delegado da Provincia respectiva, e outra que deve permanecer em seu poder; formando a final hum mappa geral do seu districto.

Art. 16. Estes mappas serão acompanhados de memoriaes, contendo as notas descriptivas do terreno medido, e todas as outras indicações, que deverem ser feitas em conformidade do Regulamento Especial das medições.

Art. 17. A medição começará pelas terras, que se reputarem devolutas, e que não estiverem encravadas por posses annunciando-se por editaes, e pelos jornaes, se os houver no districto, a mediação, que se vai fazer.

Art. 18. O Governo poderá com tudo, se julgar conveniente, mandar proceder á medição das terras devolutas contiguas tanto ás terras, que se acharem no dominio particular, como ás posses sujeitas á legitimação, e sesmarias, concessões do Governo sujeitas á revalidação, respeitando os limites de humas, e outras.

Art. 19. Neste caso, se os proprietarios, ou posseiros visinhos se sentirem prejudicados, apresentarão ao Agrimensor petição, em que exporão o prejuizo, que soffrerem. Não obstante continuará a medição; e ultimada ella, organisados pelo Inspector o memorial, e mappa respectivos, será tudo remetido ao Juiz Municipal, se o petionario prejudicado for possuidor, ou sesmeiro não sujeito á legitimação, ou revalidação, e ao Juiz Commissario creado pelo Art. 30 deste Regulamento, se o dito petionario for possuidor, ou sesmeiro sujeito á revalidação, ou legitimação. Tanto o Juiz Municipal, como o Commissario darão vista aos appoentes por cinco dias para deduzirem seus embargos, que serão decididos, os deduzidos perante o Juiz Commissario nos termos, e com o recurso do Art. 47; e os deduzidos perante o Juiz Municipal na forma das Leis existentes, e com recurso para as Autoridades judicarias competentes.

Art. 20. As posses estabelecidas depois da publicação do presente Regulamento não devem ser respeitadas. Quando os Inspectores, e Agrimensores encontrem semelhantes posses, o participarão aos Juizes Municipaes para providenciarem na conformidade do Art. 2.º da Lei supracida.

Art. 21. Os Inspectores não terão ordenado fixo, mas sim gratificações pelas medições, que fizerem, as quaes serão estabelecidas sob proposta do Director Geral das Terras Publicas, com attenção ás diiculdades, que offerecerem as terras a medir.

CAPITULO III.

Da revalidação, e legitimação das terras, e modo pratico de extremar o dominio publico do particular.

Art. 22. Todo o possuidor de terras, que tiver tirulo legitimo da aquisição do seu dominio, quer as terras, que fizerem parte delle, tenham sido originariamente adquiridas por posses de seus antecessores, quer por concessões de semarias não medidas, ou não confirmadas, nem cultivadas, se acha garantido em seu dominio, qualquer que for a sua extensão, por virtude do disposto no § 2.º do Art. 3.º da Lei n.º 601 de 18 de Setembro de 1850, que exclue do dominio publico, e considera como não devolutas, todas as terras, que se acharem no dominio particular por qualquer titulo legitimo.

Art. 23. Estes possuidores, bem como os que tiverem terras havidas por sesmarias, e outras concessões do governo Geral, ou Providencial não incursas em commissio por falta de cumprimento das condições de medição, confirmação, e cultura, não tem precisão de revalidação, nem de legitimação, nem de novos titulos para poderem gozar, hypothecar, ou alienar os terrenos, que se achão no seu dominio.

Art. 24. Estão sujeitos á legitimação:

§ 1.º As posses, que se acharem em poder do primeiro occupante, não tendo outro titulo senão a sua occupação.

§ 2.º As que, posto se achem em poder de segundo occupante, não tiverem sido por este adquiridas por titulo legitimo.

§ 3.º As que, achando-se em poder do primeiro occupante até a data da publicação do presente Regulamento, tiverem sido alienadas contra a prohibição do Art. 11 da Lei n.º 601 de 18 de Setembro de 1850.

Art. 25. São titulos legitimos todos aquelles, que segundo o direito são aptos para transferir o dominio.

Art. 26. Os escriptos particulares de compra e venda, ou doação, nos casos em que por direito são aptos para transferir o dominio de bens de raiz, se considerão legitimos, se o pagamento do respectivo imposto tiver sido verificado antes da publicação deste Regulamento: no caso porém de que o pagamento se tenha realisado depois dessa data, não dispensarão a legitimação, se as terras transferidas houverem sido adquiridas por posse, e o que as transferir tiver sido o seu primeiro occupante.

Art. 27. Estão sujeitas á revalidação as sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral, ou Providencial que, estando ainda no dominio dos primeiros sesmeiros, ou concessionarios, se acharem cultivadas, ou com principio de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiro, ou concessionario, ou de quem a represente, e que não tiverem sido medidas, e desmarcadas.

Exceptuão-se porém aquellas semarias, ou outras concessões do Governo geral, ou Provincial, que tiverem sido dispensadas das condições acima exigidas por acto do poder competente; e bem assim as terras concedidas á Companhias para estabelecimento de Colonias, e que forem medidas e demarcadas dentro dos prazos da concessão.

Art. 28. Logo que for publicado o presente Regulamento, os Presidentes das Provincias exigirão dos Juizes de Direito, dos Juizes Municipaes, Delegados, Subdelegados, e Juizes de Paz informação circumstanciada sobre a existencia, ou não existencia em sua Comarcas, Termos e Districtos de posses sujeitas á legitimação, e de sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral, ou Provincial sujeitas á revalidação na fórmula dos Arts. 24, 25, 26 e 27.

Art. 29. Se as autoridades, á quem incumbe dar taes informações, deixarem de o fazer nos prazos marcados pelos Presidentes das Provincias, serão punidas pelos mesmos Presidentes com a multa de cinquenta mil réis, e com o dobro nas reincidencias.

Art. 30. Obtidas as necessarias informações, os Presidentes das Provincias nomearão para cada hum dos Municipios, em que existirem sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral, ou Provincial, sujeitas á revalidação, ou posses sujeitas á legitimação, hum Juiz Commissario de medições.

Art. 31. Os nomeados para este emprego, que não tiverem legitima escusa, a juizo do Presidente da Provincia, serão obrigados a aceita-lo, e poderão ser compellidos á isso por multas até a quantia de cem mil réis.

Art. 32. Feita a nomeação dos Juizes Commissarios das medições, o Presidente da Provincia marcará o prazo, em que deverão ser medidas as terras adquiridas por posses sujeitas a legitimação, ou por sesmarias, ou outras concessões, que estejam por medir, e sujeitas á revalidação, marcando maior ou menor prazo, segundo as circumstancias do Municipio, e o maior ou menor numero de posses, e sesmarias sujeitas á legitimação, e revalidação, que ahi existirem.

Art. 33. Os prazos marcados poderão ser prorrogados pelos mesmos Presidentes, se assim o julgarem conveniente; e neste caso a prorrogação aproveita a todos os possuidores do Municipio para o qual for concedida.

Art. 34. Os Juizes Commissarios das medições são os competentes:

1.º Para proceder á medição, e demarcação das sesmarias, ou concessões do governo Geral, ou Provincial, sujeitas á revalidação, e das posses sujeitas á legitimação.

2.º Para nomear os seus respectivos Escrivães, e os Agrimensores, que com elles devem proceder ás medições, e demarcações.

Art. 35. Os Agrimensores serão pessoas habilitadas por qualquer Escola nacional, ou estrangeira, reconhecida pelos respectivos Governos, e em que se ensine topographia. Na falta de título competente serão habilitados por exame feito por dous Officiaes do Corpo de Engenheiros, ou por duas pessoas, que tenham o curso completo da escola Militar, sendo os Examinadores nomeados pelos Presidentes das Provincias.

Art. 36. Os juizes Commissarios não procederão á medição alguma sem preceder requerimento de parte: o requerimento deverá designar o lugar, em que he sita a posse, sesmaria, ou concessão do Governo, e os seus confrontantes.

Art. 37. Requerida a medição, o Juiz Commissario, verificando a circumstancia da cultura effectiva, e morada habitual, de que trata o Art. 6.º da Lei n.º 601 de 18 de Setembro de 1850, e que não são simples roçados, derribadas, ou queimas de matos, e outros actos semelhantes, os que constituem a pretendida posse, marcará o dia, em que a deve começar, fazendo-o publico com antecedencia de oito dias, pelo menos, por editaes, que serão affixados nos lugares do costume na freguezia, em que se acharem as possessões, ou sesmarias, que houverem de ser legitimadas, ou revalidadas; e fazendo citar os confrontantes por carta de edictos.

Art. 38. No dia assignado para a medição, reunidos no lugar o Juiz Commissario, Escrivão e Agrimensor, e os demais empregados na medição, deferirá o Juiz juramento ao Escrivão, e Agrimensor, se já o não tiverem recebido; e fará lavrar termo, do qual conste a fixação dos editaes, e entrega das cartas de citação aos confrontantes.

Art. 39. Immediatamente declarará aberta a audiencia, e ouvirá a parte, e os confrontantes, decidindo administrativamente, e sem recurso immediato, os requerimentos tanto verbaes, como escriptos, que lhe forem apresentados.

Art. 40. Se a mediação requerida for de sesmaria, ou outra concessão do Governo, fará proceder á ella de conformidade com os rumos, e confrontações designados no titulo de concessão; com tanto que a semaria tenha cultura effectiva, e morada habitual, como determina o Art. 6.º da Lei n.º 601 de 18 de Setembro de 1850.

Art. 41. Se dentro dos limites da sesmaria, ou concessão encontrarem posses com cultura effectiva, e morada habitual, em circumstancias de serem legitimadas, examinarão se essas posses tem em seu favor alguma das excepções constantes da segunda parte do § 2.º do Art.º 5.º da Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850; e verificada alguma das ditas excepções, em favor das posses, deverão ellas

ser medidas, a fim de que os respectivos posseiros obtenhão a sua legitimação, medindo-se neste caso para o sesmeiro, ou concessionario o terreno, que restar da sesmaria, ou concessão, se o sesmeiro não preferir o rateio, de que trata o § 3.º do Art. 5.º da Lei.

Art. 42. Se porêm as posses, se acharem nas sesmarias, ou concessões, não tiverem em seu favor alguma das ditas excepções, o Juiz Commissario fará proceder á avaliação das bemfeitorias, que nellas existirem; e entregue o seu valor ao posseiro, ou competentemente depositado, se este o não quizer receber, as fará despejar, procedendo á medição de conformidade com o titulo da sesmaria, ou concessão.

Art. 43. A avaliação das bemfeitorias se fará por dous arbitros nomeados, hum pelo sesmeiro, ou concessionario, e o outro pelo posseiro; e se aquelles discordarem na avaliação, o Juiz Commissario nomeará hum terceiro arbitro, cujo voto prevalecerá, e em que poderá concordar com hum dos dous, ou indicar novo valor, com tanto que não esteja fóra dos limites dos preços arbitrados pelos outros dous.

Art. 44. Se a medição requerida for de posses não situadas dentro de sesmarias, ou outras concessões, porêm em terrenos, que se achassem devolutos, e tiverem sido adquiridas por occupação primaria, ou havidas sem titulo legitimo do primeiro occupante, devem ser legitimadas, estando cultivadas, ou com principio de cultura, e morada habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, o Juiz Commissario fará estimar por arbitros os limites da posse, ou seja em terras de cultura, ou em campos de criação; e verificados esses limites, e calculada pelo Agrimensor a área nelles contida, fará medir para o posseiro o terreno, que tiver sido cultivado, ou estiver occupado por animaes, sendo terras de criação, e outro tanto mais de terreno devoluto, que houver contiguo; com tanto que não prejudique a terceiro, e que em nenhum caso a extensão total da posse exceda a huma sesmaria para cultura, ou criação igual ás ultimas concedidas na mesma Comarca, ou na mais visinha.

Art. 45. Se a posse, que se houver de medir, for limitada por outras, cujos posseiros possão ser prejudicados com a estimação do terreno occupado, cada hum dos posseiros limitrophes nomeará hum arbitro, os quaes, unidos ao nomeado pelo primeiro, cujo terreno se vai estimar, procederão em commum á estimação dos limites de todas, para proceder-se ao calculo de suas áreas, e ao ratcio segundo a porção, que cada hum posseiro tiver cultivado, ou aproveitado. Se os arbitros não concordarem entre si, o Juiz nomeará hum novo, cujo voto prevalecerá, e em que poderá concordar com o de qualquer dos antecedentes arbitros, ou indicar novos limites; com tanto que estes não comprehendão, em cada posse, áreas maiores ou menores do que as comprehendidas no limites estimados pelos anteriores arbitros.

Art. 46. Se porêm a posse não for limitada por outras, que possão ser prejudicadas, a estimação do terreno aproveitado, ou occupado por animaes se fará por dous arbitros, hum nomeado pelo posseiro, e outro pelo Escrivão, que servirá neste caso de Promotor do Juizo; e se discordarem estes, o Juiz nomeará hum terceiro arbitro, que poderá concordar com hum dos dous primeiros, ou fixar novos limites; com tanto que sejam dentro do terreno incluído entre os limites estimados pelos outros dous.

Art. 47. Nas medições, tanto de sesmarias, e outras concessões do Governo Geral, e Provincial, sujeitas á revalidação, como nas posses sujeitas á legitimação, as decisões dos arbitros, aos quaes serão submettidas pelo Juiz Commissario todas as questões, e duvidas de facto, que se suscitarem, não serão sujeitas a recurso algum; as dos Juizes Commissarios porêm, que versarem sobre o direito dos sesmeiros, ou posseiros, e seus confrontantes, estão sujeitas a recurso para o Presidente da Provincia, e deste para o Governo Imperial.

Art. 48. Estes recursos não suspenderão a execução: ultimada ella, e feita a demarcação, escriptos nos autos todos os termos respectivos, os quaes serão tambem assignados pelo Agrimensor, organisará este o mappa, que a deve esclarecer; e unidos aos autos todos os requerimentos escriptos, que tiver havido, e todos os documentos apresentados pelas partes, o Juiz Commissario a julgará por finda; fará extrahir hum traslado dos autos para ficar em poder do Escrivão, e remetterá os originaes ao Presidente da Provincia, ainda quando não tenha havido interposição de recurso.

Art. 49. Recebidos os autos pelo Presidente, e obtidos por elle todos os esclarecimentos, que julgar necessarios, ouvirá o parecer do Delegado do Director Geral das Terras Publicas, e este ao Fiscal respectivo, e dará a sua decisão, que será publicada na Secretaria da Presidencia, e registrada no respectivo Livro da porta.

Art. 50. Se o Presidente entender que a medição foi irregular, ou que se não guardou ás partes o seu direito, em conformidade da Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850, e do presente Regulamento, mandará proceder á nova medição, dando as instrucções necessarias á correcção dos erros, que tiver havido; e se entender justo, poderá condemnar o Juiz Commissario, o Escrivão, e Agrimensor a perderem os emolumentos, que tiverem percebido pela medição irregular.

Art. 51. Se o julgamento do Presidente approvar a medição, serão os autos remettidos ao Delegado do Director Geral das Terras Publicas para fazer passar em favor do posseiro, sesmeiro, ou concessionario o respectivo titulo de sua possessão, sesmaria, ou concessão, depois de pagos na Thesouraria os direitos de Chancellaria, segundo a taxa do Art. 11 da Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850. Os titulos serão assignados pelo Presidente.

Art. 52. Das decisões do Presidente da Provincia dá-se recurso para o Governo Imperial. Este recurso será interposto em requerimento apresentado ao Secretario da Presidencia, dentro de dez dias, contados da data da publicação da decisão na Secretaria; e sendo assim apresentado, suspenderá a execução da decisão, em quanto pender o recurso, que será remettido officialmente pelo intermedio do Ministro e Secretario d'Estado dos Negocios do Imperio.

Art. 53. Os concessionarios de sesmarias que, posto tenham sido medidas, estão sujeitos á revalidação por falta do cumprimento da condição de confirmação, a requererão aos Presidentes das Provincias, os quaes mandarão expedir o competente titulo pelo Delegado do Director Geral das Terras Publicas, se da medição houver sentença passada em julgado.

Art. 54. Os concessionarios de sesmarias que, posto tenham sido medidas, não tiveram sentença de medição passada em julgado, deverão fazer proceder á medição nos termos dos Arts. 36 e 40 para poderem obter o titulo de revalidação.

Art. 55. Os Presidentes das Provincias, quando nomearem os Juizes Commissarios de medições, marcarão os salarios e emolumentos, que estes, seus Escrivães, e Agrimensores deverão receber das partes pelas medições, que fizerem.

Art. 56. Findo o prazo marcado pelo Presidente para medição das sesmarias, e concessões do Governo sujeitas á revalidação, e das posses sujeitas á legitimação, os Commissarios informarão os Presidentes do estado das medições, e do numero das sesmarias, e posses, que se acharem por medir, declarando as causas, que houverem inhibido a ultimação das medições.

Art. 57. Os Presidentes á vista destas informações deliberarão sobre a justiça, e conveniencia da concessão de novo prazo, e resolvendo a concessão, a communicarão aos Commissarios para proseguirem nas medições.

Art. 58. Findos os prazos, que tiverem sido concedidos, os Presidentes farão declarar pelos Commissarios aos possuidores de terras, que tiverem deixado de cumprir a obrigação de as fazer medir, que elles teem cahido em commisso, e perdido o direito a serem preenchidos das terras concedidas por seus titulos, ou por favor da Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850, e desta circumstancia farão as convenientes participações ao Delegado do Director Geral das Terras Publicas, e este ao referido Director, a fim de dar as providencias para a medição das terras devolutas, que ficarem existindo em virtude dos ditos commissos.

CAPITULO IV.

Da medição das terras que se acharem no dominio particular por qualquer titulo legitimo

Art. 59. As posses originalmente adquiridas por occupação, que não estão sujeitas á legitimação por se acharem actualmente no dominio particular por titulo legitimo, podem ser com tudo legitimadas, se os proprietarios pretenderem obter titulo de sua possessão, passado pela Repartição Geral das Terras Publicas.

