

Breves comentários ao sistema de Registro Torrens introduzido no Brasil em 1890

Brief comments on the Torrens Registry system introduced in Brazil in 1890

Bruna Mariz Bataglia Ferreira¹

¹ Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil. E-mail: brunabataglia@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8355-5313>.

O sistema de Registro de imóveis Torrens foi introduzido no Brasil no início da República através do Decreto n. 451-B de 31/05/1890¹, regulamentado pelo Decreto n. 955-A de 05/11/1890. Antes dele, e após a independência de 1822, com a perda de vigência das Ordenações Filipinas no Império do Brasil², criou-se o Registro Geral de Hipotecas pela Lei Orçamentária n. 317 de 21/10/1843, regulamentada pelo Decreto n. 482 de 14/11/1846, visando mais resguardar o crédito do que o domínio privado, o que se mantém nas legislações seguintes.³ Foi seguido pela criação da Repartição Geral de Terras Públicas e do Registro “do Vigário”, através da Lei de Terras de 19/09/1850⁴ e do seu regulamento Decreto n. 1.318 de

¹ Em 03/08/1895, o Supremo Tribunal Federal teria proferido acórdão declarando a inconstitucionalidade do Decreto que instituiu o Registro Torrens em face da Constituição de 1891, mas não foi possível localizar esta decisão.

² “Em 1823, logo após a Independência, dom Pedro I proibiu a doação de novas sesmarias, mas não pôs no lugar nenhuma nova regra para a apropriação da zona rural. No vácuo legal, as pessoas começaram a invadir as terras públicas desocupadas. Nesse Brasil despovoado, ainda longe dos 10 milhões de habitantes (hoje são 210 milhões), havia terras livres de sobra. Assim, por meio da simples ocupação, surgiram humildes camponeses cultivando para a própria subsistência e também poderosos latifundiários plantando para a exportação.”. Cf. <https://www12.senado.leg.br/noticias/especiais/arquivo-s/ha-170-anos-lei-de-terras-desprezou-camponeses-e-oficializou-apoio-do-brasil-aos-latifundios>

³ SANCHES, 2008, p.68.

⁴ Importante frisar que à época, o Visconde de Abrantes opinou sobre as taxas previstas na Lei de Terras, nos seguintes termos: “O preço deve ser elevado para que qualquer proletário que só tenha a força do seu braço para trabalhar não se faça imediatamente proprietário comprando terras por vil preço. Ficando inibido de comprar terras, o trabalhador de necessidade tem de oferecer seu trabalho àquele que tiver capitais para as comprar e aproveitar. Assim consegue-se que proprietários e trabalhadores possam ajudar-se mutuamente.”. Cf. <https://www12.senado.leg.br/noticias/especiais/arquivo-s/ha-170-anos-lei-de-terras-desprezou-camponeses-e-oficializou-apoio-do-brasil-aos-latifundios>

20/01/1854, respectivamente, sendo este último, no entanto, ainda muito incipiente enquanto um registro de imóveis particulares propriamente dito, diante de sua finalidade meramente declaratória.⁵ Em 1864 foi criado, então, através da Lei n. 1.237 de 24/09/1864⁶, o Registro Geral⁷, a partir do qual as transcrições de transferências de imóveis buscavam dar publicidade dos atos a terceiros, sem a qual os atos eram tidos como simples contratos entre as partes. Ademais, era certo que a transcrição, no entanto, não induzia a prova do domínio, o que somente ocorrerá com o advento do Código Civil de 1916.

Diferente do sistema Torrens idealizado por um dos “benfeitores da civilização contemporânea”, dirá Rui Barbosa sobre Robert Richard Torrens⁸, e implementado inicialmente na Austrália do Sul/Meridional a partir de 1858 – ó que será melhor analisado por Sarah Keenan no artigo que segue esta introdução –, o sistema foi introduzido no Brasil sob um regime misto formado por um procedimento administrativo com necessidade de intervenção judicial.⁹ Destinava-se inicialmente à inscrição de imóveis urbanos e rurais¹⁰, e tem como objetivo a produção de um título judicial que, após específico procedimento¹¹, serve de prova absoluta da propriedade com base em uma presunção absoluta do domínio, decretada por decisão judicial e assegurada pelo Estado.

⁵ Como aponta Almir Teubl Sanches, esse registro “tinha a finalidade meramente declaratória, não se operando por meio dele a transferência da propriedade. O referido registro não partia dos elementos constantes dos livros de registros de sesmarias, ficando na dependência da iniciativa das partes interessadas, para as quais bastava provar a posse das terras declaradas por posse. Ainda que a lei dispusesse ser obrigatório o registro das posses de terras no Registro Paroquial, na prática não houve interesse relevante dos possuidores de terras em efetivar o registro.”. Cf. 2008, p.68. O autor cita o trabalho de Márcia Maria Menendes Motta, *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, 1998, para abordar algumas causas dessa falta de interesse.

⁶ Regulamentada pelo Decreto n. 3.453 de 26/04/1865.

⁷ Esse Registro não partiu dos elementos do registro paroquial para sua constituição, além de ser incompleto por excluir do registro algumas transmissões como formais de partilha e de legado, arrematações e adjudicações em hastas públicas, sentenças proferidas em ações divisórias e sentenças de adjudicação de imóveis em pagamento de dívidas do casal em inventário. Cf. PORTO, 1999.

⁸ O sistema Torrens foi elaborado por Torrens em seu livro *The South Australian System of Conveyancing by Registration of Title* (1859), mas encontra suas origens no sistema germânico de regulação da terra, e na figura de Ulich Hübbe. Outro texto de Torrens sobre o tema é o *An essay on the transfer of land by registration under the duplicate method operative in British Colonies*. London: Cassell, Petter, Galpin & Co., 1873. Vale mencionar que Sir Robert Richard Torrens era filho do Coronel Robert Torrens cujo nome é diversas vezes citado por Marx n’*O Capital* em razão de seus escritos sobre economia.

⁹ Sobre esse “desvio” do modelo exclusivamente administrativo de Robert Torrens, Rui Barbosa escreveu “não hesitamos em pactuar com o de cometer as funções do registro Torrens aos oficiais do de hipoteca. Foi, pois, um desvio do regime, que, longe de conferir ao notariado o jus de disputar o monopólio dessas funções, assegura, pelo contrário, ao governo, o direito de dar-lhes a sua natural incidência administrativa, consultando melhor os interesses do sistema”. Cf. BARBOSA, v.XVIII T.IV, p.44

¹⁰ O Código de Processo Civil de 1939 restringiu o Registro Torrens aos imóveis rurais.

¹¹ Falta, ainda, uma pesquisa detalhada que demonstre os vícios procedimentais e os maiores prejudicados e beneficiados pelo sistema de Registro Torrens no Brasil. Alguns foram apontados pelo juiz de comarca Augusto Uflacker, em 1899. “Encontrei a praxe de citação por cartas, certificando o oficial do registro ter intimado ao confrontante do imóvel que se quer registrar, por cartar sem declarar se estas foram ou não recebidas”. Cf. UFLACKER, 1899, p.16. Em 29/03/1893 o poder executivo do Estado do Rio Grande do Sul enviou a Circular n. 203 ao juiz de comarca, informando “haverem posseiros ou sesmeiros requerido abusivamente o registro Torrens (...) das terras de que se acham de posse, sem possuírem títulos de legitimação ou revalidação, expedidos pelo governo do Estado”. Cf. UFLACKER, 1899, p.114.



Na Exposição de Motivos do Decreto n. 451-B de 1890, da lavra de Rui Barbosa¹², o então Ministro da Fazenda da República visionava que o sistema Torrens seria um meio de atender à “moderna função econômica do domínio do imóvel”, pois a publicidade dos atos imobiliários facilitaria a circulação da propriedade. Isso porque, o “ato de aquisição do imóvel era um ‘verdadeiro título de crédito transferível por endosso’”.¹³ Sobre isso o juiz de comarca Augusto Uflacker afirmou que “o imóvel considerado abstratamente, completamente alheio à pessoa do proprietário, encarna-se no próprio título de propriedade”, de modo que “o crédito acompanha o título de propriedade”, tornando-se inseparável dele.¹⁴

As principais características desse sistema eram: i) publicidade real¹⁵ ampla; ii) mobilização da propriedade por simples endosso; e iii) aval legal da boa origem.¹⁶ A publicidade era vista como ampla justamente em razão de as transações e onerações girarem em torno da matrícula do imóvel e não de inscrições pessoais de cada proprietário, o que permitia acessar de uma vez só todas as transações, onerações e características do imóvel em questão. A mobilização da propriedade se devia ao fato de o título de propriedade, absolutamente inatacável, ter sua circulação comercial livre de obstáculos e inseguranças quanto à possibilidade de ulteriores reivindicações de terceiros. Oferecia-se, assim, a “certeza jurídica de tranqüilidade contra futuros ataques”¹⁷ através de um procedimento que tornava as transações mais fáceis e céleres¹⁸, quase como se fossem coisas móveis.¹⁹ Quanto à boa origem da propriedade, ela se dava por força da decisão judicial que diante dos “documentos, completos e regulares” que mostrassem que o imóvel pertencia ao requerente, e desde que observado o devido procedimento, tornava-se uma prova absoluta da propriedade, afiançada pelo Estado, expurgando eventuais outros títulos, não sendo possível o ajuizamento de ação reivindicatória por terceiros lesados, exceto em situações de cometimento de crime.²⁰

¹² Rui Barbosa é o principal nome ligado a instituição do Registro Torrens no Brasil, mas o projeto legislativo foi assinado, ainda, pelo futuro presidente Manoel Ferraz Campos Salles e Francisco Glicerio.

¹³ Cf. ERPEN; PAIVA, 2004. Os autores mencionam o trabalho de Rejane Brasil Filippi, intitulado *Registro Torrens – sua incompatibilidade com o sistema imobiliário instituído pelo CC*.

¹⁴ UFLACKER, 1899, p.271-272.

¹⁵ O sistema Torrens substitui as *inscrições pessoais* pela *matrícula real*, do imóvel. Ao invés de as informações dos imóveis e transações ficarem registradas segundo o nome dos proprietários, e daí a necessidade de repeti-las a cada transação ou oneração, a organização passa a girar em torno dos imóveis, que recebem uma matrícula individual. Cf. UFLACKER, 1899, p.269.

¹⁶ Cf. ERPEN; PAIVA, 2004.

¹⁷ Cf. ERPEN; PAIVA, 2004.

¹⁸ Na Exposição de Motivos, Rui Barbosa afirma que “celebram-se hipotecas com a mesma rapidez com que na Inglaterra se transferem ações de bancos”, tendo em vista que a propriedade seria “transferível por endosso”. BARBOSA, v.XVIII T.IV, p.44.

¹⁹ A maior mobilidade das transações poderia ser vista no caso das hipotecas que “poderiam ser instituídas por simples nota certificativa, retendo-se o título” ou no caso do penhor, em que “o título poderia ser dado em penhor, oportunidade em que ficava ele de posse do credor”. Cf. ERPEN; PAIVA, 2004.

²⁰ No caso de fraude, ou averbação indevida na matrícula do imóvel, depois destes atos serem julgados criminalmente (estelionato, falsidade, furto), era possível ajuizamento de ação competente para restabelecer o direito violado. Cf. art. 70 a 73, e 75, §2º do Decreto n. 451-B de 31/05/1890.



Deste modo, pessoas que em razão dos efeitos da inscrição do imóvel no Registro Torrens tenham perdido o domínio sobre ele, a garantia hipotecária, ou qualquer direito real, poderiam ser judicialmente indenizadas através de um fundo de garantia constituído junto ao Tesouro Nacional mediante taxas decorrentes da inscrição dos imóveis e da aplicação de multas. Na eventualidade de insuficiência do fundo, o próprio Estado pagaria as indenizações, ou a companhia concessionária, se fosse o caso.²¹

A possibilidade de transferência de imóveis de forma tão simples, fácil e ágil mediante o instituto do *extracto da matriz* que, ao ser expedido – como uma “cópia móvel” da matrícula matriz que ficava no cartório –, permitia que a alienação, a hipoteca ou a oneração do imóvel fosse feita mediante mero lançamento (endosso) no *extracto/título*²² que valeria como se estivessem na matrícula matriz.²³ Isso, no entanto, gerou a desconfiança entre os interessados que preferiam realizar as transferências dos imóveis através de escrituras públicas.²⁴ Aos olhos dos entusiastas, entretanto, o novo sistema seria um grande atrativo para imigração estrangeira²⁵, pois proporciona “toda a segurança aos europeus desejosos de comprar terrenos, favorece a mobilização no solo, e transforma em valor de circulação o crédito immobilizado na terra”.²⁶

“O proprietário de um título inscrito (...) não tem que se inquietar com o passado. Os adquirentes, como os credores hipotecários, acham-se igualmente garantidos. A segurança é completa assim para o proprietário, como para terceiros.”²⁷ Rui Barbosa atribui à incerteza sobre o direito de propriedade territorial um dos fatores que mais a depreciariam, por embaraçar sua mobilização.

“A segurança estribada num título de domínio irrevogável habilita o proprietário a não recuar ante os maiores sacrifícios para a exploração da terra e atrai para ela as ambições do capital, livre por esse meio dos riscos que ordinariamente o detém ante a perspectiva de litígios embaraçosos e arruinadores, como os que flagelam a propriedade imóvel”²⁸

Ademais, outra virtude do sistema Torrens era a de “não forçar as vontades individuais” sendo facultativo para que por “espontânea imitação e convicção geral da sua utilidade”, tendesse à universalização, como acreditava Rui Barbosa. No entanto, na

²¹ UFLACKER, 1899, p.271.

²² No caso de perda ou destruição do título de matrícula (*extracto da matriz*), seria possível a produção de novo título, nos termos da Secção V do Decreto n. 451-B de 31/05/1890.

