

Usucapião Tabular: Análise Sistêmica

(Para que não seja sanatória da “grilagem” presente na realidade fundiária brasileira)

Rogério Devisate

Defensor Público/RJ junto ao STF e STJ, associado ao IBAP. Advogado, ex-aluno da EMERJ

Surpreende que a grilagem^{1*2*3*4} de terras exista de modo tão disseminado em nosso país, que conta com um sistema jurídico bem estruturado e que tão detalhada e claramente cuida dos atos e negócios lícitos, válidos e eficazes, devidamente tratando dos atos nulos e dos atos

1 O termo Grilagem aqui é empregado para indicar procedimentos de irregular ou ilegal apropriação privada de terras públicas.

2 2 3 ... “A maior grilagem do mundo”, correspondente aos territórios da Holanda e Bélgica juntos (fonte, Jus Brasil, 21.11.2013)

3 Sobre a Nota 2, consta da Sentença da 9ª. Vara Federal do Pará, datada de 25.10.2011, que cancelou a matrícula e averbações no RGI e adotou outras medidas: ... “fraude cartorária que resultou na constituição de aparente propriedade particular de mais de quatro milhões e meio de hectares, incidentes sobre terras públicas da União e do Estado”... “registro ideologicamente falso”... “de uma suposta inscrição do imóvel no INCRA que nunca existiu”... “averbou a pretensa inscrição na matrícula do imóvel com fulcro simplesmente em uma guia DARF” relativa ao recolhimento do “ITF – averbação AV-15 de 31.08.96. (fls. 1.134)” (trechos da Sentença – Proc. 44157.81.2010.4.01.3900 – n.g.).

4 ... “fraudulentamente”... “inventários, concluídos naquele Juízo do Estado de Goiás, no mínimo espaço de 48 horas, com o sacrifício de todos os prazos legais, sem provas dos óbitos”... “com as mais grosseiras violações”... “inclusive e, quiçá, propositadamente, as áreas das propriedades inventariadas que não foram, sequer, avaliadas”... “assentamentos nos livros paroquiais, cuja falsidade material, no entanto, foi proclamada e evidenciada no acórdão”... “a sobredita decisão condenou, nas penas dos crimes de falsidade ideológica, estelionato e de uso de documento falso”... “consubstanciando-se, assim, a fortiori, a nulidade absoluta de tais registros”... “declarar inexistentes e cancelados, nos termos do art. 1º da Lei nº 6.739/79, as matrículas e os registros dos imóveis rurais supra-elencados” (Provimento 04/81, do Corregedor Geral do Estado da Bahia – bom exemplo de eficaz combate à grilagem, com cancelamento dos registros – grifamos).

O caso também gerou ação penal com condenação de alguns envolvidos: ... “Ação Penal em que figuram 33 réus”... “Inventavam heranças e herdeiros”... “a extensão dos imóveis transferidos para seus nomes atinge números fantásticos (doc. De fls. 121 – apenso II)”... “só a fazenda Boqueirão tem 112.000 alqueires; Joá 34.679”... “Larga da Pintada, 73.070 alqueires. Tudo isso coube em um só arrolamento, feito com certidão falsificada (fls. 328, 3º vol.)”... “julgar em parte procedente a pretensão punitiva para condenar: 1-... “4 (quatro) anos de reclusão e interdição de investidura em função pública pelo prazo de 5 (cinco) anos; 2 – “...”a 16 (dezesseis) anos de reclusão;” ... “a 5 (cinco) anos de reclusão; 4 – “...”a 7 (sete) anos e 6 (seis) meses de reclusão; 6 – “...”a 4 (quatro) anos e 8 (oito) meses de reclusão;” ... (Ação Penal Originária 44 onde foram réus nacionais e estrangeiros, membro do judiciário, ex-parlamentares do Senado e da Câmara dos Deputados, serventuário, advogados e outros - TJ-Goiás, Relator Des. Clenon de Barros Loyola, Acórdão de 27.9.1978 – grifamos)

anuláveis⁵, com previsão da possibilidade de convalescença apenas dessa última categoria.

Consta em nosso sistema que **“o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce com o decurso do tempo”** (CC/2002, art. 169), no que o legislador *“seguiu a doutrina tradicional que tem sustentado que, além de insanável, a nulidade é imprescritível, o que daria em que, por maior que fosse o tempo decorrido, sempre seria possível atacar o negócio jurídico “quod nullum et nullo lapsu temporis convalescere potest”*⁶.

Apesar disso, o legislador pareceu cair em contradição ao introduzir no Parágrafo Único, do art. 1.242, do CC/2002 uma figura de convalescença do registro imobiliário que a doutrina vem chamando de “usucapião tabular” e que, salvo melhor juízo, contraria o sistema de nulidades estabelecido no mesmo Código (e o próprio instituto da usucapião, já que sendo mero “convalescimento do registro cancelado” é espécie de aquisição derivada⁷, ao passo que sabemos que a usucapião típica é modo de aquisição originária da propriedade).

Nosso vigente Código Civil se contraria nessa parte, ao ter, por um lado, doutrina das nulidades baseada no Código Alemão (que tanto influenciou o nosso saudoso Código de 1916 e que se reflete no atual de 2002, nesta parte bem semelhantes) e ao mesmo tempo prever um tipo de convalescença registral pelo decurso do tempo, embora sem muito a detalhar⁸ e emprestando um valor exagerado⁹ ao registro que vigeu por

5 Nulidades absolutas e relativas, como tratadas no BGB (Código Civil Alemão). As nulidades relativas correspondendo aos atos anuláveis, passíveis de ratificação com efeito retroativo, compreendem a *Anfechtbarkeit* e diferem dos atos nulos, como os atos do relativamente incapaz (*beschränkte Geschäftsunfähigkeit*). As expressões nulos e anuláveis correspondem a nulidades absolutas e nulidades relativas - Esboço de Teixeira de Freitas, arts, 787 e 788), como constava no art. 148 (*“O ato anulável pode ser ratificado pelas partes, salvo direito de terceiro. A ratificação retroage à data do ato.”*), do CC/1916, equivalendo ao art. 172 (*“O negócio anulável pode ser confirmado pelas partes, salvo direito de terceiro.”*), do CC/2002.

6 PEREIRA, Caio Mário da Silva, **Instituições de Direito Civil**, atualizada por Carlos Edison do Rego Monteiro Filho, v. I, ed Forense, 21ª edição, p. 533).

7 Assim pensa o Professor português Dr. José Alberto Gonzáles (**Direitos Reais e Direito Registral Imobiliário**, ed. Quid Juris?, p. 114, Lisboa, 2001), *in verbis*: *“...a aquisição tabular é obviamente derivada”* ... *“concede legitimidade para impor, unilateralmente, a transmissão ou a oneração de um direito real alheio a favor doutro sujeito (o terceiro adquirente)”*... *“o facto que promove essa transmissão/oneração é um facto jurídico stricto sensu complexo”* (obra cit. p. 114)...

8 *“...O inconveniente maior desta última ressalva é a margem aberta ao subjetivismo do juiz, devido à falta de um parâmetro em que se possa apoiar.”* (Caio Mário da Silva Pereira, **Instituições de Direito Civil**, atualizada por Carlos Edison do Rego Monteiro Filho, v. IV, ed Forense, 21 edição, p. 128).

9 *“O mero registro não expurga o título de suas imperfeições nem supre a capacidade de disposição do transmitente”*, como ensinou o Doutor e Mestre em Direito Constitucional e Desembargador paulista, José Renato Nalini (*in* “Os princípios do Direito Registral Brasileiro e seus Efeitos”. *In* **Direito Imobiliário Brasileiro**, Coord. Alexandre Guerra e Marcelo Benacchio, Ed. QuartierLatin do Brasil, p. 1086).

cinco anos até ser cancelado (assim mesmo, de modo genérico e sem especificação – CC, art. 1.242, Parágrafo Único), como se essa circunstância (ainda que somada a outros fatores), simplificando demasiadamente a abordagem, fosse **solução para todos os males da questão documental na questão fundiária brasileira, com o poder de “varrer para baixo do tapete” e num passe de mágica a sujeira histórica sobre apossamentos à margem da lei**, em parte fruto do coronelismo, em parte por uma praxe¹⁰ em algumas regiões do interior, notadamente quanto à ocupação das terras devolutas etc, pois em tese bastaria que ocorresse o cancelamento do registro¹¹ para que o interessado pudesse postular a tal convalescença do registro (não podemos nos esquecer de que o sistema brasileiro difere¹² neste ponto do alemão, pois o nosso registro imobiliário é causal, de forma que uma vez inválido o título também será o registro do qual decorre, desfazendo-se a aparência de transferência da propriedade)¹³.