Art. 60. Os possuidores, que estiverem nas circumstancias do Artigo antecedente, requererão aos Juizes Municipaes medição de terras, que se acharem no seu dominio por titulo legitimo; e estes á vista do respectivo titulo a determinarão, citados os confrontantes. No processo de taes medições

guardar-se-hão as Leis e Regulamentos existentes, e de conformidade com suas disposições se darão todos os recursos para as Autoridades judiciais existentes.

Art. 61. Obtida a sentença de medição, e passada em julgado, os proprietarios poderão solicitar com ella dos Presidentes de Provincia o titulo de suas possessões; e estes o mandarão passar pela maneira declarada no Art. 51.

Art. 62. Os possuidores de sesmarias, que, posto não fossem medidas, não estão sujeitas á revalidação por não se acharem já no dominio dos concessionarios, mas sim no de outrem com titulo legitimo, poderão igualmente obter novos titulos de sua propriedade, feita a medição pelos Juizes Municipaes nos termos dos Artigos antecedentes.

Art. 63. Os Juizes de Direito, nas correições que fizerem, indagarão se os Juizes Municipaes são activos, e diligentes em proceder ás medições, de que trata este Capitulo, e que lhes forem requeridas; e achando-os em negligencia, lhes poderão impor a multa de cem a duzentos mil réis. Esta multa, bem como a dos Artigos antecedentes, serão cobradas executivamente como dividas da Fazenda Publica, e para esse fim as Autoridades, que as impuzerem farão as necessarias participações aos Inspectores das Thesourarias.

CAPITULO V.

Da venda das Terras Publicas

Art. 64. A' medida que se for verificando a medição, e demarcação dos territorios, em que devem ser divididas as terras devolutas, os Delegados do Director Geral das Terras Publicas remetterão ao dito Director os mappas da medição, e demarcação de cada hum dos ditos territorios, acompanhados dos respectivos memoriaes, e de informação de todas as circumstancias favoraveis, ou desfavoraveis ao territorio medido, e do valor de cada braça quadrada, com attenção aos preços fixados no § 2.º do Art. 14 da Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850.

Art. 65. O Director Geral, de posse dos mappas, memoriaes, e informações, proporá ao Governo Imperial a venda das terras, que não forem reservadas para alguns dos fins declarados no Art. 12 da Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850, tendo attenção á demanda, que houver dellas em cada huma das Provincias, e indicando o preço minimo da braça quadrada, que deva ser fixado na conformidade do disposto no § 2.º do Art. 14 da citada Lei.

Art. 66. Ao Governo Imperial compete deliberar, como julgar conveniente, se as terras medidas, e demarcadas devem ser vendidas; quando o devem ser; e se a venda se ha de fazer em hasta publica, ou fóra della; bem como o preço minimo, pelo qual devão ser vendidas.

Art. 67. Resolvido pelo Governo Imperial que a venda se faça em hasta publica, e estabelecido o preço minimo, prescreverá o mesmo Governo o lugar, em que a hasta publica se há de verificar; as Autoridades perante quem ha de ser feita, e as formalidades que devem ser guardadas; com tanto que se observe o disposto no § 2.º do Art. 14 da Lei N.º 601 de 18 de Setembro de 1850.

Art. 68. Terminada a hasta publica, os lotes, que andarem nella, e não forem vendidos por falta de licitantes, poderão ser posteriormente vendidos forá della, quando appareção pretendentes. As offertas para esse fim serão dirigidas ao Tribunal do Thesouro Nacional na Provincia do Rio de Janeiro, e aos Inspectores das Thesourarias nas outras Provincias do Imperio.

Art. 69. O Tribunal do Thesouro Nacional, recebidas as offeras, convocará o Director Geral das Terras Publicas, e com sua assistencia fará a venda pelo preço, que se ajustar, não sendo menor do que o minimo fixado para cada braça quadrada, segundo sua qualidade, e situação.

Art. 70 Se as offeras forem feitas aos Inspectores das Thesourarias nas outras Provincias do Imperio, estes a submeterão aos respectivos Presidentes para declararem se approvão, ou não a venda; e no caso affirmativo convocarão o Delegado do Director Geral das Terras Publicas, e com sua assistencia ultimarão o ajuste, verificando-se a venda de cada hum dos lotes nos termos do Artigo antecedente.

Art. 71. Quando o Governo Imperial julgue conveniente fazer vender fóra da hasta publica algum, ou alguns dos territorios medidos, a venda se verificará sempre perante o Thesouro Nacional nos termos do Art. 69.

CAPITULO VI.

Das terras reservadas

Art. 72. Serão reservadas terras devolutas para colonisação, e aldeamento de indigenas nos districtos, onde existirem hordas selvagens.

Art. 73. Os Inspectores, e Agrimensores, tendo noticia da existencia de taes hordas nas terras devolutas, que tiverem de medir, procurarão instruir-se de seu genio e indole, do numero provavel de almas, que ellas contêm, e da facilidade, ou difficuldade, que houver para o seu aldeamento; e de tudo informarão o Director Geral das Terras Publicas, por intermedio dos Delegados, indicando o lugar mais azado para o estabelecimento do aldeamento, e os meios de o obter; bem como a extensão de terra para isso necessaria.

Art. 74. A' vista de taes informações, o Director geral proporá ao Governo Imperial a reserva das terras necessarias para o aldeamento, e todas as providencias para que este se obtenha.

Art. 75. As terras reservadas para colonisação de indigenas, e por elles distribuidas, são destinadas ao seu uso-fructo; e não poderão ser alienadas, em quanto o Governo Imperial, por acto especial, não lhes conceder o pleno gozo dellas, por assim o permittir o seu estado de civilisação.

Art. 76. Os mesmos Inspectores, e Agrimensores darão noticia, pelo mesmo intermedio, dos lugares apropriados para a fundação de Povoações, abertura de estradas, e quaesquer outras servidões, bem como para assento de Estabelecimentos Publicos; e o Director Geral das Terras Publicas proporá ao Governo Imperial as reservas, que julgar convenientes.

Art. 77. As terras reservadas para fundação das Povoações serão divididas, conforme o Governo julgar conveniente, em lotes urbanos e ruraes, ou somente nos primeiros. Estes não serão maiores de 10 braças de frente e 50 de fundo. Os ruraes poderão ter maior extensão, segundo as circumstancias o exigirem, não excedendo porém cada lote de 400 braças de frente sobre outras tantas de fundo.

Depois de reservados os lotes que forem necessarios para aquartelamentos, fortificações, cemiterios, (fóra do recinto das Povoações), e quaesquer outros estabelecimentos e servidões publicas, será o restante distribuido pelos povoadores a titulo de aforamento perpetuo, devendo o foro ser fixado sob proposta do Director Geral das Terras Publicas, e sendo sempre o laudemio, em caso de venda, -- a quarentena --.

Art. 78. Os lotes, em que devem ser divididas as terras destinadas á fundação de Povoações, serão medidos com frente para as ruas, e praças, traçadas com antecedencia, dando o Director Geral das Terras Publicas as providencias necessarias para a regularidade, e formosura das Povoações.

Art. 79. O foro estabelecido para as terras assim reservadas, e o laudemio proveniente das vendas dellas serão applicados ao calçamento das ruas, e seu aformoseamento, a construcção de chafarizes, e de outras obras de utilidade das Povoações, incluindo a abertura e conservação de

estradas dentro do districto que lhes for marcado. Serão cobrados, administrados, e applicados pela fórma que prescrever o Governo quando mandar fundar a Povoação, e em quanto esta não for elevada á categoria de Villa. Neste caso a Municipalidade proverá sobre a cobrança e administração do referido foro, não podendo dar-lhe outra applicação, que não seja a acima mencionada.

Art. 80. A requisição para a reserva de Terras Publicas, destinadas á construcção naval, será feita pelo Ministro e Secretario d'Estado dos Negocios da Marinha, depois de obtidos os esclarecimentos, e informações necessarias, seja da Repartição Geral das Terras Publicas, seja de Empregados da Marinha ou de particulares.

Art. 81. As terras reservadas para o dito fim ficarão sob administração da Marinha, por cuja Repartição se nomearão os Guardas, que devem vigiar na conservação de suas matas, e denunciar aos Juizes Conservadores do Art. 87, aquelles que sem legitima autorisação, cortarem madeiras, a fim de serem punidos com as penas do Art. 2.º da Lei n.º 601 de 18 de Setembro de 1850.

CAPITULO VII.

Das terras devolutas situadas nos limites do Imperio com Paizes estrangeiros.

Art. 82. Dentro da zona de dez leguas contigua aos limites do Imperio com Paizes estrangeiros, e em terras devolutas, que o Governo pretender povoar, estabelecer-se-hão Colonias Militares.

Art. 83. Para o estabelecimento de taes Colonias não he necessario, que preceda a medição; porêem esta deverá ser feita, logo que for estabelecida a Colonia, por Inspectores, e Agrimensores especiaes, á quem serão dadas instrucções particulares para regular a extensão, que devem ter os territorios, que forem medidos dentro da zona de dez leguas, bem como a extensão dos quadrados, ou lotes, em que hão de ser subdivididos os territorios medidos.

Art. 84. Deliberado o estabelecimento das Colonias Militares, o Governo marcará o numero de lotes, que hão de ser distribuidos gratuitamente aos Colonos, e aos outros povoadores nacionaes e estrangeiros; as condições dessa distribuição, e as Autoridades, que hão de conferir os titulos.

Art. 85. Os Emprezaes, que pretenderem fazer povoar quaesquer terras devolutas comprehendidas na zona de dez leguas nos limites do Imperio com Paizes estrangeiros, importando para ellas, á sua custa, colonos nacionaes ou estrangeiros, deverão dirigir suas propostas ao Governo Imperial, por intermedio do Director Geral das Terras Publicas, sob as bases: 1.ª da concessão aos ditos Emprezaes de dez leguas em quadro ou o seu equivalente para cada Colonia de mil e seiscentas almas, sendo as terras de cultura, e quatrocentas sendo campos proprios para a criação de animaes: 2.ª de hum subsidio para ajuda da empresa, que será regulado segundo as difficuldades que ella offerecer.

Art. 86 As terras assim concedidas deverão ser medidas á custa dos Emprezaes pelos Inspectores, e Agrimensores, na fórma, que for designada no acto da concessão.

CAPITULO VIII.

Da conservação das terras devolutas e alheias.

Art. 87. Os Juizes Municipaes são os Consevadores das terras devolutas. Os Delegados e Subdelegados exercerão tambem as funcções de Conservadores em seus districtos, e, como taes, deverão proceder ex-officio contra os que commetterem os delictos, de que trata o Artigo seguinte, e remetter, depois de preparados, os respectivos autos ao Juiz Municipal do Termo para o julgamento final.

Art. 88. Os Juizes Municipaes, logo que receberem os autos mencionados no Artigo antecedente, ou chegar ao seu conhecimento, por qualquer meio, que alguém se tem apossado de terras devolutas, ou derribando seus matos, ou nelles lançado fogo, procederão immediatamente ex-officio contra os

delinquentes, processando-os pela fôrma, por que se processão os que violão as Posturas Municipaes, e impondo-lhes as penas do Art. 2.º da Lei n.º 601 de 18 de Setembro de 1850.

Art. 89. O mesmo procedimento terão, a requerimento dos proprietarios, contra os que se apossarem de suas terras, e nellas derribarem matos, ou lançarem fogo; com tanto que os individuos, que praticarem taes actos, não sejam hereos confinantes. Neste caso somente compete ao hereo prejudicado a acção civil.

Art. 90. Os Juizes de Direito, nas correições que fizerem, investigarão se os Juizes Municipaes, poem todo o cuidado em processar os que commetterem taes delictos; e os Delegados e Subdelegados em cumprir as obrigações, que lhes impoem o Art. 87; e farão effectiva a sua responsabilidade, impondo-lhes, no caso de simples negligencia, multa de cincoenta a duzentos mil réis, e, no caso de maior culpa, prisão até tres mezes.

CAPITULO IX

Do registro das terras possuidas.

Art. 91. Todos os possuidores de terras, qualquer que seja o titulo de sua propriedade, ou possessão, são obrigados a fazer registrar as terras, que possuirem, dentro dos prazos marcados pelo presente Regulamento, os quaes se começarão a contar, na Côrte, e Provincia do Rio de Janeiro, da data fixada pelo Ministro e Secretario d'Estado dos Negocios do Imperio, e nas Provincias, da fixada pelo respectivo Presidente.

Art. 92. Os prazos serão 1.º, 2.º, e 3.º: o 1.º de dois annos, o 2.º de hum anno, e o 3.º de seis mezes.

Art. 93. As declarações para o registro serão feitas pelos possuidores, que as escreverão, ou farão escrever por outrem em dois exemplares iguaes, assignando-os ambos, ou fazendo-os assignar pelo individuo, que os houver escripto, se os possuidores não souberem escrever.

Art. 94. As declarações para o registro das terras possuidas por menores, Indios, ou quaesquer Corporações, serão feitas por seus Paes, Tutores, Curadores, Directores, ou encarregados da administração de seus bens, e terras. As declarações, de que tratão este e o Artigo antecedente, não conferem algum direito aos possuidores.

Art. 95. Os que não fizerem as declarações por escripto nos prazos estabelecidos, serão multados pelos encarregados do registro na respectiva Freguezia: findo o primeiro prazo em vinte e cinco mil réis, findo o segundo em cincoenta, e findo o terceiro em cem mil réis.

Art. 96. As multas serão communicadas aos Inspectores da Thesouraria, e cobradas executivamente, como dividas da Fazenda Nacional.

Art. 97 Os Vigarios de cada huma das Freguezias do Imperio são os encarregados de receber as declarações para o registro das terras, e os incumbidos de proceder á esse registro dentro de suas Freguezias, fazendo-o por si, ou por escreventes, que poderão nomear, e ter sob sua responsabilidade.

Art. 98. Os Vigarios, logo que for marcada a data do primeiro prazo, de que trata o Art. 91, instruirão a seus freguezes da obrigação, em que estão, de fazerem registrar as terras, que possuirem, declarando-lhes o prazo, em que o devem fazer, as penas em que incorrem, e dando-lhes todas as explicações, que julgarem necessarias para o bom cumprimento da referida obrigação.

Art. 99. Estas instrucções serão dadas nas Missas conventuaes, publicadas por todos os meios, que parecerem necessarios para o conhecimento dos respectivos freguezes.

Art. 100. As declarações das terras possuidas devem conter: o nome do possuidor, a designação da Freguezia, em que estão situadas: o nome particular da situação, se o tiver: sua extensão, se for conhecida: e seus limites.

Art. 101. As pessoas obrigadas ao registro apresentarão ao respectivo Vigario os dois exemplares, de que trata o Art. 93; e sendo conferidos por elle, achando-os iguaes e em regra, fará em ambos huma nota, que designe o dia de sua apresentação; e assignando as notas de ambos os exemplares, entregará hum delles ao apresentante para lhe servir de prova de haver cumprido a obrigação do registro, guardando o outro para fazer esse registro.

Art. 102. Se os exemplares não contiverem as declarações necessarias, os Vigarios poderão fazer aos apresentantes as observações convenientes a

instrui-los do modo, por que devem ser feitas essas declarações, no caso de que lhes pareção não satisfazer ellas ao disposto no Art. 100, ou de conterem erros notorios: se porêm as partes insistirem no registro de suas declarações pelo modo por que se acharem feitas, os Vigarios não poderão recusa-las.

Art. 103. Os Vigarios terão livros de registro por elles abertos, numerados, rubricados e encerrados. Nesses livros lançarão por si, ou por seus escreventes, textualmente, as declarações, que lhes forem apresentadas, e por esse registro cobrarão do declarante o emolumento correspondente ao numero de letras, que contiver hum exemplar, a razão de dois reaes por letra, e do que receberem farão notar em ambos os exemplares.

Art. 104. Os exemplares, que ficarem em poder dos Vigarios serão por elles emmassados, e numerados pela ordem, que forem recebidos, notando em cada hum a folha do livro, em que foi registrado.

Art. 105. Os Vigarios, que extraviarem alguma das declarações, não fizerem o registro, ou nelle commetterem erros, que alterem, ou tornem inintelligiveis os nomes, designação, extensão, e limites, de que trata o Art. 100 deste Regulamento, serão obrigados a restituir os emolumentos, que tiverem recebido pelos documentos, que se extraviarem de seu poder, ou forem mal registrados, e além disto soffrerão a multa de cincoenta a duzentos mil réis, sendo tudo cobrado executivamente.

Art. 106. Os possuidores de terras, que fizerem declarações falsas, soffrerão a multa de cincoenta a duzentos mil réis; e conforme a gravidade da falta poderá tambem lhes ser imposta a pena de hum a tres mezes de prisão.

Art. 107. Findos os prazos estabelecidos para o registro, os exemplares emmassados se conservarão no Archivo das Parochias, e os livros de registro serão remettidos ao Delegado do Director Geral das Terras Publicas da Provincia respectiva, para em vista delles formar o registro geral das terras possuidas na Provincia, do qual se enviará copia ao supradito Director para a organização do registro geral das terras possuidas no Imperio.

Art. 108. Todas as pessoas, que arrancarem marcos, e estacas divisorias, ou destruirerem os signaes, numeros, e declarações, que se gravarem nos ditos marcos, ou estacas, e em arvores, pedras nativas, &c., serão punidas com a multa de duzentos mil réis, além das penas á que estiverem sujeitas pelas Leis em vigor.

Palacio do Rio de Janeiro em 30 de Janeiro de 1854.

Luiz Pedreira do Coutto Ferraz.

ANEXO D

Lei 1.237, de 24 de setembro de 1864 ¹¹⁴

Reforma a Legislação Hypothecaria, e estabelece as bases das sociedades de credito real.

Dom Pedro por graça de Deus e unanime aclamação dos povos, Imperador Constitucional o Defensor Perpetuo do Brasil. Fazemos saber a todos os Nossos subditos que a Assembléa Geral decretou, e Nós queremos a Lei seguinte:

TITULO I.

