

O QUE SÃO E O QUE VALEM

AS ALTERAÇÕES PROPOSTAS

PELA

COMMISSÃO REVISORA DO PROJECTO DE CODIGO CIVIL PORTUGUEZ

A ORGANISAÇÃO DO REGISTRO CREADO PELA LEI HYPOTHECARIA
DE 1 DE JULHO DE 1863

POR

Antonio Augusto Ferreira de Mello

BACHAREL FORMADO EM DIREITO PELA UNIVERSIDADE DE COIMBRA,
E ADVOGADO NO PORTO.



PORTO

Typographia do Commercio
Ferraria de Baixo n. 108

—
1865

DUAS PALAVRAS

ESCREVI ha pouco o commentario da lei hypothecaria, e mais d'uma vez me entristeci por encontrar entre nós o desconhecimento profundo dos principios rudimentaes, que não é licito ignorar. A prova lá a deixei, é facil a convicção, se alguém duvida: o que em todas as nações se fez, o que, longe de ser misterio ou segredo, está em todos os livros da sciencia, era ignorado entre nós, e foi contrariado no projecto, repudiado pela commissão, e em parte ainda abandonado na lei, apesar dos exforços e do muito que o paiz deve aos dignos Pares Antonio Luiz de Seabra e Francisco Antonio Fernandes da Silva Ferrão.

Triste por vêr o abatimento pouco honroso em que estamos, a tristeza devia ter uma compensação, encontrei-a. Ao chegar ao modo practico d'inscrever, á execução do registro, escrevi com legitimo e bem fundado orgulho. — Ao digno Par Fernandes Ferrão cabe a dupla gloria não só de ter substituido na camara alta a actual disposição do artigo a uma operação informe e confusa, que não era registro e apenas só confusão e desordem, mas tambem de crear a organização practica por meio d'estes livros, que são, sem duvida alguma, os melhores e mais perfectos até hoje organizados, podendo dizer-se com orgulho, que a nossa lei excede n'este ponto todas as leis estrangeiras. — Escrevi estas palavras com a consciencia e convicção, de que sou capaz, com a certeza intima que resulta ao entendimento humano d'um exame e comparação, quando a razão se declara satisfeita. Examinando e comparando os diversos systemas da Europa, vi que o de Hespanha excedia muito todos os outros, era assim reconhecido pelos escriptores mais competentes e como tal estava já confirmado pela

experiencia: vi o que era visivel, claro, de primeira intuição, encontrando o systema de Hespanha aperfeiçoado entre nós, melhor desenvolvido e organizado, e então convencido e satisfeito escrevi — a nossa lei excede n'este ponto todas as leis estrangeiras.

Devia eu suppor que esse ponto fosse o primeiro objecto de censura? Podia lembrar-me que fosse a coisa primeiro impugnada, e que se tentasse condemnal-a e rejeital-a antes de a experimentar e comprehender? Era isto racionalmente possivel?

Infeliz patria!

Estamos n'um paiz, diga-se bem alto, em que o Ministro da Justiça que propoem, discute e promulga uma lei, não tem consciencia do que fez, nem pejo de o dar a conhecer, e é o primeiro a hesitar, a duvidar, a descreer da propria obra que não conhece. Basta que uma commissão encarregada de rever um projecto, (*um projecto*, note-se bem) mostre uma divergencia d'opinião para que o Ministro a tremer vá pedir licção e explicações, e demore a execução d'uma lei que é lei discutida, votada, sancionada e publicada. Fazer recuar uma lei diante d'um projecto, parece de proposito para mover o riso; confessar a propria inepcia e mostrar a ignorancia de todos os principios; contrariar a ordem dos poderes publicos, e assumir, exorbitando, a responsabilidade de contrariar pela propria vontade uma lei que a representação de todo o paiz já declarou querer; publicar isto e declaral-o á nação; tudo isto é incrível, é desanimador, e é mais triste ainda, porque essa revelação de incapacidade, que em outro paiz desviaria para sempre um homem da carreira publica, parece entre nós condicção indispensavel para ser Ministro, porque o erro d'um encontrou já no successor um continuador mais exforçado, porque o snr. Antonio Ayres de Gouvêa, que succede ao snr. Gaspar Pereira da Silva, corre n'este caminho mais apressado, e já com pouco invejavel orgulho se gloriou n'uma das camaras de dar á nação como uma das primeiras prendas do seu saber esta prova de não saber.

Mas porque treme a lei diante do projecto? Porque recua e foge? Porque pede o Ministro licção e explicações? Em que funda a ousadia de vir dizer ás camaras e ao paiz — não executo o que queres e approvaste, e vou reformal-o em harmonia com um projecto, que não conheces, que não sabes ainda se te convém, e que a lei fundamental do Estado te dá o direito de discutir e rejeitar, substituindo-o pelo que já manifestaste querer? Porque é isto?