²³ Cf. Capítulo VII do Decreto n. 451-B de 31/05/1890 e Capítulo IX do Decreto n. 955-A de 5/11/1890.

²⁴ Cf. ERPEN; PAIVA, 2004.

²⁵ Na Tunísia, por virtude da instituição do Registro Torrens, acreditava-se que “com a abundância de boas terras nesta nossa nova colônia, os capitalistas franceses afluirão a ela animada e metodicamente”. BARBOSA, v.XVIII T.II, 1949, p.297.

²⁶ BARBOSA, Vol. XVIII, Tomo IV, 1949, p.66.

²⁷ Gide, *Bulletin de la Société de Législation Comparée*, apud BARBOSA, Vol. XVIII, Tomo IV, 1949, p.305.

²⁸ BARBOSA, Vol. XVIII, Tomo IV, 1949, p.305.



sequência de seus argumentos, o então ministro afirma que o caminho provável será a generalização coercitiva desse regime diante de todos os seus benefícios indiscutíveis, e termina por defender sua obrigatoriedade na capital federal.²⁹

Ocorre que, além da desconfiança dos interessados, uma guerra foi travada contra o Registro Torrens pelos funcionários forenses. Para Rui Barbosa, isso seria reflexo do “contraste entre as preocupações formalísticas dos juriconsultos” e a “função econômica, que essa espécie de propriedade (...) tem que desempenhar em nossos tempos, (...) [função] que transforma, que a multiplica, que a democratiza”.³⁰ Os notários, diante do Decreto n. 1.155-A de 10/12/1890 que outorgava a concessão do serviço na capital federal do Rio de Janeiro à sociedade anônima “Registro Torrens Urbano”³¹, e da anterior criação do Registro Geral das Hipotecas, viram a quebra do seu monopólio, diminuição de funções, com a conseqüente redução dos emolumentos que recebiam. No sistema Torrens o imposto de transmissão incidia somente no ato de matrícula do imóvel, estando isentas as alienações futuras, o que revelava um sistema mais atraente aos proprietários e adquirentes.

Outra classe dos funcionários forenses que também se colocou em guerra contra o Registro Torrens foram os advogados e oficiais de justiça, uma vez que no sistema anterior, ao lado dos notários, eram figuras intermediárias necessárias para a transação imobiliária, em razão da necessidade de reconstituição retrospectiva da cadeia dominial dos imóveis em questão, além da abundância de litígios judiciais acerca da propriedade dos imóveis e da solenidade da redação dos atos jurídicos. Nesse sentido, o Brasil seguiu com a mesma dinâmica dos interesses em jogo que a Austrália do Sul³², Adelaide, Victoria, Tasmânia, França e Inglaterra³³ - ponto que será especificamente tratado por Sarah Keenan. Em suma, o sistema Torrens tornava os serviços do tabelião e do jurista desnecessários, e, nesse sentido, os detalhes dessa disputa no caos brasileiro entre (funcionários da) administração pública e (funcionários do) judiciário ainda há de ser mais bem explorada.

Com o advento do Código Civil de 1916, seu texto não só tratou apenas do Registro Imobiliário comum sem menção ao Registro Torrens³⁴, como passou a prever a necessidade

²⁹ BARBOSA, Vol. XVIII, Tomo IV, 1949, p.302.

³⁰ BARBOSA, Vol. XVIII, Tomo IV, 1949, p.292.

³¹ Cujos sócios eram Domingos Theodoro de Azevedo Junior (2º Vice-presidente da província do Rio de Janeiro em 1883), João Cardoso de Meneses e Sousa (Barão de Paranapiacaba) e José Antônio de Souza Lima (Barão de Souza Lima).

³² “os *solicitors* australianos converteram-se em corretores de propriedade”; “em algumas dessas províncias inglesas, o notário e o solicitador cederam, para esses actos, o lugar aos *corretores de terras*, intermediários commerciaes (...) habilitados apenas pela prática frequente dessas transações”. BARBOSA, Vol. XVIII, Tomo IV, 1949, p.38.

³³ BARBOSA, Vol. XVIII, Tomo IV, 1949, p.38 e seguintes.

³⁴ Em 1895, o Supremo Tribunal Federal proferiu acórdão (de 03.08.1895) declarando a inconstitucionalidade do Decreto que instituiu o Registro Torrens em face da Constituição de 1891. Não foi possível localizar esse acórdão até a publicação deste artigo.



de prévia formalização de transações relativas aos direitos reais imobiliários³⁵, em confronto direto com a possibilidade de transações ágeis mediante o *extracto da matriz*. O Registro Torrens voltou a ser expressamente mencionado pela Lei Orçamentária n. 3.446 de 31/12/1917, e, enfim, pelo Decreto-lei n. 1.608 de 1939 (Código de Processo Civil), que restringiu sua aplicação aos imóveis rurais, pela Lei n. 5.869 de 11/01/1973 (Código de Processo Civil) e pela Lei n. 6.015 de 31/12/1973 (Registros Públicos) que afirmaram expressamente a vigência do Registro Torrens. No Brasil, o Registro Torrens concentrou-se principalmente nos estados do Rio Grande do Sul³⁶, Goiás e Minas Gerais.³⁷

Para finalizar esses breves comentários, quanto às reais intenções da implementação de um sistema como o Torrens, parte da literatura brasileira o considera um instrumento de legalização da propriedade fundiária. Parece ser uma análise um tanto dogmática, no entanto. Tendo a fazer coro com a literatura que vê nesse sistema mais uma “técnica de desposseção” – de terras indígenas e campesinas. Assim como o é a funesta tese do marco temporal das demarcações de terras indígenas no Brasil, atualmente sob julgamento do STF³⁸, que impõe como condição à demarcação das terras indígenas a necessidade de que tais terras estivessem em sua posse no dia 5 de outubro de 1988, data da promulgação da Constituição Federal brasileira, para terem direito sobre ela. A pesquisa sobre como os mecanismos da fumaça, da cortina e dos espelhos, e a produção de raça por meio do tempo, de que nos fala Sarah Keenan, atuam no âmbito do Registro Torrens no Brasil, e da tese do marco temporal, ainda está por ser feita.

Referências

BRASIL. Decreto n. 451-B de 31/05/1890 - <https://arisp.files.wordpress.com/2009/06/decreto-451-b-de-31-de-maio-de-1890.pdf>. Acesso em 28 de ago de 2021.

_____. Decreto n. 955-A de 05/11/1890 - <https://arisp.files.wordpress.com/2009/06/decreto-955-a-de-5-de-novembro-de-1890.pdf>. Acesso em 28 de ago de 2021.

³⁵ Mediante escritura pública e respectivo registro.

³⁶ Em Porto Alegre o número de matrículas sob o sistema Torrens era superior a 46.000 até 2004, em um movimento de ascensão ininterrupta. Isso porque, a cada desmembramento de um imóvel submetido ao sistema do Registro Torrens, as novas unidades também estarão submetidas. Estima-se que a cada dia útil sejam criadas seis novas matrículas submetidas a esse sistema em Porto Alegre. Cf. ERPEN; PAIVA, 2004.

³⁷ Cf. ERPEN; PAIVA, 2004. Em consulta à jurisprudência do STF, aparecem recursos referentes a processos cuja origem é Goiás, Minas Gerais, Mato Grosso, Rio Grande do Sul, Pará e São Paulo. No STJ, para além desses estados, aparece, ainda, Espírito Santo, Rio de Janeiro, Santa Catarina, Paraná, Sergipe, Ceará e Distrito Federal. É preciso, entretanto, uma análise detalhada para afinar esses resultados. Frise-se, assim mesmo, que Goiás é o estado campeão em ambos os Tribunais, com maior número de casos registrados na busca de jurisprudência.

³⁸ RE n. 1.017.365, Instituto do Meio Ambiente do Estado de Santa Catarina vs. Comunidade Xokleng, referente a terra indígena Ibirama-Laklãnõ.



_____. Decreto n. 1.155-A de 10/12/1890 - <https://arisp.files.wordpress.com/2009/06/decreto-1-155-de-10-de-dezembro-de-1890.pdf>. Acesso em 28 de ago de 2021.

_____. Decreto n. 1.232-B de 30/12/1890 - <https://arisp.files.wordpress.com/2009/06/decreto-1-232-b-de-30-de-dezembro-de-1890.pdf>. Acesso em 28 de ago de 2021.

BARBOSA, Rui. "Execução da Lei Torrens na Capital Federal: *informação ao Chefe do Governo Provisório*". In *Obras Completas*. Vol. XVIII, Tomo IV. Rio de Janeiro: Ministério da Educação e Saúde, 1949. - [http://docvirt.com/docreader.net/docreader.aspx?bib=ObrasCompletasRuiBarbosa&pasta=Vol.%20XVIII%20\(1891\)\Tomo%20IV&pesq=&pagfis=16719](http://docvirt.com/docreader.net/docreader.aspx?bib=ObrasCompletasRuiBarbosa&pasta=Vol.%20XVIII%20(1891)\Tomo%20IV&pesq=&pagfis=16719). Acesso em 28 de ago de 2021.

_____. "Lei Torrens: exposição ao Chefe do Governo Provisório". In: *Obras Completas*. v. XVIII. Tomo II. Rio de Janeiro: Ministério da Educação e Saúde, 1949. - [http://docvirt.com/docreader.net/docreader.aspx?bib=ObrasCompletasRuiBarbosa&pasta=Vol.%20XVIII%20\(1891\)\Tomo%20IV&pesq=&pagfis=15774](http://docvirt.com/docreader.net/docreader.aspx?bib=ObrasCompletasRuiBarbosa&pasta=Vol.%20XVIII%20(1891)\Tomo%20IV&pesq=&pagfis=15774). Acesso em 28 de ago de 2021.

Registro Torrens- Afranio de Carvalho - https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4418216/mod_resource/content/1/Registro%20Torrens-%20Afranio%20de%20Carvalho.pdf. Acesso em 28 de ago de 2021.

COSTA, Caio Gomes da. *O Registro Torrens pelo trópico de capricórnio: a importação de um ideal econômico australiano para o Brasil*. Tese de doutorado. São Paulo: Fundação Getúlio Vargas, 2021. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/30919/O%20Registro%20Torrens%20Pelo%20Tr%C3%B3pico%20de%20Capric%C3%B3rnio%20-%20Caio%20Gomes%20da%20Costa%20-%202003082021.pdf?sequence=1>. Acesso em 28 de ago de 2021.

ERPEN, Décio Antônio. *O Registro Torrens e o Sistema Imobiliário Atual*. In.: Revista de Direito Imobiliário, n. 19/20 - janeiro/dezembro de 1987. https://irib.org.br/app/webroot/publicacoes/RDI019_20/pdf.PDF. Acesso em 28 de ago de 2021.

ERPEN, Décio Antônio; PAIVA, João Pedro Lamana. *O registro torrens brasileiro e o sistema imobiliário atual*. Trabalho apresentado no XVIII Encontro do Comitê Latino Americano de Consulta Registral, ocorrido em Santo Domingo, República Dominicana no período de 22 a 26 de março de 2004.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de; FARIA, Camila Salles de. *O Processo De Constituição Da Propriedade Privada Da Terra No Brasil*, 1994. Disponível em: <http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiaeconomica/94.pdf>. Acesso em 20 de ago de 2021.

PORTO, Ary Eduardo. "Aspectos da dominialidade". In.: *Regularização Imobiliária de Áreas Protegidas*. Volume II: Doutrina e Jurisprudência. São Paulo: Centro de Estudos da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo, 1999. Disponível em: www.pge.sp.gov.br/centrodeestudos/bibliotecavirtual/regulariza2/doutrina1.html. Acesso em 29 de ago de 2021.

SANCHES, Almir Teubl. *A questão de terras no início da República: o Registro Torrens e sua (in)aplicação*. Dissertação de mestrado. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2008. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2139/tde-03072009-161245/publico/A_questao_de_terras_no_inicio_da_Republica.pdf. Acesso em 28 de ago de 2021.



TORRENS, Robert R. *South Australian system of conveyancing by registration of title, with instructions for the guidance of parties dealing*. Adelaide: Register and Observer General Printing Offices, 1859. -

<https://arisp.files.wordpress.com/2009/06/thesouthaustraliansystemofconveyanc.pdf>

_____. *An essay on the transfer of land by registration: under the duplicate method operative in British colonies*. Ludgate Hill, London: Cassell, Petter, Galpin & Co., 1873. Disponível em: <https://arisp.files.wordpress.com/2007/12/transferoflandbyregistration-torrens.pdf>. Acesso em 28 de ago de 2021.

UFLACKER, Augusto. *Systema Torrens: formulario completo dos processos creados pelos decretos ns. 451 B de 31 de maio e 955 A de 5 de novembro de 1890*. 2. ed. Porto Alegre: Livr. Americana, 1899. Disponível em:

<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/227391/000127354.pdf?sequence=9&isAllowed=y>. Acesso em 28 de ago de 2021.

WESTIN, Ricardo. *Há 170 anos, Lei de Terras oficializou opção do Brasil pelos latifúndios*. Seção Arquivo S: Edição 71. Agência Senado e Arquivo do Senado, publicado em 14/09/2020. Disponível em:

<https://www12.senado.leg.br/noticias/especiais/arquivo-s/ha-170-anos-lei-de-terras-desprezou-camponeses-e-oficializou-apoio-do-brasil-aos-latifundios> . Acesso em 7 de set de 2021.



Fumaça, cortinas e espelhos: a produção de raça por meio do tempo e do registro de títulos

Smoke, Curtains and Mirrors: The Production of Race Through Time and Title Registration

Sarah Keenan¹

¹ Birkbeck, Universidade de Londres, Londres, Reino Unido. E-mail: s.keenan@bbk.ac.uk.
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4258-3331>.