Disposições geraes.

Art. 1.º Não há outras hypothecas senão as que esta Lei estabelece.

Art. 2.º A hypotheca é regulada sómente pela Lei civil, ainda que algum ou todos os credores sejam commerciantes. Ficão derogadas as disposições do Codigo Commercial, relativas á hyphoteca de bens de raiz.

§ 1.º Só podem ser objecto de hypotheca:

Os immoveis.

Os accessorios dos immoveis com os mesmos immoveis.

Os escravos e animaes pertencentes ás propriedades agricolas, que forem especificados no contracto, sendo com as mesmas propriedades.

O dominio directo dos bens emphiteuticos.

O dominio util dos mesmos bens independente da licença do senhorio, o qual não perde, no caso de alienação, o direito de opção.

§ 2.º São accessorios dos immoveis agricolas:

Os instrumentos da lavoura e os utensilios das fabricas respectivas, adherentes ao solo.

§ 3.º O preço, que no caso de sinistro fôr devido pelo segurador ao segurado, não sendo applicado á reparação, fica subrogado ao immovel hypothecado.

Esta disposição é applicavel á desapropriação por necessidade, ou utilidade publica, assim como a indemnisação, pela qual fôr responsavel o terceiro em razão da perda ou deterioração.

§ 4.º Só póde hyphotecar que póde alhear. Os immoveis que não podem, ser alheados, não podem ser hyphothecados.

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

¹¹⁴ JACOMINO, Sérgio; GIANVECCHIO, Adriana. *Leis Hipotecárias do Brasil Império*: Seleção de leis, decretos, alvarás, decisões que compreendem o período de 1800 a 1889. Franca, 1999. Disponível em <http://www.irib.org.br/leis_imperio/index.asp> Acesso em 11 dez. 2005.

§ 6.º O domínio superveniente revalida, desde a inscrição, as hypothecas contrahidas em boa fé pelas pessoas, que com justo título possuem os immoveis hypothecados.

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

§ 8.º A hypotheca ou é legal ou convencional.

§ 9.º As hypothecas, ou legaes ou convencioanes, sómente se regulão pela prioridade. Esta é determinada pela data ou pela inscrição nos termos estabelecidos por esta Lei.

§ 10. A' excepção das hypothecas legaes (art. 3.º) que não forem especializadas, nenhuma hypotheca goza de preferencia, senão quanto aos bens a que ella se refere existentes ao tempo do contracto.

§ 11. São nullas as hypothecas de garantias de dividas contrahidas anteriormente á data da escriptura, nos quarenta dias precedentes á época legal da quebra (art. 827 do Codigo Commercial).

§ 12. Fica derogado em sua segunda parte o art. 273 do Codigo Commercial.

CAPITULO I.

Da hypotheca legal.

Art. 3.º Esta hypotheca compete:

§ 1.º A' mulher casada sobre os immoveis do marido;

Pelo dote;

Pelos contractos ante-nupciaes exclusivos da comunhão;

Pelos bens provenientes de herança, legado, ou doação que lhe aconteção na constancia do matrimonio, se estes bens forem deixados com a clausula de não serem communicados.

§ 2.º Aos menores e interdictos sobre os immoveis do tutor ou curador.

§ 3.º Aos filhos menores sobre os immoveis do pai, que administrou os bens maternos ou adventicios dos mesmos filhos.

§ 4.º Aos filhos menores do primeiro matrimonio sobre os immoveis do pai ou mãe, que passa a segundas nupcias, tendo herdado bens de algum filho daquelle matrimonio.

§ 5.º Á fazenda publica geral, provincial e municipal sobre os immoveis dos seus thesoureiros, collectores, administradores, exactores, prepostos, rendeiros, contractadores e fiadores.

§ 6.º Ás Igrejas, Mosteiros, Misericordias e Corporações de Mão-morta, sobre os immoveis dos seus thesoureiros, prepostos, procuradores e syndicos.

§ 7.º Ao Estado e aos offendidos ou seus herdeiros, sobre os immoveis do criminoso.

§ 8.º Aos coherdeiros pela garantia do seu quinhão, ou torna da partilha sobre o immovel da herança adjudicado ao herdeiro reponente.

§ 9.º Os dotes ou contractos ante-nupciaes não valem contra terceiro:

Sem escriptura publica;

Sem expressa exclusão da communhão;

Sem estimação;

Sem insinuação nos casos em que a Lei a exige.

§ 10. Exceptuadas as hypothecas legaes das mulheres casadas, dos menores e interdictos, as demais devem ser especializadas.

§ 11. As hypothecas legaes das mulheres casadas, dos menores e interdictos são geraes, comprehensivas dos immoveis presentes e futuros, salvo se forem especializadas, determinando-se o valor da responsabilidade, e os immoveis a ella sujeitos.

Os Regulamentos estabelecerão a fórma desta especialisação.

§ 12. Não se considera derogado por esta Lei o direito, que ao exequente compete, de proseguir a execução da sentença contra os adquirentes dos bens do condemnado: mas, para ser opposto a terceiros conforme valer, depende de inscripção (art. 9.º).

CAPITULO II.

Das hypothecas convencionaes.

Art. 4.º A hypotheca convencional deve ser especial, com quantia determinada e sobre bens presentes.

Ficção prohibidas e de nenhum effeito as hypothecas geraes e sobre bens futuros.

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

§ 2.º A hypotheca convencional comprehende todas as bemfeitorias, que accrescerem ao immovel hypothecado, assim com as accessões naturaes nas quaes se considerão incluídas as crias nascidas das escravas hypothecadas.

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

§ 4.º Os contractos celebrados em paiz estrangeiro não produzem hypotheca sobre os bens situados no Brasil, salvo o direito estabelecido nos tratados, ou se forem celebrados entre Brasileiros, ou em favor delles nos Consulados, com as solemnidades e condições que esta Lei prescreve.

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

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

§ 7.º O devedor não fica pela hypotheca inhibido de hypothecar de novo o immovel, cujo valor exceder ao da mesma hypotheca, mas neste caso

realizando-se o pagamento de qualquer das dividas, o immovel permanece hypothecado ás restantes não só em parte mas na sua totalidade.

§ 8.º O immovel commum a diversos proprietarios não póde ser hypothecado na sua totalidade, sem consentimento de todos, mas cada um póde hypothecar individualmente a parte que nelle tiver, se fôr divisivel, e só a respeito dessa parte vigorará a indivisibilidade da hypotheca.

§ 9.º Quando o pagamento a que está sujeita a hypotheca fôr ajustado por prestações e o devedor deixar de satisfazer algumas dellas, todas se reputarão vencidas.

TITULO II.

Dos privilegios e dos onus reaes.

Art. 5.º Os privilegios não comprehendidos nesta Lei, referem-se:

Aos moveis;

Aos immoveis não hypothecados;

Ao preço dos immoveis hypothecados, depois de pagas as divisas hypothecarias.

§ 1.º Exceptuão-se da disposição deste artigo os creditos provenientes das despesas e custas judiciaes feitas para excussão do immovel hypothecado, as quaes serão deduzidas precipualmente do producto do mesmo immovel.

§ 2.º Continuação em vigor as preferencias estabelecidas pela legislação actual tanto a respeito dos bens moveis, semoventes e immoveis não hypothecados, como a respeito do preço dos immoveis hypothecados depois de pagas as dividas hypothecarias.

Art. 6.º Sómente se considerão onus reaes:

A servidão;

O uso;

A habitação;

O antichrese;

O usufructo;

O fôro;

O legado de prestações ou alimentos expressamente consignado no immovel.

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

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

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

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

§ 5.º A disposição do § 2.º só comprehende os onus reaes instituidos por actos intervivos, assim como as servidões adquiridas por prescripção, sendo a transcripção neste caso por meio de justificação julgada por sentença ou qualquer outro acto judicial declaratorio.

§ 6.º O penhor de escravos pertencentes ás propriedades agricolas, celebrado com a clausula *constituti*, tambem não poderá valer contra os credores hypothecarios, se o titulo respectivo não fôr transcripto antes da hypotheca.

TITULO III.

Do registro geral.

Art. 7.º O registro geral comprehende:

A transcripção dos titulos de transmissão dos immoveis susceptiveis de hypotheca e a instituição dos onus reaes.

A inscripção das hypothecas.

§ 1.º A transcripção e inscripção devem ser feitas na Comarca ou Comarcas onde forem os bens situados.

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

§ 3.º Este registro fica encarregado aos Tabelliães creados ou designados pelo Decreto n.º 482 de 14 de Novembro de 1846.

CAPITULO I

Da transcripção.

Art. 8.º A transmissão entrevivos por titulos oneroso ou gratuito dos bens susceptiveis de hypothecas (art. 2.º § 1.º) assim como a instituição dos onus reaes (art. 6.º) não operão seus effeitos a respeito de terceiros, senão pela transcripção e desde a data della.

§ 1.º A transcripção será por extracto.

§ 2.º Quando a transmissão fôr por escripto particular, nos casos em que a legislação actual o permite, não poderá esse escripto ser transcripto, se delle não constar a assignatura dos contrahentes reconhecida por tabellião e o conhecimento da siza.

§ 3.º Quando as partes quizerem a transcripção dos seus titulos verbo ad verbum esta se fará em livros auxiliares aos quaes será remissivo o dos extractos, porém neste e não naquelles é que se apontarão as cessões e quaesquer inscripções e occurrencias.

§ 4.º A transcripção não induz a prova do dominio que fica salvo a quem fôr.

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

§ 6.º As transcripções terão seu numero de ordem e á margem de cada uma o Tabellião referirá o numero ou numeros posteriores, relativos ao mesmo immovel, ou seja transmittido integralmente ou por partes.

§ 7.º Nos regulamentos se determinará o processo e escripturação da transcrição.

CAPITULO II.

Da inscrição das hypothecas.

Art. 9.º As hypothecas legaes especialisadas, assim como as convencionaes, sómente valem contra terceiros deste a data da inscrição.

Todavia as hypothecas legaes não especialisadas das mulheres casadas, menores e interdictos serão inscriptas, posto que sem inscrição valhão contra terceiros.

§ 1.º São subsistentes entre os contrahentes, quaesquer hypothecas não inscriptas.

§ 2.º A inscrição, salva a disposição do art. 11, valerá por trinta annos, e só depende de renovação findo este prazo.

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

§ 3.º Um anno depois da cessação da tutela ou curatella, da dissolução do matrimonio, ou separação dos conjuges, cessa a hypotheca legal dos menores, dos interdictos, e da mulher casada, salvo havendo questões pendentes.

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

Esta ordem é designada por menores.

O numero determina a prioridade.

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

O mesmo tempo quer dizer de manhã das seis horas até as doze, ou de tarde das doze até as seis horas.

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

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

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

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

Pelo marido;

Pelo pai.

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

§ 11. Incumbe:

Ao Tabellião;

Ao Testamenteiro;

Ao Juiz da Provedoria;

Ao juiz de Direito em correição.

§ 12. A inscripção da tutela ou curatella deve ser requerida:

Pelo tutor ou curador antes do exercicio;

Pelo testamenteiro.

§ 13. Póde ser requerida:

Por qualquer parente do orphão ou interdicto.

§ 14. Incumbe:

Ao Tabellião;

Ao Escrivão dos Orphãos ou da Provedoria;

Ao Curador Geral;

Ao Juiz de Orphãos ou da Provedoria;

Ao Juiz de Direito em correição.

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

Ao Promotor Publico;

Ao Escrivão;

Ao Juiz do processo e execução;

Ao Juiz de Direito em correição.

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

Ao Escrivão da Provedoria;

Ao Promotor de Capellas;

Ao Juiz de Capellas;

Ao juiz de Direito em correição.

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

§ 18. Póde ser requerida por qualquer parente do pai.

§ 19. Incumbe:

Ao Escrivão do inventario ou da Provedoria;

Ao Tabellião;

Ao Juiz de Orphãos ou da Provedoria;

Ao Juiz de Direito em correição.

§ 20. A inscrição das hypothecas dos responsaveis da Fazenda Publica incumbe aos empregados, que forem designados pelo Ministerio da Fazenda, e deve tambem ser requerida pelos mesmos responsaveis.

§ 21. Todos os empregados aos quaes incumbem as referidas inscrições, ficão sujeitos pela omissão á responsabilidade civil e criminal.

§ 22. O testamenteiro perderá á beneficio das pessoas lesadas a vintena que poderia perceber; e o marido (§ 9.º), o tutor e curador (§12), aquelles que administrarão as corporações de mão-morta (§ 16), o pai (§ 17), e os responsaveis da Fazenda Publica (§ 20) ficão sujeitos ás penas de estellionato pela omissão da inscrição, verificada a fraude.

§ 23. A inscrição de todas as hypothecas especializadas será feita em um mesmo livro, mas a inscrição das hypothecas legaes, não especializadas terá livro proprio.

§ 24. A inscrição das hypothecas convencionaes e legaes especializadas deve conter:

O nome, domicilio e profissão do credor;

O nome, domicilio e profissão do devedor;

A data e natureza do titulo;

O valor do credito ou a sua estimação ajustada pelas partes;

A época do vencimento;

Os juros estipulados;

A situação, denominação e caracteristicos do immovel hypothecado.

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

§ 25. A inscrição das hypothecas legaes não especializadas deve conter:

O nome, domicilio e profissão dos responsaveis;

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

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

§ 26. Os livros da inscrição serão divididos em tantas columnas quantos são os requisitos de cada uma das inscrições, tendo além disto uma margem em branco tão larga como a escripta, para nella se lançarem as cessões, remissões e quaesquer occurrencias.

§ 27. A's hypothecas legaes sujeitas á especialização e inscrição, assim como a hypotheca judicial (art. 3.º § 12) será concedido um prazo razoavel, que não excederá a 30 dias, para verificação dos ditos actos, o qual correrá da data do titulo de hypotheca.

Dentro do prazo marcado não serão inscriptas outras hypothecas do mesmo devedor.

Para esse fim as referidas hypothecas serão prenotadas em livro especial.

§ 28. Além dos livros das inscripções e daquellas que os regulamentos determinarem, haverá dous grandes livros alphabeticos, que serão indicadores dos outros, sendo um delles destinado para as pessoas e o outro para os immoveis referidos nas inscripções.

§ 29. O Governo determinará as formalidades da inscripção, conforme a base deste artigo.

TITULO IV.

Dos efeitos das hypothecas e suas remissões.

Art. 10. A hypotheca é indivisivel, grava o immovel ou immoveis respectivos, integralmente, e em cada uma das suas partes, qualquer que seja a pessoa em cujo poder se acharem.

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

§ 2.º Ficção derogadas:

A excepção de excussão (art. 14 § 3.º);

A faculdade de largar a hypotheca.

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

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

A's custas e despesas judiciaes;

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

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

Se o credor consentir;

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

Se o adquirente pagar a hypotheca;

A avaliação nunca será menor que o preço da venda.

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

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

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

§ 6.º São admittidos a licitar:

Os credores hypothecarios;

Os fiadores;

O mesmo adquirente.

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

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

§ 9.º A licitação não póde exceder ao quinto da avaliação.

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

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

A hypotheca legal especializada é remivel na fórma deste titulo, figurando pelas pessoas a que ella pertence, aquellas que pela legislação em vigor forem competentes.

TITULO V.

Da extinção das hypothecas e cancellamentos das transcripções e inscripções.

Art. 11. A hypotheca se extingue:

§ 1.º Pela extincção da obrigação principal.

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

§ 3.º Pela renuncia do credor.

§ 4.º Pela remissão.

§ 5.º Pela sentença passada em julgado.

§ 6.º A extincção das hypothecas só começa a ter effeito depois de averbada no competente registro, e só poderá ser attendida em juizo á vista da certidão do averbamento.

§ 7.º Se na época do pagamento o credor se não apresentar para receber a divida hypothecaria, o devedor liberta-se pelo deposito judicial de importancia da mesma divida e juros vencidos, sendo por conta do credor as despesas do deposito, que se fará com a clausula de ser levantado pela pessoa, a quem de direito pertencer.

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

Art. 12. O cancellamento tem lugar por convenção das partes, e sentença dos Juizes e dos Tribunaes.

TITULO VI.

Das cessões e subrogações.

Art. 13. O cessionario do credito hypothecario ou a pessoa validamente subrogada no dito credito, exercerá sobre o immovel os mesmos direitos, que competem ao cedente ou subrogante, e tem o direito de fazer inscrever á margem da inscripção principal a cessão ou subrogação.

As cessões só podem ser feitas por escriptura publica ou por termo judicial.

§ 1.º Constituida a hypotheca conforme o art. 4.º § 6.º, ou cedida conforme este artigo, podem sobre ella as sociedades, especialmente autorisadas pelo Governo, emittir, com o nome de letras hypothecarias, titulos de dividas transmissiveis e pagaveis pelo modo que se determina nos paragraphos seguintes.

§ 2.º As letras hypothecarias são nominativas ou ao portador.

§ 3.º As letras nominativas são transmissiveis por endosso, cujo effeito será sómente o da cessão civil.

§ 4.º O valor das letras hypothecarias nunca será inferior a 100\$000.

§ 5.º Os empréstimos hypothecarios não podem exceder á metade do valor dos immoveis ruraes e tres quartos dos immoveis urbanos.

§ 6.º A emissão das letras hypothecarias não poderá exceder a importancia da divida ainda não amortizada, nem o décuplo do capital social realizado.

§ 7.º Os empréstimos hypothecarios são pagaveis por annuidades calculadas, de modo que a amortização total se realiza em 10 annos pelo menos e em 30 no maximo.

§ 8.º A annuidade comprehende:

O juro estipulado;

A quota da amortização;

A porcentagem da administração.

