

Escorço Histórico das Terras Particulares

Marcos Afonso Borges

Sumário: 1. As Capitánias Hereditárias. 2. O Regime das Sesmarias. 3. As posses. 4. A lei de Terras e seu Regulamento. 5. O Registro Paroquial, ou do Vigário. 6. A Transmissão da Propriedade Imóvel. 7. Conclusão

1. Somente após trinta anos de descoberto, é que o rei de Portugal, Dom João III, cuidou de colonizar o Brasil, servindo-se do sistema de capitánias hereditárias, já usado com proveito na colonização das ilhas da Madeira e dos Açores.

As capitánias compreendiam grandes faixas de terras, de extensões desiguais, demarcadas ao longo da costa do Atlântico, e cujos limites corriam paralelos para o interior até a linha imaginária do Tratado de Tordesilhas.

Como é sabido, Portugal e Espanha assinaram um tratado na cidade espanhola de Tordesilhas, a 7 de junho de 1494, em que as duas nações aceitaram, como limite de suas possessões, um meridiano de 370 léguas a oeste de Cabo Verde.

“O meridiano aceito pelo Tratado de Tordesilhas teoricamente seria uma linha que passava de Belém (Pará) até Laguna (Santa Catarina), dando portanto a Portugal, mesmo antes do descobrimento, uma área de 2.800.000 quilômetros quadrados” (1).

As capitánias foram doadas a fidalgos portugueses, que teriam de povoá-las, administrá-las e desenvolvê-las com os próprios recursos.

As concessões foram denominadas capitánias hereditárias, porque os donatários (seus concessionários) recebiam o título de Capitão, e eram transmissíveis por herança.

Deve-se ressaltar, aqui, que:

“A capitania era hereditária, inalienável e indivisível. Os donatários, porém, não eram proprietários de suas capitanias como erroneamente se tem divulgado”.

“Através das cartas de doação e dos forais não recebiam a propriedade da terra e sim grandes poderes políticos, judiciários e administrativos, e, obviamente, vantagens econômicas”.(2).

No mesmo sentido é a lição de Messias Junqueira:

“Todavia, a doação da capitania ao capitão mór não dizia respeito ao domínio do solo; era apenas outorga ao donatário dos poderes magestáticos, políticos, de jurisdição e de governo” (3).

Nessas cartas de doação, chamadas forais (contratos enfiteúticos), eram estabelecidos os direitos e obrigações de cada donatário.

É assim que:

1. Gozavam do título de Capitão-Mor ou Governador
2. Por morte do donatário, a capitania passaria ao filho mais velho, e depois, sucessivamente, a toda a linhagem.
3. Exercendo a jurisdição cível e criminal em suas terras, podiam aplicar severas penas e ainda condenar à morte escravos e homens livres, exceção apenas dos nobres.
4. Podiam escravizar índios e vendê-los.
5. Deviam fundar vilas, e no exercício de Supremo Magistrado, competia-lhes a nomeação de ouvidores (juizes), tabeliões, e de funcionários para administrá-las.

6. Deviam dividir a propriedade em glebas, destinadas à agricultura, e doá-las em sesmarias (concessões), ficando o sesmeiro apenas com a obrigação de pagar o dízimo, isto é a décima parte que produzisse, à Ordem de Cristo. Poucas, porém, foram as cartas de sesmaria expedidas nesse período.

7. Podiam ficar com boa parte de todos os produtos e riquezas da terra, cobrar impostos sobre o que se produzisse, cabendo, porém, à coroa parte desses impostos, e referentes a determinados bens.

As capitâneas hereditárias, que duraram até o século XVIII, e não deram os resultados desejados, reverteram, aos poucos ao domínio privado da Coroa Imperial, quer em decorrência de compra, confisco ou herança vacante. (4).

Somente as capitâneas de São Vicente e Pernambuco prosperaram .

2. Como o regime de concessão das capitâneas nenhum proveito trouxe à colonização da nova terra, resolveu, então, a Cora Portuguesa revogar a política adotada e criou a governadoria geral, que foi a primeira tentativa de centralização política e administrativa realizada no Brasil.

Tomé de Souza foi nomeado governador geral (Carta Régia de 7 de janeiro de 1549). “Daí por diante – diz Messias Junqueira – quer no período de um só governante quer no regime efêmero dos dois governos, o regime de aquisição das terras brasileiras continuou o mesmo: concessão de sesmarias por parte da autoridade administrativa central e seus agentes autorizados.” (5).

M.. Lacerda Linhares ressalta também:

“Foi, pois, com esse Governo Geral que floresceu em sua fase áurea o regime das Sesmarias, as quais consistiam na outorga de concessões territoriais, com encargos de cultura efetiva, morada e colonização imediata.”

“A concessão de sesmarias seguia diversos critérios, ora em atenção à capacidade colonizadora do titular, ora (e isto era mais freqüente), como prêmio ou recompensa por serviços prestados à Coroa a ainda como simples liberalidade em favor de algumas figuras da nobreza.” (6).

Conforme diz Messias Junqueira, citado por Paulo Garcia,

“quer no ciclo do açúcar, quer no ciclo das esmeraldas, e quer no ciclo do café, somente obtinham sesmarias os influentes, os chefes de prol, os amigos da Coroa, dos governadores, dos capitães-mores ou dos capitães-generais”.

“Debalde se lhes impunha a condição *sine qua*, de cultura, como dizia o Alvará de 5 de janeiro de 1785; em vão se lhes falaram nas cláusulas de medição e confirmação, como está em todas as Cartas-Régias – e provisões que tratam do assunto”.

“Os agrimensores eram raros, as terras longínquas; difíceis as vias de penetração. Não se fazia a medição; sem ela, está claro, não se processava a confirmação.

“Preferia-se, inveteradamente, a demarcação natural do espigão, divórcio de todas as águas que vertiam para este ou para aquele rio”.

“Estaria assim contornada a dificuldade da agrimensura; ficaria assim poupada a burocracia da confirmação; e permaneceria plenamente satisfeito o espírito de latifúndio no sistema indeciso e ideal das águas vertentes.” (7).

Convém fique esclarecido, que:

“A criação de um governo-geral não extinguiu as capitâneas hereditárias. Completava o sistema. Obstaría os desmandos e abusos dos donatários, atenderia às capitâneas atacadas por estrangeiros ou por indígenas, fiscalizaria a cobrança dos direitos da coroa e conciliaria interesses de colonos e donatários.” (8).

As Ordenações Filipinas, livro IV, tit. 43, princípio, conceituavam as sesmarias da seguinte maneira: “Sesmarias são propriamente as dadas (as que se dão) de terras, casais (pequenas propriedades), ou pardieiros (casas abandonadas, ou em ruínas, taperas), e que foram, ou são de alguns Senhorios, e que já em outro tempo foram lavradas (cultivadas) e aproveitadas, e agora não o são.” As palavras explicativas não fazem parte do texto.

Esse dispositivo legal é que autorizava as concessões, apesar de o termo, no Brasil, ter adquirido significado diferente, pois, conforme foi dito, as sesmarias “consistiam na outorga de concessões territoriais, com encargos de cultura efetiva, morada e colonização imediata,” feitas “por parte da autoridade administrativa central e seus agentes autorizados.” (9).

E sesmeiros eram os beneficiários ou concessionários das sesmarias. E o respectivo título se denominava Carta de Data ou Carta de Data de Sesmaria.