Ocorre que esse registro de terra em nome de particular posteriormente cancelado pode aparentemente (apenas) corresponder à hipótese do art. 1.242, CC (usucapião tabular), mas ocultar fraudes e crimes relacionados à montagem do teatro que pode nos apresentar o registro cancelando¹⁴ ou a própria matrícula de imóvel em análise, já que se o imóvel é público (e foi objeto de grilagem, não tendo sido, portanto, corretamente “destacado” do patrimônio público) jamais ingressou no patrimônio particular e não ensejaria assim a aquisição em comento, por contrariar a própria CF (art. 183) e todo o sistema de nulidades... Portanto, para tal instituto é absolutamente necessário que se trate de terra **realmente**

10 ... “Isso aqui é Brasil”, afirmou o fazendeiro ao Juiz...”disse considerar normal o fato de sua família ter grilado uma área pertencente ao Estado, as chamadas terras devolutas...” (destacamos, da matéria intitulada “Isso aqui é Brasil, diz fazendeiro sobre grilagem de terras devolutas” – Paulo Peixoto, 10.10.2013. **Folha de São Paulo**, na internet.

11 Por vício deste e não do título causal, pensamos.

12 ... “na Alemanha, o cartório, integrado na organização judiciária, tem um juiz na direção, sob cujas ordens atuam os funcionários e o encarregado da documentação”... “as diversidades mais se acentuam quando me volto para a história do Registro de Imóveis nos dois países”... “o sistema de assento da propriedade imóvel no Brasil começou com o Código Civil, em 1917” ... “a história do Registro Imobiliário constitui um pedaço do autêntico existir da Alemanha (Direito das Coisas, P. 99), o que se confirma com a nota de que, a partir do século XII, algumas cidades começaram a ter repertórios oficiais para registrar imóveis” (Walter Ceneviva, in “Registro de Imóveis – O Sistema Alemão e o Brasileiro”, em Conferência proferida em 10.2.87, em Curitiba-PR, no I Seminário Nacional de Cadastro Urbano e Rural; publicado na RT 616/251, em fev/1987 e no livro **Direito Registral**, v. II, Ed. RT, organizadores Ricardo Dlp e Sérgio Jacomino, p. 568/569).

13 ... “Em nosso sistema jurídico, ao contrário do que ocorre no Direito alemão, o registro do título de aquisição de imóvel é causal e gera, apenas, a presunção *juris tantum* de propriedade. O que importa dizer que, inválido o título, inválido será o registro, desfeita, assim, a aparência de transferência da propriedade.” (STF, Representação de Inconstitucionalidade 1.070-DF, j. 23.3.1983, Pleno, Rel. Min. Moreira Alves).

14 Nota 9.

particular, sem vícios que correspondam à grilagem de terra pública (notadamente devoluta, indígena ou de fronteira).

Também não podemos deixar de lado a história e as contradições já enraizadas, pois o discurso político ataca a grilagem enquanto o País se vê impedido de se desenvolver com plena segurança jurídica por uma adversidade sempre em ação, hábil e soturna e que, quando revelada, simplesmente mais expõe as fragilidades e complexidades do Estado, que tem de ser jurídico para combater a antijuridicidade das ações dos grileiros (que são capazes de enganar e usar o aparato estatal até para iniciar e concluir um inventário em 48 horas¹⁵ e de gente que nunca viveu e que, portanto, nunca morreu e nem foi proprietária de enormes fazendas, enquanto o poder público leva **décadas para anular** aquele mesmo absurdo registro fraudado/grilado a que deu causa por sua ineficiência e falho controle prévio de legalidade!)¹⁶, num país onde o modelo do sistema colonial de ocupação e certo autoritarismo são legados relevantes, com os coronéis se autoinvestindo de *potestades* próprias do poder legitimamente constituído e tendo a lealdade do conjunto de cidadãos que é dele cada vez mais dependente.

Pensamos que não pode mais ser assim e ousamos dizer que a usucapião tabular **não pode ser desvirtuada para servir como instrumento para legitimar os registros apenas aparentemente corretos¹⁷ mas na verdade decorrentes de nulos títulos causais¹⁸ grilados.**

Por isso a análise sistêmica dessa novel figura, **para que não se preste a purgar (“convalescença registral”) todo e qualquer cancelamento de registro imobiliário** (lembrando que os negócios jurídicos nulos não são suscetíveis de confirmação ou convalescença – art. 169. CC) e adiante se consolidar fraudes cartorárias¹⁹ e a usurpação de terras devolutas e toda sorte de condutas e crimes relacionados a falsidades documentais e ideológicas²⁰, dando-lhe apenas aparência de terra particular em complexas situações decorrentes de uma fraqueza do Estado, que enfraquece e arrisca jogar por terra o esforço da sua própria estrutura (estatal) no combate à grilagem de terras²¹...

¹⁵ Nota 4.

¹⁶ Bons exemplos indicam os casos referidos nas notas 3 e 4.

¹⁷ Nota 9.

¹⁸ Notas 3 e 4.

¹⁹ ... “na Alemanha, o cartório, integrado na organização judiciária, tem um juiz na direção, sob cujas ordens atuam os funcionários e o encarregado da documentação”... (Walter Ceneviva – obra citada na Nota 9)

²⁰ Nota 4.

²¹ Homenageamos o hercúleo e laborioso atuar das prestigiosas Procuradorias e do INCRA e demais órgãos que

A propósito, mesmo que **não haja possibilidade legal de usucapião de terra pública** (no mais das vezes devoluta) - até com vedação constitucional²² - é bom lembrar que na prática **tais terras também não poderiam ser griladas (e o são!)** e estar por artimanhas registradas em nomes de particulares, nacionais e estrangeiros²³, de sorte que se isso ocorre não há dúvida de que poderiam também ser objeto de usucapião tabular²⁴, o que mais complicaria a situação no campo²⁵ e o trabalho na defesa e/ou no resgate do patrimônio público.

Ora, se o constituinte inseriu na Carta Política de 1988 o citado comando (art. 183, P. 3º) e o Código Civil é de 2002, este último tem que se adequar ao texto constitucional. Mais do que isso: a disposição do Parágrafo Único do seu artigo 1.242 não é usucapião típica (que gera aquisição originária) mas uma modalidade de convalidação registral impropriamente inserida em meio ao instituto da usucapião, sendo **aquisição derivada**²⁶ e podendo nesse vasto território confundir aplicadores e atores do direito e gerar esdrúxulas situações. Na verdade, imaginamos ser grave o hipotético argumento de que sendo a “usucapião tabular” mera convalidação do registro cancelado **talvez nem sofresse o alcance do art. 183 da CF/88** e se prestasse à torta e imprópria “aquisição”/legitimação de terras públicas (devolutas, de fronteira e indígenas) por particulares²⁷ (consolidando a usurpação do patrimônio público)!

atuam e atuaram no setor. Também rendemos homenagem à memória do INTERBA (Instituto do Desenvolvimento Agrário da Bahia) e do IDAGO (Instituto do Desenvolvimento Agrário de Goiás), organismos estes extintos há anos e que, por exemplos que pesquisas em documentos nos revelaram, foram fortes pilares no combate à grilagem e na defesa do patrimônio público (exemplo expressado na Nota 4).