§ 9.º Nos estatutos das sociedades, os quaes serão sujeitos á approvação do Governo, se determinará:

A circumscripção territorial de cada sociedade;

O modo da avaliação da propriedade;

A tarifa para o calculo da amortização e porcentagem da administração;

O modo e condições dos pagamentos anticipados;

O intervallo entre o pagamento das annuidades, e o dos juros das letras hypothecarias;

A constituição do fundo de reserva;

Os casos da dissolução voluntaria da sociedade, e a fôrma e condições da liquidação;

O modo da emissão e da amortização das letras hypothecarias;

O modo da annulação das letras remidas.

§ 10. A falta de pagamento da annuidade autorisa a sociedade para exigir não só esse pagamento, mas tambem o de toda a divida ainda não amortizada.

§ 11. Os emprestimos hypothecarios são feitos em dinheiros ou em letras hypothecarias.

§ 12. O capital das sociedades, e as letras hypothecarias ou a sua transferencia, são isentas de sello proporcional.

A arrematação ou a adjudicação dos immoveis para pagamento da sociedade é tambem isenta da siza.

§ 13. O portador da letra hypothecaria só tem acção contra a sociedade.

§ 14. As sociedades, de que se trata esta Lei, não são sujeitas á fallencia commercial.

Verificada a insolvabilidade a requerimento do Procurador Fiscal do Thesouro Publico ou das Thesourarias, aos quaes os credores devem participar a falta de pagamento, o Juiz do Civel do domicilio, procedendo ás diligencias necessarias, decretará a liquidação forçada da sociedade.

Deste despacho haverá aggravo de petição.

Decretada a liquidação forçada será o estabelecimento confiado a uma Administração provisoria, composta de tres portadores de letras hypothecarias, e dous accionistas nomeados pelo Juiz.

§ 15. O Juiz convocará os portadores das letras hypothecarias para no prazo de 15 dias nomearem uma administração que tome conta do estabelecimento para sua liquidação definitiva.

§ 16. Estas sociedades, além da operação fundamental dos emprestimos por longo prazo, pagaveis por annuidades, podem:

1.º Fazer emprestimos sobre hypothecas a curto prazo com ou sem amortização.

2.º Receber depositos em conta corrente de capitaes com ou sem juros, empregando estes capitaes por prazo que não exceda a 90 dias em emprestimos garantidos por letras hypothecarias e por apolices da Divida Publica ou na compra e desconto de bilhetes do Thesouro.

Estes depositos só podem ser retirados com prévio aviso de sessenta dias, e não excederão a importancia do capital realizado.

§ 17. A letra hypothecaria prefere a qualquer titulo de divida chirographaria ou privilegiada.

§ 18. O Governo, pelo Ministerio da Fazenda, dará regulamento especial para execução desta parte da presente Lei.

TITULO VII

Das acções hypothecarias.

Art. 14. Aos credores de hypothecas convencionaes, inscriptas e celebradas depois desta Lei, compete:

O sequestro do immovel como preparatorio da acção;

A conciliação posterior ao sequestro;

A acção de dez dias, cujo processo e execução serão regulados pelo Decreto n.º 737 de 25 de Novembro de 1850;

O fôro civil.

§ 1.º Os immoveis hypothecados podem ser arrematados ou adjudicados, qualquer que seja o seu valor e a importancia da divida.

§ 2.º Fica derogado o privilegio das fabricas de assucar e mineração, do qual trata a Lei de 30 de Agosto de 1833.

§ 3.º Os bens especialmente hypothecados só podem ser executados pelos credores das hypothecas geraes anteriores, depois de excutidos os outros bens do devedor commum.

§ 4.º As custas judiciaes serão reduzidas a dous terços das quantias fixadas no regulamento actual.

TITULO VIII.

.Disposições transitorias.

Art. 15. O Governo determinará a fôrma e o prazo, dentro do qual, sob pena de não valerem contra terceiros, devem as partes:

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

§ 2.º Inscrever as hypothecas privilegiadas conforme a legislação actual, e celebradas antes desta Lei, as quaes ficão em vigor até a sua solução.

Art. 16. Ficão derogadas as leis em contrario.

Mandamos portanto a todas as Autoridades a quem o conhecimento e execução da referida lei pertencer, que a cumprão e fação cumprir e guardar tão inteiramente como nella se contém. O Secretariado de Estado dos Negocios da Justiça a faça imprimir, publicar e correr.

Dada no Palacio do Rio de Janeiro aos vinte quatro de Setembro de mil oitocentos sessenta e quatro, quadragésimo terceiro da Independencia e do Imperio.

IMPERADOR, com Rubrica e Guarda.

Francisco José Furtado.

Carta de Lei, pela qual Vossa Magestade Imperial Manda executar o Decreto da Assembléa Geral, que Houve por bem Sanccionar, reformando a legislação hypothecaria e estabelecendo as bases das sociedades de credito real, na fôrma acima declarada.

Para Vossa Magestade Imperial ver.

Antonio Achilles de Miranda Varejão a fez.

Francisco José Furtado.

Transitou na Chancellaria do Imperio em 26 de Setembro de 1864. – João Caetano da Silva, Director Geral interino.

Foi publicada a presente Lei nesta secretaria de Estado dos Negocios da Justiça em 27 de Setembro de 1864. – João Caetano da Silva, Director Geral interino.

ANEXO E

Decreto 3.453, de 26 de abril de 1865¹¹⁵

Manda observar o Regulamento para execução da Lei n.º 1237 de 24 de Setembro de 1854, que reformou a legislação hypothecaria.

Usando da attribuição que Me Confere o art. 102 § 2.º da Constituição, e para execução da Lei n.º 1237 de 24 de Setembro de 1864, que reformou a legislação hypothecaria:

Hei por bem que se observe o regulamento que com este baixa, assignado por Francisco José Furtado, do Meu Conselho, Presidente do Conselho de Ministros, Ministro e Secretario de Estado dos Negocios da Justiça, que assim o tenha entendido e faça executar.

Palacio do Rio de Janeiro, em vinte seis de Abril de mil oitocentos sessenta e cinco, quadragésimo quarto da Independencia e do Imperio.

Com a rubrica de Sua Magestade o Imperador

Francisco José Furtado

REGULAMENTO HYPOTHECARIO

TITULO I

Do registro geral

CAPITULO I

Da installação do registro geral

Art. 1.º O registro geral, decretado na Lei nº 1237 de 21 de Setembro de 1864, será instalado em todas as comarcas do Imperio tres mezes depois da data deste regulamento.

Art. 2.º Desde a installação do registro geral, cessara o actual registro das hypothecas, e começarão os effeitos resultantes do registro dos títulos, que pela lei são sujeitos a esta formalidade, para que possam valer contra os terceiros.

Art. 3.º A installação do registro geral, será precedida de editaes do Juiz de Direito, e celebrada com assistencia delle, que mandará lavrar um auto da installação especificando:

§ 1.º O título com que serve o official do registro.

§ 2.º O numero e qualidade dos livros do extincto registro das hypothecas, os quaes ficarão servindo sómente para as averbações relativas ás hypothecas nelles inscriptas (art. 316).

¹¹⁵ JACOMINO, Sérgio; GIANVECCHIO, Adriana. *Leis Hipotecárias do Brasil Império*: Seleção de leis, decretos, alvarás, decisões que compreendem o período de 1800 a 1889. Franca, 1999. Disponível em <http://www.irit.org.br/leis_imperio/index.asp> Acesso em 11 dez. 2005.

§ 3.º O numero e qualidade dos livros que devem servir no registro geral pela fórma que este regulamento prescreve.

Art. 4.º O auto da installação será inscripto no livro _ Protocollo _ (art. 25), na pagina immediatamente seguinte á do termo de abertura.

Art. 5.º Se por algum motivo imprevisto, no tempo marcado para installação do registro, não estiver designado o respectivo official, ou não estiverem promptos os livros, a installação não será adiada.

O Juiz de Direito nomeará interinamente para official do registro um dos Tabelliões ou Escrivães.

O registro se fará provisoriamente em tantos cadernos legalizados conforme o art. 15 quantos são os livros exigidos pelo art. 13.

Logo que os livros chegarem, para elles será transmitido o registro que se tiver feito nos cadernos, que ficarão inutilizados.

Art. 6.º Uma copia do auto de installação será logo remetida ao Governo na Côrte, e Presidentes nas Provinceas.

CAPITULO II

Dos officiaes do registro geral.

Art. 7.º O registro geral fica encarregado, conforme o art. 7.º § 3 da lei:

§ 1.º Aos Tabelliões especiaes que existem actualmente ou forem creados pelo Governo nas capitaes das Provincias, que ainda não os tem. (Decreto n. 482 de 1846 art. 1.º).

§ 2.º Ao Tabellião da cidade ou villa principal de cada comarca, que fôr designado pelos Presidentes das Provincias, precedendo informação do Juiz de Direito. (Decreto citado art. 1.º)

Art. 8.º Os sobreditos Tabelliões para se distinguirem dos demais, terão a denominação de officiaes do registro geral.

Art. 9.º Estes officiaes são exclusivamente sujeitos aos Juizes de Direito.

Art. 10. Os officiaes do registro geral são por sua natureza privativos, unicos e indivisiveis.

Art. 11. Todavia, os officiaes do registro geral poderão ter os escreventes juramentados, que forem necessarios para o respectivo serviço.

Art. 12. Estes escreventes juramentados que serão denominados _ sub-officiaes _ ficão habilitados para escreverem todos os actos do registro geral, comtanto que os ditos actos sejam subscriptos pelo official, com excepção porém da escripturação e numeração de ordem do livro _ Protocollo _, que exclusiva e pessoalmente, incumbem ao mesmo official.

CAPITULO III

Dos livros do registro geral.

Art. 13. Os livros que o registro geral deve ter, são os seguintes:

N. 1. Protocollo, com 600 folhas.

N. 2. Inscrição especial, com 600 ditas.

N. 3. Inscrição geral, com 600 ditas.

N. 4. Transcrição das transmissões, com 900 ditas.

N. 5. Transcrição dos onus reaes, com 600 ditas.

N. 6. Transcrição do penhor de escravos, com 600 ditas.

N. 7. Indicador real, com 600 ditas.

N. 8. Indicador pessoal, com 600 ditas.

Art. 14. Além dos livros referidos no artigo antecedente, haverá dous livros auxiliares: um do livro n.º 2, e outro do livro n.º 4 (arts. 31 e 32).

Art. 15. Os referidos livros serão de grande formato: abertos, numerados, rubricados e encerrados pelo Juiz de Direito, ou pela pessoa, a quem elle confiar este trabalho.

Art. 16. Estes livros serão isentos do sello exceptuando porém o Protocollo.

Art. 17. Os mesmos livros serão em todas as comarcas do Imperio uniformes e regulados pelos modelos annexos a este regulamento.

Art. 18. Outrossim, os livros referidos no art. 13 serão por uma vez sómente fornecidos, pelo Governo na Côrte, e Presidentes nas Provincias, aos officiaes do registro os quaes indemnizarão o seu custo á repartição, pela qual forem distribuidos.

Art. 19. Findos os livros fornecidos pelo Governo, serão elles substituidos por outros semelhantes, comprados e preparados pelos officiaes do registro, logo que estiverem escriptos dous terços das folhas dos mesmos livros.

Art. 20. Os livros do registro terão tres classes que se distinguirão pelo numero de folhas que devem ter, conforme se determina no artigo seguinte.

§ 1.º Os da 1.ª classe serão para a Côrte, e capitaes das Provincias, onde houver Tabelliães especiaes.

§ 2.º Os da 2.ª classe pertencem ás comarcas de 2.ª e 3.ª entrancias.

§ 3.º Os da 3.ª classe servirão para as comarcas de 1.ª entrancia.

Art. 21. Os livros da 1.ª classe terão o numero das folhas designadas no art. 13; os da 2.ª classe, metade dessas folhas; e os da 3.ª classe, um terço dellas.

Art. 22. Logo que cada livro se findar, o immediato conservará o mesmo numero com a addição successiva das letras do alphabeto. Assim:

Livro n.º 1 _ A. livro n.º 1 _ B.

Art. 23. Os numeros de ordem de cada livro não serão interrompidos por se elle findar, mas continuados infinitamente nos livros seguintes.

Art. 24. A pagina immediata á do termo de abertura assim como todas as seguintes serão cortadas na parte superior por tres linhas horizontaes que formem dous espaços.

No primeiro espaço, se escreverá o título do livro, e o anno, em que se faz o serviço.

No segundo espaço, se escreverá a inscrição de cada uma das columnas formadas por linhas perpendiculares, as quaes varião em razão da forma especial de cada livro. Assim:

1865. Protocollo			1865. Protocollo		
Numero de ordem	Nome do apresentante	Averbações	Numero de ordem	Nome do apresentante	Averbações

Art. 25. O livro n.º 1 _ Protocollo _ é a chave do registro geral e servirá para o apontamento de todos os títulos apresentados diariamente para serem inscriptos, transcriptos, prenotados ou averbados.

Este livro determinará a quantidade e a qualidade dos títulos apresentados, assim como a data de sua apresentação e o seu numero de ordem (art. 46).

Art. 26. O livro n.º 2 _ Inscrição especial _ é destinado para a inscrição das hypothecas especiaes ou especializadas, e será escripturado pela forma seguinte:

Cada inscrição terá a largura do verso de uma folha, e mais a face da folha seguinte.

Este espaço será dividido em duas partes iguaes, das quaes uma, que occupará toda a largura do verso da folha antecedente, será riscada por linhas perpendiculares necessarias para formar tantas columnas quantos são os requisitos da inscrição (art. 218) e a outra parte, que occupará a face da folha seguinte, ficará em branco para nella se lançarem as averbações.

Aonde findar a inscrição se traçará uma linha horizontal que a divida da inscrição seguinte.

Art. 27. O livro n.º 3 _ Inscrição geral _ é privativo para inscrição das hypothecas geraes dos menores, interditos e mulheres casadas.

Este livro conterà em cada pagina tantas inscrições, quantas couberem, divididas por uma linha horizontal.

Cada inscrição terá tantas columnas formadas por linhas perpendiculares quantos são os requisitos da mesma inscrição (art. 213).

Art. 28. O livro n.º 4 _ Transcrição das transmissões _ é para a transcrição da transmissão dos immoveis susceptíveis de hypotheca (art. 8.º da lei).

Este livro será escripturado pelo modo seguinte:

Cada transcrição terá por espaço todo o verso de uma folha e toda a face da folha seguinte.

Este espaço será dividido em tantas columnas formadas por linhas perpendiculares, quantos são os requisitos da transcrição (art. 269).

Art. 29. O livro n.º 5 _ Transcrição dos onus reais _ será escripturado pela forma seguinte.

Cada transcrição terá a mesma largura que para cada inscrição exige o art. 26, e onde findar a transcrição será traçada uma linha horizontal que a dividirá da transcrição seguinte.

O espaço da transcrição será dividido em tantas columnas formadas por linhas perpendiculares quantos são os requisitos determinados pelo art. 270.

Art. 30. O livro n.º 6 _ Transcrição do penhor dos escravos _, servirá para a transcrição do penhor escravos pertencentes ás propriedades agricolas celebradas com a clausula _ Constitui _ (art. 6.º § 6.º da lei).

Este livro será escripturado como o livro n.º 5, sendo as columnas, em que se elle divide, correspondentes aos quesitos exigidos pelo art. 271.

Art. 31. O livro auxiliar do n.º 2 é destinado para as hypothecas geraes ou privilegiadas anteriores á execução da lei, especializadas e inscriptas conforme este regulamento (arts. 321 e 326).

Este livro será escripturado como o livro n.º 2.

Art. 32. O livro auxiliar do livro n.º 4 será escripturado como são os livros de notas dos Tabelliães, havendo porém entre as transcrições um espaço, formado por duas linhas horizontais, para nelle se escreverem o numero de ordem da transcrição e a referencia ao numero de ordem e pagina do livro n.º 4, de onde consta a mesma transcrição por extracto (art. 8.º da lei).

Art. 33. O livro n.º 7 _ Indicador real _ é o repertorio de todos os immoveis que directa ou indirectamente figurão nos livros n.ºs 2, 4, 5 e 6.

As folhas deste livro serão com igualdade repartidas pelas freguezias que se comprehendem na comarca.

Cada indicação terá por espaço um quarto da pagina do livro, e cada espaço tantas columnas, formadas por linhas perpendiculares, quantos são os requisitos seguintes:

1.º Numero de ordem.

2.º Denominação do immovel se fôr rural; a rua e o seu numero se fôr urbano.

3.º O nome do proprietario.

4.º Referencias aos numeros de ordem e paginas dos livros 2,4, 5 e 6.

5.º Anotações.

No primeiro espaço, formado por linhas horizontaes, de que trata o art. 24, em vez do titulo se escreverá a freguezia. Assim:

1865. Candelaria	1865. Candelaria
------------------	------------------

Art. 34. O livro n.º 8 _ Indicador pessoal _ será dividido alphabeticamente e nelle e na letra respectiva será escripto por extenso o nome de todas as pessoas que activa ou passivamente, só ou colletivamente figurão nos livros de registro geral.

As paginas deste livro serão cortadas por linhas perpendiculares necessarias para os seguintes requisitos:

§ 1.º Numero de ordem.

§ 2.º Nome das pessoas.

§ 3.º Domicilio.

§ 4.º Profissão.

§ 5.º Referencias aos numeros de ordem e paginas dos outros livros.

§ 6.º Anotações.

O espaço de cada indicação será de um oitavo de cada pagina.

Art. 35. Se o mesmo immovel ou a mesma pessoa já estiverem no _ Indicador real ou pessoal _ sómente se fará, na columna das referencias, uma referencia ao numero de ordem e pagina do livro em que se fizer a nova inscripção ou transcripção.

Art. 36. Se na mesma inscripção ou transcripção figurar mais de uma pessoa ou activa ou passivamente, o nome de cada uma será lançado distintamente no _ Indicador pessoal _ com referêcia reciproca na columna das anotações.

Art. 37. As indicações do _ Indicador real ou pessoal _, terão seu numero de ordem especial, sendo o numero de ordem dos immoveis em relação á freguezia em que são situados, e o numero de ordem das pessoas em relação á respectiva letra do alphabeto.