Publicação original

KEENAN, S. **Smoke, Curtains and Mirrors: The Production of Race Through Time and Title Registration**. *Law Critique* 28, 87–108 (2017). DOI: 10.1007/s10978-016-9194-z. Disponível em: <https://link.springer.com/article/10.1007/s10978-016-9194-z>. Autorização para publicação na língua portuguesa por Springer Nature.



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

Resumo

Este artigo analisa os efeitos temporais do registro de título e sua relação com raça. Ele traça a mudança desde o caráter retrospectivo da transferência pré-registral de propriedade conforme o direito consuetudinário, em direção ao dinâmico e orientado ao futuro sistema Torrens de registro de títulos. O sistema Torrens, desenvolvido nos primórdios da Austrália colonial, possibilitou a produção de títulos “limpos”, “frescos”, que não dependiam de seus predecessores. Por meio de um processo elogiado por juristas por “curar” os títulos de seus passados, este sistema produz títulos irrevogáveis, por gozarem de presunção absoluta de domínio, por detrás de sua “cortina” e “espelho”, que funcionam de modo semelhante à fumaça e ao espelho dos mágicos, bloqueando a visão de certas realidades. No caso dos registros de títulos, estas realidades são histórias particulares da terra, e de relações com a terra, que não serão protegidas pela lei de propriedade e, portanto, submetidas à uma condição precária. Baseando-me no trabalho interdisciplinar que teoriza o tempo enquanto uma ferramenta social, argumento que o Registro Torrens produz uma ordem temporal que possibilita a coordenação do mercado de terras ao tornar temporárias algumas relações com a terra, e tornar outras inquestionáveis. Esta ordenação de relações com a terra, por sua vez, tem consequências para os sujeitos que participam dessas relações, encurtando o futuro para alguns, garantindo a permanência para outros. Engajando-me com Renisa Mawani e com outros teóricos críticos da raça, argumento que as categorias produzidas pelo sistema de Registro Torrens se materializam como raça.

Palavras-chave: Colonialismo; Terra; Raça; Tempo; Registro de título; Torrens.

Abstract

This article analyses the temporal effects of title registration and their relationship to race. It traces the move away from the retrospection of pre-registry common law conveyancing and toward the dynamic, future-oriented Torrens title registration system. The Torrens system, developed in early colonial Australia, enabled the production of ‘clean’, fresh titles that were independent of their predecessors. Through a process praised by legal commentators for ‘curing’ titles of their pasts, this system produces indefeasible titles behind its distinctive ‘curtain’ and ‘mirror’, which function similarly to magicians’ smoke and mirrors by blocking particular realities from view. In the case of title registries, those realities are particular histories of and relationships with land, which will not be protected by property law and are thus made precarious. Building on interdisciplinary work which theorises time as a social tool, I argue that Torrens title registration produces a temporal order which enables land market coordination by rendering some relationships with land temporary and making others



indefeasible. This ordering of relationships with land in turn has consequences for the human subjects who have those relationships, cutting futures short for some and guaranteeing permanence to others. Engaging with Renisa Mawani and other critical race theorists, I argue that the categories produced by Torrens title registration systems materialise as race.

Keywords: Colonialism; Land; Race; Time; Title registration; Torrens.



O registro de títulos tem sido identificado como uma “tendência globalizante moderna” na legislação de terras, sendo voluntariamente adotada por governos em um crescente número de jurisdições por todo o mundo, e imposto pelo Banco Mundial (BM) e pelo Fundo Monetário Internacional (FMI) em outros (Raff 2003, p.8). Para as jurisdições que adotam o sistema da *common law*, os sistemas registrares imobiliários – isto é, os cartórios de registros de títulos imobiliários e os marcos legislativos que facilitam sua operação – alteram as bases legais dos títulos, da posse para o registro. Como observado por juizes e juristas, essa mudança é profunda, alterando a própria ideia de “terra” na lei, bem como os processos envolvidos em sua transferência de uma parte para outra. (Pottage 1994; Taylor 2008)³⁹

Neste artigo, analiso os efeitos temporais do registro de títulos e sua relação com a produção de raça. Começo examinando o tempo linear produzido por meio da transferência não registrada que se baseava na retrospectiva. Argumento que esse tempo linear auxiliou a naturalizar o monopólio multigeracional da aristocracia inglesa sobre a propriedade da terra. Em 1858, o colonizador Robert Torrens desenvolveu um sistema diferente para a transferência de terras na Austrália do Sul, local onde a terra foi considerada como “nova”. O sistema Torrens de registro de títulos possibilitou a produção de títulos “limpos”, “frescos”, que independiam de seus predecessores, eliminando, assim, a necessidade de retrospectiva. O sistema Torrens produz títulos inatacáveis⁴⁰ por detrás de sua “cortina” e “espelho” que funcionam de modo similar à fumaça e aos espelhos dos mágicos, bloqueando a visão de certas realidades. No caso do registro de títulos, estas realidades são histórias particulares da terra e de relações com a terra. Com base no trabalho de Mawani (2014), argumento que essa operação de registro de títulos nas colônias (*settler colonies*)⁴¹ pode ser entendida como um processo que “demarcou populações... como vivendo tempos concorrentes e incomensuráveis no assentamento colonial”⁴² (Mawani 2014, p. 85); aqueles demarcados como habitantes de um período histórico que agora terminou, são considerados temporários e tratados como resíduos indesejáveis (*waste*) a serem contidos e removidos da terra, enquanto aqueles demarcados como habitando o futuro da terra, são considerados inatacáveis e a eles é concedido o direito legal de ignorar e excluir o que veio antes deles. Chegando a uma conclusão que ressoa com o trabalho de Ruth Wilson Gilmore sobre racismo, argumento que essas populações demarcadas *se materializam como raça*. E embora o registro de títulos tenha sido desenvolvido em um contexto colonial, sua produção de raça por meio

³⁹ N.T. Agradeço ao Mr. Brown Scavarda pelo auxílio na tradução de alguns termos.

⁴⁰ N.T. Utilizo o termo *inatacáveis* como tradução para o termo *indefeasible*. A despeito de o termo irrevogável ser propriamente jurídico, entendo que *inacatável* oferece uma boa noção da natureza desses títulos.

⁴¹ N.T. Quando julgar necessário, deixarei o termo original entre parêntesis ao lado do traduzido.

⁴² N.T. No original “demarcated populations... as inhabiting competing and incommensurable times of colonial settlement”.



do bloqueio de histórias particulares com a terra também pode ser vista em outros contextos ainda hoje.

Antes do Registro Público: Titularidade Relativa, Tempo linear

Sincronicidade entre a titularidade e a posse

Historicamente, o sistema do *common law* para determinar a titularidade da terra não envolve um registro público. Em vez disso, a titularidade da terra é essencialmente uma questão privada com sua transferência sendo realizada por meio de um contrato. Quando disputas surgem, os tribunais não declaram nenhuma das partes “a proprietária” da terra, em contraste, determinam qual das partes em disputa tem o melhor título (*the better title*) naquele momento (Gray and Gray 2009, p.56). A titularidade é, portanto, relativa, e não absoluta, e, em última instância, se baseia no “puro fato da posse física” (ibid, pp.180-182). Qualquer pessoa que exerça a posse sobre uma terra, incluindo um esbulhador (*trespasser*) ou um posseiro (*squatter*), “tem um título perfeitamente bom contra todo o mundo, exceto contra o legítimo proprietário”.⁴³ ⁴⁴ E mesmo o “legítimo proprietário” (*rightful owner*), isto é, alguém que possa provar um direito de posse melhor e anterior, pode perder sua titularidade se não retomar a posse da terra por 12 anos.⁴⁵

O princípio da relatividade da titularidade corresponde à impossibilidade legal de ter o domínio *direto* sobre as terras na Inglaterra (a menos que você seja o monarca).⁴⁶ ⁴⁷ Em vez disso, os sujeitos detêm o domínio de uma *estate*⁴⁸, que é uma “fatia de tempo” na terra (Gray and Gray 2009, p.58).⁴⁹ O “título” é o direito de reivindicar direitos sobre a *estate*. Como argumenta Pottage, em vez de ser uma coisa sobre a qual se tem o domínio pleno, o título é

⁴³ N.T. No original: “has a perfectly good title against all the world but the rightful owner”.

⁴⁴ *Fowley Marine v Gafford* (1968) 1 All ER 979, CA.

⁴⁵ A duração de tempo tem variado de acordo com o que é estabelecido pelo Estatuto de Limitações (*Statute of Limitations*). Atualmente o período é de 12 anos para terras não registradas na Inglaterra e no País de Gales (Limitation Act 1980 s15). Para terras registradas, a doutrina da “posse adversa” (usucapião) é agora regida pelo regime legal estabelecido na Lei de Registro de Terras de 2002 (*Land Registration Act 2002*).

⁴⁶ Embora note que a “titularidade residual” (*radical title*) da Coroa não é o mesmo que “propriedade plena e benéfica”. (*Mabo v Qld (No 2)* (1992) 175 CLR 1).

⁴⁷ N.T. Tecnicamente, desde a Conquista Normanda em 1066, todas as terras inglesas pertencem à Coroa. Assim, foi instituído um sistema de titularidade sobre a terra (*landholding*) a partir do qual o Rei permitira que as pessoas usassem e ocupassem suas terras em troca de serviços. Os titulares do uso e ocupação das terras eram chamados de inquilinos/arrendatários (*tenants*). Dessas relações surgiu o sistema feudal de domínio da terra. Para uma melhor compreensão do sistema fundiário inglês, ver OLCESE, Tomás. *Formação histórica da real property law inglesa: tenures, estates, equity & trusts*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2021. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-29082013-140556/publico/Formacao_Historica_da_Real_Property_Law_Inglesa_Versao_Final.pdf.

⁴⁸ N.T. Diante da especificidade do sistema inglês, optei por manter o termo no inglês.

⁴⁹ N.T. Como a *ownership* da terra pertence à Coroa, os *proprietary rights* se dividem em *estate* e *interest*. No primeiro caso, caso a “fatia de tempo” seja perpétua, trata-se de *freeholder*, e acaso tenha termo final, trata-se de *leasehold*, e em ambos os casos o detentor destes direitos atua como verdadeiro proprietário (*owner*). No segundo caso, diferentemente, o direito é concedido para a usar a terra de outrem.



um indicador de *status*. (Pottage 1998, p. 131) O título a uma *estate* pode ser perdido se estiver a mais de 12 anos fora de sincronia com a posse da terra. Sob a doutrina da usucapião (*adverse possession*), se a titularidade sobre a terra não for reivindicada por 12 anos e durante este período alguém (isto é, um “posseiro” [*squatter*]) exercer a posse sobre ela, haverá uma mudança no *status*: o/a detentor/a original da titularidade (ou seja, o “legítimo proprietário” supramencionado) será impedido/a de reivindicá-la, deixando o posseiro com a melhor reivindicação sobre a terra. Posse e titularidade serão, então, colocadas novamente em sincronia.

A manutenção da titularidade de terras não registradas sob a *common law*, portanto, requer algo como uma performance contínua do domínio sobre a *estate*. Esse requisito se encaixa no ideal lockeano de tornar sua a terra ao trabalhar nela, mas também reproduz a seletividade de Locke: tradicionalmente, nem todo trabalho foi considerado capaz de constituir a posse (*possession*).⁵⁰ Os tribunais têm tendido a considerar o trabalho de mulheres, viajantes, servos e outros “outros” como não produzindo uma marca suficientemente permanente sobre a terra capaz de constituir a posse e, assim, garantir o *status* de titular (Green 1998, p.248). A sincronicidade entre posse e o título que é mantida pela relatividade não inclui, portanto, todas as relações de longo prazo com a terra, mas apenas aquelas que a lei reconhece como um domínio a título de *estate* (*as estate ownership*).

Projetando o passado no futuro: transferência de terras na *common law*

Antes do registro de títulos, a relatividade do *common law* tornava a transferência um processo arriscado para os prospectivos titulares de uma *estate* (*estate owners*), porque a titularidade não poderia ser estabelecida definitivamente, mas apenas inferida a partir da ausência de reivindicações adversas. (Offer 1981, p.23) Como demonstra o trabalho de Pottage sobre as técnicas legais históricas de transferência de terras, a titularidade sobre a terra era uma “mercadoria frágil”, pois sua estabilidade e comercialização dependiam da memória coletiva da comunidade local. (1994, p.361) Nos tempos medievais, rituais públicos elaborados eram realizados quando a terra era transferida com o objetivo de firmar o evento de transferência da titularidade na memória coletiva local (1994, pp.361-362). Como essa memória era necessária para determinar a identidade do titular, e a extensão da sua *estate*, a duração de um título na *common law* era produzida localmente. Como escreve Pottage, “as escalas de medição eram elas próprias o produto de um sentido local de tempo e espaço”.⁵¹

⁵⁰ See Davies (2007, pp. 88–90).

⁵¹ N.T. No original: “the scales of measurement were themselves the product of a local sense of space and time”.



As relações espaço-temporais foram tramadas não de acordo com o “tempo do relógio”, mas de acordo com a temporalidade de uma orientação prática para o mundo. (1994, p.366) Embora a medição do tempo por meio do relógio seja também “uma orientação prática para o mundo” (ver Bastian 2012, abaixo), o que Pottage está enfatizando é a importância das compreensões locais, enquanto opostas às universais, de tempo e espaço para o teor da titularidade. A titularidade relativa dependia e era definida por compreensões locais da terra e das relações com a terra.