Escute-se a razão, ouça-se a resposta, que dão os propugnadores do systema representativo, que defendem com a palavra,

mas recusam de facto, a ingerencia da nação na governação publica. O Codigo, dizem elles, ha-de ser votado sem ser discutido, porque a discussão seria interminavel e toda a demora é prejudicial, assim não se tracta de saber se altera para bem ou para mal, visto que a approvação ha-de ser sem emendas, sem estudo nem conhecimento de causa, o caso é que o Codigo altera e a alteração ha-de valer e ser lei; seja boa ou seja má.

Ora é força confessar, que valia a pena ter parlamento para desempenhar taes funcções!

Eu não creio no annuncio do governo, não presumo que o parlamento se rebaixe a votar ás cegas uma lei d'esta natureza. Se o fizesse, se se limitasse ao papel que o governo lhe destina, a indignação dos homens sérios teria de levantar-se contra a instituição degenerada e perdida, pois não basta o nome para salvar a instituição, é indispensavel que as suas attribuições se traduzam em salutar realidade, e, se voluntariamente se transforma em chancellaria imbecil e caricatura inutil, todos os que amam e quizerem salvar a instituição tem de condemnar tal transformação.

Não é possivel. O parlamento representa o paiz e sabe que o Codigo Civil, como todas e mais que todas as leis, deve e precisa de ter permanencia, e não póde ser quotidianamente reformado, porque não se codifica a legislação para a dispersar no dia seguinte, não se sahe d'um cahos para logo entrar em outro; por isso deve desejar a discussão, e quando o erro se mostrar palpavel e visivel, o parlamento longe de o respeitar ha-de-o rejeitar e substituir. O caso é, pois, mostrar os erros palpavel e visivelmente, e indicar a verdade que deve ser-lhes substituida, e é esta a occasião de reclamar um remedio, que, passada ella, tarde e difficilmente se obterá. N'esta esperanza é que eu vou fazer todos os esforços para elucidar o ponto de que se trata, e ver se consigo que o paiz não seja privado d'um beneficio, que é a melhor cousa que n'esta materia até hoje tem apparecido no mundo, e, quando o não consiga, ficar-me-há ao menos tranquilla a consciencia depois de mostrar á luz da evidencia o valor do que perdemos, a insignificancia e muita inferioridade do que nos dão em troca.

N'estes termos devo e quero fallar claro: não tenho de ter considerações com pessoa alguma, porque não trato aqui de pessoas, trato d'obras, e n'estas, quando a verdade é necessaria, é indispensavel apreciar a rigor o seu merito absoluto, apreciando ainda das pessoas quanto ás obras seja relativo, posto que respeitando sempre o que por outros titulos lhes pertença, sem lhes impugnar a sciencia, sem lhes questionar a gloria. Não se trata de nomes proprios nem de reputações scientificas, a questão é de principios, é

de coisas, e é preciso que o erro não passe á sombra d'um nome ou d'uma reputação.

A opinião da commissão revisora não é expressão de infalibilidade, e combatel-a não é levantar mão sacrilega contra a arca santa da sabedoria. N'uma especialidade como é o estudo das reformas hypothecarias tem maior peso a opinião d'um homem só, quando se dedicou a essa especialidade, do que o voto d'um corpo collectivo que simultaneamente se occupa da revisão de todo o direito civil: ora a organização practica creada pelo digno Par Fernandes Ferrão, que mereceu a admiração e os maiores elogios dos jurisconsultos estrangeiros mais competentes na especialidade, que foi adoptada na Hespanha, que mereceu uma honrosa distincção d'uma das primeiras Academias, não ha-de ser assassinada na patria sem que ao menos uma voz clame por socorro contra o attentado.

As leis fazem-se aqui d'um modo pouco proprio para legislar com acerto, e emquanto lá fóra o primeiro parecer d'uma commissão sobre qualquer projecto é remettido ás Universidades, tribunaes collectivos, funcionarios e empregados respectivos, para que exponham as suas duvidas, que a commissão depois examina e julga, expressando nas suas actas as razões d'admissão ou rejeição, que depois são publicadas, e organisando um segundo parecer que na discussão é ainda impugnado e emendado, entre nós nomea-se um relator palavroso, que recebe da maioria um voto de plena confiança do qual usa para se dispensar d'estudar, e que responde sempre com logares communs, embora a resposta seja muito diversa do sentido da pergunta: basta que saiba levantar tanto mais a voz quanto menos razão tenha, e que use a tempo declarar a questão ministerial, razão suprema que vence sem convencer. Isto só se faz entre nós, onde um relator diz impunemente, que a emenda d'um erro crasso é favor da opposição, que o governo não póde nem deve acceitar. Qual é depois o resultado? Está ahi bem á vista na lei hypothecaria, sobre que escrevi um volume para apontar *invenções* da nossa commissão, *invenções* porque taes disparates não se encontram em lei nem em livro nenhum, absolutamente nenhum. E o paiz recebeu aquelle presente de surpresa, contavam-se maravilhas da commissão e milagres do relator, quando o resultado appareceu negativo e contraproducente. D'onde sahio aquillo, como nasceu o que a ninguem tinha lembrado? O segredo da abelha ficou no cortiço misterioso, e unas celebres actas com cuja publicação promettiam brindar o paiz, escondem-se hoje a todas as vistas, procuram fugir da memoria dos homens.