Art. 38. Esgotadas as folhas destinadas a uma freguezia no _ Indicador real _ ou a uma letra do alphabeto no _ Indicador pessoal _, o registro continuará no livro seguinte, averbando-se o transporte no livro antecedente.

Art. 39. No caso do artigo antecedente caberá na distribuição das folhas do livro seguinte maior numero á freguezia ou letra do alphabeto, cujas folhas se tiverem esgotado antes das distribuidas ás outras letras ou freguezias.

Art. 40. Os livros do registro, salvo o caso de força maior, não sahirão do escriptorio respectivo, por nenhum motivo ou pretexto.

Todas as diligencias judiciaes, ou extrajudiciaes que exijão a apresentação de qualquer livro, terão lugar no mesmo escriptorio.

Art. 41. Todos os dias, ao fechar das horas do registro, o official guardará debaixo de chave em lugar seguro os livros Protocollo, Indicadores real e pessoal, e bem assim os documentos apresentados, mas não registrados no mesmo dia.

Art. 42. No caso de que a transcripção (livro n.º 4) comprehenda mais de um immovel (arts. 226 e 277) o espaço marcado no art. 28 será duplicado ou triplicado, conforme o numero dos immoveis e seus requisitos, e em attenção á probabilidade de maior numero de averbações.

CAPITULO IV

Da ordem do serviço e processo do registro

Art. 43. O serviço do registro começará ás 6 horas da manhã e terminará ás 6 horas da tarde, em todos os dias não feriados.

Art. 44. São nullos os registros tomados antes ou depois das sobreditas horas, e os officiaes responsaveis civilmente pelas perdas e damnos além das penas criminaes em que incorrerem.

Exceptua-se desta disposição o caso dos arts. 62 e 63.

Art. 45. Logo que qualquer titulo fôr apresentado para ser inscripto, transcripto, prenotado, ou averbado, o official do registro tomará no Protocollo a data da sua apresentação e o numero de ordem que em razão della lhe compete, reproduzindo no mesmo titulo a dita data e numero de ordem.

Assim:

Numero tal..... do Protocollo

Pagina tal.....

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

O official F....

Art. 46. O numero de ordem do Protocollo é que determina a prioridade do titulo, ainda que os outros titulos sejam registrados.

Art. 47. Quando duas ou mais pessoas concorrerem no mesmo tempo, os titulos apresentados terão o mesmo numero de ordem.

Art. 48. O mesmo tempo quer dizer de manhã das 6 ás 12 horas, e de tarde das 12 ás 6 horas.

Art. 49. Não se dá prioridade entre os titulos que têm o mesmo numero de ordem.

Quanto, porém, ás transcripções que tiverem o mesmo numero de ordem, preferirá aquellam cujo titulo fôr mais antigo em data

Art. 50. Se a mesma pessoa apresentar mais de um titulo diverso, os titulos terão numeros seguidos.

Art. 51. Se mais de um titulo fôr apresentado pela mesma pessoa relativo ao mesmo objecto, o numero de ordem será o mesmo addicionado nos outros titulos com as letras A, B, C.

Art. 52. Tomada a data da apresentação, e o numero de ordem no Protocollo, e reproduzidas a mesma data e numero de ordem no titulo apresentado, o official procederá ao registro pelo modo seguinte.

Art. 53. A pessoa, que requerer a inscripção ou transcripção de qualquer titulo, deverá apresentar ao official do registro:

§ 1.º O titulo

§ 2.º O extrato do mesmo titulo em duplicata, contendo todos os requisitos, que para inscripção e transcripção este regulamento exige, e pela mesma ordem, em que são exigidos.

Estes extractos serão assignados pela parte ou por seu advogado ou procurador.

Art. 54. Sempre que o titulo apresentado fôr escripto particular, no caso em que é admissivel (art. 8.º da lei), deverá ser apresentado em duplicata para que um dos exemplares fique archivado no registro.

Art. 55. Sendo os extractos conformes um com o outro, e além disto sufficientes (art. 53 § 2.º), o official fará a inscripção ou transcripção á vista dos mesmos extractos.

Art. 56. Se, porém, os extractos, conformes entre si, não forem sufficientes, o official fará o registro, suprimindo pelo titulo o que fôr omisso no extracto.

Art. 57. Feito o registro, o official procederá assim:

§ 1.º Fará no Protocollo a nota de _ registrado no livro tal, numero tal, paginas tal.

§ 2.º Indicará no Indicador real os immoveis inscriptos ou transcriptos (art. 33).

§ 3.º Indicará no Indicador pessoal as pessoas que figurão na inscripção ou transcripção (art. 34).

Art. 58. Tomadas as notas antecedentes e reproduzida no titulo a nota de _ registrado no livro tal, numero tal, pagina tal _ o official entregará à parte o mesmo titulo e um dos extractos, numerando e rubricando as folhas respectivas de um e outro.

Art. 59. Outro extracto com o outro titulo, se o titulo fôr inscripto particular (art. 54) serão archivados conforme o art. 79.

Art. 60. No caso de averbação, o official procederá na fórma dos arts. 57 § 1.º, 58 e 59.

Art. 61. Sendo a hora de fechar-se o registro, nenhum acto mais poderá ser praticado.

O official no livro _ Protocollo _, no lugar onde terminar o serviço do dia, passará certidão de encerramento.

Art. 62. Se todavia ao chegar a hora de encerramento, se não tiver acabado algum registro começado, será a hora prorogada até esse registro se concluir.

Art. 63. Durante a prorrogação, porém, nenhuma nova apresentação será admittida.

Art. 64. Todos os titulos que em tempo forem apresentados e não puderem ser registrados antes da hora do encerramento, ficão reservados para o dia seguinte e serão os primeiros que devem ser registrados.

Art. 65. Os actos da inscripção, transcripção ou averbação, salvos os caso expressos neste regulamento, não podem ser praticados pelos officiaes do registro ex-officio senão a requerimento das partes.

Art. 66. Em geral e salvas as disposições especiaes deste regulamento (art. 234 e 268), são partes legitimas para requererem o registro aquelles que transmittem ou adquirem algum direito por virtude dos titulos apresentados, assim como as pessoas que os succedem ou representam.

Art. 67. Considerão-se terceiros no sentido da lei todos os que não forem partes no contracto, ou seus herdeiros.

Art. 68. Os officiaes do registro não podem examinar a legalidade dos titulos apresentados antes de tomarem nota da sua apresentação e de lhes conferirem o numero de ordem, que lhes compete em razão da data da mesma apresentação.

Art. 69. Tomada a nota da apresentação, e conferido o numero de ordem, o official, duvidando da legalidade do titulo, pôde recusar o seu registro, entregando-o á parte com a declaração da duvida que achou para que esta possa recorrer ao Juiz de Direito.

Art. 70. Neste caso, o official, na columna das anotações do Protocollo, certificará que o registro ficou adiado pela duvida que elle achou no titulo, a qual especificará resumidamente.

Art. 71. A parte, juntando o titulo com a duvida do official, e impugnando-a, requererá ao Juiz de Direito que, não obstante a duvida, mande proceder ao registro.

Art. 72. Decidindo o Juiz de Direito que a duvida procede, o Escrivão do Juiz de Direito remetterá certidão do despacho ao official, que cancellará a apresentação, declarando na columna das anotações que a duvida foi procedente por despacho de tal dia, e archivará a sobredita certidão.

Art. 73. Sendo a duvida improcedente, a parte apresentará de novo o seu titulo com certidão de despacho do Juiz de Direito, e o official procederá logo ao registro declarando na columna de anotações que a duvida foi improcedente por despacho do Juiz de Direito, datado de que fica archivado.

Art. 74. Pela fórmula determinada nos artigos antecedentes, procederá o official, quér o titulo lhe pareça nullo, quér lhe pareça falso, ou sobre elle occorra qualquer duvida, de modo que fique sempre salvo o numero de ordem, que ao titulo compete, o qual só será cancellado á vista da decisão judicial, ou por accordo das partes.

Art. 75. Todas as inscrições e transcrições, aonde se terminarem serão assignadas pelo official de registro.

Art. 76. Todas as averbações serão enumeradas, datadas e assignadas pelo official de registro.

Art. 77. Não são admissíveis para os actos do registro senão os titulos seguintes:

§ 1.º Os instrumentos publicos.

§ 2.º Os escriptos particulares assignados pelas partes que nelles figurão, reconhecidos pelos officiaes do registro sellados com o sello que lhes compete (art. 8.º § 2.º da lei).

§ 3.º Os actos authenticos dos paizes estrangeiros, legalisados pelos Consules Brasileiros e traduzidos competentemente na lingua nacional.

Art. 78. As averbações de que falla este capitulo comprehendem as cessões, subrogações, extinctão total ou parcial e geralmente todas as occurrencias, que por qualquer modo alterem a inscrição ou transcrição, ou em relação aos immoveis que nellas figurão.

Art. 79. Os papeis respectivos ao serviço annual do registro serão archivados com o rotulo do anno a que pertecem, e divididos em tantos massos quantas são as classes seguintes:

Extractos .

Titulos.

Documentos.

Decisões sobre o registro.

Todos os papeis de cada classe terão o seu rotulo particular com o numero de ordem do Protocollo, relativo á inscrição, transcrição ou averbação á qual se referem os mesmos papeis.

Os papeis da mesma classe que tiverem o mesmo numero de ordem do Protocollo, serão reunidos e emmassados em um mesmo rotulo.

CAPITULO V.

Da publicidade do registro.

Art. 80. Os officiaes do registro são obrigados:

§ 1.º A passar as certidões requeridas.

§ 2.º A mostrar ás partes, sem prejuizo da regularidade do serviço, os livros do registro, dando-lhes com urbanidade os esclarecimentos verbaes, que ellas pedirem.

Art. 81. Qualquer pessoa é competente para requerer as certidões do registro, sem importar ao official o interesse que ella possa ter.

Art. 82. Recusando ou demorando o official a certidão, póde a parte recorrer ao Juiz de Direito, que deverá providenciar sobre o caso com toda a promptidão.

Art. 83. As certidões serão passadas pelo official do registro sem dependencia de qualquer despacho.

Art. 84. Quando o registro tiver muita afluencia de trabalho, póde algum dos sub-officiaes do registro ser autorizado pelo Juiz de Direito a requerimento do official do registro para passar as certidões independentemente da subscripção do mesmo official (art. 12).

Art. 85. As certidões devem ser passadas não só dos livros do registro senão tambem dos documentos archivados.

Art. 86. As certidões devem ser passadas conforme o quesito ou quesitos da petição que as requerer.

Art. 87. Todavia, sempre que houver inscripção, transcripção ou averbação, posteriores ao acto de que se pede certidão, as quaes por qualquer modo o alterem, o official é obrigado a mencionar na certidão, não obstante a especificação do quesito, essa circumstancia sob pena de responsabilidade pelas perdas e damnos resultantes da certidão *ob* ou *sub-repticia*.

Art. 88. As certidões serão passadas com a brevidade possivel, não as podendo o official demorar por mais de tres dias.

Art. 89. Para ser possivel a verificação da demora, o official logo que receber alguma petição de certidão dará á parte a seguinte nota:

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

O official F. ou sub-official F.

CAPITULO VI.

Dos emolumentos dos officiaes do registro.

Art. 90. As despesas da transcripção incumbem ao adquirente (art. 7.º § 2.º da lei).

Art. 91. As despesas da inscripção competem ao devedor (art. 7.º § 2.º da lei).

Art. 92. As despesas das averbações e certidões pertencem áquelles que as requererem.

Art. 93. Quando, porém, o transmittente ou o credor fizerem as despesas que pelos artigos antecedentes incumbem ao adquirente e ao devedor, terão contra estes direito regressivo por meio executivo.

Art. 94. Os officiaes do registro levarão por cada inscripção ou transcripção 3\$000; pelas averbações 1\$500; pelas certidões e buscas o mesmo que os Tabelliães percebem (art. 94 do Reg. de custas).

Art. 95. Além disto, os mesmos officiaes perceberão:

§ 1.º Por cada referência aos numeros de ordem e paginas do mesmo livro em que fizer a inscripção ou transcripção 500 rs.

§ 2.º Por cada referência aos numeros de ordem e paginas dos outros livros 1\$000.

§ 3.º Por cada indicação ou indicador real ou pessoal, comprehendidas todas as referencias 1\$500.

Art. 96. Quando as partes além da transcripção por extracto quizerem a transcripção do *verbo ad verbun* (art. 273), os emolumentos serão duplicados.

Art. 97. Os officiaes do registro são obrigados a lançar no titulo registrado a nas certidões a conta dos emolumentos que perceberão.

CAPITULO VII

Da responsabilidade dos officiaes do registro

Art. 98. Os principaes deveres dos officiaes do registro são os seguintes:

§ 1.º A nota da apresentação dos titulos com determinação do seu numero de ordem, não só no Protocollo como no titulo apresentado (art. 45).

§ 2.º Conferencia dos extractos entre si e com o titulo (art. 55).

§ 3.º Registro do titulo com todos os requisitos que este regulamento exige.

§ 4.º Indicação dos immoveis e pessoas no indicador real e pessoal (arts. 33 e 34).

§ 5.º As averbações e referencias que este regulamento prescreve.

§ 6.º O preparo dos livros no tempo e fôrma que este regulamento determina, para que possam substituir sem interrupção os livros findos (art. 19).

§ 7.º A guarda dos livros do registro (art. 41).

Art. 99. Serão suspensos por um mez a um anno os officiaes do registro que infringirem os deveres referidos no artigo antecedente.

Art. 100. As outras infracções do regulamento serão punidas com suspensão por um a tres mezes.

Art. 101. As sobreditas penas disciplinares não eximem aos officiaes da responsabilidade criminal ou civil, em que incorrerem pelos seus actos, quando principalmente delles resulte falsidade ou nullidade com prejuizo das pessoas interessadas no registro.

CAPITULO VIII

Do cancellamento do registro.

Art. 102. O cancellamento deve ser feito por meio de uma certidão escripta na columna das averbações do livro respectivo, datada e assignada pelo official do registro, que certificará o cancellamento, a razão delle e o titulo em virtude do qual o mesmo cancellamento fôr feito.

Art. 103. O cancellamento refere-se ás inscripções, transcripções e averbações.

Art. 104. Póde ser requerido pelas pessoas as quaes o registro prejudica.

Art. 105. Sómente são habeis para o cancellamento os titulos seguintes:

§ 1.º Sentença passada em julgado.

§ 2.º Documento authenticico, do qual conste o expresso consentimento dos interessados.

Art. 106. Emquanto o registro não fôr cancellado, produz todos os effeitos legaes, ainda que se prove por outra maneira que o contracto está desfeito, extinto, annullado ou rescindido.

Art. 107. O cancellamento da inscripção não importa a extincção da hypotheca, que aliás não estiver extincta nos termos do art. 249, e ao credor é licito requerer nova inscripção, a qual só valerá desde a sua data.

Art. 108. Outrossim, no caso de ser o cancellamento fundado na nullidade da inscripção e não na nullidade ou solução do contracto, a nova inscripção ou transcripção só valerá desde a sua data.

Art. 109. O cancellamento póde ser total ou parcial.

TITULO II

Das hypothecas.

CAPITULO I.

Disposições geraes.

Art. 110. Não há outras hypothecas senão as que a lei n. 1237 estabelece, isto é:

§ 1.º A hypotheca legal das mulheres casadas, menores ou interdictos.

Fazenda publica geral, provincial ou municipal.

Corporações de mão-morta.

Offendidos.

Coherdeiros (art. 3.º da lei).

§ 2.º A hypotheca convencional (art. 4º da lei).

Art. 111. Todavia não está derogada a hypotheca judiciaria, a qual sem importar preferencia, consiste sómente no direito que tem o exequente de prosseguir a execução da sentença contra os adquirentes dos bens do devedor condemnado (art. 3.º § 12 da lei).

Art. 112. Tambem subsistem, posto que sem o nome de hypotheca, as obrigações reaes que a favor de certos creditos o Codigo Commercial estabelece sobre os navios e mercadorias.

Art. 113. A hypotheca é sempre regulada pela lei civil, ou seja civil ou commercial a obrigação que ella garante, ou seja algum ou todos os credores commerciantes (art. 2.º da lei).

Art. 114. Estão derogadas as disposições do Codigo do Commercio sobre a hypotheca de immoveis (art. 2.º da lei).

Art. 115. As hypothecas legaes ou convencionaes sómente se regulão pela prioridade, ou seja entre si mesmas, ou concorrendo as convencionaes com as legaes (art. 2.º § 9.º da lei).

Art. 116. A prioridade é determinada:

§ 1.º Quanto á hypotheca legal das mulheres casadas, dos menores e interdictos _ pela data da constituição das mesmas hypothecas.

§ 2.º Quanto ás outras hypothecas legaes _ pela prenotação e successiva inscripção (arts. 148 e 152).

§ 3.º Quanto ás hypothecas convencionaes _ pela inscripção.

Art. 117. As hypothecas ou são geraes ou especiaes, ou especializadas.

Art. 118. As hypothecas das mulheres casadas, menores ou interdictos, são as unicas hypothecas geraes que a lei reconhece, isto é, comprehensivas de todos os bens presentes ou futuros.

Art. 119. A hypotheca convencional é sempre especial sob pena de nullidade. Assim que, a quantia, que ella garante, deve ser determinada ou estimada.

Só póde recahir sobre immoveis especificados e existentes ao tempo do contracto (art. 4.º da lei).

Art. 120. Devem ser necessariamente especializadas, para que possam ser inscriptas e para que inscriptas possam valer contra os terceiros, as hypothecas legaes:

§ 1.º Da fazenda publica.

§ 2.º Das corporações de mão-morta.

§ 3.º Dos offendidos (art. 2.º § 10 da lei).

Art. 121. A especialização consiste:

§ 1.º Na determinação do valor da responsabilidade.

§ 2.º Na designação dos imóveis dos responsáveis que fiquem especialmente hypothecados (art. 3.º § 11 da lei).