Discorrendo ainda sobre o tema, diz Paulo Garcia que:

“A pouco e pouco, o assunto relativo às sesmarias foi-se afastando do regime das Ordenações, para cair no domínio de leis especiais”.

“Em outubro de 1795, foi promulgado um alvará que consolidou a matéria pertinente ao assunto. Aos governadores e capitães-mores passou a competir a concessão de sesmarias. Tais concessões, porém, estavam sujeitas a confirmação régia, que devia ser pedida ao Conselho Ultramarino, e, depois, passou para a competência da Mesa do Desembargador do Paço, no Rio de Janeiro, pelo Alvará de 22 de junho de 1808.

Entretanto, no que se refere à confirmação das sesmarias dependia ela de medição e demarcação judicial das terras (Dec. de 20 de outubro de 1753).” (10).

No Brasil, as sesmarias variavam muito de extensão.

“O máximo de extensão de uma sesmaria era de três léguas quadradas. Em algumas capitânicas, o máximo era de uma légua, e, em outras, de meia légua (Alvará de 5 de outubro de 1795, parágrafos XI e VII)”.

“Já em 1695, pela carta régia de 27 de dezembro, foi limitada a área das sesmarias, que, até então, era de 10,15 e 30 léguas. Por essa carta régia, ordenou-se que não se concedessem sesmarias maiores de 4 léguas de comprimento por uma de largura”.

“Posteriormente, pelas cartas régias de 27 de dezembro de 1697 e 22 de março de 1698, confirmadas pelas provisões de 20 de janeiro de 1699 e 19 de maio de 1729, foi a dimensão reduzida para três léguas de fundo, por uma de largura.” (11).

Uma légua de sesmaria contém 3.000 braças, equivalentes a 6.000 metros, pois uma braça contém 2,20 metros.

A légua comum contém apenas 6.000 metros.

Conforme já foi dito, “as sesmarias eram concedidas debaixo das condições de medição, confirmação e verificação de cultivo, sendo esta última uma condição essencialíssima, segundo o alvará de 5 de janeiro de 1785. Só isso já está indicando a inobservância do regime sesmeiro, dada a carência de topógrafos e a inexistência de vias regulares de penetração no interior sertanejo. Nem sempre a identificação da área concedida seria possível por divisórios naturais de cursos d’águas e de espigões. Daí então a descaracterização do título, possibilitando e convidando à intrusão sistemática das áreas sesmeiras, a enorme população refluída das catas minerais estancadas”.

“Mas o certo é que o instituto das sesmarias cumpriu no Brasil, apesar de todos os seus defeitos, o grande destino de contribuir para a consolidação da imensa dimensão do território da colônia.” (12).

Pela resolução de 17 de julho de 1822, foram suspensas as concessões de cartas de sesmaria. O fato, porém, é que algumas foram expedidas após essa proibição, ora com o nome de sesmaria, ora com os nomes de concessões ou datas, o que aconteceu, “ou por exigências indeclináveis do serviço público ou por outras circunstâncias imperiosas.” (13).

Conforme observa Tito Fulgêncio, baseado na lição de Macedo Soares,

“Não raro as questões de limites terão de ser solvidas com atenção aos títulos de sesmarias, e deve o Juiz, para bem julgar, guardar as seguintes regras, que o Dr. M. Soares deduz do estudo da respectiva legislação, a saber”:

“1º. Quando se questionar da área de uma sesmaria, tenha o juiz em vista a carta de sua concessão”;

“2°. Não existindo a carta, ou em se tratando de prescrição trintenária, que dispensa o título, regule-se pelo tipo marcado na legislação da época”;

“3°. – Na falta do título e do tipo legal, comum ou local, sirva de norma o estilo e do tipo legal comum ou local, sirva de norma e estilo da Província ou do Município”;

“4°. Contra a carta de sesmaria, como contra outro título, vale não só a posse trintenária, (hoje quinze anos) como a de 10 e 20 anos (hoje 10 anos) para prescrição”.

“5°. Nas sesmarias concedidas com a cláusula de nelas não sucederem religiões, igrejas, ou eclesiásticos por título algum, nem a posse imemorial purga o vício de origem da sucessão para que possam adquirir o domínio.” (14).

Uma sesmaria de três léguas de comprimento por uma de largura corresponde a 19.800 metros vezes 6.600 metros, ou sejam 13.068 hectares, ou 2.700 alqueires, de quatro hectares e oitenta e quatro ares.

Em nota sobre o alqueire de terra, observa ainda Macedo Soares, que, para concluir-se qual o tipo de alqueire, mencionado no documento, “o juiz deve ter muito em vista o costume da localidade onde for situado o terreno de cuja capacidade em alqueires se questionar; e na dúvida, adote o tipo comum na província ou no município.” (15).

3. Tratando da posse, diz Tito Fulgêncio que: “sesmarias e posses são os grandes modos por que na nossa infância se adquiriram propriedades imóveis”.

“Antecederam as primeiras, mas depois tornaram-se contemporâneas, ambas por necessidade e impulso do desenvolvimento agrícola do país”.

“Este era composto de imensa extensão de território plantado de florestas e campos e habitado por seres arredados de todas as regalias jurídicas”.

“A terra era do Rei descobridor, mas este estava longe, o processo para obtenção de sesmarias era caro e moroso, e estas mesmas concessões desde 1822 estavam abolidas”.

“A lavoura não podia estagnar, e a ocupação impôs-se como modo normal da aquisição da terra devoluta”.

“O desordenado e arbitrário na ocupação gerou, nem podia deixar de gerar, a desordem e a confusão do domínio, e conseqüente instabilidade e insegurança, o complicado e freqüente das controvérsias.”

“Para remediar o mal, promulgou-se a Lei das Terras 601, de 1850, regulamentada pelo Dec. 1.318, de 1854, onde se contém a disciplina da legitimação das posses, revalidação das concessões e das terras públicas e devolutas.” (16).

No que pertine a aquisição do domínio pela posse Rui Cirne Lima abordou o tema com muita erudição e clareza, conforme se verifica dos seguintes trechos:

“Apoderar-se de terras devolutas e cultivá-las tornou-se coisa corrente entre os nossos colonizadores, e tais proporções essa prática atingiu que pode, com o correr dos anos, vir a ser considerada como modo legítimo de aquisição do domínio, paralelamente, a princípio, e, após, em substituição ao nosso tão desvirtuado regime de sesmarias”.

“Depois da abolição das sesmarias – então, a posse passou a campear livremente, ampliando-se de zona a zona à proporção que a civilização dilatava a sua expansão geográfica”.

“Segundo o princípio romano, o só apossamento da coisa pelo ocupante justifica a aquisição do domínio”.

“No nosso caso, entretanto, preciso é que a ocupação ou posse se acompanhe da cultura do terreno”.

“A provisão de 14 de março de 1822 claramente o diz: ‘Hei por bem ordenar-vos procedais nas respectivas medições e demarcações, sem prejudicar quaisquer possuidores, que tenham efetiva cultura no terreno, porquanto devem eles ser conservados em suas posses, bastando para título as reais ordens, porque as mesmas posses prevaleçam às sesmarias posteriormente concedidas.’

“E já a aludida Lei de 1850, dispondo ulteriormente sobre o assunto, fala, por igual de posses ‘que se acharem cultivadas ou com princípios de cultura (art. 5), de posseiros com direito sobre ‘o terreno que ocuparem com efetiva cultura.’”.

“As posses, com cultura efetiva não estavam sujeitas à legitimação, reconhecido, como era, pela lei, independente de qualquer formalidade, o direito dos posseiros, posto que – ‘somente para serem mantidos na posse do terreno que ocuparem com efetiva cultura, havendo-se por devoluto o que se achar inculco., (Lei n. 601. art. 8).”