22 CF/88, art. 183, P. 3º - § 3º - “Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”.

23 Claro que nem todas griladas, mas sabemos que: *...“de acordo o Incra, de janeiro deste ano, estrangeiros têm posse de 4,5 milhões de hectares de terras no Brasil – área equivalente ao território da Suíça ou do Rio Grande do Norte.”* (Notícias da Câmara dos Deputados, 25.7.2011 - <http://www2.camara.leg.br/camara/noticias/noticias/AGROPECUARIA/200262-RESTRICAO-A-COMPRA-DE-TERRAS-POR-ESTRANGEIROS-E-PRIORIDADE-DE-COMISSAO.html>).

24 Precedente neste sentido nos alerta: TJ-MS – 3ª. Turma Cível, Ap 20110010476/000000, Rel. designado Des. Rubens Bergonzi Bossay, j. 2.8.2011, onde se debateu a usucapião tabular, nos seguintes termos: *... “a nulidade do título de que são possuidores resta suplantada pela usucapião tabular (art. 214, P 5º, da LRP) acolhida no caso”* (trecho extraído do Voto do Relator Marco Andre Nogueira Hanson) *...“A inércia do Estado de Mato Grosso do Sul em transferir o imóvel para o seu domínio, assim como a constatação da boa-fé da parte, impossibilita a decretação da nulidade do título de aquisição à alegação de eiva de vício.”* (trecho do voto do Revisor Des. Rubens Bergonzi Bossay e ao final designado Relator designado) *...- fonte <http://www.tjms.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=219668&v=Captcha=bzqem>.*

25 Como exemplo: *“MT: exploração ilegal de madeira cresce 63% - Do total não autorizado, que corresponde a 1.066,63km2, 96,4% ocorreram em áreas privadas, devolutas ou sob disputa. A exploração ilegal atingiu 28,5km2 em terras indígenas. O Parque Indígena do Xingu foi o segundo mais afetado”... (O Globo, 10.3.2014, p. 4).*

26 Nota 6.

27 Nota 25.

Na verdade, pode-se defender o pensamento de que quem comprou mal²⁸ (pela sua inocência ou iludido por outrem que tivesse o chamado *dolus malus*²⁹ e adquiriu imóvel rural com registro decorrente de nulidade insanável³⁰ do título de origem) e se deparasse com nulidade não poderia pretender se tornar dono pela usucapião tabular, pois **só teria direito à indenização e não à coisa em si**, como estabelece o nosso **Código Civil, art. 182** (“**Anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restitui-las, serão indenizadas com o equivalente**”), servindo a sua inocência apenas em relação **aos frutos e não à coisa em si**, como nos ensina Serpa Lopes³¹, explicando que a nulidade (e ainda mais a inexistência jurídica) produz efeitos destruidores, retroativos e de responsabilidade, sendo os primeiros os de que **“nada deve restar do contrato, nenhum efeito, pelo menos futuro, dele pode surgir”** exatamente pela ordem jurídica que alvitra **proteger**, os segundos para que uma vez anulado o ato (diríamos declarado nulo) restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se encontravam e, caso impossível, indenizar-se-ão com o equivalente (CC/1916, art. 158, correspondendo ao art. 178, do CC/2002³²), o que por vezes deve ser mitigado, diante da ausência de dolo ou culpa do **terceiro de boa-fé**, para o qual o festejado autor usa argumento importante, dizendo que **“os que estiverem de boa-fé deverão fruir as vantagens inerentes ao possuidor com tal qualidade, como no caso dos frutos percebidos, das benfeitorias que fizer”**.^{33`34}

Quanto aos imóveis rurais deve ser destacado o fato de que em muitos casos essa “grilagem” só se revelará se o comprador ou o aplica-

28 “*Quem paga mal paga duas vezes*” - Acórdão: Apelação Cível n. 2006.015791-2, de Lages/SC, Relator: Des. Sérgio Izidoro Heil, j. 27.07.2006 (anotamos, portanto, já na vigência do atual Código Civil).

29 A distinção entre “*dolus bonus*” e “*dolus malus*” está no fato de que somente o último macula o negócio jurídico: *...“prática de artifícios aptos a levarem a outra parte a contratar”... “artifício desonesto, anterior ou concomitantemente ao contrato”...* (Serpa Lopes, **Curso de Direito Civil**, v. I, 7ª. Ed, Ed. Freitas Bastos, p. 395).

30 Exemplos nas Notas 3 e 4.

31 Ob. Cit., item 361.

32 Código Civil, Art. 182 “*Anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restitui-las, serão indenizadas com o equivalente.*”

33 Ob. Cit., item 362 – O terceiro de boa-fé teria direito aos frutos ou das benfeitorias que fizer, mas não à coisa em si! Como, aliás, prevê a lei civil.

34 Em caso extremo, a boa-fé alegada não preservou nem o direito aos frutos, como ocorreu em outra situação, relacionada à demarcação da Reserva Raposa Terra do Sol (consta que os fazendeiros que ocupavam a região onde passou a existir a reserva não tiveram direito a esses frutos inerentes à colheita do que foi plantado), vejamos: “*Quem plantou nas terras sob litígio o fez por sua conta e risco*” (como consta em <http://www.socioambiental.org/inst/esp/raposa/?q=noticias&page=6>, sob o título “Arrozeiro quer prazo para colher”; consulta feita em 09.4.2014-n.g.); “*Fazendeiros terão de sair até abril*” (matéria publicada no **Correio Brasiliense**, impresso em 26.3.2009”) e “*Arrozeiros acatam ordem de sair da reserva Raposa Serra do Sol, mas querem indenizações e o direito de colher a safra*” (matéria intitulada “Os índios venceram” - <http://revistagloborural.globo.com/GloboRural/0,6993,EEC1698650-1641,00.html> – consulta em 09.4.2014).

dor da lei exigir “*toda a cadeia sucessória do imóvel*”³⁵ para que se possa aferir com total segurança a cadeia sucessória³⁶ e os desmembramentos ou remembramentos que ensejaram o último ato levado a registro na matrícula, daí partindo em alguns casos até para matrículas e atos anteriores (infelizmente não é tão raro que alguém compre de particular, que por sua vez comprou de outro e outro que na origem grilou-a, por meio de falsidades e fraudes, que os exemplos revelam), **fazendo com que “do nada” surgisse o registro “original”** de uma grande área no RGI e onde conste, simplesmente, como se fosse a coisa mais natural do mundo, o apontamento no campo “registro anterior” de que, não havendo, fez-se o primeiro registro e abriu-se matrícula, “*por se tratar de imóvel adjudicado pela justiça pública*”³⁷ (há também caso de registro de averbação de “uma guia DARF relativa ao recolhimento” de imposto!³⁸).

Portanto, este não é um trabalho sobre o histórico instituto da Usucapião, tema fantástico e que já se encontra muito bem abordado por inúmeros autores, estrangeiros e nacionais, clássicos e contemporâneos, aos quais rendemos nossas homenagens. Este é singelo estudo sobre a figura da “convalescença registral”, que virou parágrafo de uma das modalidades de usucapião e que tem uma redação que pode, na prática, permitir uso desvirtuado dos imaginados altaneiros propósitos do legislador e, acerca dos imóveis rurais e diante do histórico problema da grilagem de terras devolutas, de fronteira e indígenas, **virar “sanatória para todos os males” e ensinar a “consolidação da grilagem”**.

CONVALESCENÇA DE REGISTRO CANCELADO? CANCELAMENTO DE CANCELAMENTO? CANCELAMENTO DECORRENTE DE ATOS NULOS - *NEMO PLUS IURIS AD ALIUM TRANSFERRE POTEST QUAM IPSE HABET*

Nossa legislação civil tanto defende as pessoas de bem e os atos e negócios jurídicos bons, válidos e eficazes que, como já dito, prevê que “***o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce com o decurso do tempo***” (Código Civil/2002, art. 169).

³⁵ Podemos observar que (1) muitos negócios são feitos apenas com a análise da certidão do RGI do último negócio registrado e (2) constando da escritura que o vendedor NÃO responde pela “evicção”! Ponderamos que isso não revela exatamente “boa-fé” negocial, podendo apenas indicar a inocência do comprador que não desconfia da má origem do que pensa adquirir – inocente útil, para o lucrativo negócio da grilagem!