Art. 122. Considerão-se especializadas e sómente dependentes da inscrição para que valhão contra os terceiros:

§ 1.º A hypotheca do coherdeiro.

§ 2.º A hypotheca judicial (arts. 223 e 224).

Art. 123. As hypothecas legaes das mulheres casadas, menores ou interdictos, posto que sejam geraes, podem ser especializadas; mesmo sem serem especializadas devem ser inscritas; e posto que não inscritas valem contra os terceiros desde a sua data (art. 3.º § 11, e art. 9.º da lei).

Art. 124. Só póde hypothecar quem póde alhear.

Os imóveis que não podem ser alheados não podem ser hypothecados (art. 2.º § 4.º da lei).

Art. 125. Estão em vigor as disposições dos arts. 26 e 27 do Código do Commercio sobre a capacidade dos menores e mulheres casadas commerciantes para hypothecarem os imóveis (art. 2.º § 5.º da lei).

Art. 126. O dominio superveniente revalida desde a inscrição as hypothecas contrahidas em boa fé pelas pessoas, que com justo titulo possuem os imóveis hypothecados (art. 2.º § 6.º da lei).

Art. 127. Não só o fiador, porém também qualquer terceiro, póde hypothecar os seus imóveis pela obrigação alheia (art. 2.º § 7.º da lei).

Art. 128. No caso de que o imóvel ou imóveis hypothecados convencionalmente pereçam ou soffrão deterioração, que os torne insufficientes para segurança da divida, póde o credor demandar logo a mesma divida, se o devedor recusar o esforço da hypotheca (art. 4.º § 3.º da lei).

Art. 129. Os contractos celebrados em paíz estrangeiro não produzem hypotheca sobre os bens situados no Brasil, salvo o direito estabelecido nos tratados, ou se forem celebrados entre brasileiros, ou em favor delles nos consulados com as solemnidades e condições que esta lei prescreve (art. 4.º § 4.º da lei).

Art. 130. Quando o pagamento, a que está sujeita a hypotheca, fôr ajustado por prestações, e o devedor deixar de satisfazer algumas dellas, todas se reputarão vencidas (art. 4.º § 9.º da lei).

Art. 131. Fica entendido que nesse vencimento se não comprehendem os juros correspondentes ao tempo ainda não decorrido.

Art. 132. São nullas as hypothecas convencionaes celebradas para garantia de dividas contrahidas anteriormente á data das escripturas de hypotheca nos quarenta dias precedentes á época legal da quebra (art. 2.º § 11 da lei).

Art. 133. Assim são validas as hypothecas convencionaes celebradas para garantia de dividas contrahidas no mesmo acto, ainda que dentro dos quarenta dias da quebra.

Art. 134. Todavia são nullas as inscripções e transcripções requeridas depois da sentença da abertura da falencia

CAPITULO II

Da constituição da hypotheca.

Art. 135. A hypotheca convencional não póde ser constituida senão por escriptura publica, ainda que sejam privilegiadas as pessoas que a constituirem, pena de nullidade (art. 4.º § 6.º da lei).

Art. 136. As outras hypothecas serão constituidas pelo modo seguinte

§ 1.º Pelo termo de tutela ou curatella, e desde a sua data a hypotheca legal do menor ou interdicto sobre os immoveis do tutor ou curador.

§ 2.º Desde a morte da mãe, e por este facto a hypotheca legal do menor pelos seus bens maternos sobre os immoveis do pai.

§ 3.º Pelo titulo de aquisição, e desde que elle é exigivel a hypotheca legal do menor por seus bens adventicios sobre os immoveis do pai.

§ 4.º Desde o casamento, e por esse facto a hypotheca legal dos menores filhos do primeiro matrimonio sobre os immoveis do pai ou mãe que passam a segundas nupcias.

§ 5.º Pela escriptura ante-nupcial, mas desde o casamento, a hypotheca legal da mulher por seu dote sobre os immoveis do marido.

§ 6.º Pelo titulo de aquisição, e desde que elle é exigivel a hypotheca legal da mulher casada pelos bens, que lhe aconção na constancia do matrimonio com a clausula - de não communhão, sobre os immoveis do marido.

§ 7.º Pelo titulo da nomeação ou pelo termo de fiança, e desde a sua data a hypotheca legal da fazenda publica sobre os immoveis dos seus responsaveis, ou fiadores; pelo titulo da nomeação, e desde a sua data a das corporações de mão-morta sobre os immoveis dos seus responsaveis.

§ 8.º Desde a data do crime a hypotheca legal do offendido, sobre os immoveis do criminoso.

§ 9.º Pela partilha, e desde a sua data, a hypotheca legal do coherdeiro sobre os immoveis adjudicados para seu pagamento.

§ 10.º Pela sentença, e desde que ella passa em julgado, a hypotheca judiciaria.

Art. 137. Os dotes ou contractos ante-nupciaes não valem contra terceiros:

Sem escriptura publica.

Sem expressa exclusão da communhão.

Sem estimação.

Sem insinuação nos casos em que a lei exige (art. 3.º § 9.º da lei).

CAPITULO III

Do objecto da hypotheca

Art. 138. Só podem ser objecto da hypotheca - por si sós;

§ 1.º Os immoveis propriamente ditos, ou que o são por sua natureza, isto é, os predios urbanos e rusticos.

§ 2.º O dominio directo dos bens emphiteuticos.

§ 3.º O dominio util dos mesmos bens independentemente de licença do senhorio, que não perde, no caso de alienação, o direito de opção.

Art. 139. Póde ser objecto da hypotheca, mas juntamente com os immoveis, a que pertencem, os accessorios dos immoveis, ou os immoveis por destino.

Art. 140. Considerão-se accessorios dos immoveis agricolas e só podem ser hypothecados com estes immoveis:

§ 1.º Os instrumentos de lavoura e os utensilios das fabricas respectivas, adherentes ao sólo.

§ 2.º Os escravos e animaes respectivos, que forem especificados no contracto.

Art. 141. Fica entendido que não são objecto da hypotheca os immoveis, assim chamados pelo objecto, a que se applicão como são:

O usufruto.

As servidões.

As acções de reivindicção.

CAPITULO IV

Da comprehensão da hypotheca.

Art. 142. A hypotheca comprehende:

§ 1.º O immovel com todas as suas pertenças e servidões activas.

§ 2.º Os accessorios hypothecados com o mesmo immovel.

§ 3.º Todas as bemfeitorias que accrescerem ao immovel depois de hypothecado.

§ 4.º Todas as accessões naturaes, que sobrevierem, nas quaes se considerão incluídas as crias das escravas hypothecadas.

§ 5.º O preço que no caso sinistro é devido pelo segurador ao segurado, não sendo applicado ás reparações do immovel hypothecado.

§ 6.º A indemnisação em razão da desapropriação por necessidade ou utilidade publica, ou em razão de perda ou deterioração.

Art. 143. Na generica disposição do artigo antecedente se subentendem:

§ 1.º Os novos edificios construídos no solo hypothecado.

§ 2.º A consolidação de um dominio com outro; quando os immoveis forem emphiteuticos.

§ 3.º Os terrenos adquiridos pelo devedor e incorporados expressa ou tacitamente ao immovel hypothecado.

§ 4.º Os terrenos de alluvião qualquer que seja sua extensão e importancia.

CAPITULO V

Da prenotação e especialisação

SECÇÃO I

Da prenotação

Art. 144. A lei concede para especialisação e inscripção das hypothecas legaes da fazenda publica, corporações de mão-morta e offendidos, assim como para inscripção da hypotheca legal do exequente e coherdeiro um prazo razoavel que não excederá de 30 dias uteis (art. 9.º § 27 da lei).

Art. 145. Este prazo é determinado pelo Juiz de Direito.

Art. 146. Com o titulo da constituição da hypotheca, ou com o documento authenticico que possa proval-a, se ainda não houver titulo ou a hypotheca depender de algum facto (art. 136 §§ 2.º, 4.º e 8.º), será requerida a concessão do prazo.

Art. 147. Concedido o prazo terá lugar a - prenotação - da hypotheca pelo modo, que os artigos seguintes determinão.

Art. 148. O official do registro apontará no Protocollo e no titulo ou documento de que trata o art. 146, a data da apresentação, e o numero de ordem que em virtude della compete á hypotheca.

Art. 149. O referido numero de ordem valerá sómente até ser findo o prazo concedido, se antes delle não fôr effectuada a inscripção da hypotheca.

Art. 150. O prazo concedido conta-se não do despacho do Juiz de Direito, mas da data da constituição da hypotheca (art. 136).

Art. 151. O Juiz de Direito deve declarar no seu despacho a sobredita data.

Art. 152. Effectuada a inscrição da hypotheca:

§ 1.º O numero de ordem de prenotação se tornará definitivo, e prevalecerá contra todos os titulos posteriormente apresentados e anteriormente registrados.

§ 2.º As hypothecas apresentadas anteriormente dentro do prazo da prenotação não terão effeito á hypotheca prenotada e inscripta.

Art. 153. Na columna das anotações do Protocollo o official do registro lançará a nota seguinte:

"Prenotação durante o prazo (tal) que corre do dia tal, marcado pelo Juiz de Direito por despacho de tal data, o qual despacho com o requerimento respectivo fica por mim archivado."

Data.

O official F...

Art. 154. Se findo o prazo marcado, a hypotheca prenotada não for inscripta, o official do registro, a requerimento da parte interessada certificará abaixo da nota do artigo antecedente _ que por ser findo o prazo e a requerimento de F., a prenotação está cancellada _ e datará e assignará esta certidão.

Art. 155. Se houver o registro, o official do registro procederá conforme os arts. 45 e seguintes.

Art. 156. O mesmo processo dos artigos antecedentes é applicavel á prenotação para inscrição da hypotheca do exequente e do coherdeiro (art. 9.º § 27 da lei).

SECÇÃO II

Da forma da especialisação.

Art. 157. Compete:

§ 1.º Ao Juizo de Orphãos a especialisação da hypotheca legal do menor ou interdicto.

§ 2.º Ao Juizo dos Feitos a especialisação da hypotheca legal da fazenda publica.

§ 3.º Ao Juizo da Provedoria, a especialisação da hypotheca legal das corporações de mão-morta.

§ 4.º Ao Juizo do Civel, a especialisação da hypotheca legal da mulher casada, e dos offendidos.

Art. 158. São competentes para requerer a especialisação da hypotheca legal da mulher casada, dos menores e interdictos:

§ 1.º Os responsaveis.

§ 2.º Os adquirentes (art. 10 § 11 da lei).

Art. 159. A especialização da hypotheca legal da fazenda publica deve ser requerida:

§ 1.º Pelos responsaveis ou seus fiadores.

§ 2.º Pelo empregado designado pelo Ministerio da Fazenda a da Fazenda Geral.

§ 3.º Pelo empregado designado pelo Presidente da Provincia a da Fazenda Provincial.

§ 4.º Pelo empregado designado pela Camara Municipal a da Fazenda Municipal.

Art. 160. A especialização da hypotheca legal das corporações de mão-morta deve ser requerida pelos responsaveis, ou pelo Promotor de Capellas ou pelo Procurador que as mesmas corporações para esse fim nomearem.

Art. 161. A especialização da hypotheca dos offendidos póde ser requerida ou pelos responsaveis, ou pelos offendidos.

Art. 162. Requerida a especialização por meio de petição na qual a parte deve demonstrar e estimar o valor da responsabilidade, e designar e estimar o immovel ou immoveis que hão de ficar especialmente hypothecados, o Juiz mandará logo proceder:

1.º Ao arbitramento do valor da responsabilidade.

2.º Á avaliação do immovel ou immoveis designados.

Art. 163. A dita petição deve ser instruida de documento, em que se funda a estimação da responsabilidade, assim como da relação dos immoveis, que o responsavel possui, se outros elle tiver, além dos designados na petição.

Art. 164. O arbitramento do valor da responsabilidade e a avaliação dos immoveis designados serão feitos por peritos nomeados pelo Juiz a aprazimento das partes.

Art. 165. Não carece de arbitramento o valor da responsabilidade da hypotheca legal da mulher casada pelo seu dote, porque esse valor consiste na estimação constante da escriptura ante-nupcial (art. 3.º § 9.º da lei).

Art. 166. No mesmo caso está o valor da responsabilidade da hypotheca da Fazenda Publica que será o mesmo valor da fiança que prestão os responsaveis.

Art. 167. O valor da responsabilidade legal das hypothecas dos menores, interdictos, mulheres casadas, e corporações de mão-morta, será calculado tendo-se em attenção a importancia dos bens e os rendimentos, que o responsavel há de receber e deve accumular até ser finda a tutela, curatella, ou administração.

Art. 168. No valor da responsabilidade da hypotheca legal dos menores e interdictos não serão computados os immoveis, mas sómente os outros bens.

Art. 169. O valor da responsabilidade do criminoso será calculado conforme as regras determinadas no Codigo Criminal.

Art. 170. Arbitrado o valor da responsabilidade, salvos os casos dos arts. 165 e 166, e avaliados os imóveis designados, o Juiz ouvirá as partes concedendo a cada uma 48 horas para dizerem o que lhes convier:

1.º Sobre o valor da responsabilidade.

2.º Sobre a qualidade e sufficiencia dos imóveis designados.

3.º Sobre a avaliação dos imóveis designados.

Art. 171. Logo que as partes tiverem allegado o seu direito, o Juiz, homologando, ou corrigindo o arbitramento e a avaliação, e achando livres e suficientes os bens designados, julgará a especialisação por sentença e mandará que se proceda á inscripção da hypotheca legal (tal), pelo valor (tal), sobre o imóvel (tal) ou imóveis (taes), do responsavel (tal).

Art. 172. O Juiz é obrigado a especificar na sua sentença a denominação, a situação, e caracteristicos dos imóveis, que vão ser inscriptos.

Art. 173. Se o Juiz, homologando ou corrigindo o arbitramento e avaliação, achar todavia que os imóveis designados ou não são livres ou não são suficientes, e o responsavel tiver outros imóveis além dos designados, mandará proceder á avaliação delles.

Art. 174. Do despacho do Juiz:

1.º Que homologa ou corrige o arbitramento e avaliação.

2.º Que julga ou não julga livres ou suficientes os imóveis.

Haverá agravo de petição ou instrumento.

Art. 175. Não obstante o agravo proceder-se-ha á avaliação.

Art. 176. Feita a avaliação e achando o Juiz que os imóveis são suficientes julgará por sentença a especialisação, mandando que se proceda á inscripção da hypotheca legal (tal), pelo valor (tal), sobre o imóvel (tal) ou imóveis (taes), do responsavel (tal).

Art. 177. Se se tratar da especialisação da hypotheca legal da mulher casada, menores e interdictos, e os imóveis designados forem insufficientes, e o responsavel não tiver outros além desses, o Juiz julgará improcedente a especialisação.

Art. 178. Se, porém, a especialisação fôr de outras hypothecas legaes, que não as do artigo antecedente, e o imóvel fôr insufficiente, e o responsavel não tiver outros, o Juiz julgará a especialisação, reduzindo a hypotheca ao valor do imóvel existente, salvos os privilegios sobre os outros bens do devedor, não suceptiveis de hypotheca (art. 5.º § 2.º da lei).

Art. 179. Quando algum dos imóveis designados fôr situado fóra do lugar aonde se procede á especialisação, o Juiz, por via de precatoria, requisitará a avaliação delle ao Juiz do lugar, e vindo ella procederá como determinão os arts. 170 e seguintes.

Art. 180. Concluida a especialisação, se dará á parte sentença della.

Art. 181. Esta sentença será simples e não poderá conter a sentença de que tratão os arts. 171, 173, 176, assim como a decisão do agravo (art. 174).

Art. 182. Se na escriptura dotal forem expressamente mencionados os immoveis do marido que devem garantir o dote, só nesses immoveis e independentemente de designação, deve recahir a inscripção de hypotheca.

Art. 183. No caso do artigo antecedente, sendo requerida a especialisação da hypotheca legal da mulher casada pelo seu dote, o Juiz á vista da escriptura ante-nupcial, e se della constar a estimação do dote, e a especificação dos immoveis, que garantem o mesmo dote, julgará por sentença a especialisação e mandará que se proceda á inscripção da hypotheca legal tal pelo valor tal, (a estimação do dote) sobre o immovel tal, immoveis taes (os designados na escriptura ante-nupcial), do responsavel tal.

Art. 184. Todavia se o marido ou os seus credores se oppuzerem a que sejam especializados os immoveis designados no contracto ante-nupcial por ser a sua importancia excessivamente superior á estimação do dote, o Juiz procederá á especialisação, não conforme o artigo antecedente, mas conforme os arts. 164 e seguintes.

Art. 185. São applicaveis ás hypothecas legaes, logo que forem especializadas, as disposições relativas ás hypothecas convencionaes ou especiaes.

Art. 186. Assim tornando-se insufficientes os immoveis inscriptos para garantia da hypotheca especializada, póde se requerer o reforço da mesma hypotheca.

Art. 187. No caso do artigo antecedente, justificado o facto, proceder-se-ha á designação de outro ou outros immoveis do responsavel pela fórmula determinada neste capitulo.

CAPITULO VI.

Da inscripção da hypotheca geral da mulher casada, menores, e interdictos.

SECÇÃO I.

Da inscripção da hypotheca geral da mulher casada.

Art. 188. A inscripção da hypotheca legal da mulher casada deve ser requerida pelo marido.

Art. 189. Se, oito dias depois de constituida a hypotheca da mulher casada, o marido a não inscrever, podem requerer a sua inscripção o pai, ou o doador, ou qualquer parente da mulher.

Art. 190. O Tabelião em cujas notas se fizer escriptura de dote ou doação a favor da mulher casada com a clausula do _ não communhão _, e outrosim o Escrivão da Provedoria que registrar testamento contendo legado ou herança a favor de alguma mulher casada com a clausula de _ não communhão _, devem notificar ao marido para inscripção da respectiva hypotheca legal da mulher.