O Codigo Civil não póde seguir o mesmo caminho: seria en-

tão terrível calamidade o que todos esperamos como beneficio. E' grande a responsabilidade, deve ser muita a reflexão do legislador.

Eu pretendo demonstrar que as alterações feitas pelo projecto de Codigo na organização pratica do registro são inconvenientes e prejudiciaes em tudo, e em parte impossiveis e absurdas. Transcrevo o officio que as enumera, e occupar-me-hei depois da demonstração.

MINISTERIO DOS NEGOCIOS ECCLESIASTICOS E DE JUSTIÇA

Direcção Geral dos Negocios de Justiça

2.^a REPARTIÇÃO

Ill.^{mo} e Exc.^{mo} Snr.—Foi presente á Commissão Revisora do Projecto de Codigo Civil o officio de V. Exc.^a de 18 do corrente, o qual contém os seguintes quesitos: 1.^o Quaes são as disposições que para a execução do registro de hypothecas, direitos e encargos prediaes adoptou a mesma Commissão Revisora. 2.^o Quaes são, resumidamente, as razões que a determinaram a não aceitar as disposições da lei de 1 de Julho de 1863 sobre este objecto. 3.^o Quaes são as razões de preferencia do systema que a Commissão adoptou. Na sessão da mesma data de 18 do corrente resolveu a mesma Commissão que eu em nome d'ella me dirigisse a V. Exc.^a, transmittindo-lhe a resposta da Commissão a cada um d'aquelles tres quesitos. E' d'este encargo que vou procurar desempenhar-me, satisfazendo o mais concisamente possível a cada um dos pontos supra indicados.

Quanto ao 1.^o quesito. — E' certo que a Commissão Revisora do Projecto de Codigo Civil modificou o systema de registro estabelecido pela lei de 1 de julho de 1863, e desenvolvido no respectivo regulamento quanto ao modo da execução d'elle. Para mais facil apreciação das alterações que esta Commissão fez, porei aqui em parallelo as duas disposições, completando a da lei hypothecaria com a do seu regulamento.

LEI HYPOTHECARIA

PROJECTO DE CODIGO CIVIL

ARTIGO 35.^o

ARTIGO 962.^o

A cada um dos predios pela primeira vez submettidos ao registro se destinará una ou mais folhas do livro competente para a designação e descripção predial debaixo de numero de ordem seguido. A inscripção do titulo e todas as inscripções supervenientes serão lançadas debaixo de outro numero de ordem correlativo ao respectivo espaço em branco da mes-

Para se lavrar o registro deve haver em cada conservatoria os livros seguintes :

- 1.^o Diario.
- 2.^o Registro de descripções.
- 3.^o Registro de inscripções.
- 4.^o Registro de hypothecas.
- 5.^o Registro de transmissões.

§ 1.^o O livro indicado no numero 1.^o é destinado á nota dos registros,

ma folha ou folhas, como será desenvolvido nos regulamentos para a execução d'esta lei.

§ unico. Quando pelo mesmo titulo forem hypothecados, onerados ou transmittidos diversos predios, se fará a competente inscripção sobre cada um d'elles com indicação á margem dos numeros de ordem dos demais predios comprehendidos no titulo.

ARTIGO 42.º

Os registros serão feitos na folha do livro competente á medida que forem requeridos, conforme o artigo 35.º d'esta lei.

§ 1.º A prioridade das inscripções segundo o seu numero de ordem especial e correlativo, fixará a sua antiguidade. As inscripções de hypothecas que forem requeridas no mesmo dia serão consideradas como lançadas debaixo do mesmo numero de ordem.

REGULAMENTO GERAL DA LEI
HYPOTHECARIA

ARTIGO 32.º

Deverão existir em todas as conservatorias do reino e ilhas adjacentes os livros necessarios para o bom desempenho do serviço de registro predial, e serão os determinados n'este titulo, conforme os modélos que acompanham este regulamento.

ARTIGO 33.º

Os livros a que se refere o artigo antecedente são :

- 1.º Diario.
- 2.º Das descripções e inscripções prediaes.
- 3.º Das hypothecas.
- 4.º Indice real.
- 5.º Indice pessoal.

Por esta aproximação de disposições é facil vêr quaes são as alterações feitas n'esta parte do Projecto deCodigo Civil ás disposições da lei hypothecaria e do seu regulamento.

Esta lei manda fazer no mesmo livro o registro de descripções e de inscripções, e tambem o das transmissões, que uma vez menciona por incidente, em quanto que por outro lado o comprehende na designação geral de inscripções.

Aquelle Projecto manda registrar em separado as descripções, as ins-

que em cada dia forem requeridos, a qual será feita summariamente na ordem em que se apresentarem.

§ 2.º O livro indicado no numero 2.º é destinado á descripção dos predios pela primeira vez submittidos a registro, e á indicação dos addiccionamentos, divisões ou outras modificações dos mesmos predios, que posteriormente ocorrerem.