Pottage descreve como os rituais medievais envolvendo espadas e cortes de grama foram substituídos por técnicas envolvendo documentos em papel, testemunhos orais e inspeções na terra, mas a natureza ritualística de preparar e verificar esses documentos (tê-los assinados e testemunhados, verificando as descrições com os locais) e seu propósito de incorporar o evento de transferência da titularidade na memória coletiva local, permaneceu. (Pottage 1998, pp.135-138) Como observou a antropologista Carol Greenhouse, colocar uma descrição por escrito (em oposição a expressá-la oralmente) oferece um nível de fixidez e certeza que pode facilitar e sistematizar ideias normativas sobre o texto. (1996, p.52) A alfabetização tem sido associada ao tempo linear porque a palavra escrita é entendida como “ancorando um ‘ponto base’ no tempo, destacando irreversivelmente um momento no tempo, dos ciclos do tempo” (ibid, p.53).⁵² A regra de transferência *nemo dat quod non habet* (você não pode dar o que não tem) baseia-se na premissa de que toda titularidade, todo título, tem um “ponto base” que ancora o título que está sendo transferido. Como escreve Pottage:

A transferência tradicional supunha que os novos proprietários surgissem quando um *interest* subsidiário era extraído de um direito maior, preexistente, ou quando uma pessoa sucedia a outra como titular de um *interest*. Em ambos os casos, o domínio presente estava fundado sobre um domínio passado. Para fazer prova do título, era necessário rastrear a “ascendência” de um *interest* por meio de cada um de seus antecessores até a origem última do título. A transmissão da propriedade era entendida em termos genealógicos. (1998, p.139) ⁵³

A retrospectiva é, portanto, a chave para a transferência no *common law*, mas é impossível provar a “origem última do título”, sendo esta um tipo de ponto base/momento míticos em que o título foi legitimamente adquirido pela primeira vez. Em vez disso, os possíveis compradores teriam que se certificar que a genealogia ou a “cadeia” de titularidades tinha sido comprovada até um ponto no tempo após o qual era improvável que qualquer reivindicação pudesse surgir. Até 1875, esse período era de 60 anos [um período arbitrário

⁵² N.T. No original: ‘as anchoring a “base point” in time, irreversibly disengaging a moment in time from time’s cycles’

⁵³ N.T. Traduzido por esta tradutora, assim como as demais citações deste artigo.



possivelmente escolhido porque era aproximadamente proporcional às expectativas de vida da classe alta na época, reduzindo assim a probabilidade de uma reivindicação adversa anterior (Offer 1981, p.23)]. Uma cadeia de documentos de 60 anos passou a representar a existência de um “ponto base” para o título – o momento no passado temporalmente distante, mas espacialmente local, que legitimava o título presente.

Os documentos que embasam a titularidade orientam seus usuários (compradores, vendedores e outros interessados no *status* jurídico da *estate*) na direção da história da terra, que se estende por pelo menos 60 anos para trás, de acordo com os proprietários anteriores. Eles também são determinantes para o futuro da *estate*. Pottage escreve que os documentos da titularidade “guardavam o passado e projetavam-no para o futuro”, com o objetivo de manter as *estates* na família. (1998, p.135) Os documentos de titularidade não apenas provavam a pré-existência de uma relação com a terra, mas também fizeram provisões detalhadas para eventos futuros, como nascimentos, mortes e casamentos, a fim de manter terra e família alinhadas por muito tempo após a morte dos autores desses documentos. Além de fornecer um “ponto base” desvinculado dos ciclos do tempo, os documentos da titularidade foram fundamentais para vincular o passado e o presente ao futuro de um modo que evoca a teorização de Elizabeth Grosz sobre o tempo linear. (Grosz 19991, p.7) Grosz concebe o tempo tanto como um tempo singular, unificado e englobante (*overarching*), bem como numerosas durações específicas fragmentadas de cada coisa ou movimento. (1999b, p. 17) O tempo como um todo é “trançado, entrelaçado, uma unidade de fios sobrepostos uns aos outros”, com esta trança de tempos individuais em um tempo englobante, permitindo que os tempos e durações sejam localizados em relação uns aos outros. (ibid) O tempo linear “homogeneiza e mede insensivelmente todos os outros modos de passar”. (ibid) Cada título tem sua duração específica, mas os documentos e princípios legais que o regem trançam essas durações em conjunto, produzindo um tempo englobante que homogeneizou a propriedade aristocrática da terra e mediu 'insensivelmente' outras relações com a terra, ou seja, essas relações não foram autorizadas a interromper os alinhamentos multigeracionais entre a terra e uma elite de famílias. Como argumenta Greenhouse, o tempo linear tende a naturalizar eventos e estruturas, tornando-os parte de uma progressão irreversível e lógica do passado para o presente. (Greenhouse 1996)

De fato, pode-se argumentar que o tempo linear da titularidade e da transferência não registrada no *common law*, teve o efeito de naturalizar o domínio multigeracional de *estates* de uma elite. Michelle Bastian argumenta que o tempo – seja linear ou outro – é “uma poderosa ferramenta social para produzir, administrar e/ou minar vários entendimentos de quem ou o que está em relação a outras coisas ou seres”. (2012, p. 25) Os documentos de



titularidade e os princípios do *common law* aplicados a eles, produziram um entendimento de que a terra inglesa estava (e, para a terra não registrada, ainda está⁵⁴) em uma relação estável de propriedade com uma pequena classe de famílias, baseada em um "ponto base" de legitimação no passado temporalmente distante, mas espacialmente local. A sincronicidade entre posse e título ajudou a naturalizar o sistema de classes inglês, construindo uma "imagem de continuidade atemporal" para a titularidade das *estates* (*estate ownership*), o que minou a realidade das batalhas altamente contestadas, e em curso, sobre a terra. (Green 1998, p. 235) A história mostra não apenas que a terra inglesa já foi compreendida e usada como um recurso comum, mas também que seu confinamento e privatização foi um processo violento, contra o qual houve forte resistência, que exigiu uma repressão legal brutal e trouxe mudanças sociais fundamentais. (Thompson 1975; Federici 2004; Graham 2011) O sistema do *common law* de titularidade relativa e de transferência documental ligava passado, presente e futuro de uma forma que ajudava a naturalizar a relação aparentemente perpétua de propriedade entre a terra inglesa e uma classe de famílias de elite.

Revolução Industrial: a Rejeição da Retrospecção

Durante o final do século XVIII e o início do século XIX, a Inglaterra sofreu convulsões econômicas e sociais à medida que máquinas recém-inventadas substituíam sistemas de produção de mão-de-obra intensiva. (Polanyi 1944/2001; Harvey 1989) As atitudes em relação à terra e a transferência da titularidade começaram a mudar após esta Revolução Industrial. Antes da Revolução, a construção da cadeia de títulos de 60 anos era a principal fonte de negócios para os advogados (*solicitors*)⁵⁵, que ganhavam a vida lidando com documentos descritos pelo Lord Chancellor Westbury como "difíceis de ler, impossíveis de entender e nojentos de tocar" (citado em Offer 1981, p. 23). Mas as lentas e trabalhosas investigações retrospectivas realizadas pelos advogados, assim como os honorários e comissões (*fees and commissions*) que cobravam, passaram a ser consideradas ineficientes e um impedimento para um livre mercado de terras. (Offer 1981, p. 11-22) Como as transações de titularidade se tornaram mais frequentes e o processo de comprovação de sua genealogia se tornou mais um

⁵⁴ De acordo com o HM Land Registry, a maioria das terras não registradas na Inglaterra e no País de Gales hoje em dia é "muito provavelmente propriedade da Coroa, da aristocracia ou da Igreja": Land Registry Blog, 'Registered or unregistered land, that is the question' 22 de janeiro de 2014 <<http://blog.landregistry.gov.uk/registered-unregistered-land-that-is-the-question/#sthash.9hrKQhIO.dpuf>>. (acesso em 29 de janeiro de 2016).

⁵⁵ N.T. Refere-se ao advogado que orienta e representa clientes nas instâncias inferiores, diferente do *barrister*, que possui permissão para atuar nos tribunais superiores e, normalmente, é o profissional contratado para emitir pareceres especializados. (Cf. <https://migalhas.uol.com.br/coluna/migalaw-english/55935/solicitor-ou-barrister>)



impedimento às transações comerciais, a exigência de que a boa origem do título fosse evidenciada através de documentos cobrindo pelo menos 60 anos foi reduzida – para 40 anos em 1875, e para 15 anos desde 1969.⁵⁶

Durante todo o século XIX, foram várias as tentativas na Inglaterra para melhorar e até mesmo substituir a transferência documental através da introdução dos cartório de registros públicos de títulos (*registry*). (Anderson 1998, p. 116) Em 1846, um comitê seletor da Câmara dos Lordes informou que "o valor comercial das propriedades imobiliárias é seriamente diminuído pelo tedioso e caro processo de transferência", e foram feitas propostas tanto para criação de um o Registro público de escrituras (*title deeds*) (isto é, Registro das cópias dos documentos existentes que comprovam a titularidade) quanto para um Registro público de títulos (isto é, 'um Registro que deveria em si mesmo ser prova, não de uma escritura (*deed*), mas de um título': Fonnereau 1830 em Simpson 1976, p. 40), a fim de tornar a transferência de terras mais rápida e fácil. (Simpson 1976, pp. 41-45) A última opção de um Registro de título que "quanto ao *efeito* a ser atribuído ao registro: as entradas no registro devem constituir *o título, o título* inteiro e *único*" (Hogg 1830 em Simpson 1976, p. 40)⁵⁷ foi a proposta mais radical. Tal Registro significaria que a titularidade não mais seria legitimada por um "ponto base" no passado temporalmente distante, especialmente local. Em vez disso, o próprio Registro conferiria ao título sua legitimidade legal. A retrospectiva não seria mais necessária, pois o Registro forneceria todas as informações que qualquer potencial comprador precisaria saber. Os títulos registrados seriam até mesmo inquestionáveis e garantidos pelo Estado.⁵⁸

A instituição de um Registro de títulos (*title registry*) reduziria significativamente a carga de trabalho e, portanto, a renda dos advogados, que se opuseram fortemente a ele. (Anderson 1998, p. 119) Enquanto anteriormente a transferência tinha sido uma construção laboriosa de provas demonstrando décadas de propriedade no passado – uma tarefa mais bem empreendida por advogados locais com conhecimento da área – a transferência da titularidade através do Registro seria um processo mecânico e singular. Os defensores do Registro argumentaram que se ações podiam ser compradas e vendidas através de uma simples mudança no Registro (*register*), sem a necessidade de advogados e sua dispendiosa e "trabalhosa investigação retrospectiva" (Wilson 1950 em Simpson 1976, p. 41), então o mesmo deveria ser possível para a terra.⁵⁹ A lei não deve exigir que os potenciais compradores

⁵⁶ Lei de Propriedade de 1969, s23.

⁵⁷ Ênfase no original.

⁵⁸ O Estado indenizaria todos os titulares de títulos registrados se a operação do registro causasse um prejuízo: Simpson (1976), p. 175.

⁵⁹ O advogado londrino Robert Wilson perguntou: 'Por que é tão difícil transferir a *interest* chamada *freehold*, quando é tão fácil transferir a *interest* igualmente real e permanente chamada ação em uma empresa ferroviária...



construam

uma lista tediosa e incerta de transações e eventos já realizados, nos quais ele não tem nenhuma preocupação ou participação, mas sim uma declaração autêntica de um fato presente, que só ele deseja saber, ou seja, o fato de que a pessoa de quem se está comprando tem o direito de vender. (Wilson 1850 in Simpson 1976, p. 41)

Apesar da oposição entre advogados e a classe de proprietários de terras, em 1857 um relatório da Comissão Real propôs um sistema de registro de títulos no qual uma entrada no Registro constituiria legalmente o título. A proposta envolvia um Registro central de Londres e unidades distritais, com o objetivo de permitir que compradores e vendedores "lidassem com a terra de uma maneira tão simples e fácil... como eles podem agora lidar com bens móveis ou ações".⁶⁰ O Registro seria constantemente atualizado para que os potenciais compradores de terras registradas não precisassem fazer uma retrospectiva. O primeiro Registro de títulos de terras inglesas apoiado pelo Estado foi criado em 1862 e, embora inicialmente não tenha tido sucesso, o momento político contrário à retrospectiva e em direção a uma transferência mais simples e rápida continuou a crescer. Em 1897, o registro de títulos foi tornado obrigatório para algumas transferências de terras, e esta obrigatoriedade se aplica a todas as transferências de terras inglesas e galesas atualmente.⁶¹

Produzindo títulos novos, frescos

Enquanto o impulso para um Registro de títulos veio do desejo de mudar o processo de transferência, as mudanças que o Registro traria a esse processo também mudaram fundamentalmente a natureza do próprio título. Pottage descreve esta mudança como sendo aquela que transformou a ideia de terra na lei, de uma construção contratual, para se tornar um artefato burocrático. (1994, p. 364) Enquanto anteriormente compradores e vendedores concordavam entre si sobre a comercialização de um título pré-existente através de retrospectiva, com o Registro, os compradores recebem um título novo, fresco, do próprio Registro. Os títulos produzidos pelo Registro derivam sua legitimidade jurídica, e, portanto, sua comercialidade, do ato singular de registro.

O Registro de títulos é capaz de produzir títulos frescos, novos e comercializáveis a um ritmo muito maior do que os advogados poderiam fazer um título existente

O comprador de ações da ferroviária encontra o título a ela já afixado até o dia, e não deixa 60 anos em atraso como ocorre com o título da terra" (Wilson 1950 in Simpson 1976, p. 41)

⁶⁰ *Report of the Commissioners on the Registration of Title with reference to the Sale and Transfer of Land* (CP 2215, 1857—session 2) para XL. Citado em Gray and Gray 2009, p. 187.