Á margem da nota ou do registro, o Tabelião ou o Escrivão certificarão a dita notificação.

Art. 191. O testamenteiro é tambem obrigado a requerer a inscripção da hypotheca legal da mulher casada, proveniente de legado ou herença instituida no testamento de que elle é executor, se, dentro de tres mezes contados do registro do testamento, não estiver a mesma hypotheca inscripta pelo marido, pelo pai ou por algum parente da mulher.

Art. 192. Incumbe ao Juiz da Provedoria ordenar a notificação de que trata o art. 190, se ella não estiver feita, e punir o Escrivão pela falta della.

Art. 193. O Juiz de Direito em correição verá se forão feitas as notificações do art. 190, e punirá os Tabelliães e Escrivães omissos.

Art. 194. Outrosim, o Juiz de Direito em correição, vendo as notificações do art. 190, e informando-se de que não está ainda inscripta a respectiva hypotheca legal da mulher, constrangerá o marido a fazer a dita inscripção.

Art. 195. O testamenteiro que não fizer a inscripção da hypotheca legal da mulher, no caso do art. 191, perderá a favor della a vintena que lhe competiria.

Art. 196. Não serão julgadas cumpridas as contas do testamento, não constando dos autos certidão da inscripção da respectiva hypotheca legal da mulher.

Art. 197. Os Juizes, Tabelliães e Escrivães que forem omissos ficão sujeitos á responsabilidade criminal ou civil que da omissão resultar (art. 9.º § 21 da lei).

Art. 198. O marido, além da responsabilidade civil, fica pela omissão da inscripção sujeito ás penas de estellionato, verificada a fraude, a qual se presume, se no caso de alienação de algum dos seus immoveis elle não declarar a responsabilidade que tem pelo dote ou doação exclusiva da communhão.

SECÇÃO II

Da inscripção da hypotheca geral dos menores e interdictos.

Art. 199. A hypotheca legal dos menores e interditos deve ser requerida:

§ 1.º Pelo tutor ou curador, oito dias depois de assignado o termo de tutela ou curatella, e ainda mesmo antes do exercicio dellas (art. 9.º § 12 da lei).

§ 2.º Pelo pai ou mãe oito dias depois de constituida a hypotheca (art. 136).

Art. 200. Se, findo o dito prazo, o tutor, curador, pai ou mãe não inscreverem a hypotheca legal do menor ou interdicto, póde ser ella inscripta por qualquer parente do mesmo menor ou interdicto.

Art. 201. O Escrivão de Orphãos, quando fôr assignado algum termo de tutela ou curatella, ou quando o pai de algum orphão prestar o juramento de cabeça do casal notificará ao tutor, curador ou ao pai para inscripção da hypotheca legal do menor ou interdicto.

A' margem do termo de tutela, curatella ou juramento do cabeça do casal o mesmo Escrivão certificará a dita notificação.

Art. 202. O Tabellião em cujas notas se fizer escriptura de doação a favor de algum menor, ou interdição, e outrosim o Escrivão da Provedoria, que registrar testamento contendo legado, ou herança a favor de algum interdicto deverão remetter ao Escrivão de Orphãos um certificado contendo:

§ 1.º O nome e domicilio do doador ou testador.

§ 2.º O nome, filiação e domicilio do menor ou interdicto.

§ 3.º O objecto da doação ou legado.

§ 4.º A data da escriptura de doação e da abertura do testamento registrado.

O Tabellião e o Escrivão á margem da nota ou registro certificará a remessa do certificado.

Art. 203. O Escrivão de Orphãos recebendo os certificados do artigo antecedente procederá assim:

§ 1.º Se o menor fôr orphão de pai e ainda não tiver tutor, o Escrivão apresentará o certificado ao Juiz de Orphãos para que haja a nomeação do tutor.

Nomeado o tutor procederá o Escrivão conforme o art. 201.

§ 2.º Se o menor já tiver tutor, o Escrivão ajuntará aos autos o certificado para que o Juiz providencie sobre a arrecadação da doação, legado ou herança.

§ 3.º Se o menor tiver pai e houver inventario, o Escrivão procederá como no caso do artigo antecedente.

§ 4.º Se o menor tiver pai, mas não houver inventario, o Escrivão, autoando o certificado, o apresentará ao Juiz para ordenar o que fôr de direito, e fará ao pai a notificação do art. 201.

Art. 204. O testamenteiro é tambem obrigado a requerer a inscripção da hypotheca legal do menor ou interdito proveniente de legado, ou herança instituida no testamento, de que elle é executor, se dentro de tres mezes contados do registro do testamento não estiver a mesma hypotheca inscripta pelo tutor, curador, pai ou parente do menor ou interdito.

Art. 205. Incumbe ao Juiz da Provedoria ordenar a remessa do certificado de que trata o art. 202 e punir o Escrivão pela falta della.

Art. 206. Incumbe ao Juiz de Orphãos cumprir e fazer cumprir as disposições do art. 203 e constringer o pai, tutor, e curador a fazer a inscripção da hypotheca legal dos menores ou interdictos não julgando as partilhas, e nem as contas da tutela e curatella sem que dos autos conste a certidão da mesma inscripção.

Art. 207. O juiz de Direito em correição verá se forão cumpridas as disposições dos artigos antecedentes e punirá os Juizes, Tabelliães e Escrivães omissos, constringendo o pai, tutor ou curador, a fazerem a inscripção da hypotheca legal do menor ou interdito.

Art. 208. Incumbe ao Curador geral dos orphãos promover a execução das disposições e dos artigos antecedentes, e a effectiva inscripção da hypotheca legal dos menores e interdictos.

Art. 209. O testamenteiro que não fizer a inscripção da hypotheca legal dos menores e interdictos, no caso do art. 204, perderá a favor dos mesmos menores ou interdictos a vintena que lhe competiria (art. 9.º § 22 da lei).

Art. 210. Não serão julgadas cumpridas as contas do testamento não constando dos autos certidão da hypotheca legal dos menores ou interdictos.

Art 211. Os Juizes, Curadores geraes, Tabelliães ou Escrivães que forem omissos, ficão sujeitos á responsabilidade criminal ou civil que da omissão resultar (art. 9.º § 21 da lei).

Art. 212. O pai, tutor ou curador, além da responsabilidade civil, ficão sujeitos pela omissão da inscripção ás penas do estellionato, verificada a fraude, a qual se presume no caso da alienação de alguns dos seus immoveis, se elles não declararem a responsabilidade que têm pela administração, tutela ou curatella.

SECÇÃO III.

Da fórma da inscripção das hypothecas geraes.

Art. 213. A inscripção destas hypothecas deve conter os seguintes requisitos:

§ 1.º O nome do responsável.

§ 2.º Seu domicílio.

§ 3.º Sua profissão.

§ 4.º O nome da mulher casada, do menor ou interdito.

§ 5.º Seu domicílio.

§ 6.º Sua filiação.

§ 7.º A razão da responsabilidade.

§ 8.º A data da responsabilidade.

§ 9.º Averbações.

Art. 214. Esta hypotheca deve ser requerida:

1.º Com o título que a constitue ou documentos authenticos que possam proval-a quando a hypotheca depender de algum facto (art. 136).

2.º Com os extractos exigidos pelo art. 53.

Art. 215. A inscripção será feita na fórma determinada nos arts. 45 e seguintes que regulão a ordem do serviço e o processo da inscripção com a seguinte differença:

Quando a hypotheca não tiver título, mas fôr provada por documentos authenticos, as notas de que tratão os arts. 52, 57, 58 e 59, serão feitas em um dos extractos, e os sobreditos documentos ficarão archivados com o outro extracto.

Art. 216. A inscripção destas hypothecas geraes não carecem de renovação, mas subsistem por todo o tempo do casamento, minoridade e interdicção: ainda mais, até um anno depois da cessação da tutela, curatella ou separação dos conjuges; e finalmente, além desse anno, se houver questões pendentes e emquanto não forem decididas.

Art. 217. No caso de serem estas hypothecas especializadas, a inscripção dellas, como hypothecas geraes, não será cancellada senão depois de effectuada a inscripção no livro de hypothecas especiaes ou especializadas.

CAPITULO VII.

Da inscripção das hypothecas especiaes ou especializadas.

Art. 218. A inscripção destas hypothecas deve conter os seguintes requisitos:

§ 1.º Numero de ordem.

§ 2.º Data.

§ 3.º Nome, domicilio e profissão do credor.

§ 4.º Nome, domicilio e profissão do devedor.

§ 5.º O titulo, sua data, e o nome do Tabellião que o fez.

§ 6.º Valor do credito, ou sua estimação ajustada pelas partes.

§ 7.º Epoca do vencimento.

§ 8.º Juros estipulados.

§ 9.º Freguezia em que é situado o immovel.

§ 10. Denominação do immovel se fôr rural; a rua e numero delle se fôr urbano.

§ 11. Os caracteristicos do immovel.

§ 12. Averbações.

O credor, além do domicilio proprio, poderá designar outro onde seja notificado (art. 9.º § 24 da lei).

Art. 219. Esta inscripção será requerida e feita pela fôrma determinada no art. 45 e seguintes que regulão a ordem do serviço e o processo do registro.

Art. 220. O titulo, porém, com o qual deve ser requerida a inscripção da hypotheca especializada, deve ser a sentença da especialisação.

Art. 221. Para o dito titulo será transportado o numero de ordem da prenotação (art. 152).

Art. 222. Inscripta no livro n.º 2 a hypotheca especializada será cancellada a inscripção da hypotheca geral respectiva no livro n.º 3, referindo-se na columna das averbações deste livro o numero de ordem e paginas do Protocollo e livro n.º 2 relativos á hypotheca especial, e no livro n.º 2 se fará tambem reciproca referencia aos numeros de ordem e paginas do Protocollo e livro n.º 3, relativos á hypotheca geral cancellada.

Art. 223. A hypotheca legal do coherdeiro considera-se especializada pela partilha, e será inscripta pelo valor da mesma partilha sobre o immovel nella adjudicado ao pagamento do coherdeiro.

O titulo para esta inscripção será o formal da partilha, e para esse titulo será transportado o numero de ordem da prenotação (art. 152).

Art. 224. Tambem se considera especializada pela importancia da sentença a hypotheca judicial, a qual recahirá nos immoveis do devedor condemnado, existentes na posse delle ou alienados em fraude da sentença, designados pelo exequente nos extractos do art. 53.

A sentença será o titulo que servirá para inscripção, e para esse titulo se transportará o numero de ordem da prenotação (art. 152).

Art. 225. Se sobre o immovel hypothecado houver já outra hypotheca inscripta, o official do registro deverá na columna das averbações referir o numero de ordem da inscripção anterior e no titulo certificar que a hypotheca inscripta é 2.ª ou 3.ª referindo tambem o numero de ordem da hypotheca anterior.

Art. 226. Quando por um mesmo titulo forem hypothecados diversos immoveis situados na mesma comarca, a inscripção será uma só, sendo porém no Indicador real tantas as indicações quantos são os immoveis hypothecados.

As ditas indicações terão referencia reciproca.

Art. 227. Se os immoveis hypothecados pelo mesmo titulo forem situados em diversas comarcas, será a hypotheca inscripta em todas as comarcas.

Art. 228. Se um e o mesmo immovel fôr situado em comarcas limitrophes a inscripção terá lugar em todas ellas.

Art. 229. Se o titulo fôr de transmissão do immovel com o pacto adjecto de hypotheca para firmeza da transmissão haverá além da transcripção no livro n.º 4, inscripção no livro n.º 2, com referencia reciproca.

Art. 230. Feita a inscripção da hypotheca, ella subsiste ainda mesmo que por superveniente divisão judiciaria a freguezia, em que o immovel inscripto está situado, passe a fazer parte de outra comarca.

Art. 231. Não serão incorporadas nas escripturas de hypotheca como até agora as certidões negativas de outras hypothecas.

Art. 232. Podem ser incorporadas nas escripturas de hypotheca as certidões negativas de qualquer alienação do immovel hypothecado, feita pelo devedor.

Art. 233. A inscripção das hypothecas especializadas deve ser requerida pelas pessoas que são competentes para requerer a especialisação (art. 158 e seguintes).

Art. 234. Podem requerer a inscripção da hypotheca especial ou convencional:

§ 1.º O credor.

§ 2.º O devedor.

§ 3.º As pessoas que o representão; ou compareção por parte delles ainda que sem procuração.

§ 4.º Todas as pessoas que tiverem interesse na inscripção.

Art. 235. E' nulla radicalmente a inscripção que não contiver os requisitos do art. 218, exceptuados os §§ 1.º, 2.º e 11, assim como a declaração da - profissão do credor e devedor exigida nos §§ 3.º e 4.º.

Art. 236. As sobreditas nullidades não podem ser relevadas, ainda que os extractos sejam sufficientes.

Art. 237. Feita a inscripção se ella contiver quaesquer nullidades o official não póde repara-las, mas os terceiros adquirem o direito de invocal-as a seu favor.

Art. 238. As inscripções constantes do livro n.º 2, salvo o caso de remissão (art. 10 da lei) valem por 30 annos, e findo esse prazo devem ser renovadas pela mesma fórma estabelecida neste capitulo, conservando, porém a hypotheca o mesmo numero de ordem da primeira inscripção se entre ella e a segunda inscripção não houver interrupção

CAPITULO VIII

Dos efeitos da hypotheca.

Art. 239. A hypotheca é indivisível, grava o imóvel ou imóveis respectivos integralmente e em cada uma das suas partes, qualquer que seja a pessoa em cujo poder se acharem (art. 10 da lei).

Art. 240. Em consequência da disposição do artigo antecedente:

§ 1.º Ainda que tenham sido hypothecados é uma obrigação diversos imóveis e o valor de um só se torne suficiente para solução da mesma obrigação, a hypotheca não pôde ser reduzida a esse imóvel, salvo querendo o credor.

§ 2.º O herdeiro possuir o imóvel hypothecado, ainda que pague a parte da dívida, que lhe cabe, está sujeito como o terceiro detentor á excussão do imóvel até a efectiva solução da mesma dívida.

§ 3.º Aquelle que adquire o imóvel e nos 30 dias depois da transmissão não tratar da remissão da hypotheca conforme o art. 293 fica sujeito á excussão do imóvel pela fórma estabelecida nos arts. 309 e seguintes.

§ 4.º Os bens especialmente hypothecados só podem ser executados pelos credores das hypothecas geraes anteriores depois de executados os outros bens do devedor commum.

§ 5.º Outrossim e salvos os casos de fallencia e insolvabilidade do devedor (art. 806 do Código do Commercio e 309 do Regulamento n. 737 de 1850) os imóveis hypothecados nunca poderão ser executados por outro credor que não seja hypothecario, pena de nullidade.

§ 6.º Nos sobreditos casos de fallencia e insolvabilidade:

1.º O credor hypothecario considerar-se-há habilitado para o concurso simplesmente com o seu título inscripto, independentemente da acção, ou sentença contra o devedor.

2.º A dívida hypothecaria se reputará vencida.

3.º Os juros correrão até onde chegar o producto do imóvel hypothecado.

4.º E' applicavel ao credor hypothecario a disposição do art. 881 do Código do Commercio.

5.º A hypotheca constante de escriptura publica, celebrada e inscripta conforme os arts. 132, 133 e 134 não pôde ser objecto de contestação, mas terá todos os seus efeitos enquanto não fôr annullada ou rescindida por acção ordinaria.

Art. 241. Havendo mais de uma hypotheca sobre o mesmo imóvel, realizando-se o pagamento de qualquer das dividas hypothecarias, o imóvel permanece hypothecado ás restantes integralmente em cada uma das suas partes (art. 4.º § 7.º da lei).

Art. 242. O imóvel commum a diversos proprietarios não pôde ser hypothecado na sua totalidade sem consentimento de todos, mas cada um pôde hypothecar individualmente a parte que nelle tiver se fôr divisível, e só a respeito dessa parte vigorará a indivisibilidade da hypotheca (art. 4.º § 8.º da lei).

Art. 243. Além dos efeitos referidos nos artigos antecedentes a hypotheca tem sobre o imóvel hypothecado preferencia a quaesquer creditos com excepção sómente do credito proveniente das despesas e custas judiciaes, feitas para a excussão do mesmo imóvel.

Art. 244. Assim que, deduzidas as sobreditas despesas e custas judiciais, o preço do imóvel será precipuamente destinado ao pagamento da hypotheca, e só depois do destinado ao pagamento della póde o mesmo preço ser applicado aos outros credits conforme a ordem que lhes compete (art. 5.º da lei).

CAPITULO IX

Da cessão, ou subrogação da hypotheca

Art. 245. A cessão da hypotheca inscripta só póde ter lugar:

§ 1.º Por escriptura publica.

§ 2.º Por termo judicial (art. 13 da lei).

Art. 246. A hypotheca quando contrahida para garantia de uma letra de cambio ou titulos semelhantes, não se transmite pelo simples endosso da mesma letra e titulos semelhantes, mas carece de expressa cessão da hypotheca pelos meios estabelecidos no dito artigo.

Art. 247. Outrossim para que a subrogação possa ser averbada nos livros do registro é preciso que o pagamento do qual ella resulta seja provado pelos meios estabelecidos no art. 245.

Art. 248. O cessionario do credito hypothecario ou a pessoa validamente subrogada no dito credito, depois de averbada a cessão ou subrogação, exercerão sobre o imóvel os mesmos direitos que competem ao cedente ou subrogante.

CAPITULO X

Da extinctão da hypotheca

Art. 249. A hypotheca se extingue:

§ 1.º Pela extinctão da obrigação principal.

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

§ 3.º Pela renuncia do credor.

§ 4.º Pela remissão do imóvel hypothecado.

§ 5.º Pela sentença passada em julgado que annulle, ou rescinda a hypotheca (art. 11 da lei).

Art. 250. A extinctão da hypotheca só começa a ter effeito depois de averbada no competente registro e só poderá ser attendida em juizo á vista da certidão da averbação (art. 11 § 6.º da lei).

