Terra, títulos e a segurança da propriedade

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

As primeiras concessões e arrendamentos

Um centro financeiro depende de direitos de propriedade seguros. A terra é a forma mais importante de garantia. Uma hipoteca vale apenas o que vale o título em que se apoia. O direito imobiliário de Singapura desenvolveu-se lentamente, a partir de começos incertos. Da fundação até meados do século XIX, as terras eram concedidas de forma desordenada: arrendamentos (leases) eram emitidos com prazos variados, de 999 anos, passando por 99 e 60 anos, até 15 anos.[1] Até 1858, a Companhia Britânica das Índias Orientais controlava as concessões de terras. Depois disso, o título passou a derivar originariamente da Coroa britânica.[2]

Os arrendamentos de 999 anos dos primeiros tempos subsistem até hoje. São um traço característico do mercado imobiliário de Singapura, onde são tratados como equivalentes à propriedade plena (freehold). Mostram a longa sombra projetada pela política fundiária da Companhia. A variedade de regimes de posse, porém, também gerou confusão, que governos posteriores tiveram de resolver.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

O registro de escrituras

Durante a maior parte do século XIX, Singapura não tinha um sistema de registro adequado nem um levantamento topográfico adequado das terras, o que levou a numerosas disputas de limites e a perdas de receita para o Estado.[3] Em 1880, o governador Sir Frederick Weld recomendou a adoção do sistema Torrens, desenvolvido na Austrália Meridional. A legislação que se seguiu em 1886, incluindo a Registration of Deeds Ordinance (n.º XIII de 1886), instituiu um sistema de registro de escrituras.[4]

O registro de escrituras assenta os documentos pelos quais a terra é transferida e dá prioridade aos documentos registrados, mas não garante o título. O comprador ou credor ainda precisa examinar a cadeia dominial para se certificar de que cada transferência foi válida. Como o sistema reduzia a incerteza sem eliminá-la, a investigação de títulos continuou sendo parte significativa do trabalho do advogado imobiliário de Singapura por mais um século.

O sistema Torrens

O sistema Torrens, em que o Estado mantém um registro de títulos e garante o título nele inscrito, foi finalmente introduzido pela Land Titles Ordinance 1956. O processo, da primeira proposta até a entrada em vigor do sistema, levou mais de setenta e cinco anos, mais do que qualquer outra reforma legislativa na história de Singapura.[5] A adoção de um modelo australiano em uma colônia cujo direito era, no mais, inglês mostra que a ordem jurídica colonial tomava emprestado de todo o império quando ali encontrava soluções melhores.

No sistema Torrens, o registro é conclusivo, de modo que o comprador ou credor pode confiar nele sem investigar o histórico do título. O sistema reduz o custo e o risco das transações imobiliárias e torna a terra uma garantia mais confiável. O Land Titles Act, sucessor da Ordinance de 1956, rege hoje o registro de imóveis em Singapura. A conversão das terras do antigo sistema de escrituras para o registro foi concluída nas décadas seguintes.[6]

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Direitos de propriedade e o centro financeiro

A história dos títulos de terra ilustra um ponto mais amplo. Os fundamentos jurídicos de um centro financeiro são lançados ao longo de muito tempo, e muitos permanecem invisíveis ao observador casual. Um banco que hoje concede crédito garantido por imóveis em Singapura confia em um registro criado por uma lei de 1956, cujas origens remontam a uma recomendação de 1880, e em arrendamentos cujos prazos foram fixados nas primeiras décadas do povoamento. A confiabilidade dessas instituições é dada como certa, mas foi alcançada por meio de um século de reformas.

O mesmo vale para as demais instituições jurídicas examinadas neste capítulo. O tribunal criado pela Carta de 1826, a common law recebida por meio dela e o direito comercial importado pela ordenança de 1878 formaram a infraestrutura jurídica sobre a qual os bancos, as seguradoras e as agency houses (casas de comércio e agenciamento) da era colonial construíram seus negócios. O centro financeiro dos séculos XX e XXI herdou essa infraestrutura e a desenvolveu.

Notas

1. B.L. Chua, "Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya", *University of Malaya Law Review*, v. 1, n.º 2, dezembro de 1959: "Leases for a variety of terms ranging from 999 years, through 99 years and 60 years to 15 years were issued." ↩
2. B.L. Chua, "Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya", *University of Malaya Law Review*, v. 1, n.º 2, dezembro de 1959: antes de 1858, a Companhia controlava as concessões de terras; depois, "title to land was derived originally from the British Crown". ↩
3. B.L. Chua, "Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya", *University of Malaya Law Review*, v. 1, n.º 2, dezembro de 1959, sobre a ausência de "proper system of registration" e de "proper survey of the lands". ↩
4. B.L. Chua, "Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya", *University of Malaya Law Review*, v. 1, n.º 2, dezembro de 1959: Weld

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

recomendou o sistema Torrens em 1880; a Registration of Deeds Ordinance (n.º XIII de 1886) instituiu um registro de escrituras. ↩

5. Alvin W.L. See, "The Torrens System in Singapore: 75 Years from Conception to Commencement", *American Journal of Legal History*, v. 62, n.º 1, 2022, p. 66–87 (resumo: "the entire process took over 75 years, far longer than any other law reform the country has experienced"). ↩

6. Sobre o Land Titles Act (Cap 157) e a conversão de terras não registradas para o registro Torrens, ver os artigos do *Singapore Academy of Law Journal* sobre o sistema Torrens, entre eles "Whither Torrens Title in Singapore?" (2010) 22 SAcLJ 9. ↩

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com