

ORIGINAL

CREDITO AGRICOLA

CREDITO AGRICOLA

A grande necessidade da organização do credito agricola, em bases absolutamente solidas, torna-se evidente desde que se tenha em vista, não só a extraordinaria area de terras incultas, ainda existente no mundo, como os progressos resultantes da sciencia moderna, descobrindo novos elementos de fertilisação destinados a combater o esgottamento das terras e novos mecanismos destinados a supprir a falta de braços e a augmentar consideravelmente a rapidez do trabalho.

Para que a industria agricola possa manter-se e progredir, explorando as immensas riquezas da terra, é indispensavel que goze de um credito que habilite-a a conseguir os recursos necessarios ás suas necessidades.

Demndo que, se a Conferencia Parlamentar Internacional do Commercio preocupar-se seriamente com a resolução do importantissimo problema de credito agricola internacional, conseguindo a introdução nas legislações dos povos de dispositivos e reformas, que estabeleçam garantias uniformes e reciprocas e seguranças que provoquem a maior expansão possivel ao credito agricola, cumprirá brilhantemente o seu programma e prestará releva tissimo serviço a todos os paizes do mundo.

O problema não se resolverá exclusivamente com a criação de um banco agricola internacional.

Por maior que seja o capital desse banco e por maior que sejam a capacidade da sua directoria e o seu

-2-

empenho em auxiliar a lavoura mundial, é evidente que só fará as operações que forem revestidas de garantias,

Só abrirá créditos e fará empréstimos aos que merecerem crédito.

A base de todo o crédito é a confiança que pode resultar - ou das qualidades pessoais do devedor, isto é, da sua capacidade, da sua probidade e da sua actividade ou das garantias reais que offerece.

E como o estrangeiro, na grande maioria dos casos, não pode ter opinião sobre o crédito pessoal do devedor, por não conhecê-lo, é nas garantias reais, que poderá fundar as suas operações e entre estas, nas imobiliárias.

Consequentemente: uma boa organização hypothecaria constitue elemento vital da agricultura.

Quaes as leis e reformas indispensaveis para um regimen hypothecario que offereça todas as seguranças ?

As que estabeleçam:

- 1º. um dominio irrevogavel, com fiança do Estado, e sem possibilidade de contestação de qualquer natureza;
- 2º. A maxima facilidade e presteza e o menor dispendio possivel quer na constituição da hypotheca, como na sua liquidação;
- 3º. Um systema de publicidade tão perfeito que permita o conhecimento, em momentos, da situação da propriedade;
- 4º. A transformação do crédito imobiliario em valor de circulação.

SEGURANÇAS EM RELAÇÃO À PROPRIEDADE

Não ha quem não conheça o systema denominado -
"Lei Torrens".

Em livros, conferencias e Congressos, os principios fundamentaes desse systema tem sido emplamente divulgados e debatidos. Não ha quem ignore os resultados da pratica desse systema em varios paizes do mundo, e quem não saiba que a grandeza e a prosperidade da Australia e das colonias inglezas da Oceania, são devidas ao regimen da Lei Torrens.

Esse systema, instituindo um registro publico dos titulos de dominio e fazendo preceder a sua inscripção de um processo preliminar expurgativo, de character judiciario, destinado a precisar a propriedade e a fixar de modo irrevogavel, para com todos, os direitos do proprietario, authenticando-os em dois certificados identicos de um livro de talão, nos quaes descreve o immovel, com seus limites e os encargos que vinculam a propriedade, entregando um ao proprietario, e impedindo, no futuro, quaesquer accções ou reclamações contra este, poisque torna o Estado o unico responsavel por quaesquer erros no registro.- tal systema, estabelece effectivamente um dominio irrevogavel, a indistructibilidade do titulo com a garantia do Estado.

O simples cadastro não estabelece uma prova segura do dominio, como tambem não a estabelece a transcripção, que constituindo uma garantia contra terceiros, não legitima o falso dominio.

Permitte o mesmo systema a transferencia da propriedade rapidamente, por meio de um simples endosso; os encargos e arrendamentos da propriedade s'instituem e s'extinguem mediante simples averbações no titulo e inscripções no registro. Tambem a hypotheca se opera por uma simples averbação no titulo e seu registro, constituindo-se assim hypothecas com a mesma rapidez com que se transfere titulos. E assim se mobilisa a propriedade territorial, convertendo-se-a em valor representado por um titulo, adquirindo todas as vantagens da riqueza mobiliaria. E' principio de economia politica que os capitaes circulantes produzem muito mais do que os fixos.

No systema Torrens, a propriedade encarna-se no titulo.

Substituindo o registro dos contractos pelos dos titulos, diz Leon Donnat, estes adquirem uma especie de individualidade propria.

Assegurar o direito de propriedade, é tornar o titulo indistructivel, é crear o credito territorial e na frase de Dani, o systema de Torrens desprende o valor accumulado no solo e permite a sua utilização, franqueando aos pequenos proprietarios os estabelecimentos de credito real."

Não basta que as leis estabeleçam a absoluta segurança da propriedade, mas é indispensavel ainda que instituem um processo pelo qual a liquidação do credito hypothecario seja feita com a maior facilidade e presteza e com o menor dispendio possivel. Vencida e não paga uma divida hypothecaria, deve ser facultado ao credor a venda dos bens hypothecados, depois de annunciada, sendo prohibidas quaesquer medidas judiarias tenden-

-5-

tes a impedirem esse acto.

Eis as principaes reformas para a organização de um bom regimen hypothecario.

Mas para a organização e expansão, especialmente do credito movel, é necessario que as leis desenvolvam o instituto do penhor, com a criação dos "warrants agricolas" e com outros institutos que as circunstancias aconselham.

Como tambem será de alta conveniencia que as leis deem character commercial as obrigações contrahidas pelos agricultores e que os sujeitam á fallencia.