“Na ausência de lei expressa, a instituição da ‘posse com cultura efetiva, como modo de aquisição do domínio, só se poderia ter estabelecido consuetudinariamente”.

“É a opinião de Lafaiete: - “Antes da citada lei (Lei de 1850) vigorava o costume de adquirirem-se por ocupação (posse era o termo consagrado) as terras devolutas... A dita lei aboliu aquele costume.”

“A humilde posse com cultura efetiva, cedo, entretanto, se impregnou do espírito latifundiário, que a legislação das sesmarias difundiram e fomentaram”.

“Depois de 1822, sobretudo, - data da abolição das sesmarias – as posses passam a abranger fazendas inteiras e léguas a fio”.

“A tendência para a grande propriedade estava já definitivamente arraigada na psicologia de nossa gente”.

“Extinto o regime das sesmarias, a posse começa a servir-lhe de veículo, e – força é dizê-lo – qualquer sistema territorial lhe teria servido para o mesmo fim”.

“As compras e vendas dessas posses, manifestamente irregulares, não obstante, rapidamente se multiplicavam”.

“Na situação econômica dos posseiros, paralelamente, se computava o seu valor venal”.

“Uma ordem extensíssima de relações econômicas e sociais, assim, a pouco e pouco, se estabeleceu, à sombra desse abuso.”

“Com a Lei de 1850, entretanto, termina o regime jurídico das posses no Brasil. (17)”.

Tratando do assunto, de maneira sintética, diz Paulo Garcia:

“Desta forma, quando o Brasil proclamou sua independência, já o sistema legal das sesmarias estava abolido das leis portuguesas”.

“Mas, extinta em 1822 a legislação concernente às sesmarias, a verdade é que o Brasil ficou sem uma legislação referente às terras públicas”.

“E, assim, sem uma legislação sobre o assunto, sem os embaraços da burocracia, sem o perigo das proteções escandalosas, surgiu uma nova fase. Houve um impulso

novo na colonização, dentro deste período que se pode chamar de extra-legal. Foi o apogeu da posse que, com o correr do tempo, passou a constituir modo de aquisição do domínio.

“Surgiu o sistema da ocupação. Nenhuma solicitação se fazia às autoridades administrativas”.

“Assim, de 1822 a 1850, vivemos um regime quase caótico, imperando, então, o princípio que reconhecia valor à posse, ou ocupação”.

“Com a Lei 601, de 1850, novo regime foi instituído.” (18).

Oportuno lembrar aqui o papel importantíssimo na ocupação e ampliação do território nacional desempenhado pelas “entradas” (expedições organizadas com recursos da coroa portuguesa), pelas “bandeiras” (expedições patrocinadas geralmente por particulares), e pelas “monções” (expedições fluviais, que mantinham o comércio e comunicação entre as capitanias de São Paulo e Mato Grosso) nos séculos XVIII e XIX.

Os bandeirantes penetravam em todas as direções do território brasileiro, fundaram vilas e povoações, ultrapassaram a linha fixada no tratado das Tordesilhas, ampliando em quase três vezes o nosso território, e tomaram posse da terra.

Muitas “bandeiras” não regressaram. Os seus componentes preferiram fixar-se no sertão, nas áreas conquistadas e julgadas de maior interesse, e dessas ocupações surgiram um sem número de propriedades e fazendas, cujas origens se prendem exclusivamente a essas posses, que se tornaram modo legítimo de aquisição do domínio.

Assim, a propriedade privada no Brasil teve origem nas cartas de sesmarias e no “*uti possidetis*”, vale dizer, na posse real e efetiva, mansa e pacífica, independentemente de qualquer outro título.

Referindo-se à influência da ocupação ou posse material dos bandeirantes, na solução de questões entre os países vizinhos, diz Carlos Castilho Cabral que “foi graças ao *uti possidetis*, reconhecido como regra geral, que o Brasil conseguiu resolver pacificamente todas as suas questões de limites.”

Realmente, “o Brasil, quando em 1822 se tornou independente, para traçar as suas fronteiras, só dispunha do princípio geral do *uti possidetis*, quer dizer da “posse real e efetiva, herdada ao tempo de sua emancipação política.”

“Chegamos assim à consagração do *uti possidetis* dos romanos nas questões de territórios entre soberanias (Rui Barbosa). *Uti possidetis, ita possideatis*: como possuis, assim continueis possuindo (Institutas).”

“O admirável princípio do *uti possidetis*, lembra o Conselheiro Barrado, que os romanos criaram com tanta sabedoria nas relações de direito privado, veio, por uma fatalidade inevitável, a ter aplicação na esfera do direito público, como um critério justo e razoável, muitas vezes o único, para dirimir as questões de limites entre as diversas nações.” (19).

O latinista e Professor Spalding explica: “*Uti possidetis de facto*.” Como possuíis de fato. Portugal e Espanha acordaram, em 1750, deixar a situação da América tal qual estava, adotando as normas do “*uti possidetis de facto*.” Usa-se também a forma abreviada: “*Uti possidetis*.” (20).

Realmente, “no preâmbulo do Tratado de 1750” ficou assentado que “cada parte há de ficar com o que atualmente possui.” (21).

Em Resumo: “Até a entrada em vigor da Lei 601, a ocupação constituiu forma originária de aquisição do domínio das terras devolutas.” (22).

4. “Com o Término do regime de sesmaria, ocorrido por força da Resolução n. 17, de julho de 1822, e inexistindo norma reguladora da aquisição de terras, passamos a viver em regime extralegal, em que somente prevalecia a posse, ou ocupação”.

“Predominava, então, a incerteza, a insegurança da propriedade privada. Tal situação viria, forçosamente, atingir também as terras públicas”.

“Para solucionar o problema, vale dizer, para normalizar a situação das terra de domínio público e privado, o Governo Imperial editou a Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850, chamada Lei de Terras, que proibiu a aquisição de terras devolutas por outros títulos que não o de compra; definiu o que sejam terra devolutas; tratou da revalidação das sesmarias e outras concessões do Governo; estabeleceu a legitimação das posses mansas e pacíficas; e, finalmente, autorizou o Governo a vender terras devolutas, em hasta pública, ou fora dela, fazendo, previamente, medir, dividir, demarcar e descrever a porção das terras, que houvesse de ser exposta à venda.”

“Contendo diversos capítulos, foi baixado em 30 de janeiro de 1854 o Decreto n. 1.318, regulamentando a Lei de Terras”.

“No primeiro capítulo, estabeleceu os órgãos componentes da Repartição Geral da Terra Públicas, encarregada de dirigir a medição, divisão e descrição das terras devolutas e sua conservação, de fiscalizar a venda e distribuição delas e de promover a colonização nacional e estrangeira”.

“No capítulo segundo, tratou das medições das terras públicas, determinando que a ‘medição começará pelas terras que se reputarem devolutas, e que não estiverem encravadas por posses.’”.

“No terceiro capítulo, cogitou da revalidação e legitimação das terras e do modo prático de extremar-se o domínio público e particular, determinando que ‘feita a nomeação dos Juizes Comissários, das medições, o Presidente da Província marcará o prazo em que deverão ser medidas as terras adquiridas por posses sujeitas à legitimação ou por sesmarias ou outras concessões que estejam por medir e sujeitas à revalidação.’”

“Das decisões dos Juizes Comissários cabia recurso para o Presidente da Província e deste para o Governo Imperial”.