⁶¹ Foi esse o caso desde o Land Registration Act 1986 s2(1).



comercializável sob o antigo sistema de transferências. Ao perceber os temores dos aristocratas do século XIX, o registro de títulos tornou a transferência mais fácil e mais acessível a mais pessoas, transformando assim a terra em uma mercadoria que *qualquer pessoa* com os recursos apropriados pode comprar. (Anderson 1998, p. 109) Quando a introdução do Registro foi debatida pela primeira vez na Inglaterra, um dos principais argumentos contra ele foi a potencial diminuição do valor social do título. A aristocracia temia que a produção em massa centralizada e potencial do que antes fora "o emblema da cidadania plena dentro de uma estrutura política predominantemente aristocrática" (Anderson 1998, p. 109) interrompesse seu poder de projetar o passado para o futuro. Ou seja, o tempo linear da propriedade aristocrática da terra foi ameaçado pela introdução do Registro de títulos. Com o Registro conferindo legitimidade legal a um título a cada transferência, os usuários da terra não seriam mais orientados para uma história de propriedade local e um mítico "ponto base" legitimador no passado distante. O domínio aristocrático multigeracional sobre a terra poderia até mesmo começar a parecer não natural. De fato, o impulso para o registro dos títulos foi associado a um movimento mais amplo para a reforma agrária e emancipação política. Para os radicais com consciência de classe, Offer escreve, "o registro era um meio de dismantelar os instrumentos de identidade e distinção aristocrática". (Offer 1981, p. 33) Com a garantia dos títulos registrados assegurada pelo Estado e o emprego de um Registrador/Tabelião para operar o Registro, o novo Registro proposto significaria o exercício de um papel significativamente mais ativo para o Estado do que o que havia desempenhado anteriormente em relação aos títulos sobre a terra, justamente quando o próprio Estado estava passando por reformas democratizadoras.⁶² Enquanto este debate continuou na Inglaterra ao longo do século XIX, o registro de títulos foi implementado com muito mais rapidez no "novo país" Austrália.

Novo mundo, novo título: a terra nas colônias britânicas

Torrens: a produção de títulos perfeitos

Para a maioria dos ingleses, as terras nas colônias tinham (e continuam a ter) um significado social e político diferente da terra na pátria inglesa. As terras australianas e norte-americanas colonizadas por britânicos a partir do século XVI não tinham uma história de propriedade aristocrática. Em vez disso, foram entendidas pelos colonizadores como terras "no Estado da Natureza" à espera de serem cultivadas e devidamente utilizadas. (*Mabo v*

⁶² O Representation of the People Act 1832 foi a primeira de várias leis que estenderam a concessão para eventualmente torná-la independente da propriedade da terra.



Queensland (No 2) (1992) 175 CLR 1) Como escreve A.R. Buck, enquanto a terra na Inglaterra era propriedade de uma pequena classe de elite,

Nas colônias, ao contrário, a terra parecia, pelo menos em teoria, estar aberta a todos - uma fonte de riqueza, não como um elemento estável na vida, mas transitória e transferível em sua natureza. (2005, p. 176)

Nas colônias (*settler colonies*), a lei foi modificada de várias maneiras para aumentar a alienabilidade da terra. Philip Girard, por exemplo, assinala que, já em 1732, um estatuto imperial sujeitou as terras canadenses ao confisco (*seizure*) por dívidas na mesma base que os bens móveis, ao contrário das leis equivalentes na Inglaterra (2005, p. 121). Mais significativamente, em 1858 – o ano seguinte ao relatório da Comissão Real propondo o registro de títulos - o sistema Torrens de registro dos títulos foi introduzido na colônia da Austrália do Sul. Estabelecido pelo Parlamento Britânico em 1834, a Austrália do Sul foi a única província australiana que começou sua vida colonial através de livre assentamento e não como uma colônia penal. (Selway 1997, p. 5)⁶³ As terras da Austrália do Sul foram vendidas aos colonos antes de sua mudança para lá, e a especulação era abundante, com "encomendas de terras" (outra inovação colonial) compradas da Coroa e depois vendidas e revendidas várias vezes por investidores, muitos dos quais não tinham planos de se mudar para lá. (Taylor 2008, p. 7) Como um "novo país", a Austrália foi vista pelos políticos ingleses como um bom "campo de teste" para a ideia de uma política "aventureira" de registro de títulos. (Rogers 2006, p. 127) Enquanto na Inglaterra a proposta de registro de títulos de 1857 seria paralisada por décadas pela oposição política da classe proprietária de terra e pelo problema prático da terra cheia de séculos de *estates* e *interests* complicados, na Austrália do Sul não existiam tais obstáculos. De fato, com a terra australiana sendo tratada como terra vazia – *terra nullius*, apesar da presença de povos indígenas – e, portanto, sem um histórico de propriedade para navegar, ela oferecia uma terra que era conceitualmente um quadro em branco sobre o qual um Registro de títulos poderia operar para produzir um tipo novo e melhorado de título.

Robert Torrens, ex Premiê da Austrália do Sul, decidiu, em 1857, dedicar sua carreira à reforma do sistema de transferência de terras da colônia. (Simpson 1976, p. 69) Torrens apontou que os custos de transacionar terras na Austrália do Sul sob o sistema inglês de transferência eram frequentemente maiores do que o custo da própria terra, e sugeriu que a terra poderia ser comercializada de forma mais eficiente adotando um sistema de registros semelhante ao já utilizado para navios e ações. (Raff 2003, pp. 27-36) Estes argumentos foram

⁶³ The establishment of the colony of South Australia was influenced by the lobbying of Edward Gibbon Wakefield, who proposed that the sale of land 'at a reasonable price' rather than very cheaply or free as land in other British colonies had been dealt with, would both pay for the costs of establishing the colony and ensure a constant supply of cheap labour, as not everyone would be able to afford their own land: Moss 1985, pp. 4–9.



persuasivos e bem-sucedidos. Projetado para facilitar um novo mercado de terras baratas e legalmente desoneradas na Austrália do Sul, o sistema Torrens ampliou a recomendação da Comissão Real de 1857 para um sistema de registro de títulos ao estabelecer claramente os princípios e mecanismos pelos quais o Registro operaria para ser a fonte independente dos títulos.

Os princípios do sistema Torrens são mais comumente descritos como o 'espelho', a 'cortina' e o seguro. Os dois primeiros são as inovações mais importantes do sistema Torrens. (Taylor 2008, p. 12) O princípio do 'espelho' sugere que um registro disponível ao público refletirá de forma precisa e completa os interesses que afetam a terra nos limites de sua extensão. Como descrito por Taylor, o princípio do espelho significa que "se algo não constar do registro, as pessoas têm o direito de ignorá-lo". (Taylor 2008, p. 12) Como qualquer espelho real, o 'espelho' do Registro Torrens só pode refletir o que é colocado em frente a ele, e só pode representar os objetos colocados em frente dele de forma limitada e bidimensional. O 'espelho' do Torrens reflete apenas os interesses sobre as terras que são trazidos para o Registro; relações com e interesses sobre a terra que, por qualquer razão, não são trazidos para o Registro, não aparecerão no 'espelho'. Isso não significa que tais relações com e interesses sobre as terras não existam. Como outros estudiosos observaram, os registros não refletem de fato todos os fatos que são materiais para a terra, mas apenas "tudo que pode ser registrado, e está registrado". (Hinde, McMorland e Sim 1986, citado em McCrimmon 1994, p. 310) Embora *equitable*⁶⁴ *interests* não registrados possam, em algumas ocasiões, ser reconhecidos, em geral, todos os interesses não registrados/não registráveis sobre as terras desaparecerão do ponto de vista legal, e não serão vinculados a novos titulares ou terceiros. O princípio do espelho do sistema Torrens significa que o Registro passará a refletir, representar e legitimar legalmente os interesses daqueles que defenderam seus interesses até então.⁶⁵

O segundo princípio, a "cortina", vai além na representação bidimensional seletiva da terra produzida pelo "espelho", assegurando que os interesses que não estão nos registros não vinculem novos titulares ou terceiros. Os registros são a única fonte de informação a ser verificada pelos potenciais compradores, permitindo-lhes traçar uma cortina metafórica sobre todos os interesses anteriores e existentes sobre a terra que não aparecem no 'espelho'. (Taylor 2008, p. 13) Qualquer interesse escondido atrás da cortina não produz efeito sobre os direitos de titularidade e pode ser ignorado pelos potenciais compradores. Como cortinas

⁶⁴ **N.T.** O termo *equitable* refere-se ao corpo normativo desenvolvido e aplicado no âmbito da Corte inglesa de Chancery e que se distingue do *common law*. Para mais detalhes sobre o tema ver OLCESE, 2012, p.102 e seguintes.

⁶⁵ No original "legally legitimise the interests of those who hold their interests up to it."



reais, a 'cortina' do Registro Torrens obscurece e às vezes bloqueia a visão de realidades particulares. Interesses e relações com terras que estão bloqueadas pela cortina do Registro não serão garantidos pela legislação. Novamente, isto não significa que tais interesses e relações não existam, mas apenas que os usuários do Registro podem efetivamente fingir que não existem.

Finalmente, sob o "princípio do seguro" o Estado garante a fiabilidade do registro e compensará qualquer titular registrado que sofra uma perda devido a um defeito no registro, por exemplo, através de uma transcrição fraudulenta ou errônea. (Taylor 2008, p. 14) Trabalhando em conjunto, estes três princípios produzem títulos inatacáveis. O comprador recebe um "certificado" uma vez registrado o título, mas a legitimidade legal do título decorre do que está no registro.

Assim, os Registros de títulos Torrens *representam* a terra, *escondem* outros interesses e *garantem* aos seus usuários a validade de seus títulos. Assim como a fumaça e os espelhos dos mágicos, os "espelhos" e "cortinas" do Registro bloqueiam, do ponto de vista legal, interesses anteriores não registrados, enquanto o registro conjuga títulos novos e inatacáveis. A retrospectiva não é mais necessária para se transferir terras porque os títulos Torrens são independentes de seus predecessores e livres dos embaraços dos padrões e dos costumes locais historicamente derivados. Estes títulos são de tão alta qualidade que foram descritos como "semelhantes a uma concessão absoluta da Coroa". (Hepburn 2013, p. 229) Como descrito pelo famoso Presidente do Supremo Tribunal Australiano Barwick em *Breskvar v Wall*, Torrens "não é um sistema de registros de título, mas um sistema de título por registro"⁶⁶: ou seja, o registro no sistema Torrens não é meramente o registro de um título pré-existente, é a fabricação de um título – novo, título inatacável.

A Duração dos Títulos Torrens e a Ordem Temporal do Registro

O Registro Torrens tornou a venda e revenda de terras australianas por investidores (muitos dos quais permaneceram do outro lado do mundo) mais simples, mais barata e mais rápida do que nunca. Sendo inatacáveis, eles não se encaixam no princípio da relatividade que mantinha o título em sincronia com a posse de terras sob o antigo sistema.⁶⁷ Por fabricar

⁶⁶ (1971) 126 CLR 376: 381.

⁶⁷ Se a base legal do título é o registro e não a posse, não faz sentido que o título possa ser obtido através da usucapião. As jurisdições sob o sistema Torrens encontraram diferentes maneiras de modificar os princípios de direito comum da usucapião para acomodá-la dentro do sistema de registro de títulos (por exemplo O'Connor 2006), mas é claro que o título registrado é mais absoluto que relativo (é discutível que a relatividade do título ainda existe até certo ponto sob o sistema Torrens porque permite a existência de diferentes tipos de título em



títulos perfeitos, o Registro Torrens tem sido descrito como operando de forma transformadora, quase mágica, através do momento do registro resetando o tempo da terra, e assim liberando o título tanto da lei como da história. TBF Ruoff, por exemplo, escreveu sobre o sistema Torrens:

Os defeitos anteriores do título são curados e, a partir daí, todas as investigações da história de como o titular passou a deter o direito são descartadas para sempre e todas as transações futuras são realizadas por formas e mecanismos simples. (1958 citado em Lim e Green 1995, p. 273)

Com atenção semelhante à cura de 'defeitos anteriores' no título, Greg Taylor descreve o sistema Torrens como 'um hospital':

Ele torna as coisas melhores, cura as invalidades e reveste os títulos de certeza. Ele faz isso, uma vez ocorrido o registro, tirando a necessidade de mostrar a partir daí que o título do proprietário registrado se originou no direito do vendedor de vender a terra. O sistema Torrens, portanto, significa o fim da necessidade de olhar para trás em busca de possíveis falhas. (2008, p. 10).

De fato, a linguagem de Taylor vai além disso, descrevendo a forma como a cortina do sistema Torrens impede que os direitos históricos 'infectem' potenciais compradores. (ibid, p. 13) Esta linguagem patológica para a descrição das relações históricas com a terra invoca tanto o medo quanto a repulsa àqueles que tiveram tais relações no 'Novo Mundo'. Os 'defeitos anteriores', 'invalidações' e outras incertezas da titularidade das terras australianas foram vistos como diferentes daqueles da titularidade de terras inglesas. Em 1859, uma revista de propriedades imobiliárias da Austrália do Sul anunciou o título Torrens como sendo a 'gloriosa realização' da 'terra emancipada da lei'.⁶⁸ Mas embora a terra australiana não tivesse uma história complicada de leis de terras inglesa e da propriedade imobiliária aristocrática, ela tinha uma história de pelo menos 40.000 anos de leis e propriedades indígenas.⁶⁹ A ficção legal de que a terra australiana estava vazia e que nenhuma lei a governava antes da colonização britânica não seria derrubada até 1992.⁷⁰ Enquanto isso, a produção de títulos Torrens para terras em todo o continente australiano significou que a cortina do Registro repetidamente cobriu esse histórico de propriedade local, invalidando e fazendo desaparecer legalmente estas relações anteriores.

uma *estate*).

⁶⁸ Estates Gazette, 15 October 1859, p. 314, cited in Rogers (2006, p. 128).

⁶⁹ A propriedade (*ownership*) não é um conceito que a maioria dos indígenas australianos tende a usar para descrever sua relação com a terra (Black 2011; Watson 2002). Utilizo o termo Propriedade indígena (*Indigenous ownership*) para os propósitos deste artigo, pois é a interpretação mais próxima que uma leitura proprietária dessa relação pode fazer. É uma relação forte e constitutiva, em alguns aspectos comensurável com a posse exclusiva, mas que também excede a ideia de uma *estate* da *Commons law*, em parte porque essa relação não se limita a ser uma "fatia de tempo" na terra (ibid).