§ 3.º O livro indicado no numero 3.º é destinado á inscripção de todos os factos mencionados nos artigos 955.º e seguintes, á excepção das hypothecas e transmissões.

§ 4.º O livro indicado no numero 4.º é destinado só á inscripção das hypothecas.

§ 5.º O livro indicado no numero 5.º é destinado ao registro das transmissões, de todo ou de parte de cada um dos predios descriptos no competente livro, seja qual for o modo admittido em direito porque ellas se operem.

§ 6.º A ligação das descripções feitas no livro indicado no numero 2.º com as inscripções hypothecarias ou com outras e com as transmissões, e vice-versa, far-se-ha por meio de cotas summarias lançadas ao lado de cada um d'estes registros pela fórma que for declarada nos respectivos regulamentos.

ARTIGO 963.º

O registros serão lavrados no livro competente ao passo que forem requeridos, conforme o artigo antecedente.

§ unico. A prioridade das inscripções é determinada pela data do dia em que são feitas.

cripções e ás transmissões, sub-dividindo ainda as inscripções em hypothecarias ou outras para maior facilidade do expediente do registro.

Esta manda descrever e inscrever tudo debaixo de um numero de ordem correlativo que regule a propriedade dos registros.

Aquelle, considerando o numero de ordem como um mero expediente de escripturação, util só sob esse aspecto, manda regular a prioridade do registro pela data d'elle.

Eis expostas em resumo as diferenças características das duas fórmulas de registro. Passarei agora á justificação das alterações, que é a materia dos quesitos 2 e 3.

Parece-me mais conveniente, para evitar repetições, responder a um tempo a estes dous quesitos. Vê-se melhor a razão de preferencia de um systema quando posta junto dos motivos de rejeição do outro.

O systema da lei hypothecaria tem os seguintes inconvenientes: 1.º assemelha á inscripção do encargo, que modifica o modo de ser physico ou juridico da propriedade, a transmissão que em nada altera aquelle modo de ser, e apenas substitue o nome do proprietario. 2.º obriga a deixar na columna das inscripções grandes espaços em branco, quando ellas occupam menor campo do que a descripção, e vice-versa, quando aquella não é longa e estas são mui variadas e numerosas. Exige até esses espaços em branco na eventualidade de inscripções futuras, que todas indistinctamente, á excepção das hypothecarias, se hão-de agrupar em frente da descripção. Estes espaços em branco trazem dous graves inconvenientes: um physico, proveniente do grande concurso de livros em grande parte inutil: outro moral, por ser perigoso deixar espaços em branco em registros, de tal importancia, o que é uma porta aberta para falsidades e interpolações. Todos os meios empregados na lei para que os registros se sigam sem mais separação do que a de um traço preto, são infructiferos quando o espaço em branco fica necessariamente no corpo de cada registro. 3.º produz a repetição das inscripções, quando estas se referem a mais de um predio. E' a disposição do § unico do artigo 35.º da lei, disposição defeituosa porque causa perda de tempo, de trabalho e de papel sem utilidade alguma, mas disposição necessaria á vista do systema adoptado. Estes são os defeitos principaes d'aquelle systema de registro.

Pelo do Projecto de Codigo Civil nenhum d'estes inconvenientes se dá. As transmissões tem um registro distincto do das inscripções. Os registros são sempre seguidos sem interrupção. Apenas pôde ficar algum pequeno espaço em branco na estreita columna das cotas; mas sem perigo, porque esta columna só pôde conter referencias ou chamadas a registros feitos com regularidade inalteravel. As inscripções não se repetem, porque, quando uma d'ellas abrange diversos predios, outras tantas cotas remissivas ao registro das descripções com relação a cada predio, e n'estes uma cota em cada um d'elles remissiva á inscripção commum, dão todo o esclarecimento que é necessario sem carencia de repetições.

Este systema não é novo. Está no proprio regulamento da lei hypothecaria, quando este manda fazer o registro das inscripções hypothecarias em um livro separado do das descripções. O Projecto de Codigo Civil não fez mais do que transformar a excepção em regra, e applicar a todas as inscripções o que alli ficára limitado ás hypothecarias. Estou convencido de que o redactor d'aquelle regulamento e a commissão que o reviu de certo teriam feito o mesmo, se não lhes obstasse a formal disposição do artigo 35.º da lei hypothecaria, que destina um só livro para as descripções e para todas as inscripções.

Aquella excepção para as hypothecas foi já uma tal ou qual violencia feita á disposição da lei, posto que justificada pela grande importancia das inscripções hypothecarias, ás quaes principalmente alli se tinha por fim at-

tender. A **Commissão Revisora do Projecto de Codigo Civil**, vendo-se livre d'aquelles embaraços e com a faculdade, ou antes dever de escolher o que lhe parecesse melhor, escolheu o que á outra commissão havia parecido tão util que para o decretar em um caso só se viu na necessidade de se arredar da estricta disposição da lei, para cuja execução tractava de fazer o regulamento.