“No capítulo quarto, cuidou da medição das terras que se achassem no domínio particular, por qualquer título legítimo, dispondo que os proprietários poderiam requerer a medição, caso quisessem obter o título de posseção”.

“Os demais capítulos, o único que oferece interesse é o nono, em que ficou estabelecida a obrigatoriedade do registro das terras possuídas, por qualquer título, perante o vigário da freguesia e, daí, o nome de registro paroquial, ou registro do vigário.” (23).

Também merecem transcritas as “reflexões” feitas pelo dr. José Augusto Gomes de Menezes, logo após a promulgação da Lei.

“Partindo deste princípio, é evidente que o objeto principal da presente lei é providenciar sobre o modo por que se pode adquirir propriedade das terras públicas; discriminar o domínio público do particular, e por modo que de futuro prevenidos fiquem todos os motivos de pleitos: é muito diretamente firmar a propriedade territorial, para dar ao proprietário tranqüilidade e seguridade, afim de que possa usar mais cômoda e convenientemente dela, e aumentá-la”.

“A lei atual vem pois substituir o método até 1822 usado para a distribuição das terras por meio de sesmarias, e o que tem-se empregado de então para cá por meio de posses; e faz esta substituição com a maior vantagem e conveniência, quer para o Estado, quer para os particulares.”

“Não vem pois mudar ou alterar as condições da propriedade territorial atualmente existentes; não faz das terras possuídas e adquiridas uma nova distribuição; respeita antes com excessivo escrúpulo todos os direitos adquiridos, firma grande parte de direitos duvidosos e vacilantes, e legitima um sem número de propriedades que hoje ou amanhã poderiam por um pleio destruir-se, sem fruto para os pleiteantes, e com prejuízo para o Estado. (24)”

5. O registro das terras, denominado registro paroquial, ou do vigário, criado pelo art. 13 da Lei 601, foi regulamentado pelos artigos 91 e 107 do Decreto 1.318, de 1854.

O emérito Professor Francisco Morato, na apreciação dos artigos acima citados, do Regulamento, numa síntese perfeita, e com rara elegância, explica: “Fazia-se o registro perante os vigários das freguesias dos imóveis, mediante simples declaração dos possuidores, escrita em dois exemplares iguais, datados e assinados por eles ou por aquele que lavrasse os escritos, caso não soubessem escrever”.

“Feitas em duplicata as declarações, com o nome do possuidor, designação da freguesia, nome particular da situação, se o tivesse, sua extensão, se fosse conhecida, e seus limites, procedia-se ao registro”.

“O vigário lançava textualmente, em livro especial, os dizeres do papel apresentado, guardando em seus arquivo um dos exemplares e restituindo o outro, devidamente anotado, à parte interessada.”

“Não era lícito aos vigários conhecer da procedência ou falsidade das declarações, e menos ainda impor multas. Se as declarações fossem deficientes ou pejadas se achassem de erros grosseiros, nem assim podiam recusá-las; cumpria-lhes advertir e instruir as partes e, se estas insistissem no registro, proceder a ele, a despeito de tudo”.

“Contra o registro nenhuma reclamação se permitia, pelo motivo que a ninguém podia prejudicar senão à Nação e a Nação previamente se declarava contente com as terras que não tinham pretendentes.” (25).

Qual o valor jurídico do registro paroquial?

Explica o Professor Francisco Morato: “É crença mui vulgarizada entre os que exercitam em divisões e demarcações de terras, que constituem títulos de *jus in re* os denominados registros dos vigários; pelo que, freqüentemente se deparam em autos papeis dessa natureza, em original ou certidões extraídas dos livros recolhidos ao arquivo do Estado, opostos e prevalecendo contra documentos de valor indiscutível”.

“Erro manifesto; o registro do vigário não confere *jus in re* nem direito nenhum.”

E, mais adiante, prossegue o eminente Professor: “Se é certo que o registro de posse da lei de 1850 não constitui título de domínio e neste sentido não confere direito algum aos possuidores, não menos o é que, solenizado em forma legal, não pode deixar de ser aceito, pela sua autenticidade e natureza documentária, como meio probatório de posse.” (26)

Acontece, porém, que em outro trecho de sua dissertação o saudoso mestre – ao que parece – empresta ao registro paroquial maior valor, quando diz: “Perduraram as coisas

nesta feição até 1850, ano em que o legislador entendeu azado promulgar a reforma apelidada Registro do Vigário, mandando organizar a estatística das terras apossadas e vedando de então em diante a ocupação daquelas que não estivessem na posse de ninguém”.

“As não ocupadas passavam para a categoria de devolutas e, como devolutas, não podiam os particulares adquiri-las senão por compra, em negócio com a Nação a quem pertenciam; as ocupadas, ocupadas estavam e só por isso a Nação as não considerava suas”.

“O Estado respeitava e beneplacitava a situação existente, não só em relação aos terrenos assenhoreados por ocupação primária, senão também aos adquiridos por qualquer título apto, segundo direito, para transferir o domínio; o que o Estado colimava e queria saber era que terras não tinham donos nem ocupantes, para, em relação a elas, declarar dona a Nação. Isso ele o conseguia por via de exclusão: as terras que não eram do domínio particular por algum título legítimo e as que não eram levadas ao registro o vigário, essas tais, como não tinham donos nem pretendentes, passavam a pertencer à Nação;” (27).

Parece-nos que o pensamento do ilustre mestre fica completo e mais claro, quando, em parecer, afirma: “O registro do vigário, para formar título de domínio do possuidor contra o Estado, dependia de legitimação”.

“Sem essa formalidade, era apenas um documento demonstrativo da posse e, nesse sentido, constituía, como constitui, precioso instrumento probatório, particularmente para corroborar a antiguidade da posse.” (28).

Releva notar aqui que Morato reconhece que o registro paroquial tem servido de origem da cadeia dominial, em processos divisórios e demarcatórios de terras.

Vem ele, portanto, o registro paroquial – na vida forense e fora de sua conceituação legal – desempenhando notável papel na consolidação da propriedade. Em Goiás, o mesmo tem acontecido.

Mário de Assis Moura, grande especialista no assunto, expende interessantes considerações, que merecem transcritas:

“Com o erigir a ocupação primária em título de domínio, sujeita essa à legitimação e a revalidação para as terras do segundo ocupante, tornava-se conveniente exigir que fosse solenizado o fato, apenas o fato da ocupação, e essa função estava confiada aos vigários, por meio do Registro Paroquial, como se vê do art. 91. do Reg. de 1854; é um registro que vale por si, para a autenticação do ato, e os direitos decorrentes desse fato são os que a lei lhes imprimia, condicionalmente para o primeiro ocupante, e independentemente de formalidades para o segundo ocupante.”

“Para fins estatísticos, diz-se, terá sido creado o registro paroquial; que seja. Mas de que estatística se cogitaria? Da estatística da posse. bem se vê. Logo, não é possível desprezar ou menoscabar esse elemento de verificação de qualquer posse, de seu titular e de seu objetivo; antes tal estatística há de ser aceita – *urbi et orbi* – onde quer que alegue uma posse registrada pelo vigário, sob preceituação da Lei n. 601 e do Reg. n. 1.318”.

“O Registro Paroquial é, assim, por via de consequência, um título de domínio, se acompanhado, no caso de ocupação primária, da respectiva legitimação e revalidação,

e, no caso de segunda ocupação, apenas do título de transmissão do primeiro ocupante.”(29).