⁷⁰ *Mabo v Queensland (No 2)* (1992) 175 CLR 1.



O registro Torrens orienta os potenciais compradores para o futuro: um futuro colonizado. O último "ponto base" legitimador no passado temporalmente distante, mas espacialmente local, que orientava os compradores sob o antigo sistema para a história da terra, como foi contado pelos proprietários locais, não era mais necessário para dar valor de mercado ao título. Os títulos Torrens recebem esse valor pelo Registro temporalmente imediato e espacialmente centralizado.⁷¹ O histórico de propriedade local torna-se irrelevante, pois a inatacabilidade e a independência dos títulos Torrens orientam os novos titulares para o futuro. A história começa de novo para cada título fabricado pelo Registro, com um novo título sendo produzido a cada transferência. Assim, ao invés de esticar fatias de tempo por várias gerações, o Registro permite que uma nova era comece com cada transferência. Trançando estas múltiplas épocas, todas começando sem história devido ao funcionamento da cortina, o registro dos títulos Torrens produz um tempo englobante de novos começos repetitivos, uma série de fatias de tempo (*staccato-like slices of time*) na terra que são separadas do passado e orientadas apenas para um futuro colonial limitado e sem memória. Esta estrutura temporal orientada para o futuro foi vista por políticos e colonos ingleses como apropriada para o Novo Mundo que eles próprios pensavam estar construindo. (Rogers 2006, p. 126)

Em consonância com sua orientação em direção ao futuro e longe do passado, os comentaristas descreveram o sistema Torrens como favorecendo a segurança "dinâmica" em detrimento da "estática". (O'Connor 2005, 2009) Em termos econômicos, a segurança estática permite que a propriedade seja mantida com segurança – favorecendo aqueles que já a possuem – enquanto a segurança dinâmica permite que a propriedade passe com segurança para novos proprietários, favorecendo assim aqueles que fazem compras posteriores. (O'Connor 2009) O fato de um sistema favorecer a segurança estática ou a dinâmica torna-se particularmente relevante nas situações em que, após a transferência ter sido feita, revela-se que a propriedade foi adquirida por "meios defeituosos". (ibidem) Aqueles que perdem seus bens por tais meios não serão protegidos em um sistema dinâmico.

Como a duração de cada título Torrens depende do Registro e não do histórico de propriedade local, o tempo englobante produzido pelo sistema Torrens não está sincronizado com a terra à qual os títulos se referem. A falta de sincronia entre terra e título ocorre porque o Registro Torrens sinaliza e dá efeito às mudanças de título não de acordo com a posse física, com escalas localizadas de medida e prática, e com histórias locais de propriedade da terra, mas de acordo com os efeitos obscuros do "espelho" e da "cortina". O 'espelho' não só produz

⁷¹ O debate sobre a inatacabilidade "imediate" e "diferida" é limitado a se uma entrada fraudulenta no registro se torna irrevogável na entrada inicial ou em uma entrada subsequente: O'Connor (2009).



um espelho bidimensional dos interesses que lhe são inerentes, mas também congela esses interesses no momento dos registros. O registro inicial de terras (referido como "torrensiamento do título" por alguns legisladores (Simpson 1976, p. 68) e como "o evento terminal na vida de uma *estate* não registrada" por Gray and Gray (2009, p. 195)) envolve um agrimensor autorizado pelo estado produzindo um mapa cadastral que representa aquela terra como estática. (Kain e Baigent 1992) James C. Scott descreve o mapa cadastral como "como uma fotografia fixa da correnteza de um rio": representa uma parcela de terra como foi disposta e possuída no momento em que o levantamento foi realizado, mas a própria terra – a vida natural que ela suporta, as redes de relações que definem quem tem o direito de usá-la e ocupá-la, a conceituação de seu início e fim – está sempre em movimento. (1999, p. 46) A rígida grade geométrica do cadastro tende a "atropelar as características naturais da paisagem não-conforme" (ibid) que continuam a viver e a se deslocar. A cortina esconde relações históricas com interesses em e direitos às terras que não foram registradas. Uma vez escondidas pelo tabelião, estas relações com a terra não desaparecem, mas não vinculam seu novo titular. Os sujeitos que têm tais relações com a terra são assim colocados em uma posição precária, tornando-se potencialmente invasores das terras que conhecem e sobre as quais vivem há muito tempo.

Co-ordenação colonial

Não pode haver dúvidas de que o registro de títulos Torrens funcionou como uma ferramenta de governança colonial. O Registro Torrens foi descrito como "a joia da Coroa da administração de terras coloniais". (Home 2013, p. 17) O próprio Torrens esteve envolvido anteriormente com a emissão de títulos 'limpos, frescos' para *estates* irlandesas que haviam falido pela Grande Fome. (Rogers 2006, pp. 132-134) Após sua introdução na Austrália do Sul, o sistema Torrens espalhou-se rapidamente por grande parte do Império Britânico, e em 1875 havia sido adotado por todos os estados australianos, Nova Zelândia e províncias ocidentais do Canadá. (Taylor 2008, p. 3) O Canadá, escreve Taylor, "foi uma conquista crucial para o sistema Torrens" (2008, p. 4). R.G. Patton traça a maior propagação do sistema Torrens para o Havaí, as Filipinas e algumas jurisdições latino-americanas, argumentando que o objetivo do sistema é proporcionar "incontestabilidade de título" em lugares "onde os títulos eram particularmente arriscados... nas porções mais distantes do Império onde os registros de títulos antigos eram inexistentes ou não confiáveis e onde grandes áreas de terras selvagens estavam sendo transferidas da titularidade pública para a titularidade privada". (1951, p. 224)



As jurisdições que operam um Registro Torrens têm sido descritas como 'bijuralistas'⁷² porque o registro é tão poderoso e distinto das regras 'ordinárias' ou locais do direito de propriedade que é visto como produzindo sua própria lei dominante (*own overarching law*). (O'Connor 2009, p. 195) O sistema 'abriu o caminho para a extensão das plantações de borracha às custas do campesinato' na Malásia Britânica. (O'Connor 1981, p. 31). Hoje o sistema Torrens é usado em grande parte da *Commonwealth*, e os sistemas de registro de títulos inspirados no Torrens (outras versões operacionais do espelho e da cortina) estão sendo cada vez mais adotados em outras partes do mundo – muitos a pedido do Banco Mundial e do FMI (Raff 2003, p. 9).

Com esta história colonial, não é surpreendente que alguns argumentem que a despossessão dos povos indígenas era o próprio objetivo do sistema Torrens. O ativista aborígene australiano Noel Pearson argumentou que

Todas as pistas apontam para o jovem Torrens inventando o novo sistema de registro de terras, que agora leva seu nome, a fim de completar a desapropriação do povo aborígene... O novo sistema de registro de terras proporcionou títulos inatacáveis aos proprietários de terras. Qualquer que seja o nome registrado como proprietário do título não pode ser contestado... a gênese do título Torrens na Austrália foi até o momento ignorada como o principal evento na história do roubo de terras dos proprietários indígenas. (Pearson in Ainger 1991, p. 18)

Mais recentemente, Brenna Bhandar argumentou que a parcela do sistema Torrens de registro de títulos na Austrália do Sul por colonos ingleses "não foi um acidente", e que funcionou como uma "técnica de despossessão" neste contexto. (Bhandar 2015, p. 256) Meu interesse não é descobrir o propósito ou intenções daqueles que projetaram e implementaram o sistema. Consistente com o método de Dean Spade de se concentrar em como as leis funcionam para produzir categorias de sujeitos com vulnerabilidade diferenciada à exploração econômica, violência e pobreza, meu interesse é compreender o funcionamento e os efeitos do sistema Torrens (Spade 2011, p. 22). Sugiro abaixo que, quaisquer que sejam as intenções daqueles que o criaram e implementaram, a ordem temporal produzida pelo registro de títulos (seja Torrens ou inspirados no Torrens) cria categorias de sujeitos: aqueles que são vulneráveis à perda de sua relação histórica com a terra, e aqueles com direito garantido ao presente e ao futuro da terra. E, argumento, estas categorias temporais se materializam como raça.

⁷² N.T. O termo bijuralista/bijuralismo normalmente refer-se a coexistência de duas tradições legais em um mesmo país: direito civil e a *common law*.



Produzindo raça por meio⁷³ do tempo

Como foi demonstrado por diversos estudiosos, a raça não é uma verdade biológica, mas uma poderosa construção social e discursiva com efeitos muito materiais. (Omi e Winant 1994; Crenshaw et al. 1995; Gilroy 1987; Hall 1997) Stuart Hall argumenta que a raça funciona como um "significante flutuante" que classifica os sujeitos humanos, criando categorias que fazem as construções discursivas sobre a diferença parecerem fixas e "verdadeiras". (Hall 1996, 1997) A raça é produzida através de várias forças discursivas e materiais, incluindo a lei. O registro de títulos Torrens, como argumento nesta seção, produz raça através de sua ordenação temporal das relações com a terra, da categorização subsequente dos sujeitos humanos que têm essas relações, e, finalmente, através das consequências temporais dessa categorização.

Ao fornecer informações atualizadas garantidas sobre a titularidade das terras, o sistema Torrens produz uma ordem temporal previsível para os negócios diários do mercado de terras. Enquanto o antigo sistema de transferências através de escrituras exigia a retrospectiva para gerenciar o risco de passados desconhecidos, o sistema Torrens elimina esse risco: o espelho cria a ficção que o terreno não tem história desconhecida, a cortina bloqueia tais histórias e o princípio do seguro proporciona aos compradores a total tranquilidade. Os potenciais investidores sem conhecimento prévio do terreno podem facilmente reunir informações sobre ele e coordenar com os vendedores, simplesmente consultando o Registro.

O Registro permite assim a coordenação do mercado, e também produz uma orientação compartilhada para o futuro. Ao fazê-lo, ele desempenha uma função semelhante à de dispositivos relacionados ao tempo, tais como relógios e calendários, que também produzem ordens temporais, permitindo a coordenação e produzindo orientações temporais compartilhadas. Michelle Bastian argumenta que os relógios e a forma como "contamos o tempo" na vida cotidiana nos permitem coordenar com algumas realidades e ignorar outras. (2012) Bastian argumenta que os relógios sinalizam mudanças para que seus usuários "mantenham uma consciência e assim possam se coordenar com o que é significativo para eles" (2012, p. 31). Os relógios e seus usuários envolvem decisões sobre o que é significativo, "e conseqüentemente quais elementos de nosso mundo queremos manter no tempo e com quais elementos podemos nos dar ao luxo de abandonar nossa esfera de interesse direto"

⁷³ N.T. O título no original é "Producing Race Through Time". Deixo de traduzir *through* como através, pois este termo dá uma ideia de "no curso" do tempo, e o argumento de Keenan é que a raça é produzida não no "curso do tempo", mas por meio de uma ordenação temporal das relações com a terra, portanto, por meio do tempo.



(ibid). O mesmo argumento pode ser usado em relação a outros dispositivos de coordenação relacionados ao tempo, incluindo os Registros de títulos. O 'espelho' e 'cortina' do Registro Torrens escondem aspectos significativos da história local da terra dos usuários do Registro, permitindo que proprietários e especuladores retirem a história da terra de sua esfera de interesse direto. O Registro fornece aos colonos e especuladores “vários antes” e “vários depois” contínuos e previsíveis em relação à terra. Sua atenção é direcionada apenas para futuras mudanças na propriedade da terra conforme são sinalizadas pelo Registro, considerando que esta é a informação que eles demandam para coordenar uns com os outros. Para usar os termos de Elizabeth Grosz, as histórias locais divergentes sobre a terra e sobre aqueles que vivem e viveram historicamente nela tornam-se irrelevantes à medida que a ordem geral e padronizada do Registro se impõe. (1999b)

A imposição de uma ordem temporal englobante e padronizada foi reconhecida como uma parte importante da manutenção do poder capitalista e colonial em outros contextos. E.P. Thompson descreve como durante o século XIX na Inglaterra houve numerosas inovações para assegurar a instituição de uma ordem temporal padronizada nas pequenas e grandes cidades inglesas, para que os proprietários de fábricas pudessem coordenar seus trabalhadores (Thompson 1975). Thompson mostra que durante este período, o tempo veio a ser compreendido e regulado não pelo tempo necessário para completar tarefas particulares para a própria subsistência, mas sim pelas exigências dos empregadores que compravam o tempo dos trabalhadores (Thompson ibid). Nos termos de Bastian, era necessário que o sistema capitalista florescente convencesse os trabalhadores que "dizer o tempo" de acordo com um relógio padronizado era o que eles precisavam fazer para coordenar suas vidas. À medida que o capitalismo se internacionalizou cada vez mais, os "defensores [britânicos] do tempo padronizado" fizeram *lobby* por um tempo global englobante (*overaching global time*) para permitir a coordenação comercial e militar nesta escala internacional. (Barrows 2011, pp. 2-4) Estes defensores prevaleceram com a Conferência do Primeiro Meridiano de 1884 recomendando a adoção global da hora de Greenwich, chamada Greenwich Mean Time (GMT), com a maioria das nações (muitas das quais eram então colônias britânicas) sincronizando seus tempos com o Observatório Real de Greenwich na década de 1930. (ibid, p. 2) Comunidades geograficamente muito distantes de Londres foram assim orientadas a partir dela, e longe dos padrões e rituais locais. O impulso bem-sucedido para as nações ao redor do mundo sincronizarem seus tempos com o coração do Império foi uma conquista distintamente colonial. Como Renisa Mawani argumenta,

A produção pela lei de um "tempo englobante" (*overaching*), para usar a frase de Grosz, diferiu significativamente e existiu em tensão com as múltiplas durações de tempo vivido que ele procurou ordenar e até mesmo erradicar.