Eis o que se me offerece dizer a **V. Exc.^a**, parecendo-me que assim fica satisfeito o objecto do mencionado officio de 18 do corrente.—**Deus guarde a V. Exc.^a** — Sala das sessões da **Commissão Revisora do Projecto de Codigo Civil** em 25 de Fevereiro de 1865.—**Ill.^{mo} e Exc.^{mo} Snr. Ministro e Secretario de Estado dos Negocios Ecclesiasticos e de Justiça.** — O Vogal, servindo de **Presidente, Joaquim Felippe de Soure.**

Está conforme.—**Secretaria de Estado dos Negocios Ecclesiasticos e de Justiça** em 10 de Março de 1865.—**Oliveira Pinto.**

DEMONSTRAÇÃO

Esta materia é, todos o sabem, da primeira importancia, porque abrange a propriedade em todas as suas relações; o registro é a manifestação visivel da sua existencia legal, e a condição sem a qual a lei não póde reconhecê-la nem dar-lhe protecção nas suas relações com terceiros, por isso a sua organização interessa a nação no que tem de mais caro e importante, e toca directamente em todos, capitalistas como proprietarios, porque a propriedade garante os capitaes. E', pois, do interesse de todos tomar conhecimento do que se segue, das alterações propostas á organização *practica* do registro.

Seja-me licito primeiro que tudo notar com firme esperanza de fazer impressão profunda no animo de todos, que não se comprehende, e menos se justifica, tratar um Codigo d'esta materia, descer a estas minuciosidades. Uma lei, de qualquer natureza que seja, deve estabelecer os principios e abandonar a parte regulamentar. Não desperdiço argumentos; triste seria a tarefa de demonstrar o que passa por axioma, e é verdade de primeira intuição, principio rudimentar geralmente reconhecido e seguido. O que em toda a lei é defeito, n'um Codigo Civil é erro indesculpavel e muito prejudicial. Que devoção é esta de o cometter?

Não o explica a commissão revisora. Se os principios entre nós seryem para mais do que para ser contrariados, se o exemplo das nações cultas não serve só para nos fazer adoptar os erros que os outros abandonam, é força supprimir o artigo 962 e a primeira parte do 963, e, seja qual for o systema adoptado, deve ser estabelecido nos regulamentos, que teem de desenvolver os principios no Codigo estabelecidos. E' esse o logar, essa a occasião. A organização dos livros é uma parte puramente regulamentar, que o Codigo Civil não póde conter sem erro e sem grave inconveniente.

PRIMEIRA DIFFERENÇA

— O projecto de Código quer um livro distincto só para as descripções dos predios, outro para as transmissões, outro para as hypothecas, e outro para as demais inscripções. A lei quer dois, um para as hypothecas, e outro para tudo o mais e para aquellas por annotação.

Esta differença, diz a commissão revisora, não é mais que transformar em regra o que por excepção já estava estabelecido no regulamento da lei hypothecaria. D'accordo. O seu fim é simplificar o registro. Será, mas o resultado é outro, porque o complica.

Simplificar o registro qual elle está estabelecido no modelo B é impossivel. A excepção estabelecida pelo regulamento para as inscripções hypothecarias justifica-se pela importancia e pela duração mais variavel d'estas, mas não se defende por simplificar, pois ella é uma complicação do registro. Converter a excepção em regra é complicar tudo quando apenas está complicada uma parte, e, se a importancia das inscripções hypothecarias reconhecida pela commissão revisora desculpa ou justifica esta complicação, condemna *ipso facto* a complicação das outras partes.

Pois a lei hypothecaria estabelece um livro só, que, aberto, apresenta *d'um lado* o predio descripto com todas as modificações, e *do outro* por ordem e seguidamente o extracto de todas as inscripções e transmissões e a indicação de todas as hypothecas; tudo isto se vê com o mesmo golpe de vista, posto ali d'uma vez debaixo dos olhos, sem necessidade de recorrer a livros estranhos, e diz-se que o Código vem simplificar este systema, porque diante do predio descripto apresenta só as indicações por cotas ou chamadas, e obriga a ir procurar em mais tres livros distinctos e diversos, n'um as inscripções dos onus prediaes, n'outro as inscripções de hypothecas, n'outro as transmissões, e muitas vezes em varios logares do mesmo livro, ou ainda em outro, a continuação das inscripções e as modificações das descripções?!!

E' simplificação? Quem accredita isto? Inverteu-se por ventura a significação natural das palavras, ou deu volta o juizo humano?

Nós somos o unico povo, que tem este mechanismo perfeito na organização do registro; nós excedemos a propria Hespanha que tanto se adiantou ás outras nações; nós devemos isto a um portuguez cujo nome n'esta especialidade é o primeiro em toda a Europa, e nós queremos atirar isto á rua sem experiencia, sem saber o que é nem o que fazemos?

O, que, apenas fôr conhecido lá fóra, ha-de ser o typo e o

modelo unico para o registro em todas as nações, vamos nós rejeital-o porque o inventamos, para ter o gosto de o copiar das outras nações depois de o ter despresado?

E porquê?

Tem inconvenientes, diz a commissão. Não tem, digo eu. Vamos vêr.