A interpretação dada pelo Professor Francisco Morato, ao conteúdo e alcance do registro paroquial, é a que tem sido mais seguida pelos nossos tribunais.

Essa interpretação, porém, merece temperamentos, como veremos a seguir.

Compulsando a jurisprudência, encontramos acórdãos nos mais variados sentidos:

a). O simples registro paroquial não confere direito algum aos possuidores.

b). O registro do vigário não é título de domínio.

c). O registro paroquial tinha fins meramente estatísticos. Por meio dele se organizaria o registro geral das terras possuídas em cada Província e no Império (art. 107 do Reg. 1.318).

d). “O registro paroquial, embora não constitua título de domínio oponível contra particulares, produz efeito contra o Estado, que sucedeu a Nação no domínio das terras devolutas.”(Rev. Tribs., 140/584).

e). O registro paroquial constitui prova de posse, que, continuada pelo lapso de quarenta anos, conduz ao usucapião, contra o Estado e Contra a União.

Oportuno lembrar e transcrever, aqui, o voto vencido de Pedro Lessa, quando Ministro do Supremo Tribunal Federal, e invocado também por Cirne Lima:

“Se o possuidor que não procede a medição nos prazos marcados cai em comisso, é porque tem algum direito.

Comisso, define Pereira e Souza no Dicionário Jurídico, em geral significa a confiscação de alguma coisa em proveito de alguém. Não há comisso de simples expectativa de direito. Por outro lado, se os posseiros não podem hipotecar nem alienar as suas terras, ‘antes de tirarem os títulos dos terrenos que lhes pertencem ou lhes ficam pertencendo por efeito desta lei’, é porque, ‘antes de tirarem os títulos os posseiros têm um direito sobre essas terras.’” (30).

E o instrumento comprobatório desses direitos é justamente o registro paroquial.

Em tese de concurso, já no ano de 1960, dizia o saudoso Professor João Afonso Borges:

“Centenas e centenas de inventários e partilhas de imóveis se fizeram, e se fazem ainda, em Goiás, com a apresentação exclusiva, como títulos de domínio, de registros paroquiais”.

“Aliás, na exata observação do eminente Desembargador José Campos, em voto proferido na apelação cível n. 1.321, da comarca de Morrinhos, ‘dessa espécie e proveniência, pode-se dizer, que são quase todos os títulos dominiais neste Estado.’” (31).

E cumpre observar, ainda, que pertinente e oportuna é a observação do Professor Alaciel Prado, exarada em excelente tese de concurso, de que, no Brasil... “mais tarde, o registro paroquial passou a ser, na prática, admitido como início da cadeia dominical e como origem de comunhão sobre imóvel.” (32).

Até certa época o Governo goiano e os juízes consideravam os registros paroquiais como títulos de domínio.

Com a valorização das terras, porém surgiram os “grilos”, como cogumelos.

O “grileiro”, ou falsário, partia do registro paroquial e formava uma cadeia perfeita de títulos particulares, que eram levados ao registro de títulos e documentos, e, posteriormente, ao registro de imóveis, e, em seguida, procurava vender as terras – geralmente grandes áreas – a empresas, companhias, fazendeiros e lavradores de outros Estados.

O grilo se manifestava também na ampliação dos limites constantes dos registros paroquiais.

Por esses motivos, a Procuradoria Geral do Estado começou a atacar violentamente os registros paroquiais.

Posteriormente passou a adotar uma posição mais moderada e de equilíbrio, e, por meio de diversos pronunciamentos, em ações discriminatórias, esposou os seguintes princípios:

“Consagrando a compra e venda como meio regular para aquisição das terras devolutas, essa legislação (refere-se à Lei 601 e respectivo Regulamento) admitiu, entretanto, outras formas para a regularização da propriedade particular, cuja constituição houvesse sido anteriormente ensaiada”:

- a)– permitiu a revalidação das sesmarias em comisso por falta de cumprimento das obrigações impostas;
- b)– autorizou a legitimação das posses, cumpridos os requisitos legais.

“O registro paroquial criado pela legislação em comento objetivou o cadastramento das terras possuídas, com ou sem título de propriedade. Por isso mesmo, intrinsecamente não constituem, os registros feitos nos moldes legais, título de propriedade, entendendo a doutrina e a jurisprudência, entretanto, que eles se prestam para testemunhar as posses que declararam”.

“Quando o beneficiário do registro assumiu a condição de segundo ocupante, com título legítimo de aquisição, a legislação imperial considerou-o como proprietário”.

“Caso contrário, sendo primeiro ocupante ou carecendo de título legítimo de aquisição, aquele interessado não adquiriu o domínio por favor daquela lei, mas a propriedade pode ter-se integrado em proveito de seus sucessores, através do instituto do usucapião, desde que consumado até 1º/01/1917, data da entrada em vigor do Código Civil”.

“No total, 49 registros paroquiais, dos feitos na antiga Freguesia da Senhora Santa Ana de Cavalcante, tiveram por objeto parcelas do imóvel discriminando”.

“Desses, 26, relativos a 32 imóveis, indicam os seus beneficiários como segundos ocupantes, relativamente às glebas a seguir relacionadas...”.

“De tal sorte, os sucessores desses interessados têm legítimo interesse para, exibindo os respectivos títulos de aquisição referidos nas declarações, pleitear, sob o fundamento de legalidade desses documento, a exclusão das terras em referência do processo discriminatório, em razão de pertencerem ao domínio particular.

“Por outro lado, sem qualquer indicação de aquisição anterior, foram levados ao paroquial, em 23 registros, 33 imóveis, a saber...”.

“Embora o suplicante não tenha logrado identificar, nos registros imobiliários pesquisados, cadeia documental que, vinculando-se ao registro, revele sucessões ocorridas na titularidade das ocupações noticiadas no paroquial, é possível que os interessados disponham desses títulos, de

molde a que, provada a continuidade e exclusividade das posses, com os requisitos “ad usucapionem”, obtenham o reconhecimento de seu domínio por força das prescrição aquisitiva consumada até o advento do Código Civil vigente.” (33).

Esta orientação da Procuradoria Geral do Estado merece reparos apenas no fato de que os srs. procuradores vêm agindo com excessivo rigor, na apreciação de velhos títulos de domínio.

Para eles, torna-se necessária a apresentação de títulos perfeitos, numa filiação completa e ininterrupta, e também indispensável a exibição dos originais de velhos títulos particulares, mesmo quando registrados no livro de notas, há muitíssimos anos (como era costume da época), ou no registro de títulos e documentos, ou no registro de imóveis, e, pelo conjunto probatório, se verifica que são autênticos.

E também não é levada em conta a prescrição que sana os defeitos e nulidades dos velhos títulos.

É preciso, portanto, que a documentação antiga seja apreciada com mais liberalidade.

E quanto aos títulos falsos, as cadeias sucessórias forjadas, é bem de ver que, nesse passo, a procuradoria não pode ser complacente, justificando-se aí o extremo rigorismo com que sempre agiu e vem agindo.

O problema, a nosso ver – nas discriminatórias – é mais de autenticidade ou falsidade de documentos, e preeminência dos princípios da boa-fé, uma vez que a jurisprudência uniforme de nossos tribunais vem proclamando, sabiamente, que “não há necessidade, nas discriminatórias, de rigorosa filiação de títulos para a prova do domínio particular.” (34).