Esta duplicação de tempo, entre o tempo da lei e a duração do tempo vivido, fraturou legalidades coloniais, abrindo locais para resistência e subversão, enquanto também produziu novas intensidades de violência jurídico-colonial. (Mawani 2014, p. 73)

A colonização do tempo, argumenta Mawani, "foi crucial para a aquisição e controle pela Grã-Bretanha sobre territórios e para suas modalidades de legalidade e governança colonial". (2014, p. 74)

Examinando um contexto colonial britânico diferente, Mawani argumenta que as categorias raciais foram produzidas através de "um processo jurídico-político e temporal que diferenciou indivíduos e populações demarcadas como racialmente distintos e como habitando tempos concorrentes e incomensuráveis no assentamento colonial" (Mawani 2014, p. 85). Enquanto Mawani está discutindo as leis na África do Sul do século XIX, sua análise também pode ser aplicada à produção de categorias raciais através da ordem temporal Torrens. Nas colônias (*settler colonies*), aqueles sujeitos cujas relações históricas com e direitos sobre a terra são repetidamente bloqueadas pela cortina e ausentes do espelho são aqueles cujas relações com a terra são anteriores à existência do Registro. Estes sujeitos passam a ser categorizados como "indígenas". "Índigena" é um termo colonial generalizado: nenhum povo Gurindji, Arrente ou Yorta Yorta se definiu como 'indígena' antes da imposição do domínio colonial, mas sua história pré-invasão com a terra e os esforços contínuos da lei para apagar essa história os coloca na categoria temporal-racial 'indígena'. (ver Watson 2009, p. 49) Irene Watson argumenta que este processo de categorização estava "ligado à ideia de progresso ou ao movimento em direção a um "futuro em vias de desaparecimento" para aqueles com relações pré-coloniais com a terra. (ibid) Os direitos à terra daqueles que estão nesta categoria são inexequíveis contra os novos detentores de títulos registrados.

Seres temporários

Naturalmente, os Registros de títulos não são o único meio pelo qual esta divisão temporal é (re)produzida. Como Mawani observou, há muitas maneiras pelas quais os povos indígenas nas colônias (não apenas na Austrália) foram construídos como sujeitos pré-modernos, "seu tempo" confinado ao passado e à história. (Mawani 2014, p. 77; Keenan 2014) A produção desta divisão temporal-racial através do Registro de título tem efeitos materiais muito particulares. Designados como pertencentes a um período histórico que agora terminou, como todos os visitantes e invasores, os corpos daqueles categorizados como indígenas só



podem estar "aqui" na terra temporariamente. Apesar da realidade de sua relação anterior e contínua com a terra, sua categoria temporal-racial os torna temporários. A materialização desta temporariedade é evidente nas cidades colonas, onde, como Sherene Razack demonstrou, os povos indígenas estão tão materialmente deslocados que chegam a ser entendidos como *waste*⁷⁴ que precisam ser contidos e removidos das ruas (2015, pp. 43-45). Como argumentam Vinay Gidwani e Brett Story, o *waste* é uma categoria política - o outro político do valor. (Gidwani e Story 2012, p. 7) Esta categoria tem sido historicamente usada "para designar um excesso material que é desordenado ou impróprio para o propósito, em grande parte, de legitimar a expropriação capitalista de recursos comuns". (ibid) Enquanto os Registros de títulos dão valor ao que produzem, eles também criam *waste*. Esse *waste* consiste nas relações históricas com a terra que estão escondidas atrás da cortina - os "defeitos de título" potencialmente "infecciosos" que os historiadores legais descreveram como sendo magicamente curados pelo Registro, e que os sujeitos indígenas sabem ser suas relações históricas e contínuas com a terra. Essas conexões não estão de acordo com a ordem temporal do Registro, mas na verdade não evaporam magicamente; são o excesso material do Registro, e aqueles cuja própria existência na terra é transformada em uma categoria de *waste* temporário devem sofrer as consequências.

As consequências temporais para aqueles incluídos na categoria "indígenas" não são apenas evidentes nas cidades, mas em todas as paisagens coloniais - os sujeitos indígenas têm uma expectativa de vida menor que os colonos, são desproporcionalmente desabrigados, sujeitos à violência, e mortos impunemente pela polícia em áreas urbanas e rurais. (Razack 2015; Perera e Pugliese 2011) Tampouco a correlação entre temporariedade, categorização racial e terra está limitada às colônias. Em seu trabalho sobre o crescimento do sistema carcerário californiano, Ruth Wilson Gilmore apresenta a tese de que o racismo é "a produção e a exploração de grupos diferenciados conforme a vulnerabilidade à morte prematura... usos locais da terra não desejados aceleram a mortalidade de trabalhadores modestamente educados de todos os tipos em ambientes urbanos e rurais". (2007, p. 247) Esta definição é útil para pensar a raça como uma categoria temporal, não apenas em termos de quando um grupo de sujeitos "chegou" (ver Ahmed 2000) e qual "época de colonização" um grupo é visto como habitando (Mawani 2014), mas também em termos de quanto tempo os sujeitos racializados são capazes de sobreviver no mundo. Aprisionados atrás da cortina do Registro e, portanto, transformados em *waste* no processo de manufatura do título, aqueles cujas conexões com a terra são temporárias e precárias estão, portanto, mais propensos a viver vidas de curta duração.

⁷⁴ N.T. Seria possível traduzir esse termo como *resíduos indesejáveis*, *lixo* ou *sobra*, mas preferi deixar o termo original.



Afirma também a importância do uso indesejáveis e destrutivo da terra para produzir esta mortalidade acelerada.

Seres inacatáveis

Enquanto isso, aqueles que obtêm seu título através do Registro se tornam inatacáveis; seu título é novo, perfeito, orientado para o futuro e assegurado contra o passado. O direito absoluto à terra que o Registro Torrens confere aos titulares do título de propriedade os ajuda a habitar a época da colonização. Habitar este tempo tem um significado racial. Como Mawani argumenta, como uma formação colonial, o colonizador é ontologicamente branco, sendo construído através da conquista de terras e afirmações de permanência, primazia e superioridade sobre os "imigrantes", que são racializados de forma diferente e construídos como tendo uma reivindicação menos permanente da terra. (2014, p. 81) Aileen Moreton-Robinson também aponta a branquitude (*whiteness*) da categoria "colono", cujo direito para estar em terras australianas é baseado no roubo original britânico de terras e sua declaração como *terra nullius*, em comparação com a categoria "migrante", diferentemente racializada, que deve pedir permissão aos colonos para chegar e permanecer na terra. (2003, pp. 27-29) Ambas as categorias raciais temporais são distinguíveis da categoria indígena, cujos membros estão confinados ao passado (bloqueado).

Os efeitos obscurecedores da cortina e do espelho do sistema Torrens e sua provisão de título inatacáveis podem ajudar os sujeitos a habitar o tempo do assentamento colonial, embora eles não necessariamente tornem esses sujeitos brancos. Sujeitos que são racializados como chineses, por exemplo, podem comprar terras com títulos Torrens na Austrália. Os chineses detentores dos títulos ainda enfrentarão o racismo na Austrália, mas possuir títulos registrados significará que eles serão investidos em terras nos termos da lei colonial; eles se coordenarão com outros detentores de títulos e serão orientados para o futuro colonizado da terra. Os sujeitos indígenas também podem adquirir títulos Torrens. O empobrecimento profundamente arraigado da população indígena - resultado direto do roubo colonial da terra - faz com que tais compras sejam relativamente pouco frequentes.⁷⁵ Alguns indígenas também preferem viver em pequenas comunidades (*outstations/homeland communitities*) onde a terra é mantida comunitariamente, de acordo com os títulos nativos

⁷⁵ Um estudo de caso recente de Nova Gales do Sul, por exemplo, mostra que a taxa de titularidade da casa própria em famílias indígenas era significativamente mais baixa do que a taxa de todas as famílias (Crabtree et al. 2015, p. 23).



ou normas de direito sobre a terra (Altman 2013, pp. 107-110). Os indígenas que adquirem títulos Torrens não se tornam assim brancos, mas sim, nos termos de Cheryl Harris, tomam medidas que lhes permitem sobreviver sob a força coercitiva da supremacia branca. (1993, pp. 1743-1744) Moreton-Robinson argumenta que "o povo indígena pode ter sido incorporado e seduzido pelas formas culturais do colonizador, mas isso não diminuiu a relação ontológica com a terra. Ao contrário, produziu uma duplicidade pela qual os sujeitos indígenas podem 'performar' a branquitude (*whiteness*) enquanto são indígenas". (2003, p. 31) A aquisição de títulos Torrens não apaga a identidade - apesar da ilusão da cortina, as relações pré-coloniais com a terra não desaparecem de fato - mas pode ajudar aqueles da categoria temporal-racial indígena a habitar o tempo do assentamento colonial, ao contrário daquela categorização que os designa como pertencentes ao passado. Não são exigidas tais façanhas de viagem no tempo dos detentores de títulos que já estão racializados como brancos. Para eles, a inatacabilidade dos títulos Torrens reafirma sua branquitude (*whiteness*).

Através da reprodução repetitiva do Registro de novos títulos, a cada transferência que restabelece a novidade da terra, as categorias temporal-raciais produzidas podem parecer naturais. (ver Mawani 2014, pp. 76-77) O poder de naturalização do tempo opera aqui não através de uma conexão linear entre passado, presente e futuro como sob o antigo sistema de transferência de documentos dos títulos e terras inglesas não registradas (ver Greenhouse acima), mas sim através da produção contínua de novos títulos inatacáveis. Esta produção contínua de novas eras para a terra produz, cumulativamente, o "tempo englobante" (*overarching*) do registro de títulos. Este tempo englobante, e orientado para o futuro, é reproduzido continuamente a cada transferência, como se "teoricamente, uma nova concessão fosse emitida a cada vez pela Coroa". (Burns 2011, p. 792) Como a concessão pela Coroa de terras indígenas extingue o título indígena sob a lei comum⁷⁶ e potencialmente mina as afirmações de soberania e jurisdição indígena (Pasternak 2014), o tempo englobante produzido pelo Registro - reiniciando a desposseção com cada transferência/concessão pela Coroa - mantém a invasão como uma estrutura e não como um evento. (Wolfe 2006, p. 388) Esta estrutura pode começar a parecer natural e fixa quando de fato está sendo

⁷⁶Embora os tribunais de *common law* tenham 'reconhecido' as conexões indígenas pré-coloniais com a terra e construído formas *sui generis* de título para elas, essas formas de título baseado no reconhecimento não encapsulam totalmente a conexão indígena com a terra ou atendem à lei indígena (Coulthard 2014; Watson 2002), e têm sido criticadas por localizarem a lei e a cultura indígena no passado e não no presente (Kerruish e Purdy 1998; Keenan 2014). A fórmula da *common law* para os títulos indígenas e aborígenes é que eles são títulos inalienáveis constituídos através de conexões históricas (de fato, pré-coloniais) com a terra, o que significa que eles não se encaixam no sistema Torrens. Embora o reconhecimento de títulos nativos e aborígenes - e de tratados e reservas de terra - tenha benefícios políticos e práticos para alguns povos indígenas, estes títulos não interrompem o sistema Torrens - ou são modificados para permitir sua assimilação no registro Torrens, ou existem fora dele (Bankes et al 2014; Secher 2000; Thomas et al 2013).



constantemente fabricada atrás da cortina e do espelho.

Conclusão

Neste artigo argumentei que o registro de títulos se desenvolveu a partir de uma rejeição das laboriosas exigências de retrospectiva que antes eram necessárias para a transferência de terras sob a *common law*. A aristocracia se opôs à inovação por medo de interromper seu monopólio multi-geracional da titularidade sobre *estates*. A oposição política ao registro do título paralisou sua implementação na Inglaterra, mas nas colônias a terra era vista pelos colonos como sem titularidade, "vazia", e madura para registro. O sistema Torrens de produzir títulos inatacáveis, inicialmente concebido para a colônia da Austrália do Sul, foi adotado por grande parte do mundo da *common law*. O desenvolvimento colonial e a estrutura do sistema Torrens devem ser levados em conta no estudo dos sistemas contemporâneos de registro de títulos em todo o mundo de *common law*.

Com base em um trabalho interdisciplinar que considera o tempo uma ferramenta social, examinei os aspectos temporais e os efeitos do registro do título em relação ao que Pottage descreve como a burocratização da transferência de terras (1994, p. 383). O registro Torrens produz títulos novos, frescos e inatacáveis através de seus princípios do "espelho" e da "cortina" que, como os objetos dos quais receberam seus nomes, bloqueiam certos objetos da vista e só podem produzir uma visão limitada e estática. Na Austrália e em outras colônias (*settler colonies*), a cortina bloqueia e, portanto, invalida legalmente as histórias de propriedade de terras indígenas. Os colonos e especuladores compram e vendem terras através do registro, coordenando suas transações e olhando para o futuro enquanto retiram as reivindicações indígenas à terra de sua esfera de interesse direto. A ordem temporal produzida pelo registro produz categorias de sujeitos - aqueles cujas relações com a terra são bloqueadas se tornam temporários, enquanto outros se tornam inatacáveis. Estas categorizações, argumentei, se materializaram como raça no contexto colonial australiano. Minha discussão sobre o sistema Torrens demonstrou assim um meio pelo qual as ordens jurídicas coloniais utilizam o tempo para categorizar e administrar as populações.