1.º

O primeiro é *assimilhar á inscripção do encargo, que modifica o modo de ser physico ou juridico da propriedade, a inscripção que em nada altera aquella modo de ser, e apenas substitue o nome do proprietario.*

N'este periodo elegante e sonoro ha uma inexactidão e um erro juridico.

Não assimelha; inscreve tudo da mesma fórma, mas não assimelha os direitos inscriptos: continua diversa a essencia da coisa ainda que a manifestação da sua existencia seja simelhan-te: a transmissão fica transmissão, assim como o usufructo fica usufructo, e a emphyteuse emphyteuse; o direito permanece o mesmo, não se altera a obrigação, tudo se distingue pelos nomes que conserva, e não se confunde porque se escreve no mesmo livro, onde tem menção e numeração separada. A assimilhação é, pois, imaginaria. Aqui temos a inexactidão.

A transmissão em nada altera o modo de ser da propriedade e apenas substitue o nome do proprietario.

Faz medo comprehender isto, profundar a significação d'estas palavras. Nós não tratamos aqui das transmissões, mas do registro das transmissões, da sua inscripção no registro segundo o principio fundamental da publicidade. Será possivel que a tal ponto se desconheçam os principios fundamentaes, se contrariem os primeiros rudimentos? Dizer isto n'uma lei de registro é blasfemar, é torturar a sciencia, é esmagar a verdade.

Entre as transmissões e todos os encargos prediaes ha alguma cousa commum, é a inscripção, são os seus effeitos juridicos, que é marcar a existencia para com terceiros, a preferencia desde o momento em que se verifica o registro. Quando increvo a transmissão, fico sujeito a todos os encargos e hypothecas que antes do meu registro se inscreveram, e livre e exonerado de todos os outros. A inscripção da transmissão não diz só o nome do proprietario, modifica ou antes fixa e determina o modo de ser da propriedade, os onus a que fica sujeita, aquelles de que se liberta, o que depende da prioridade como em todas as outras inscripções. A inscripção da transmissão marca a preferencia e a exclusão dos direitos com que a transmissão concorre, e é além d'isso o

fundamento essencial e unico .possivel para determinar a inscripção d'obrigações futuras, quando envolve o registro do dominio, base de todas as inscripções. Isto é elementar, não é ponto questionavel, não é objecto de opinião, é a verdade incontestavel e incontestada, é o principio da publicidade do registro, condicção essencial sem que o credito predial é impossivel. E vem dizer-se que a transmissão apenas substitue o nome do proprietario, e não é mais do que um letreiro indicador da mudança d'esse nome!

Isto não se diz impunemente. O registro da transmissão é um registro com os effeitos de qualquer outro, e é a primeira porque é a principal das inscripções. E' indispensavel que conste sobre o predio, e no systema da lei hypothecaria este ponto, que o projecto attaca, é o que mais cumpre sustentar. Este é o erro.

2.º

Deixa espaços em branco, os quaes teem, segundo a commissão revisora, dois graves inconvenientes, um physico, outro moral.

O physico provém do grande concurso de livros em grande parte inutil. Em primeiro lugar aqui ha exaggeração, e a este *em grande parte inutil* oppoem-se formalmente o artigo 43 do regulamento, que manda calcular o que se ha-de deixar em branco conforme a maior ou menor probabilidade de movimento predial: fica pois em branco só o que é provavel encher-se, e esse não é inutil.

Mas este amor por quatro folhas de papel seria só ridiculo, se por ser igualmente applicavel a todo o papel em branco não fosse inepto tambem. Com effeito se o papel em branco é inutil, quer esteja no principio, no meio ou no fim dos livros, deve todo soffrer a medida eminentemente economica da commissão revisora, e fazer-se o livro só á medida que se escreve. Esta objecção não tem a menor importancia. O papel que fica em branco é o que tem probabilidade de se encher, e tanto importa fazer no primeiro anno 10 livros que no fim de 4 devem estar cheios, como fazer 4 no primeiro e 2 em cada um dos outros: isto para o papel é o mesmo, e para a vantagem do registro haver ao pé de cada predio lugar para reunir e continuar as inscripções é de muita importancia, é da primeira conveniencia. E' preciso saber, que a esta engenhosa combinação, que é a parte original do seu trabalho, deve o snr. Fernandes Ferrão o nome distinctissimo que adquiriu entre os primeiros jurisconsultos d'esta especialidade, e M. Sagot-Lesage, o mais insuspeito porque foi o que mais combateu os principios adoptados, prestou á parte organica a sua admiracção nas seguintes palavras: — le projet de M. Da Silva Ferrão

est certamente ce qui a été fait jusqu'à ce jour de plus complet et de plus hardi, de plus ingénieux et de plus pratique en meme temps. Le principe sur le quel il repose, celui de la publicité absolue de la propriété et des charges qui la grèvent, n'est pas nouveau; mais ce qui appartient en propre á M. da Silva, c'est la mise en œuvre du principe; il apporte les soins les plus minutieux dans l'organisation de la publicité, il la régleme dans ses plus petits détails; c'est qu'en effet le principe n'est salulaire qu'à la condition de n'être pas une lettre morte; la publicité, pour produire les effets qu'on attend d'elle, a besoin d'exister vraiment. — Esta apreciação foi geral, e eu cito de proposito as palavras do escriptor mais adverso á obra de que tratava. Porque rejeitamos depois de organizada essa combinação que os primeiros jurisconsultos da Europa admiraram, quando ainda imperfeita, e que foi adoptada na lei de Hespanha? A nossa comissão revisora poderá condemnar impunemente o que a sciencia exalta e proclama?