Reforçando a defesa dessa melhor conceituação e utilização do registro paroquial, na vida jurídica do País, inserimos aqui a valiosa e oportuna opinião do Exmo. Sr. Ministro Cunha Peixoto, exarada em voto, nos seguintes termos: “Não creio que o “registro do vigário”, do Regul. de 1854 tivesse finalidades puramente estatísticas. Provendo ao cumprimento da Lei 601/1850, esta e ele são dois textos dos mais sábios e realísticos nas circunstâncias da época, tendo em vista as circunstâncias históricas em que se desenvolvem nos 3 séculos anteriores o parcelamento das terras públicas com ostensiva tolerância da Coroa.

“Esta sensatamente punha acima das magras vendas realengas o interesse do povoamento e do aproveitamento do país imenso e bárbaro. E assim se fez o Brasil atual”.

“Atribuo, pois, à Lei de 1850 e ao regulamento do vigário (1854) efeitos de consolidação das posses que bem ou mal, foram tomadas em terras às províncias.”

A ementa do acórdão, do qual foi relator o eminente Ministro, está concebida nos seguintes termos: “O registro da Lei 601/1850, pelo regulamento de 1854, não tinha finalidade puramente estatística, mas visava a legalizar a situação de fato das posses que se multiplicaram nos 3 séculos anteriores.” (35).

De acordo com a legislação ora estudada, podemos afirmar que constituem terras do domínio particular:

- a – As adquiridas por sesmarias e outras concessões, não caídas em comisso.
- b – As adquiridas por sesmarias e outras concessões, que, apesar de caídas em comisso, forem revalidadas.

c – As que se acharem no domínio particular, por qualquer título legítimo, anterior a 19 de setembro de 1850: seja este título derivado de contrato, de disposição de última vontade, de aquisição causa mortis, de decisão judicial, ou de determinação da lei.

E pouco importa que as terras, ou partes delas, tenham sido adquiridas originariamente por posses de seus antecessores, ou por concessões de sesmarias não medidas, ou não confirmadas ou cultivadas.

d – As que se acharem possuídas pelo primeiro ocupante, com cultura efetiva, vale dizer: “cultura começada a seguida, denotando a intenção de fixar um estabelecimento de lavoura (animus manendi)”, ou com criação de gado. (36).

e – As terras adquiridas por títulos particulares, ou doação, aptos para transferir o domínio, se o pagamento do respectivo imposto tiver sido verificado antes da publicação do Regulamento (30-01-1854).

f – As terras adquiridas do primeiro ocupante, por escritura pública, e antes da publicação do Regulamento.

g – As terras adquiridas do segundo ocupante, se foi paga a sisa, mesmo depois da publicação do Regulamento.

h – Partes de sesmarias, adquiridas por título particular, antes da publicação da Lei 601, mesmo que a sisa tenha sido paga depois da publicação do Regulamento.

i – As posses legitimadas.

j – As terras adquiridas, por título legítimo, pelo segundo ocupante.

k – As terras adquiridas por usucapião, de acordo com a legislação então vigente.

“Com a proclamação da República, em virtude do art. 64 da Constituição de 1891, as terras devolutas passaram para o domínio dos Estados, que trataram, então, de legislar a respeito da matéria. As normas promulgadas, porém, limitaram-se, quase todas, a adotar os mesmos princípios da Lei n. 601 e de seu regulamento, com ligeiras alterações.”(37).

Conforme observa Tito Fulgêncio, “estas terras passaram, em virtude do art. 64, da Const., ao domínio do Estado, tais como a Nação as possuía, sujeitas às condições das concessões anteriormente feitas, nem ela podia transferir o que não tinha. Sobre elas legislam os Estados.” (38).

A Lei 601, de 1850, - conclui Cirne Lima, - “marca o último estado, atingido pela nossa legislação, sobre terras devolutas, com expressão nacional.” (39).

Sem embargo das opiniões em contrário (40), a maioria dos juristas brasileiros sustenta, e com razão que a Lei n. 601 de 18 de setembro de 1850 teve mais méritos do que deméritos (41), pois como assevera Neide Buonaduce Borges “a sua preocupação: com a legitimação da posse; com a revalidação das concessões e sesmarias; em estabelecer o homem na terra, exigindo princípio de cultura e morada habitual; em proibir concessões gratuitas com doações; com a titulação e registro da terra; com a colonização do País, demonstra a grande visão do legislador da época (42)”.

6. Vamos agora apreciar os diversos modos de transmissão da propriedade imóvel, à luz da legislação antiga, representada pelas Ordenações do Reino e legislação posterior.

“Ordenações ou Ordenações do Reino, assim eram chamadas as antigas leis portuguesas compiladas em Código. Portugal possuiu três Ordenações: as Afonsinas, as Manuelinas e as Filipinas”.

“As Ordenações Afonsinas foram publicadas em 1446, ou 1447, em nome de D. Afonso. Constitui o ‘primeiro monumento legislativo da Europa, que precedeu, de mais de dois séculos o Código da Dinamarca, que data de 1683”. (Vampré, pág. 39).

“As Manuelinas foram publicadas em nome de Don Manuel, em 1512, em 1514, e, novamente, depois de emendada, em 1521. Foi esse Código que primeiro regeu os destinos do Brasil.”

“Instaurando-se em Portugal o domínio espanhol, D. Filipe II da Espanha e I de Portugal mandou organizar novo corpo de leis, que foi publicado em 11 de janeiro de 1603, no governo de Felipe III de Castela e II de Portugal, e por isso é conhecido pela denominação de Ordenações Filipinas.”

“Essas Ordenações e demais leis promulgadas sob o domínio espanhol foram revalidadas por D. João IV, pela lei de 29 de janeiro de 1643, quando proclamada a Restauração.”

“Proclamada a independência do Brasil, o decreto de 20 de outubro de 1823 mandou que ficassem em inteiro vigor as Ordenações, leis, regimentos, etc., promulgados pelos reis de Portugal e pelos quais o Brasil se governava até 25 de abril de 1821, e os atos que haviam sido promulgados por D. Pedro, como regente e depois como imperador”. (Lisipo Garcia, pág. 70).

“O Código Filipino, ou Ordenações Filipinas, vigorou entre nós até o advento do Código Civil, isto é, durante trezentos e treze anos”. (Vampré, pág. 47).

Foi ele “o alicerce de nosso direito civil durante três séculos, e, na ordem privada, essa legislação permaneceu em máxima parte inalterável através das vicissitudes políticas”. (Vampré, pág. 50).

“A legislação civil girou sempre em torno do Código Filipino, cujas disposições só ligeiramente se alteraram, em matéria propriamente civil, por leis, alvarás e decretos portugueses e brasileiros”. (Vampré, pág. 50).

“Esse resumo foi extraído dos seguintes livros, onde o assunto é tratado longamente: Interpretação do Código Civil, de Spencer Vampré, 1ª ed., de 1919, págs. cit.” O Registro de Imóveis, de Lisipo Garcia, 1ª ed., de 1922 e pág. cit”. (43).

As Ordenações Filipinas e a legislação posterior foram objeto de três consolidações.

“O Governo Imperial encarregou o eminente jurista Teixeira de Freitas de organizar uma consolidação de toda a legislação civil pátria em vigor, que seria feita por títulos e artigos, ‘em os quais serão reduzidos a disposição claras e sucintas as disposições em vigor’, figurando, em notas correspondentes, a lei que autoriza a disposição.”

“A Consolidação das Leis Civis foi aprovada, e a primeira edição saiu a lume em 1858. Até o advento do Código Civil, ‘foi a bússola do pensamento jurídico nacional, gozando de autoridade a que não atingiu nenhuma contribuição anterior’” (Vampré, ob. cit. pág. 58).