³⁶ “A consulta ao registro deve, certamente, ser havida como um ônus jurídico” (José Alberto Gonzales, Ob. Cit., p. 109).

³⁷ Nota 4.

³⁸ Nota 3.

Sobre aquela sólida determinação, temos que o próprio Código Civil aponta que apenas os atos anuláveis são passíveis de sanatória (CC, **artigo 172: “O negócio anulável pode ser confirmado pelas partes, salvo direito de terceiro.”**).

Ora, antes de avançar, temos que pensar que nulos serão os atos que contenham “nulidades absolutas” enquanto os atos anuláveis serão os que revelarem “nulidades relativas”, forma com que a respeito se expressa o Código Alemão³⁹, que fortemente inspirou o Código Civil de 1916, que por sua vez se renovou no Código Civil de 2002⁴⁰.

De fato, os atos nulos são imprestáveis e assim serão declarados, mas os atos anuláveis poderão até ser ratificados do modo tratado no atual CC/2002 (art. 172. “O negócio anulável pode ser confirmado pelas partes, salvo direito de terceiro”) que praticamente repete o que dizia o anterior CC/1916 (art. 148. “O ato anulável pode ser ratificado pelas partes, salvo direito de terceiro. A ratificação retroage à data do ato.”).

Aliás, é digno de lembrança que Clóvis Beviláqua, autor do anteprojeto do anterior Código Civil, dizia que as nulidades (absolutas, segundo o direito alemão) prescreveriam em 30 (trinta) anos, já que era o maior prazo do anterior CC, o que o grande jurista Pontes de Miranda considerou um “**absurdo**”, porquanto o ato praticado por louco etc. “**não prescreve nunca**” e dizendo que o que prescreve são as ações e que no caso não há ação propriamente dita, mas mera “*alegação e o juiz poderá declarar o ato nulo tão logo o conheça e bem assim os seus efeitos*”.⁴¹

Neste sentido, a doutrina é clara quando aborda vícios como a simulação, mas por conveniência elegeremos a linha de argumentação de

39 MARQUES, Claudia Lima. **Cem anos de Código Civil Alemão**: O BGB de 1986 e o Código Civil Brasileiro de 1916. *Ajuris*, Porto Alegre, n. 40, p. 88, 1987 – “Freitas e Rodrigues elaboraram seus Projetos antes que o projeto final do BGB estivesse pronto e consideraram somente o primeiro e criticado projeto de 1887/88. Beviláqua, ao contrário, conhecia o segundo Projeto de BGB, publicado em 1895, e o considerou em seus estudos., op. cit., p. 88.”, ensinando-nos, ainda (ob. cit., p. 82) que “o Código Civil brasileiro foi elaborado no período de 1860 a 1899, enquanto que o BGB o foi no período de 1874 e 1896”, donde não se poder negar que o projeto do Código Alemão e a doutrina daquele país foram considerados na elaboração do nosso Código Civil de 1916, de forte influência no vigente Código Civil de 2002.

40 Nulidades absolutas e relativas, como trata o BGB (Código Civil Alemão). As nulidades relativas correspondendo aos atos anuláveis, passíveis de ratificação com efeito retroativo, compreendem a *Anfechtbarkeit* e diferem dos atos nulos, como os atos do relativamente incapaz (*beschränkte Geschäftsunfähigkeit*). As expressões nulos e anuláveis correspondem a nulidades absolutas e nulidades relativas - Esboço de Teixeira de Freitas, arts. 787 e 788), como constava no art. 148 (“O ato anulável pode ser ratificado pelas partes, salvo direito de terceiro. A ratificação retroage à data do ato.”), do CC/1916, equivalendo ao art. 172 (“O negócio anulável pode ser confirmado pelas partes, salvo direito de terceiro.”), do CC/2002.

41 MIRANDA, Pontes de. **Fontes e Evolução do Direito Civil brasileiro**, 2ª. Edição, 1981, ed. Forense, p. 161.

Serpa Lopes⁴² que nos diz que “*o negócio absolutamente simulado nada tem de real; além do ato simulado, nada mais se vê: colorem habet, substantiam vero nullam*”, destacando argumento de Butera no sentido de que “é sombra de si mesmo, representa um ato que não existe, ou seja, um ato nulo mais por falta de conteúdo do que por defeito da forma”.

Não nos percamos no estudo de como as fontes cuidam do conceito de nulidade (que utilizaremos na abordagem de Serpa Lopes que, a respeito, cita Martinho Garcez), tratando-o como “*vício que impede um ato ou uma convenção de ter uma existência legal e produzir um efeito*” que diríamos jurídico, pois é crível que “**o ato nulo não produzirá “efeito jurídico”** (CC, art. 169) e sim reflexos e “consequências (antijurídicas), que podem tumultuar o ambiente social.

A função da nulidade consiste em “tornar sem efeito o ato ou negócio jurídico”, de tal modo que “este desaparece, como se nunca houvesse existido”, o que evidentemente cresce em clareza quando também o defrontamos com o ato ineficaz, posto que este último possa ser bifronte, ou seja, com validade entre os contratantes mas ineficácia total em face de terceiros, de sorte que “*os efeitos da nulidade são diversos dos da ineficácia. Contudo, na nulidade a sua sanção consiste na supressão dos efeitos do negócio jurídico, mesmo inter partes*”⁴³. Mas casos há em que a nulidade é tão absurda e contrária à ordem vigente que o que se tem é um efeito maior, o de **inexistência** do ato (cujos traços característicos são: independência de ação judicial; poder ser alegado por qualquer pessoa; ser completamente vazio de efeitos; ser impossível de ser confirmado ou ratificado; impossibilidade absoluta de prescrição)⁴⁴.

Nos procedimentos da **Lei 6.739/79**, que prevê possibilidade de declaração de inexistência e nulidade da matrícula e do registro de imóvel rural vinculado a título nulo de pleno direito ou feito em desacordo com artigos 221 e seguintes da Lei 6.015/73, nada mais, em tempo algum, a respeito remanescerá⁴⁵, de modo que neste caso como imaginar hipotética alegação da “usucapião tabular”? A resposta tem de ser no sentido de se lhe negar a usucapião, **já que a terra nunca foi particular como parecera, mas pública e grilada...**

⁴² SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Curso de Direito Civil**, v. I, 7^a. Ed, item 298.

⁴³ Ob. Cit, item 354.

⁴⁴ Ob. Cit., item 355.

⁴⁵ Exemplo referido na nota 4.

Com isso, mais uma vez temos que **não ensejará usucapião tabular qualquer cancelamento de registro imobiliário que esteja em nome de particular!** Aliás, o mesmo se dará com os cancelamentos determinados por **decisão judicial** (Lei de Registros Públicos, art. 216) que atingir o título causal do registro cancelando.

Assim é o sistema, quanto aos vícios do registro: (a) nulidades de pleno direito do próprio registro, invalidam-no, independentemente de ação direta (LRP, art. 214), podendo o cancelamento ser determinado pelo Juiz Corregedor e administrativamente (ato administrativo nulo⁴⁶, em sede de autotutela – Súmulas do STF, verbetes 346 e 473); (b) nulidade tamanha que tenha equivalência de inexistência do registro pode ser reconhecida também pelo Juiz Corregedor, embora haja quem defenda que deva ser feita judicialmente (LRP, art. 216); c) cancelamento (reconhecimento da inexistência jurídica) da matrícula, o que só ocorre quando a nulidade for da própria matrícula⁴⁷ (d) cancelamento do registro (LRP, art. 253) por decisão judicial (art. 253, I), quando em virtude de alienações parciais o imóvel tenha sido inteiramente transferido para outros (art. 253, II), como nos casos de divisão de herança, de loteamentos etc e pela fusão (art. 253, III), esta nos termos do art. 250 da mesma lei (aliás, este artigo também trata do cancelamento, novamente dispondo sobre decisão judicial: art. 250, I) e falando que por requerimento de todas as partes (art. 250, II) ou do interessado (art. 250, III) e, por fim, por requerimento da Fazenda Pública, em decorrência de conclusão de processo administrativo em se tenha a rescisão do título de domínio ou de concessão de direito real de uso do imóvel rural, expedido para fins de regularização fundiária, com a reversão do bem ao patrimônio público; e) para os imóveis rurais, são declarados nulos e inexistentes os registros vinculados a títulos nulos de pleno direito ou feitos em desacordo com os arts. 221 e seguintes da Lei 6.015/73, por ato do Corregedor Geral da Justiça, nos moldes preconizados na Lei 6.739/79⁴⁸.