Este ponto merece reflexão. Val mais que as quatro folhas de papel em branco.

O inconveniente moral é o perigo da porta aberta a falsidades e interpolações.

Este não mette medo, faz rir. Desenvolvam o systema, e em breve as casas não terão portas para que os ladrões não entrem por ellas, prohibir-se-ha o fogo para não haver incendios. Isto não é serio, e n'uma comissão tão importante a sisudez é requisito essencial. Quem vê o Modelo B, e as descrições e inscrições a terminar sempre pela declaração expressa, a que o regulamento obriga, de ficar inscripto o predio e os nomes nos indices real e pessoal; quem vê logo immediatamente o nome por extenso do conservador a assignar este final obrigatorio; quem vê isto, não se assusta, ri-se, porque a interpolação é absolutamente impossivel onde nada pôde metter-se de permeio. Resta a falsidade completa, mas quem d'ella tiver medo no systema da lei, fica a tremer no systema do projecto, pois, para os registros novos inteiramente falsos, se a lei offerece ao conservador alguma folha em branco, o projecto offerece-lhe os livros inteiros, onde elle os pôde lavrar á vontade, vindo pôr as cotas ou chamadas *nos espaços em branco da estreita columna das cotas*, onde pôde chamar livremente registros totalmente falsos posto que feitos com regularidade inalteravel. Isto não é serio, repito, e é de esperar que dos empregados do registro nos deem outras garantias, sem que seja necessario prohibir-lhes o papel para evitar as falsificações.

Faz repetir as inscripções tantas vezes, quantos forem os predios, a que respeitem.

O que o projecto acha inconveniente outros acharão vantagem, porque, tendendo este systema ao credito real, no qual *res, non persona debet*, convem sempre que a coisa mostre fielmente tudo quanto lhe respeita.

Porém, diz a commissão, uma inscripção commum no livro proprio, e nos predios uma cota a ella remissiva, é o meio d'obter todo o esclarecimento necessario.

Estou d'accordo, que dá um esclarecimento sufficiente ainda que menos completo e mais complicado, não vejo porém nos futuros pretextos de perda de tempo, de trabalho e de papel causa bastante para determinar a alteração, que, quando se julgue necessaria ou conveniente, pôde obter-se sem tanta bulha e da mesma maneira, no systema actual, bastando para isso abrir n'um dos predios a inscripção e fazer nos outros a annotação remissiva. Assim se consegue o fim que a commissão revisora deseja, sem se fazer na admiravel organização practica alteração alguma.

Mas, diz a commissão, o § unico do artigo 35 da lei hypothecaria oppoem-se expressamente. Não seja essa a duvida; quem fez em 30 de junho de 1864 uma lei incrível para o numero 1 do artigo 33, quem no mesmo dia fez outra para o artigo 37, bem pôde fazer uma terceira para o artigo 35, o que é muito mais facil do que as alterações da commissão, e pelo menos não destroe esse mechanismo perfeito, que é a melhor coisa, se não a unica excellente, que a lei tem.

SEGUNDA DIFFERENÇA

A commissão revisora não fez favor de nos dizer os inconvenientes do numero d'ordem especial e correlativo, que, segundo a lei, regula a-prioridade dos registros, e todavia fez n'este ponto uma alteração tão profunda, que considerou o numero de ordem como *mero expediente de escripturação, util só sob esse aspecto*, e mandou regular a prioridade do registro pela data d'elle.

Se a commissão fez a alteração sem razão para a fazer, fez mal; se a tinha, porque não a declarou, fez mal tambem. Não é negocio de segredo.

Mandou a commissão, que a prioridade se regulasse pela data. Tudo o que tem a mesma data tem a mesma prioridade, mas a preferencia depende da prioridade da inscripção, logo tudo o que tiver a mesma data tem a mesma preferencia, o que equivale a

dizer, não ha preferencia, cessa a excepção e entra a regra geral, que é, como todos sabem, o direito de concorrer igualmente sobre o preço, ou o pagamento por meio de rateio. Mas, dirá agora a propria commissão, d'ahi resulta o impossivel, o absurdo. Sim, já o sabia, e para que sahisse tão visivel, é que eu fiz o argumento rigorosamente logico.

Este estado é lisongeiro!