“A terceira edição, saída em 1875, contém toda a legislação posterior e amplos e elucidativos comentários de Teixeira de Freitas. Em 1915, o livreiro-editor, Jacinto Ribeiro dos Santos, publicou uma quinta edição da “Consolidação das Leis Civis”, acrescida das leis, decretos e avisos publicados até o ano de 1913, e enriquecida ainda com anotações de Martinho Garcez.”

“Em 1885, os editores H. Laemmert & Cia. deram a lume o “Código Civil Brasileiro, ou Leis Civis do Brasil”, dispostas

por ordem de matérias em seu estado atual pelo Cons. Tristão de Alencar Araripe, Desembargador da Relação da Corte. Conforme confessa o autor, o trabalho apresentado “é de mera compilação, e coordenação”.

“Em 1899, Carlos de Carvalho publicou a sua “Nova Consolidação das Leis Civis”, ‘exposição articulada ou codificada do direito civil vigente’, em que é apresentado o último estado de nossa legislação.” Trabalho notável, por todos os títulos.

“Esses três livros constituem auxiliar precioso e mesmo indispensável no estudo do nosso direito anterior ao Código Civil”. (44)

A Transmissão da propriedade imóvel, no Brasil, primitivamente, era regulada não só pelo Código Filipino do livro 3º, título 59, que dispunha sobre as “Provas, que se devem fazer por escrituras públicas”, como também pelos Alvarás de 30 de outubro de 1793, e de 16 de setembro de 1814.

Aquela Ordenação estabelecia: “Todos os contratos, avenças, convenças, pactos, composições, compras, vendas, escambos, permutações, dotes, arras, doações, estipulações... e quaisquer outros contratos de qualquer natureza... e condição que sejam, assim reais, como pessoais, quer por razão de feitos crimes, quer cíveis, que passaram das ditas quantias de sessenta mil reais nas coisas móveis, e de quatro mil reais nos bens de raiz, sejam firmados e feitos por escrituras por tabeliães públicos, ou escrivão autêntico, que para isso tenha autoridade perante testemunhas, ou por nossas cartas. E em tais casos, em que segundo disposição desta Lei se requer escritura pública, não será recebida prova de testemunhas; e se forem recebidas

testemunhas, tal prova será nenhuma, e de nenhum efeito, posto que a parte o não oponha”. (Ord, Liv. 3º, tít. 59).

“Como, porém, esse dispositivo legal era impraticável no Brasil, então colônia portuguesa, por sua enorme extensão territorial e ainda pelo diminuto número de notários públicos, o que dificultava as transações de valor superior às taxas, começaram os seus habitantes por não cumprí-lo, tal como se achava expresso, pois eram reduzidíssimas as aludidas taxas, e assim firmavam contratos de qualquer valor, dando lugar a questões que eram dirimidas por sentenças que os anulavam. Daí o surgirem reclamações ao Governo da Metrópole e este fez expedir o Alvará de 30 de outubro de 1793, concebido nos seguintes termos”:

“Mandando examinar.... as repetidas representações sobre os inconvenientes, que se têm seguido em todo aquele continente (do Brasil) de se haver reprovado e condenado por sentenças assim das primeiras instâncias, como das maiores alçadas, o costume ali introduzido de valerem como escrituras públicas os escritos e assinados particulares, e de se provarem por testemunhas quaisquer contratos sem distinção de pessoa e de quantias, fundando-se as ditas sentenças em ser aquele costume contrário à Ord. Liv. 3º, tit. 59, e se haverem proscrito pela lei de 18 de agosto de 1769 os costumes introduzidos contra as Leis destes Reinos:..... sou servida suscitar e confirmar o referido costume como legitimamente introduzido sem embargo das ditas sentenças, que o reprovaram e condenaram; e para que nele se continui, e se observe exatamente sem dúvida ou contestação alguma, não só quanto às convenções respectivas ao comércio, em conformidade do referido Assento de 23 de novembro de 1769; senão ainda em quaisquer outras, sem distinção de pessoas e de quantias; à

exceção somente das que forem celebradas nas cidades, vilas ou arraiais, em que houver tabelião, ou das celebradas pelos moradores vizinhos das ditas cidades, vilas ou arraiais, em distância tal, que lhes seja cômodo ir a elas e voltarem para suas casas no mesmo dia, se a importância das mesmas convenções exceder a de mil cruzados em bens de raiz, ou a de três mil cruzados em móveis: confirmada, declarada e ampliada assim a Ord. Liv. 3º, tít. 59 no pr. E parg. 2º”. (45).

“Assim, pois, foi confirmado o costume, para o Brasil, - “e para que nele se continui, sem distinção de pessoas e de quantias”, - de se passarem documentos particulares de compra e venda de qualquer valor, por todas as pessoas que residiam fora das cidades, vilas e povoações em distância tal que não pudesse ir e vir a elas no mesmo dia, assim como por aqueles que, residindo nas cidades, vilas e povoações, nestas não houvessem tabeliães e escrivães habilitados.”

“Pelo citado Alvará somente não podiam fazê-lo os residentes nas sedes dos tabelionatos e escrivanias, quando os contratos fossem de valor superior a (800\$000), oitocentos mil reis (moeda portuguesa, forte, equivalente a 2.000 cruzados) em bens imóveis, ou superior a (1.200\$000), um conto e duzentos mil reis (moeda portuguesa, forte, equivalente a 3.000 cruzados) em bens móveis, - casos em que eram imprescindíveis as escrituras públicas.”

“Não bastou, porém, essa louvável e acertada medida, para facilitar a movimentação de capitais, quer na Metrópole, quer nas colônias, entre as quais o Brasil.”.

“A boa distribuição da justiça reclamou, não só o aumento das penas pecuniárias, como ainda dos valores das convenças, e daí a resolução do Governo, expedindo o Alvará de 16 de setembro de 1814, que elevando a três-dobro as penas e

multas em dinheiro, ordenou que: ‘Exigindo a boa administração da justiça, e o bem dos meus fieis vassallos pela desproporção dos tempos no aumento dos valores, que se elevem ao tresdobro as penas e multas a dinheiro, que se acham nas Ordenações: daqui em diante se entenderão com o acréscimo de duas partes mais na conformidade do que mando praticar com as alçadas, o que se observará também nas taxas para os libelos, gabelas, provas por escrituras, e insinuações segundo a disposição das Ordenações do livro 3º, tít. 30, tít. 84, e liv. 4º tit. 62, em todas as mais da Lei do Reino, em que se não tiver havido determinação especial e posterior a elas”’.

“Assim, pois, a taxa para a transmissão de imóveis, por “escrito e assinados particulares”, no Brasil, passou duas vezes mais dois mil cruzados, ou sejam seis mil, equivalentes em reis fortes a 2:400\$000.

“Com a Proclamação da Independência do Brasil, em 1822, foi promulgada a Constituição do Império, mandando-se nela observar as Ordenações, leis, decretos, alvarás, avisos, etc., da antiga Metrópole, e, destarte, continuaram em pleno vigor as Ordenações e Alvarás acima transcritos”. (46).

Essa situação perdurou até que a Lei 840, de 15 de setembro de 1855, no artigo 11, declarou o seguinte: “A compra e venda de bens de raiz, cujo valor exceder de duzentos mil reis (200\$000), será feita por escritura pública, sob pena de nulidade”. (47).