Curioso notar que o **cancelamento é definitivo**, só podendo haver o **cancelamento do cancelamento** do registro se este foi nulo⁴⁹ e por aí bem

46 “O ato de registro é um ato administrativo” (Régis Fernandes de Oliveira, **Ato Administrativo**, Ed. RT, 2ª. Edição, 1980, p. 35).

47 ...“aberta viciosamente ou com preterição das formalidades essenciais”... como ensina Elvino Silva Filho, citando Gilberto Valenda da Silva (in **O cancelamento no Registro de Imóveis**. IRIB, v. 4, 2005, p. 36).

48 Exemplo tratado na Nota 4.

49 SILVA FILHO, Elvino. Ob. cit, p. 42 (aqui citando Sentença do Juiz Ricardo Henry Marques Dip, confirmada pelo Corregedor Geral da Justiça).

se vê como os temas são complexos... Ora, imagine-se o cidadão postular a usucapião tabular diante do cancelamento do registro (preenchidos os demais requisitos, claro) e de repente se cancela aquele cancelamento pelo reconhecimento de vício existente! E, além disso, se cancelado o registro apenas e não o título nada impede que o interessado o apresente para **novo registro**⁵⁰, que produzirá efeitos a partir da sua realização (LRP, art. 254) e não “*convalescendo*” o anterior (a propósito, merece o destaque: nem aí se faz o convalescimento administrativo...)!

Notemos ainda que **se o ato é juridicamente inexistente nenhum efeito ou consequência poderá produzir no mundo jurídico!** Evidentemente é de interesse prático ter clara a distinção entre ato nulo e ato inexistente, porquanto aquele pode ocorrer com um ato onde houve vontade manifestada sem plena liberdade ou por incapaz, ao passo que **o ato inexistente sequer pode ser considerado com efeitos ou consequências jurídicas!** Como vimos, Serpa Lopes dizia que “**do ato inexistente nenhum efeito é possível surgir**”⁵¹ e são imprescritíveis, o que deve ser compreendido como sendo também **insuscetíveis de convalescimento.**

É crível que é a “ordem jurídica” o bem jurídico tutelado quando se expurga da realidade os atos nulos e os atos inexistentes.

A questão não pode ser analisada superficialmente e, no mais das vezes, exigirá que se verifique se está correto o “destaque” da área de terras do patrimônio público para o particular! De qualquer maneira, insistimos, não é meramente alegando ter formalmente cumprido o disposto no art. 1.242 do CC (c/c o P. 5º, do Art. 214, introduzido pelo artigo 59, da Lei 10.931/2004, que parcialmente alterou a Lei 6.015/73) que se deverá obter a usucapião tabular quando envolver imóveis rurais, principalmente de grandes áreas.

Esta lógica nos chega desde os romanos, com o brocardo *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* (não se pode transmitir mais direitos do que se possui).

Será que, se após cinco anos de vigência de um registro imobiliário, viermos a nos deparar com o seu cancelamento ou declaração de inexistência jurídica e constatarmos que aquele decorreu de uma escritura feita por quem nunca foi dono e tendo por objeto terra que nunca pertenceu

⁵⁰ Ob. cit, p. 42.

⁵¹ Notas 3, 4 e 9.

ao vendedor e definindo “fazenda” que nunca existiu⁵² (grilada), poderia ainda assim o comprador ou sucessor deste noutra escritura onerosa invocar a usucapião tabular (CC, art. 1.242, P. Único), por ter aparentemente (apenas aparentemente) cumprido o que diz aquele artigo ou sofrerá as consequências do art. 169, do Código Civil? Essa escritura, com as nuances exemplificadas, não seria um ato inexistente, mais que um ato nulo? Como então se admitir produzisse efeitos jurídicos para gerar o “convalescimento” de um registro porventura feito e sabe-se lá como (já que o sistema é causal), decorrente de escritura com tantos vícios e até criminosos (citamos exemplo) e numa situação em que não se trataria mesmo de usucapião⁵³?

A doutrina vem chamando de usucapião tabular essa novidade introduzida no sistema jurídico brasileiro, festejando-o como de elevado propósito em prol dos chamados terceiros de boa-fé e importante e verdadeiro instrumento de “convalescença registral”, mas penso que haja outros aspectos a ser considerados.

É importante que seja atentamente lido o art. 1.242, Parágrafo Único, do Código Civil e se perceberá que ele realmente não se encaixa perfeitamente no sistema (o imóvel é adquirido “com base” em título e não em registro) e nos demais artigos que tratam da usucapião, com isso criando o legislador uma figura jurídica que não tinha precedentes no sistema brasileiro anterior, pois dela não cuidou o Código Civil de 1916. E mais: a cogitada possibilidade de convalescença registral foi introduzida **sem que o sistema jurídico viesse a ser antes reformulado e de sorte que se dotasse os registros imobiliários com a pureza do sistema alemão**⁵⁴ - detalhe que nos chama atenção, pois é sabido que naquele país o registro, além de não ser causal como no sistema brasileiro, só comporta a solução tabular no **prazo de 30 anos** (e não no de 05 anos da nossa lei).

Curioso o fato de que o prazo seja tão longo logo na Alemanha, onde o sistema registral é tão seguro.

Mas o que se espera do registro? Em apertada síntese, **que seja seguro e eficiente** (devendo cega obediência aos princípios constitucionais

52 Notas 3 e 4.

53 Nota 7.

54 ... “na Alemanha, o cartório, integrado na organização judiciária, tem um juiz na direção, sob cujas ordens atuam os funcionários e o encarregado da documentação”... (Valter Ceneviva, obra citada na Nota 9).

que o regem, hoje expresso no art. 37⁵⁵⁵⁶, da Constituição Federal) e com perfeita compatibilidade com a legislação aplicável.

Já que falamos em “tabular”, com forte influência do sistema alemão (embora, frisamos, diferente do nosso), importante que sobre registros e sua função social conheçamos pensamentos do alemão Heinrich EwaldHörster⁵⁷, como citado no Parecer aprovado pelo “Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado”, em sessão de 01.07.2003⁵⁸, tendo sido relator João Guimarães Gomes de Bastos, do qual destacamos aqui breve trecho, para adiante comentar, *in verbis*:...«esta solução compreende-se exactamente em atenção à finalidade do registo: como o registo se destina a dar publicidade aos direitos constituídos, resultantes dos factos jurídicos e inerentes aos objectos a que estes factos dizem respeito, antes do registo os terceiros não precisam conhecer os factos; por isso, estes factos e os respectivos direitos deles resultantes apenas lhes são oponíveis depois do registo». O nosso regime do registo distingue, pois, entre a eficácia *inter partes* e a oponibilidade dos factos jurídicos a terceiros. É nesta distinção e na aludida fé pública que radica a possibilidade da existência de situações em que uma pessoa «adquire direitos de quem carece de poderes para dispor deles ou, embora podendo, tinha a obrigação de não dispor»...«o regime do registo pode conduzir a um resultado diferente da Estes são apenas dois exemplos de uma enorme mancha de hipóteses que se podem configurar em que o regime do registo – fundado na distinção entre eficácia *inter partes* e oponibilidade a terceiros».