Meu foco tem sido o contexto australiano porque foi lá que o sistema Torrens teve origem. Entretanto, o registro de títulos está se tornando rapidamente difundido em todo o mundo. Nos EUA, um sistema de registro eletrônico de hipotecas administrado por empresas facilitou o comércio rápido e insustentável de títulos vinculados a empréstimos *sub-prime* (Peterson 2011). Na crise que se seguiu, foram esmagadoramente negros e hispânicos que descobriram que não pertenciam mais a suas casas: seu tempo como proprietários, em



cumprimento daquele "sonho americano" foi encurtado, pois foram devolvidos ao seu *status* de locatários temporários, invasores ou desabrigados. No Sul Global, os estados que adotaram sistemas semelhantes ao Torrens a mando do Banco Mundial ou do FMI tiveram grandes áreas de terra adquiridas por investidores estrangeiros, tirando a segurança dos agricultores locais e tornando mais precários os residentes mais pobres cuja relação com a terra é informal e não registrável (Besteman 1994). E aqui na Inglaterra e no País de Gales temos testemunhado recentemente a criminalização da ocupação (*squatting*), um movimento que não faria sentido fora de um sistema de registro e que tem um efeito desproporcional sobre aqueles que já são materialmente precários e socialmente ostracizados. Em um julgamento da Suprema Corte do Reino Unido, Lady Hale reconheceu com cautela a falta de sincronicidade entre a terra e o título registrado. 'É importante ter em mente que o sistema de registro de terra é meramente um mecanismo de transferência', escreveu ela; e se os tribunais não reconhecerem que existem interesses na terra antes de seu registro, 'corremos o risco de deixar o rabo do registro de terra abane o cão proprietário da terra'.⁷⁷ Como estudiosos do direito, faríamos bem em ter cuidado com o poder do registro para realizar proezas enganosas e fazer desaparecer as relações pré-existentes com a terra. À medida que o tempo englobante do mercado de terra registradas toma conta de jurisdições em todo o mundo, devemos estar atentas a quais histórias estão sendo bloqueadas e quais futuros estão sendo eliminados por trás da cortina e do espelho do registro.

Enormes agradecimentos à leitura cuidadosa, ao *feedback* e ao apoio que recebi ao escrever este artigo. Agradecimentos especiais a Nadine El-Enany por comentários detalhados sobre vários rascunhos. Também a Emily Grabham, Nick Piska, Katie Cruz, Renisa Mawani, Shelley Bielefeld, Shiri Pasternak, Lucy Finchett-Maddock e revisores anônimos por comentários sobre rascunhos anteriores. Todos os erros são apenas meus.

Tradução

Bruna Mariz Bataglia Ferreira, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Brasil. E-mail: brunabataglia@gmail.com

Referências bibliográficas

Ahmed, Sara. 2000. *Strange encounters: Embodied others in post-coloniality*. London: Routledge.

Ainger, Susanne. 1991 (June). *Aboriginal trailblazer discovers 'extraordinary conspiracy'*, 18–

⁷⁷ *Scott v South Pacific Mortgages Ltd and others* [2014] UKSC 52.



19. Sydney: Sydney University Gazette.

Altman, Jon. 2013. Helping the homelands. *Journal of Indigenous Policy* 14: 107–110.

Anderson, Stuart. 1998. The 1925 Property legislation: Setting contexts. In *Land law: Themes and perspectives*, ed. Susan Bright, and John Dewar. Oxford: Oxford University Press.

Bankes, Nigel, Sharon Mascher, and Jonnette Watson Hamilton. 2014. The recognition of Aboriginal title and its relationship with settler state land titles systems. *University of British Columbia Law Review* 47(3): 829–888.

Barrows, Adam. 2011. *The cosmic time of empire: Modern Britain and world literature*. Berkeley: University of California Press.

Bastian, Michelle. 2012. Fatally confused: Telling the time in the midst of ecological crises. *Environmental Philosophy* 9(1): 23–48.

Besteman, Catherine. 1994. Individualisation and the assault on customary tenure in Africa: Title registration programmes and the case of Somalia. *Africa* 64(04): 484–515.

Bhandar, Brenna. 2015. Title by registration: Instituting modern property law and creating racial value in the settler colony. *Journal of Law and Society* 42(2): 253–282.

Black, Christine F. 2011. *The land is the source of the law: A dialogic encounter with indigenous jurisprudence*. New York: Routledge.

Buck, A.R. 2005. This remnant of feudalism: Primogeniture and political culture in colonial New South Wales, with some Canadian comparisons. In *Despotic dominions: Property rights in settler societies*, ed. John McLaren, A.R. Buck, and Nancy E. Wright. Vancouver: University of British Columbia Press.

Burns, Fiona. 2011. Adverse possession and title-by-registration systems in Australia and England. *Melbourne University Law Review* 35: 773–820.

Coulthard, Glen Sean. 2014. *Red skin, white masks: Rejecting the colonial politics of recognition*. Minneapolis: University of Minnesota Press.

Crabtree, Louise, Nicole Moore, Peter Phibbs, Hazel Blunden, and Carolyn Sappideen. 2015. *Community land trusts and indigenous communities: From strategies to outcomes*. AHURI final report no. 239. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.

Crenshaw, Kimberley, Neil Gotanda, Garry Peller, and Kendall Thomas (eds.). 1995. *Critical race theory: The key writings that formed the movement*. New York: The New Press.

Davies, Margaret. 2007. *Property: Meanings, histories, theories*. Abingdon: Routledge-Cavendish. Federici, Silvia. 2004. *Caliban and the witch: Women, the body and primitive accumulation*. New York: Autonomedia.

Gidwani, Vinay and Brett Story. 2012. In conversation: On waste as the political other of value. In *Garage sale standard*, ed. Martha Rosler, 7–9. New York: Museum of Modern Art, 17–30 November.

Gilmore, Ruth. 2007. *Golden gulag: Prisons, surplus, crisis, and opposition in globalizing*



California. Berkeley: University of California Press.

Gilroy, Paul. 1987. *'There ain't no black in the Union Jack': The cultural politics of race and nation*. London: Hutchinson.

Girard, Philip. 2005. Land law, liberalism, and the agrarian ideal: British North America. In *Despotic dominions: Property rights in settler societies*, ed. John McLaren, A.R. Buck, and Nancy E. Wright, 1750–1920. Vancouver: University of British Columbia Press.

Graham, Nicole. 2011. *Landscape: Property, environment, law*. Oxford: Routledge.

Gray, Kevin J., and Susan Francis Gray. 2009. *Elements of land law*. Oxford: Oxford University Press.

Green, Kate. 1998. Citizens and squatters: Under the surfaces of land law. In *Land law: Themes and perspectives*, ed. Susan Bright, and John Dewar. Oxford: Oxford University Press.

Greenhouse, Carol J. 1996. *A moment's notice: Time politics across cultures*. London: Cornell University Press.

Grosz, Elizabeth. 1999a. Becoming: An introduction. In *Becomings: Explorations in time, memory and futures*, ed. Elizabeth Grosz, 1–12. Ithaca: Cornell University Press.

Grosz, Elizabeth. 1999b. Thinking the new: Of futures yet unthought. In *Becomings: Explorations in time, memory and futures*, ed. Elizabeth Grosz, 15–28. Ithaca: Cornell University Press.

Hall, Stuart. 1997. Race: The floating signifier. In *Media education foundation*. <http://www.mediaed.org/transcripts/Stuart-Hall-Race-the-Floating-Signifier-Transcript.pdf>.

Harris, Cheryl. 1993. Whiteness as property. *Harvard Law Review* 106(8): 1707–1791.

Harvey, David. 1989. *The limits to capital*. Midway reprint edition. Chicago: The University of Chicago Press.

Hepburn, Samantha J. 2013. *Principles of property law*. Oxford: Routledge.

Home, Robert. 2013. Outside de Soto's bell jar: Colonial/postcolonial land law and the exclusion of the peri-urban poor. In *Demystifying the mystery of capital: Land tenure & poverty in Africa and the Caribbean*, ed. Robert Home, and Hilary Lim. Oxford: Routledge.

Kain, Roger J.P., and Elizabeth Baigent. 1992. *The Cadastral map in the service of the state: A history of property mapping*. Chicago: University of Chicago Press.

Keenan, Sarah. 2014. Moments of decolonization: Indigenous Australia in the here and now. *Canadian Journal of Law and Society* 29(02): 163–180.

Kerruish, Valerie, and Jeannine Purdy. 1998. He 'look' honest: Big white thief. *Law/Text/Culture* 4: 146–171.

Lim, Hilary, and Kate Green. 1995. *Cases and materials in land law*, 2nd ed. London: Pitman Publishing.



- Mawani, Renisa. 2014. Law as temporality: Colonial politics and Indian settlers. *University of California Irvine Law Review* 4: 65–96.
- McCrimmon, Les A. 1994. Protection of equitable interests under the Torrens system: Polishing the mirror of title. *Monash University Law Review* 20: 300–316.
- Moreton-Robinson, Aileen. 2003. I still call Australia home: Indigenous belonging and place in a white postcolonizing society. In *Uprootings/regroundings: Questions of home and migration*, ed. Sara Ahmed, Claudia Castaneda, Anne-Marie Fortier, and Mimi Sheller. Oxford: Berg.
- Moss, Jim. 1985. *Sound of trumpets: History of the Labour movement in South Australia*. Adelaide: Wakefield Press.
- Offer, Avner. 1981. *Property and politics, 1870–1914: Landownership, law, ideology, and urban development in England*. Cambridge: Cambridge University Press.
- O'Connor, Pamela. 2005. Registration of invalid dispositions: Who gets the property? In *Modern studies in property law*, ed. Elizabeth Cooke. London: Bloomsbury Publishing.
- O'Connor, Pamela. 2006. Private taking of land: Adverse possession, encroachment by buildings and improvement under a mistake. *University of Western Australia Law Review* 33: 31–62.
- O'Connor, Pamela. 2009. Deferred and immediate indefeasibility: Bijural ambiguity in registered land title systems. *Edinburgh Law Review* 13(2): 194–223.
- Omi, Michael, and Howard Winant. 1994. *Racial formation in the United States: From the 1960s to the 1980s*, 2nd ed. New York: Routledge.
- Pasternak, Shiri. 2014. How capitalism will save colonialism: The privatization of reserve lands in Canada. *Antipode* 47(1): 179–196.
- Patton, R.G. 1951. Extension of the Torrens System into Hawaii, the Philippine Islands and Latin- American jurisdictions. *Minnesota Law Review* 36: 213–226.
- Perera, Suvendrini, and Joseph Pugliese. 2011. Death in a dry river: Black life, white property, parched justice. *Somatechnics* 1(1): 65–86.
- Peterson, Christopher L. 2011. Two faces: Demystifying the mortgage electronic registration system's land title theory. *William and Mary Law Review* 53: 111–161.
- Polanyi, Karl. 1944/2001. *The great transformation: The political and economic origins of our time*. Boston, MA: Beacon Press.
- Pottage, Alain. 1994. The measure of land. *Modern Law Review* 57(3): 361–384.
- Pottage, Alain. 1998. Evidencing ownership. In *Land law: Themes and perspectives*, ed. Susan Bright, and John Dewar. Oxford: Oxford University Press.
- Raff, Murray J. 2003. *Private property and environmental responsibility: A comparative study of German real property law*. New York: Kluwer Law International.



Razack, Sherene H. 2015. *Dying from improvement: Inquests and inquiries into indigenous deaths in custody*. Toronto: University of Toronto Press.

Rogers, Edmund. 2006. The impact of the Australian Torrens system on the land transfer debate in the United Kingdom, 1858–1914. *Australia and New Zealand Law and History E-Journal* 4: 125–132.

Scott, James C. 1999. *Seeing like a state: How certain schemes to improve the human condition have failed*. New Haven: Yale University Press.

Secher, Ulla. 2000. Native title: An exception to indefeasibility and a ground for invoking the deferred indefeasibility theory. *James Cook University Law Review* 7: 17–73.

Selway, Bradley. 1997. *The constitution of South Australia*. Sydney: The Federation Press.
Simpson, S. Rowton. 1976. *Land law and registration*. Cambridge: Cambridge University Press.

Spade, D. 2011. *Normal life: Administrative violence, critical trans politics, and the limits of law*. Brooklyn, NY: South End Press.

Taylor, Greg. 2008. *The law of the land: The advent of the Torrens System in Canada*. Toronto: University of Toronto Press.

Thomas, Rod, Rouhshi Low, and Lynden Griggs. 2013. Australasian Torrens automation, its integrity, and the three proof requirements. *New Zealand Law Review* 2: 227–262.

Thompson, E.P. 1975. *Whigs and hunters: The origin of the Black Act*. London: Allen Lane.
Watson, Irene. 2002. Buried alive. *Law and Critique* 13(3): 253–269.

Watson, Irene. 2009. In the Northern Territory intervention, what is saved or rescued and at what cost? *Cultural Studies Review* 15(2): 45–60.

Wolfe, Patrick. 2006. Settler colonialism and the elimination of the native. *Journal of Genocide Research* 8(4): 387–409.

Sobre a autora

Sarah Keenan

Ingressou na Birkbeck Law School em 2015, tendo anteriormente ocupado cargos na SOAS e na Oxford Brookes University. Foi co-fundadora do Centre for Research on Race and Law e leciona em uma série de módulos de graduação e pós-graduação. Atualmente, ela é co-diretora de Postgraduate Research. Criada nas terras de Giabal e Jarowair em Toowoomba, Austrália, trabalhou em Brisbane como Judge's Associate na Suprema Corte de Queensland e como advogada do Prisoners' Legal Service antes de se mudar para o Reino Unido para fazer um estágio de doutorado na Faculdade de Direito de Kent. Foi *visiting* na York University (Toronto), the University of Wollongong, the University of British Columbia, e na LSE. É editora da Routledge Social Justice Book Series, membra do *editorial board* do Journal of Property, Planning and Environmental Law, e *board member* da Association of Law, Property and Society. E-mail: s.keenan@bbk.ac.uk

A autora é a única responsável pela redação do artigo.