Observa, porém, Teixeira de Freitas: “Não obstante a disposição da Lei n. 840 de 15 de setembro de 1855, art. 11, que declarou a escritura pública essencial para compra e venda de bens de raiz de valor excedente a 200\$000 (art. 367, par. 5º), continua o costume de venderem-se por escrito particular terras e situações; e bem se vê, que tais ven-

das não podem prevalecer em face da citada Ord. L. 4º .T. 19”. (48)

O artigo 11, acima analisado, continuou em vigor até o advento do Código Civil de 1916, que no artigo 134 dispõe ser da substância do ato a escritura pública nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a cinquenta mil cruzeiros, excetuado o penhor agrícola.

O vigente Código Civil (Lei n. 10.406 de 20/01/2002), por seu turno, reza em seu artigo 108 que: “Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

7. Do exposto, ressalta a evidência, a preocupação nos vários regimes, adotados pela legislação portuguesa e brasileira, em disciplinar a aquisição da propriedade particular, tendo em vista a vastidão do território nacional e a existência de quantidade enorme de terras devolutas.

Notas

(1) A. Souto Maior, *História do Brasil*, 7ª, ed., p. 26.

(2) A. Souto Maior, *obra citada*, p. 64.

(3) Messias Junqueira, *O instituto Brasileiro das Terras Devolutas*, 1ª. E., p. 26.

(4) M Linhares de Lacerda. *Tratado das Terras do Brasil*, 1ª. ed., v. I, p. 116. Carlos Castilho Cabral, *Terras Devolutas e Prescrição*, 1ª. ed., p. 38 e 35.

(5) Paulo Garcia, *Terras Devolutas*, 1ª. ed., p. 17.

(6) M. Linhares de Lacerda, *obra e volume citados*, p. 116. *Sobre a conceituação do que vem a ser sesmaria, vide nosso Processo Judicial da Ação Discriminatória*, 2ª ed., p. 7 e seguintes.

- (7) Paulo Garcia, *obra citada*, p. 18.
- (8) A. Souto Maior, *obra citada*, p. 75.
- (9) Messias Junqueira, *Justificativa e Anteprojeto de Lei de Terras*, 2^a. Tiragem, p. 13, *in fine*.
- (10) Paulo Garcia, *obra citada*, p. 19 e 20.
- (11) Lisipo Garcia, *Registro de Imóveis*, 1^a. ed., p. 84.
- (12) Messias Junqueira, *O instituto Brasileiro das Terras Devolutas*, 1^a. ed., p. 35 e 40.
- (13) Messias Junqueira, *O Instituto Brasileiro das Terras Devolutas*, 1^a. ed., p. 35 a 40.
- (14) Tito Fulgêncio, *Direito de Vizinhança*, 1^a. ed., p. 75. Macedo Soares, *Tratado Jurídico e Prático da Medição e Demarcação das Terras*, 1^a ed., de 1878, p. 491. Carlos de Carvalho, *Nova Consolidação das Leis Civis*, art. 67.
- (15) Macedo Soares, *obra citada*, p. 494. Carlos de Carvalho, *obra citada*, art. 67.
- (16) Tito Fulgêncio, *obra citada*, p. 77.
- (17) Cirne Lima, *Pequena História Territorial do Brasil*, 2^a. ed., p. 47 e segs.. Lafaiete, *Direito das Coisas*, par. 36, nota 26.
- (18) Paulo Garcia, *obra citada*, p. 22 e 23. Carlos Castilho Cabral, *obra citada*, p. 38, 39, 50. 72.
- (19) Carlos Castilho Cabral, *obra citada*, p. 42, 43.
- (20) Tassilo Orpheu Spalding, *Pequeno Dicionário de Citações Latinas*, 1^a. ed.
- (21) Carlos Castilho Cabral, *obra citada*, p. 41.
- (22) Paulo Garcia, *obra citada*, p. 32.
- (23) Vide Nosso Processo Judicial da Ação Discriminatória, p. 8 a 10.
- (24) Reflexões do Dr. José Augusto Gomes de Menezes, *que explicam e esclarecem alguns artigos da Lei das Terras*, no Livro das Terras de J.M.P. Vasconcelos, 2^a. ed., de 1860, p. 333.
- (25) Francisco Morato, *Da Prescrição nas Ações Divisórias*, 2^a. ed. p. 146 e 147.
- (26) Francisco Morato, *Da Prescrição nas Ações Divisórias*, 2^a. ed., p. 145 e 148.
- (27) Francisco Morato, *Da Prescrição nas Ações Divisórias*, 2^a. ed., p. 146.
- (28) Francisco Morato, *Miscelâneas Jurídicas*, v. I, p. 181.
- (29) Mario de Assis Moura, *Venda de Terras em Lotes*, p. 22 e 24.
- (30) Revista do S.T.F. , tomo III, parte I, Rio de Janeiro, 1915,

- p. 262 e 264. *Cirne Lima, obra citada, p. 49.*
- (31) João Afonso Borges, *O Registro Torrens no Direito Brasileiro, 1ª. ed., p. 76 e Terras Devolutas e sua Proteção Jurídica, 1ª. ed., p. 138.*
- (32) Alaciel Prado, *A Aquisição da Propriedade Imóvel, 1ª. ed., p. 56.*
- (33) Diário da Justiça do Estado de Goiás, de 18/04/1980.
- (34) Acórdãos in RT. 158/691; 245/135.
- (35) Ministro Cunha Peixoto, voto no Recurso Extraordinário n. 80.416 de Goiás. Acórdão in *Juriscível do S.T.F.*, v. 42, p.72 e 84.
- (36) Macedo Soares, *obra citada, p. 118, nota 2.*
- (37) Nosso Processo Judicial da Ação Discriminatória, p.70.
- (38) Tito Fulgêncio, *obra citada, p. 80.*
- (39) Cirne Lima, *obra citada, p. 69.*
- (40) Telga de Araújo, *verbete in Enciclopédia Saraiva do Direito, 1ª. ed., v. 72, p. 354.*
- (41) Cirne Lima, *obra citada, p. 66 e 67; Nelson Demétrio, Doutrina e Prática do Direito Agrário, 1ª. ed., p. 26; Vicente C. Cysneiros, Usucapião Pro-Labore, Usucapião Especial, Questões Fundamentais, in Revista de Direito Agrário, v. 8, p. 18.*
- (42) *Lei Imperial Sobre Propriedade e Posse Ao Advento do Código Civil (Lei n. 60, de 18/09/1850) in Revista de Direito civil Imobiliário, Agrário e Empresarial, v. 51, p. 132.*
- (43) João Afonso Borges, *obra citada, p. 12.*
- (44) João Afonso Borges, *obra citada, p. 19.*
- (45) Cândido Mendes de Almeida, *Código Filipino Anotado, 14ª. ed., de 1870; Tristão de Alencar Araripe, Código Civil Brasileiro, ou Leis Civis do Brasil, ed. de 1885, p. 170; Tito Fulgêncio, obra citada, p. 82.*
- (46) Pedro Nunes da Silva Filho e Eudócio Figueiredo, *Excertos de Razões; O Alvará, em Cândido Mendes de Almeida, obra citada, p. 738; Tristão de Alencar Araripe, obra citada, p. 171.*
- (47) Teixeira de Freitas, *Consolidação*, art. 367, nota 31; *Candido Mendes de Almeida, obra citada, p. 651; Tristão de Araripe, obra citada, p. 171; Carlos de Carvalho, Nova Consolidação, art. 268.*
- (48) Teixeira de Freitas, *obra citada, nota 53, ao art. 376.*