Fácil perceber que o sistema registral citado pelo festejado jurista alemão, corroborado pela decisão do citado colegiado, já aqui revela a grande diferença do sistema brasileiro, porquanto lá decorrem do ato do registo a eficácia *inter partes* do negócio jurídico (compra e venda etc.) e também a eficácia *erga omnes*, **enquanto no direito brasileiro a eficácia interna do negócio é decorrente da própria fonte de obrigações (contrato etc.) ao passo que é apenas a eficácia *erga omnes* que decorrerá do ato do registo.**

55 “O ato de registo é um ato administrativo” (Régis Fernandes de Oliveira, **Ato Administrativo**, Ed. RT, 2ª. Edição, 1980, p. 35).

56 CF/88, art. 37: princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

57 In “Efeitos do Registo – terceiros – aquisição a *non domino*”, in **Revista de Direito e Economia**, Ano VIII, Nº 1, Janeiro-Junho 1982, p. 120.

58 EWALDHÖSTER, Heinrich (“Efeitos do Registo – terceiros – aquisição a *non domino*”, in **Revista de Direito e Economia**, Ano VIII, Nº 1, Janeiro-Junho 1982, p. 120), citado em **Portugal** em publicação do IRN – Instituto dos Registos e do Notariado - **Boletim dos Registos e do Notariado** - II caderno - Pareceres do Conselho Técnico - Julho 7/2003, parecer aprovado em sessão do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de 01.07.2003, Relator João Guimarães Gomes de Bastos.

Isso demonstra que são duas **realidades inconciliáveis** e que não se pode, portanto, extrair de uma um texto e enxertá-lo noutra sem riscos de se causar uma balbúrdia no sistema. **O sistema jurídico é como uma teia de aranha**, onde cada nó tem relação com outros (tanto maior quanto mais próximos forem) de forma que, ao se tocar um dos nós, causar-se-á vibração nos demais. Não há como se mexer isoladamente em um instituto, princípio ou preceito legal sem gerar insegurança ou complexas confusões ao atingir outros, já que não haverá um que esteja desconectado dos demais⁵⁹, devendo haver, ademais, coerência e unidade entre seus componentes do sistema.⁶⁰

Além disso, ainda tem uma redação que se nos apresenta um “tipo aberto”⁶¹, porquanto, se aplicada como solução para “todos os casos” parece ter capacidade de enfraquecer a força e eficácia do art. 214, da Lei de Registros Públicos (situação modificada depois, pelo art. 59, da Lei 10.931/2004, que parcialmente alterou a Lei 6.015/73, na redação do seu cogitado art. 214 para, na nova redação atribuída ao seu Parágrafo 5º, dispor novamente sobre a usucapião tabular).⁶² Mas penso que aqui a disposição legal é fora do contexto, pois consta “*em disposições transitórias*” e em lei que não tinha *a priori* intenção de mexer no tema, além do que entendo que a nulidade aqui retratada só poderá ser a do registro⁶³ e não a do título que lhe deu causa, pois, **caso contrário, estará sendo legitimado e incentivado o crime**⁶⁴⁻⁶⁵, o apossamento de terras públicas⁶⁶, a apropriação e condutas por vezes violentas e raramente noticiadas, o crime no campo contra a população nativa e suas culturas, a irregular aquisição de terras por estrangeiros, o desmatamento abusivo e contrariando até mesmo a ideia de “garantia” alvitrada por aquela norma.

59 Norberto Bobbio ensina que as normas não existem isoladamente, mas são ligadas umas às outras formando um sistema normativo (*in Teoria da Norma Jurídica*. Edpro, SP, 2008, p. 37).

60 Para Bobbio, para que o ordenamento jurídico seja uma unidade sistemática deve haver, além de unidade, coerência entre seus componentes (BOBBIO, Norberto. *Teoria do Ordenamento Jurídico*. Edpro, SP, 2011, p. 79/81).

61 Nota 8.

62 “A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.”

63 Lei 6.015/73, artigo 214: ...“as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.”

64 Nota 4.

65 “CPI da Venda de Terras a Estrangeiros”, instaurada no Congresso Nacional (1967): acessamos e estudamos os volumosos autos, onde tudo nos impressiona, inclusive os depoimentos prestados na presença de Promotor e Juiz de Direito por vítimas da violência de grileiros estrangeiros, algumas das quais sofreram ou presenciaram a queimada de casas, a matança de animais, agressões etc.

66 Lei de Terras de 1850 (Lei 601, de 18.9.1850): “Art. 1º Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra.”

A propósito, num sistema sem a mesma segurança do alemão e falando em títulos e cédulas (letra de câmbio imobiliária e cédula de crédito imobiliário e afins) e no mercado financeiro tratados naquela lei⁶⁷ parece-nos que há alguma semelhança dessa lei com os altaneiros propósitos da **Lei de Terras de 1.850**, que acabou focando num cadastramento geral dos apossamentos com foco fiscal e não a gerar direitos à **titulação**, como aliás a respeito se escreve e já se decidiu em nossos tribunais, inclusive no sentido de que já *“em 1847 a venda de posse de terras do valor de 500\$00 não podia ser feita por escripto particular. O registro do vigário não é título de domínio”*⁶⁸ e o Registro Paroquial tinha **efeitos meramente estatísticos**, como dizia o Decreto 1.318, em seus artigos 93 e 94⁶⁹, devendo ser enaltecido o fato de que o Vigário não podia recusar as declarações do interessado, mesmo que as estranhasse.⁷⁰ Observemos que já se ensinou que *“nem mesmo a posse era hábil tal registro a demonstrar”* (Altir de Souza Maia⁷¹). Em resumo, até hoje há divergências e problemas de interpretação, o que em parte parece que o futuro talvez reserve à usucapião tabular e ao que a citada Lei 10.931/2004 acabou focando.

Sobre a Lei de Terras e acerca mesmo da sua utilização a realidade cobrou o seu preço, como afirma Tomaz Pará Filho, já que, impotente, o governo *“dobrou-se diante desse fato da ocupação”*⁷² e do coronelismo. Será que algo parecido ocorreria em decorrência da usucapião tabular de modo a acobertar eventual fraudulenta origem de falsos (grilados) títulos⁷³?

Aliás, interessante perceber que *“o mero registro não expurga o título de suas imperfeições nem supre a capacidade de disposição do transmitente”*, como ensinou o Doutor e Mestre em Direito Constitucional e Desembargador paulista, José Renato Nalini⁷⁴.

Consideremos que talvez fosse solução justa para reais circunstâncias relacionadas ao adquirente de pequeno lote urbano (com até 250m²,

⁶⁷ Arts. 12 e 18, da Lei 10.931/2004.

⁶⁸ TJ-SP, Acórdão unânime, Apelação 12007, j. 14.5.1936, Costa e Silva, Rel. Designado, in *Revista dos Tribunaes*, v. LX, fascículos 324/325, p. 78/88

⁶⁹ Decreto 1318, de 1854 (Registro Paroquial): art. 94 - *“As declarações de que tratam este e o artigo antecedente não conferem direito algum aos possuidores”* (n.g.)

⁷⁰ Art. 102 ... *“se porém as partes insistirem no registro de suas declarações pelo modo por que se acharem feitas, os vigários não poderão recusá-las”*.

⁷¹ MAIA, Altir de Souza. "Registro Paroquial". *Revista de Direito Agrário*, 1, artigos, p. 5 e seguintes.

⁷² PARÁ FILHO, Tomaz. *Ação Discriminatória e Discriminação Administrativa*, p. 446, 1978.

⁷³ Nota 4.

⁷⁴ NALINI, José Renato. "Os princípios do Direito Registral Brasileiro e seus Efeitos". P. 1.086, in *Direito Imobiliário Brasileiro*, Coord. Alexandre Guerra e Marcelo Benacchio, Ed. QuartierLatin do Brasil.

como fez a Lei 12.424/2011)⁷⁵ ou de pequena área rural (até o tamanho da menor gleba rural da região), mas por peculiaridade específica e hábil a uma proteção diferenciada, inerente à uma hipossuficiência de informação e jurídica, já que por sua não riqueza talvez não tivesse o pequeno produtor/lavrador-adquirente contado com orientação jurídica quando da assinatura do contrato/escritura (título oneroso, que exige a usucapião tabular), o que não se aplicaria ao abastado e suas grandes extensões de terras, fruto de bons negócios mas por vezes com remota e histórica eventual indevida apropriação de terras públicas e grilagem qualificada de milhares e milhares de hectares, em situação que talvez não permita nem demonstrar corretamente a constituição da área tida como particular e a forma pela qual originalmente a mesma se destacara do patrimônio público.