A commissão que reformou o projecto de lei hypothecaria, e que nesta materia fez *invenções*, tambem fez isto mesmo, e fez passar na camara electiva, que as inscripções feitas no mesmo dia tivessem um numero d'ordem commum. Chegada a invenção á camara alta, um digno Par mostrou o disparate, e disse, *que não se defendessem com ter copiado da lei da Belgica, porque tinham copiado mal e transplantado indevidamente coisas que lá eram alteradas ou modificadas por outros artigos.*

As hypothecas podem ratear-se, mas a respeito de direitos exclusivos, como os de dominio util, de usufructo ou de uma transmissão, a questão é só de preferencia, não sendo possivel concorrer a rateio direitos que reciprocamente se excluem.

Nem uma voz se levantou na câmara alta para defender o erro, cuja emenda foi logo decretada pela adopção d'uma serie de numeros d'ordem especiaes e correlativos, que, mostrando a prioridade da inscripção, determinassem em todos os casos a preferencia e a exclusão dos posteriormente inscriptos pelos inscriptos anteriormente. Ficou, não sei porquê, o rateio para as hypothecas inscriptas no mesmo dia.

Reputei esta disposição inconveniente, como tal a combati no commentario, e aproveito a occasião para repetir o ataque, mas ao menos não é impossivel. A lei de Hespanha, escrevi eu, mais consequente e harmonica manda regular a prioridade segundo a hora de apresentação dos titulos ao registro; se a nossa lei tivesse unidade e pensamento realisaria o principio fundamental, e aquelle que inscrevesse conheceria logo todas as inscripções que o prejudicam, pois o principio exige, que o direito não inscripto não possa prejudicar o que se inscreve desde que se inscreve, o que só se obtem contando a antiguidade segundo a prioridade da apresentação, hora por hora, minuto por minuto.

É isto mesmo o que se consegue pela adopção da serie de numeros d'ordem especiaes e correlativos, disposição que deve ser tambem extensiva ás hypothecas, que já na Assembleia Legislativa de França foi proposta e approvada quando se tratou da reforma hypothecaria, e que se encontra na lei de Hespanha, a qual é exemplo para seguir, não para contrariar.

Porém para que se evitou o erro, para que se mostrou o

disparate na camara hereditaria? Seria para que, demonstrado e condemnado, fosse aproveitado e adoptado pela commissão revisora do projecto de Codigo Civil?!

Assim o parece, pois o erro ahi está. Se um censo, uma emphyteuse, um usufructo, uma venda e quatro ou quinze hypothecas se inscrevem no mesmo dia, tudo tem a mesma data, a mesma prioridade, a mesma preferencia, tudo concorre e entra a rateio.

Ahi temos o impossivel, a inversão de todas as idéas juridicas.

Contra isto não se desperdiçam argumentos: é impossivel por absurdo, basta.

Diga-se todavia; a commissão que revê o Codigo Civil parece que não vê o que faz.

TERCEIRA DIFFERENÇA

Porque supprime os indices real e pessoal?

Se é sem causa, faz mal; se a tem, e não a diz, tambem.

Ora a commissão não diz uma palavra a tal respeito.

Mas que são os indices?

Em primeiro logar. uma coisa que não custa a fazer, porque nada é mais facil e claro que, ao terminar qualquer registro, inscrever o predio n'um e os nomes em outro.

E sabe-se qual é o seu alcance.

Em breve, se quero a biographia d'um predio, procuro-o no indice real, indicação segura para encontrar todos os direitos que o completam e todos os encargos que o modificam; se quero saber as propriedades d'um individuo e as obrigações a que está sujeito, procuro o nome d'elle, e tenho no indice pessoal a indicação completa.

É este o meio de levar o registro á perfeição, harmonisando dois systemas, combinando sem difficuldade o real e o pessoal, completando-os um pelo outro.

Porque é, pois, que a commissão revisora supprime os indices?

Não se comprehende, nem se justifica.

Eu creio, que em materia de tanto alcance e gravidade ninguém votará de leve, e tenho a convicção, posso dizer a certeza, de que todo aquelle que nos mappas creados pelo regulamento da lei hypothecaria olhar para o Modelo B, rejeita as alterações, porque a simples vista o obriga a rejeitar.

Votará alguém sem ver?

Se fosse preciso mais do que ver, (a modestia seria aqui mal cabida, pois o ser intelligente, com consciencia da sua razão e da sua convicção, deve dizer o que entende como o entende, com intima certeza, sem duvidas, sem hesitações) se fosse preciso mais do que ver, digo-o affoutamente, as alterações ahi ficam rebatidas e pulverisadas.

Não é grande o merito; a victoria vem da sua fraqueza, não da força do combate. Ellas nem tinham, como a estatua de Nabuchodonosor, os pés de barro, porque não teem pés nem cabeça.



OBRAS DO MESMO AUTHOR

Commentario Critico Explicativo á lei hypothecaria portugueza, regulamento e leis posteriores.

VENDE-SE

Em Lisboa, no escriptorio da redacção da GAZETA DOS TRIBUNAES, 235 rua dos Fanqueiros, 1.º andar.

No Porto, em casa do author, 95 Praça de Carlos Alberto.

Em Coimbra, em casa de Paulo José da Silva Neves, rua da Calçada.

Preço..... 1\$500 réis.