Art. 251. Se na época do pagamento o credor se não apresentar para receber a divida hypothecaria, o devedor liberta-se pelo deposito judicial da importancia da mesma divida e juros vencidos, sendo por conta do credor as despesas do deposito que se fará com a clausula de ser alevantado pela pessoa á quem de direito pertencer (art. 11 § 7.º da lei).

Art. 252. Effectuado o deposito será elle notificado por editos ao credor ou ás pessoas quaes pertencer.

Art. 253. A' vista da certidão authentica do deposito o official do registro fará a competente averbação.

Art. 254. A prescrição da hypotheca é a mesma da obrigação principal.

Ella não poderá ser provada senão por sentença judicial que a declare, e só á vista da sentença se fará a averbação.

Art. 255. A prescrição acquisitiva de 10 e 20 annos não poderá valer contra a hypotheca inscripta, se o titulo da mesma prescrição não estiver transcripto.

O tempo desta prescrição só correrá da data da transcrição do titulo.

TITULO III

Da transcrição

CAPITULO I

Do objecto e effeitos da transcrição.

Art. 256. Não opera seus effeitos a respeito dos terceiros senão pela transcrição e desde a data della, a transmissão entre vivos por titulo oneroso ou gratuito dos immoveis susceptiveis de hypotheca (art. 8.º da lei).

Art. 257. Até a transcrição, os referidos actos são simples contractos que só obrigão as partes contractantes.

Art. 258. Todavia a transcrição não induz a prova do dominio que fica salvo á quem fôr.

Art. 259. São sujeitos á transcrição para que possam valer contra os terceiros conforme os artigos antecedentes:

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

§ 2.º A permuta.

§ 3.º A dacção em pagamento.

§ 4.º A transferencia que o socio faz de um immovel á sociedade como contingente do 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. 260. Não são sujeitos á transcripção as transmissões causa mortis ou por testamentos, e nem também os actos judiciarios.

Art. 261. A lei não reconhece outros onus reaes senão:

§ 1.º A servidão.

§ 2.º O uso.

§ 3.º A habitação.

§ 4.º A antichrese.

§ 5.º O usufructo.

§ 6.º O foro.

§ 7.º O legado de prestações ou alimentos expressamente consignados no immovel.

Art. 262. Estes onus reaes passam com o immovel para o dominio do comprador ou successor (art. 6.º § 3.º da lei).

Art. 263. Os outros onus que os proprietarios impuzerem aos seus predios se haverão como pessoas e não podem prejudicar aos credores hypothecarios (art. 6.º § 1.º da lei).

Art. 264. Os sobreditos onus reaes instituidos por actos entre vivos para que possam valer contra os terceiros também carecem de transcripção, e só começam a valer desde a data della.

Art. 265. O penhor dos escravos pertencentes ás propriedades agricolas _ celebrado com a clausula *constituti* _ também não póde valer contra os credores hypothecarios se o titulo respectivo não fôr transcripto antes de hypothecado (art. 6.º § 6.º da lei).

Art. 266. Ficão salvos independentemente da transcripção e considerados como onus reaes a decima e outros impostos respectivos aos immoveis.

Art. 267. A excepção das concessões feitas directamente pelo Estado, por Lei ou Decreto, como são as concessões de minas, caminhos de ferro e canaes, as outras transmissões entre os particulares e o Estado como pessoa civil são sujeitas á transcripção do art. 256.

CAPITULO II

Da forma da transcripção.

Art. 268. São competentes para requererem a transcripção as mesmas pessoas que podem requerer a inscripção hypotecaria (art. 234).

Art. 269. A transcripção da transmissão dos immoveis deve conter os seguintes requisitos:

§ 1.º Numero de ordem.

§ 2.º Data.

§ 3.º Freguezia em que o immovel é situado.

§ 4.º Denominação do immovel se fôr rural, a rua e o numero delle se fôr urbano.

§ 5.º Confrontações e característicos do immovel.

§ 6.º Nome, e domicilio do adquirente.

§ 7.º Nome, e domicilio do transmitente.

§ 8.º Titulo da transmissão (se é venda, permuta ou outro).

§ 9.º Fôrma do titulo e Tabellião que o fez.

§ 10. Valor do contracto.

§ 11. Condições do contracto.

§ 12. Averbações.

Art. 270. A transcripção dos onus reaes deve conter os seguintes requisitos:

§ 1.º Numero de ordem.

§ 2.º Data.

§ 3.º Freguezia em que está situado o immovel.

§ 4.º Denominação do immovel se fôr rural, rua e numero se fôr urbano.

§ 5.º Nome e domicilio do proprietario.

§ 6.º Nome e domicilio do adquirente.

§ 7.º O onus.

§ 8.º O titulo delle.

§ 9.º Averbações.

Art. 271. A transcripção do penhor dos escravos pertencentes ás propriedades agricolas deve conter os seguintes requisitos:

§ 1.º Numero de ordem.

§ 2.º Data.

§ 3.º Freguezia em que é situada a propriedade.

§ 4.º Denominação da propriedade.

§ 5.º Nome e característicos dos escravos.

§ 6.º Nome e domicílio do credor.

§ 7.º Nome e domicílio do devedor.

§ 8.º Valor da dívida e juros estipulados.

§ 9.º Título.

§ 10. Averbações.

Art. 272. A transcrição será requerida e feita pela forma determinada no art. 45 e seguintes que regulão a ordem do serviço e o processo do registro.

Art. 273. Quando as partes além da transcrição pela forma determinada nos arts. 269, 270 e 271, quizerem a transcrição *verbo ad verbum* esta se fará pela forma determinada no art. 32.

Art. 274. A transcrição das servidões adquiridas por prescrição será feita ou por meio de justificação julgada por sentença, ou por meio de outro qualquer acto judicial declaratorio (art. 6.º § 5.º da lei).

Art. 275. Quando os contractos da transmissão de immoveis, que forem transcriptos, dependerem de condições estas se não haverão por cumpridas ou resolvidas para com terceiros se não constar do registro o implemento ou não implemento dellas por meio da declaração dos interessados, fundada em documento authenticum ou approvada pela parte, previamente notificada para assistir á averbação (art. 8.º § 5.º da lei).

Art. 276. O official do registro na columna das averbações de cada transcrição referirá o numero ou numeros posteriores relativos ao mesmo immovel ou seja transmittido integralmente ou por partes (art. 8.º § 6.º da lei).

Art. 277. São applicaveis á transcrição as disposições dos arts. 226, 227, 228, 229, 230 e 235 relativas á inscripção.

Art. 278. São nullas radicalmente as transcrições que não contiverem os requisitos dos arts. 269, 270 e 271, com excepção dos §§ 1.º, 2.º e 4.º dos mesmos artigos.

Art. 279. As sobreditas nullidades não podem ser relevadas ainda que os extractos sejam sufficientes.

Art. 280. Feita a transcrição se ella contiver nullidades, o official não póde repara-las, mas os terceiros tem direito de invocal-as a seu favor.

Art. 281. Quando o objecto da transcrição fôr uma permuta ou subrogação de immoveis, haverá duas transcrições com referencia reciproca, e numeros de ordem seguidos no Protocollo, e no livro de transcrição, sendo tambem distinctas e com referencia reciproca as indicações do Indicador real.

TITULO IV

Das acções hypothecarias

CAPITULO I

Da acção contra o devedor hypothecario

Art. 282. Aos credores de hypothecas convencionaes celebradas e inscriptas depois da Lei n. 1.237 de 1864, compete a acção de assignação de dez dias (art. 14 da lei).

Art. 283. O processo e execução da assignação de dez dias, serão regulados pelo Decreto n. 737 de 1850.

O foro competente é o civil (art. 14 da lei).

Art. 284. Precede á esta acção como preparatorio della e sequestro, o qual independentemente de outro requisito, que não seja a falta de pagamento, deve ser deferido, logo que fôr requerido pelo credor hypothecario com o titulo respectivo.

O sequestro terá lugar, quem quer que seja a pessoa, em cujo poder se achar o immovel.

Art. 285. Esta acção é só competente contra o devedor.

Será porém exequível:

1.º Contra o terceiro se a hypotheca foi por elle constituida, e não pelo proprio devedor.

2.º Contra o adquirente, no caso de transmissão e não remissão do immovel (art. 309).

Art. 286. Só pelo effectivo pagamento da divida hypothecaria o sequestro póde cessar:

§ 1.º O effeito do sequestro é sujeitar ao pagamento da divida, como accessorios, os fructos ou rendimentos do immovel hypothecado.

§ 2.º Convindo ao credor, póde o immovel ficar em poder do devedor, obrigando-se este como depositario á disposição do paragrapho antecedente.

Art. 287. O sequestro resolve-se na penhora.

Art. 288. A conciliação póde ser posterior ao sequestro, e a mesma conciliação que se fizer para o processo do sequestro servirá para a acção principal.

Art. 289. O sequestro não admite embargos que não sejam os da extincção da hypotheca: os outros embargos ficarão reservados para a acção principal.

Art. 290. Tambem não admite o sequestro outro recurso que não seja o aggravo de petição ou instrumento.

Art. 291. As custas judiciaes das acções hypothecarias serão contadas na razão de dous terços das quantias fixadas no regulamento das custas.

Art. 292. Na execução da acção hypothecaria, observa-se-hão as seguintes disposições excepçionaes:

§ 1.º Os immoveis hypothecados podem ser arrematados ou adjudicados qualquer que seja o valor dos bens e a importancia da divida.

§ 2.º Ainda mesmo sem estipulação se considera derogado a favor do credor hypothecario o privilegio das fabricas de assucar e mineração de que trata a Lei de 30 de Agosto de 1833.

§ 3.º Só podem disputar preferencia com o credor hypothecario, outros credores que se apresentem com hypothecas inscriptas sobre o mesmo immovel.

Os demais credores que concorrerem á execução promovida pelo credor hypothecario não podem impedir o seu pagamento, e contestar a hypotheca, mas só tem direito sobre a quantia que restar depois do pagamento da mesma hypotheca.

CAPITULO II

Da remissão do immovel hypothecado

Art. 293. Se o adquirente do immovel hypothecado quizer evitar a excussão, deve notificar para remissão os credores hypothecarios.

Art. 294. Esta notificação deve ser feita no foro civil.

Art. 295. Só é admissivel a dita notificação nos 30 dias depois da transcrição.

Art. 296. O adquirente, na sua petição inicial denunciando a aquisição, e declarando o preço da alienação ou outro que estimar, requererá que sejam notificados os credores hypothecarios para em 24 horas dizerem o que lhes convier sobre a remissão mediante o preço proposto.

Art. 297. A notificação será feita no domicilio inscripto, ou por editos se o credor ahi se não achar.

Art. 298. Se os credores não comparecerem ou comparecerem e nada oppuzerem sobre o preço proposto o Juiz julgará a remissão por sentença para produzir os seus effeitos (art. 308).

Art. 299. Comparecendo, porém, o credor e requerendo que o immovel seja licitado, o Juiz mandará proceder á licitação no dia que designar, annunciado por tres editaes consecutivos.

Art. 300. São admittidos a licitar:

§ 1.º Os credores hypothecarios.

§ 2.º Os fiadores.

§ 3.º O adquirente.

Art. 301. A licitação não poderá exceder ao quinto da avaliação proposta pelo adquirente.

Art. 302. O adquirente será preferido em igualdade de circumstancias.

Art. 303. A remissão terá lugar ainda não sendo vencida a divida.

Art. 304. As hypothecas legaes especialisadas são remiveis como são as hypothecas especiaes, figurando pela Fazenda Publica o empregado competente; pela mulher casada, e pelo menor ou interdito, o Promotor Publico como Curador geral; pelas corporações de mão-morta o Promotor de Capellas.

Art. 305. As hypothecas legaes não especializadas serão remiveis ou substituidas por fianças idoneas prestadas pelos responsaveis.

Art. 306. As sobreditas fianças serão admittidas convindo o Promotor Publico como Curador geral e sendo autorisadas pelo Juiz competente.

Art. 307. A acção de remissão não é necessaria e applicavel quando o preço da alienação fôr sufficiente para o pagamento da divida hypothecaria e o credor outorgar e assignar com o devedor e o comprador a escriptura de venda do immovel.

Art. 308. Julgada a remissão, e á vista da sentença della, da qual deve constar o pagamento do preço respectivo, o immovel ficará livre da hypotheca, esta remida, e a inscripção cancellada.

CAPITULO III

Da acção do credor hypothecario contra o adquirente.

Art. 309. Se o adquirente do immovel hypothecado não tratar da remissão delle nos trinta dias depois da transcripção, fica sujeito:

§ 1.º Ao sequestro e á execução da acção de que trata a Secção 1.^a.

§ 2.º As custas e despezas judiciais da desapropriação.

§ 3.º A' differença do preço da avaliação e alienação.

§ 4.º A' acção de perdas, e danos pela deterioração do immovel.

Art. 310. O immovel será penhorado e vendido por conta do adquirente ainda que elle queira pagar ou depositar o preço da venda ou avaliação, salvo:

§ 1.º Se o credor consentir.

§ 2.º Se o preço da venda ou avaliação bastar para pagamento da hypotheca.

Art. 311. A avaliação nunca será menor que o preço da alienação (art. 10 § 3.º da lei).

Art. 312. Não havendo lançador, será o immovel adjudicado ao adquirente pelo preço da avaliação qualquer que tenha sido o preço da alienação.

Art. 313. Não é licito ao adquirente oppôr ao sequestro, ou execução da sentença contra elle promovida a excepção da excussão ou beneficio de ordem. Esta disposição é applicavel ao terceiro que constituir hypotheca a favor do devedor.

Art. 314. Tambem não é licito ao adquirente largar ou entregar o immovel, mas é sempre obrigado a responder pelo resultado da excussão judicial como se determina nos arts. 309 e seguintes.

Art. 315. O adquirente:

§ 1.º Que soffrer a desapropriação do immovel.

§ 2.º Que pagar a hypotheca.

§ 3.º Que pagar-a por maior preço que o da alienação por causa da adjudicação, ou da licitação.

§ 4.º Que supportar custas e despezas judiciais, tem acção regressiva contra o vendedor.

TITULO V

Disposições transitorias

Art. 316. As hypothecas especiaes contrahidas e inscriptas antes da execução da Lei n. 1237 continuão a ter o mesmos effeitos, que tinham pelo Decreto n. 482 do 14 de Novembro de 1846 sem dependencia de nova inscripção.

Art. 317. As hypothecas legaes anteriores á execução da lei, valerão como valião antes della.

Art. 318. Todavia as ditas hypothecas podem ser especialisadas, e inscriptas conforme o regimen deste regulamento.

Art. 319. As hypothecas legaes das mulheres casadas, menores e interdictos, anteriores a execução da lei, não são sujeitas á inscripção official que este regulamento exige (art. 188 e seguintes)

Art. 320. As hypothecas geraes e sobre bens futuros contrahidas antes da execução da lei ficão em vigor por espaço de um anno contado da mesma execução.

Art. 321. Para que as hypothecas do artigo antecedente possam valer contra os terceiros findo o prazo, é preciso que dentro delle sejam ellas especialisadas e inscriptas pelo credor na fórma dos arts. 151 e seguintes, 218 e seguintes.

Art. 322. Se o devedor, até a execução da lei não tiver adquirido immoveis sobre os quaes as ditas hypothecas possam recahir, ficão ellas sem effeito quanto aos immoveis posteriormente adquiridos.

Art. 323. Se o immovel ou immoveis que o devedor possuir até o referido prazo forem insufficientes para garantia do valor da hypotheca, a hypotheca será todavia especialisada e reduzida sómente aos ditos immoveis (art. 178).

Art. 324. Posto que as ditas hypothecas fiquem sem effeitos quanto aos immoveis adquiridos depois do prazo do art. 322, ellas conservão seu vigor quanto aos outros bens do devedor (art. 5.º § 2.º da lei).

Art. 325. As hypothecas privilegiadas pela Lei 20 de Junho de 1774, relativas aos immoveis que são pela Lei n. 1237, susceptiveis de hypotheca, contrahidas antes da execução desta lei, ficão em seu vigor por um anno, contado da mesma execução.

Art. 326. Para que as ditas hypothecas possam valer contra os terceiros, findo o dito prazo, é preciso que ellas sejam inscriptas como especiaes, pela fórma estabelecida neste regulamento.

Art. 327. Nos extractos que, conforme o art. 53, são necessarios para inscripção, deverá a parte declarar a lei em que se funda o seu privilegio.

Esta declaração será averbada na columna das averbações do livro respectivo.

Art. 328. Se o official tiver duvida sobre o titulo ou sobre o privilegio, procederá na fórma dos arts. 68 e seguintes.

Art. 329. A validade dos titulos de hypothecas anteriores á execução da lei será regulada pela legislação sob a qual elles forão creados, e a insufficiencia delles será supprida ou pelos extractos, ou pelas informações baseadas em documentos authenticos.

Art. 330. A prelação das hypothecas geraes ou privilegiadas, de que tratão os artigos antecedentes, será regulada pela sua natureza, conforme a legislação anterior até a inscripção, se esta se verificar no prazo marcado por este regulamento, e pelo numero de ordem do Protocollo, depois da inscripção.

Art. 331. Os onus reaes instituidos antes da execução da lei, a servidão fundada na prescripção, cujo tempo se complete depois da execução da lei.

Art. 333. As hypothecas sobre o immoveis especificados, mas cujo credito seja indeterminado considerão-se geraes e dependem da especialisação e inscripção que os artigos antecedentes exigem.

Art. 334. Neste caso, a inscripção será requerida com documento authenticico, do qual conste a estimação do credito por accordo das partes.

Art. 335. As hypothecas anteriores á execução da lei, posto que especializadas e inscriptas depois della, não gozão da acção hypothecaria (art. 14 da lei), mas no caso de alienação, são sujeitas á remissão e excussão dos arts. 293 e 309.

Art. 336. Ficão derogadas todas as disposições em contrario.

Palacio do Rio de Janeiro, 26 de Abril de 1865.

Francisco José Furtado

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.