Aliás, só para registrar, recentemente **se admitiu a correção com o cancelamento administrativo do registro (feito com base na Lei 6.739/79) pela anterior não demonstração, em sede administrativa, da regularidade da cadeia dominial** das várias glebas que, somadas, chegam a cerca de 120.000 (cento e vinte mil) hectares⁷⁶, embora registradas por décadas⁷⁷.

Além disso, merece especial atenção que, no Relatório Final da CPI – Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar a ocupação de terras públicas na Região Amazônica⁷⁸, criada em 2000, conste, *in verbis*: ... **“cancelamento, de mais de trinta e sete milhões de hectares de terras, correspondentes a imóveis indevidamente matriculados e centenas de glebas desmembradas através do registro das correspondentes matrículas”** (fls. 45 – destacamos e grifamos)... Também importante e fundamental a decisão **do CNJ – Conselho Nacional de Justiça** que, nos autos do Pedido de Providências - PP n. 0001943-67.2009.2.0.0000, determinou o **cancelamento de 5,5 mil títulos irregulares no Estado do Pará (grilados)**.⁷⁹

75 Lei 12.424/2011: Lei citada introduz a “Usucapião tabular familiar” ao modificar o novo Código Civil e introduzir o art. 1240-A: “Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”

76 Do mesmo modo exemplificado na Nota 4.

77 STJ, MS 32.277-AM, Rel. Ministro Vasco Della Giustina, unânime, j. 16.12.2010.

78 <http://arisp.files.wordpress.com/2009/10/33421741-relatorio-final-cpi-terras-amazonas-grilagem.pdf>.

79 Grilagem envolvendo área superior a 410 milhões de hectares (!), com “multiplicação ilegal de áreas” ... “uma enorme apropriação de terras” ... “do patrimônio público, cuja exorbitante extensão supera a própria área do estado do Pará.” Para o CNJ, tal situação revela “além de manifesto erro funcional dos registradores, também eventual malversação de interesses com graves riscos para áreas de preservação ambiental e patrimonial.” (n.g.)

Outro exemplo extremo e útil para nossas reflexões é o caso do cancelamento dos títulos e registros das áreas demarcadas em 1938 e que foram declarados nulos por integrar área de reserva indígena, conforme decisão do STF – Supremo Tribunal Federal, nos autos do julgamento do processo que cuidou da demarcação da Reserva Indígena “Caramuru-Catarina-Paraguaçu”, no sul da Bahia.⁸⁰⁻⁸¹

São incontáveis os exemplos de registros imobiliários com defeitos próprios ou principalmente do título que lhes deu origem, de sorte que muito se deve refletir sobre a aplicação e a redação do tão citado Parágrafo Único, do art. 1.242, do CC.

Curioso que a hipótese nos faça recordar o princípio de que “*ninguém pode vender o que não tem*” (como bem reconheceu o STJ⁸² sob a Relatoria do Min. Luis Fux, constando no Acórdão que “*a alienação pelo Estado da Federação de terras de fronteira pertencentes à União é considerada transferência a non domino, por isso que nula*”) e o adágio popular que diz que “*quem paga mal, paga duas vezes*”. A jurisprudência acolhe a ideia quando o devedor busca se desobrigar dizendo que pagou a alguém, mas não ao próprio credor⁸³ na medida em que quem comprou mal não pode simplesmente se “dar bem” quando toda a questão se revela viciada. A propósito, deve causar ao menos dúvida no adquirente quando o vendedor na escritura disser que “não responde pela evicção”... De sorte que soa de mau tom a tentativa de permitir que mesmo um registro de ato impróprio (venda por quem não era dono, venda de terra pública travestida de privada etc.) ou objeto de crime (falsificação de documentos) possa ser simplesmente convalidado - e sem mais profunda análise - pelo decurso de um curto prazo de cinco (05) anos de vigência do registro!

Ousaria até considerar que a questão não pode ser avaliada isoladamente, como se a usucapião tabular fosse um problema “apenas de ordem registral” e daí o nome “tabular”⁸⁴, pois **assim desprezaríamos a realidade fática**, social, a história jurídico-política da construção do patri-

80 STF/Pleno, ACO 312/Ba, Rel. Min. Eros Grau; Rel. Acórdão Min. Luiz Fux, j. 02.5.2012.

81 ...“são nenhuns quaisquer títulos, mesmo registrados, contra a posse de silvícolas, ainda que anteriores à Constituição de 1934, se à data da promulgação havia tal posse” (Pontes de Miranda, **Comentários à Constituição de 1967**, Tomo VI, São Paulo, 1972, p. 457).

82 STJ/1ª Seção, ERESP 970.832-PR, Rel. Min. Luis Fux, j. 10.2.2010.

83 “Quem paga mal paga duas vezes” - Acórdão: Apelação Cível n. 2006.015791-2, de Lages/SC, Relator: Des. Sérgio Izidoro Heil, j. 27.07.2006.

84 GONZALES, José Alberto, professor lusitano (fonte citada na Nota 4), cita Penha Gonçalves (**Reais**, p. 94) que defendeu que “o problema em causa é, essencialmente, de ordem registral”.

mônio público e privado no Brasil e a realidade grave, gravíssima, danosa em vários sentidos, da grilagem de terras! Aliás, no Estado de Mato Grosso do Sul **já há precedente negando o reconhecimento da nulidade do título quando confrontado com pretensão de usucapião tabular!**⁸⁵

Alertamos aqui que, **ao argumento de que se trata de terra pública e, portanto, impossível de ser usucapida**⁸⁶, **deve-se responder com o simples fato de que pelo mesmo motivo também não poderia ter sido grilada.**⁸⁷

Assim, com a devida atenção, é de notar-se que o disposto no Parágrafo Único, do Art. 1.242, do Código Civil/2002 (e cuja elasticidade foi fortalecida pelo que consta na citada Lei 10.931/2004) **acaba por permitir que também latifundiários dele busquem se utilizar sempre que seus registros vierem a ser cancelados**, exatamente por não ter limites de área ou balizamento objetivo o preceito em comento (diferentemente do que fez depois o legislador, na Lei 12.424/2011⁸⁸ – que trata da figura da “usucapião tabular familiar” recém-criada).

Algo ainda nos parece “fora do lugar”! Ademais, forçar fazer prevalecer a tal “função social” quando meramente “aparente” a propriedade diante da usurpação da terra pública é fazer erodir o sistema, em vez de preservá-lo, não sendo demais dizer que - apesar de ser outra situação - o STF, ao reconhecer a Reserva Raposa Terra do Sol não só determinou a desocupação dos antigos moradores (que produziam e moravam lá há décadas) como a “perda da safra” de arroz⁸⁹ e aqui diante de fato novo superveniente (demarcação da reserva indígena⁹⁰). É como se tivesse mais “valor jurídico” o que se produz (mesmo que, com a mundialização do capital, o lucro em grande parte seja remetido ao estrangeiro pelas multinacionais do agronegócio⁹¹ e haja não nacionais proprietários de quase

85 Já há precedente: TJ-MS – 3ª. Turma Cível, Ap 20110010476/000000, Rel. designado Des. Rubens Bergonzi Bossay, j. 2.8.2011, onde se debateu a usucapião tabular, nos seguintes termos: ... “... “a nulidade do título de que são possuidores resta suplantada pela usucapião tabular (art. 214, P 5º, da LRP) acolhida no caso” (trecho extraído do Voto do Relator Marco Andre Nogueira Hanson) ... “A inércia do Estado de Mato Grosso do Sul em transferir o imóvel para o seu domínio, assim como a constatação da boa-fé da parte, impossibilita a decretação da nulidade do título de aquisição à alegação de eiva de vício.” (trecho do voto do Revisor Des. Rubens Bergonzi Bossay e ao final designado Relator).

86 STF, ERE 52331-PR, Re. Min. Evandro Lins e Silva, DJ 30.3.1964. “...II - Os bens públicos imóveis da União não podem ser adquiridos por usucapião (CC, art. 67, Dec 22785/33, DL 9760/46, art. 200), ressalvados os casos de *praescriptio longissimi temporis*, a de 40 consumado antes de 1917 e os do art. 5º, “e”, do DL 9760/46, III”.

87 Notas 3 e 4.

88 Nota 83.

89 “Fazendeiros terão de sair até abril”, Leonel Rocha, matéria publicada no **Correio Brasiliense**, em 26.3.2009.

90 Nota 35.

91 ... “No total, a indústria enviou US\$ 3,988 bilhões ao exterior neste ano, enquanto o setor de serviços enviou US\$

quatro milhões e meio de hectares de terra brasileira - algo equivalente ao tamanho da Suíça ou do Rio Grande do Norte, de acordo com dados do INCRA e como noticia a Câmara dos Deputados⁹² - do que à exploração ilegal das riquezas das terras brasileiras ou às florestas devastadas e a ilegal usurpação do patrimônio público.

A propósito, a ninguém é dado se beneficiar da própria torpeza⁹³ e usucapir o produto de crime⁹⁴, além do que **os atos nulos não podem produzir válidos efeitos**, como estatui a lei civil (**art. 169, CC**)⁹⁵ - como já antes abordamos - e nos traça um princípio orientador da boa interpretação do nosso sistema jurídico, da doutrina e a jurisprudência.

FUNÇÃO SOCIAL DE QUAL PROPRIEDADE?

Só se pode falar em função social da propriedade “privada” se realmente houver uma “propriedade privada”, ou seja, se esta regularmente ingressou no patrimônio particular, tendo sido corretamente “destacada” do patrimônio público. A terra pública ilegalmente usurpada pelo grileiro acaba não podendo ser devidamente tratada pelo Brasil e também assim não cumprirá uma sua função social. **Assim, havendo grilagem, sob qualquer enfoque é crível que a terra não poderá cumprir sua função social⁹⁶!**

Vejamos bom exemplo de situação assim identificada em caso concreto que há anos ocorreu no Estado de Goiás, onde houve indevida

3,478 bilhões, e as empresas de agronegócios, US\$ 185 milhões.” (por Karina Nappi; Centro de Estudos e Formação do Patrimônio - <http://www.calilecalil.com.br/calil/materias-publicadas/materia.asp?ID=352>).

92 “De acordo com dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) de janeiro deste ano, estrangeiros têm posse de 4,5 milhões de hectares de terras no Brasil – área equivalente ao território da Suíça ou do Rio Grande do Norte. O número em 2010 era de 4,35 milhões de hectares –houve aumento de 3,44%.” (Notícias da Câmara dos Deputados, 25.7.2011 - <http://www2.camara.leg.br/camara/noticias/noticias/AGROPECUARIA/200262-RESTRICAO-A-COMPRA-DE-TERRAS-POR-ESTRANGEIROS-E-PRIORIDADE-DE-COMISSAO.html>).

93 *Nemo auditur propriam turpitudinem allegans.*

94 Vejamos jurisprudência: “USUCAPIÃO. FURTO DE VEÍCULO. RECEPÇÃO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. USUCAPIÃO DE COISA MÓVEL. CAMINHÃO FURTADO NO ESTADO DE MINAS GERAIS. Boletim de ocorrência edificada no local do crime, onde reside a vítima. Aquisição do veículo não justificada em juízo. Recepção que impõe improcedência do pedido inicial. Recurso provido.” (TJRJ; processo 0005705-19.1996.8.19.0000 (1996.001.03734) - Sétima Câmara Cível; Rel. Des. Gustavo Itabaiana; Julg. 20/08/1996 – consulta ao site do TJ-RJ, em 09.4.2014 ” (n.g.).

95 Código Civil/2002, **art. 169**: “O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo”.

96 Curioso que a expressão “função social” da propriedade tenha no Brasil surgido pela primeira vez nas constituições de 1967 e de 1969 (tempos da ditadura), como norteadores dos direitos sociais e coletivos.

apropriação enorme área pública e primeiro tentou-se o cancelamento do registro com base na Lei 6.739/79, negada em princípio pelo TJ-GO.⁹⁷ Mas, num segundo momento, via Ação Discriminatória⁹⁸ transitada em julgado, foi cancelado o registro da área imensa⁹⁹ (com cerca de 32.250 hectares ou 6.663 alqueires)¹⁰⁰ e que estava indevidamente em nome de particulares, sendo interessante notar que, com o seu retorno ao patrimônio público, **o Estado de Goiás a vendeu a 48 (quarenta e oito) famílias que lá originalmente já há décadas residiam e que sofreram esbulho na sua posse por parte de pessoas que se diziam proprietárias¹⁰¹, de sorte a cumprir sua função social!¹⁰²**

Claro que aqui não é lugar para se estudar o tema, mas pensamos que só se pode falar em “função social” como uma consequência (*posterior*) de terra legitimamente destacada (*prior*) do patrimônio público! Terra usurpada por particular e objeto de aparente aquisição viciosa, **ainda que sirva à plantação ou criação, não pode ser destinatária do conceito de “função social”!**

A CF SÓ VEDA A USUCAPIÃO DE TERRA PÚBLICA E NÃO A CONVALESCENÇA REGISTRAL QUE, SENDO AQUISIÇÃO DERIVADA, NÃO É TECNICAMENTE USUCAPIÃO

Sabemos que não pode haver usucapião de terras públicas (e curiosamente a Lei de Terras de 1850 já previa que só se adquiririam por compra as terras devolutas).¹⁰³

97 TJ-Goiás, Pleno, Acórdão unânime no Recurso Administrativo 71 (de 08 de outubro de 1980), do Instituto do Desenvolvimento Agrário de Goiás – Idago, negando o pretendido cancelamento administrativo com base na Lei 6.739/79 de registros imobiliários de títulos nulos de pleno direito (depois cancelados judicialmente, por ação discriminatória).

98 Sentença de 08.6.1981, da lavra do Juiz de direito Arivaldo da Silva Chaves, proferida nos autos da Ação Discriminatória movida pelo Instituto do Desenvolvimento Agrário de Goiás – IDAGO, transitada em julgado pela intempestividade da Apelação Cível 15814/Cavalcante, conforme consta do Acórdão datado de 25.6.1984 (TJ-Goiás, Rel. Des. Messias de Souza Costa) e pelo não acolhimento da Ação Rescisória depois proposta (Acórdão 5446, Rel. Mauro Campos, j. em 17.6.1987; Ementa publicada em 13.8.1987 (DO 10162 - fls. 02); - TJ/Goiás).

99 São da mesma data (08.8.1985) o Mandado de Cancelamento e a Certidão do RGI da Comarca de Cavalcante.

100 Sentença citada – fls. 160.

101 ... “O julgamento da ação discriminatória – mais ampla – tornou sem objeto a ação de reintegração de posse: com o posterior loteamento da área discriminada, foi ela alienada aos possuidores, que dela também se tornaram proprietários” (trecho da petição do Estado de Goiás, datada de 25.9.90).

102 CF/88. “Art. 186 – A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em Lei, aos seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.”

103 Lei de Terras de 1850 (Lei 601, de 18.9.1850): “Art. 1º Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra.”

Todavia, tenhamos a sensibilidade para perceber que a convalidação do registro é uma “aquisição derivada”¹⁰⁴ já que baseada no próprio registro cancelado em nome do que se dizia proprietário e não é usucapião propriamente dito, pois este é instituto histórico que se ocupa de aquisição originária.

Assim, poder-se-á pretender alegar que não há vedação constitucional para tanto já que **não é usucapião típico mas mera “convalidação registral”, sobre a qual não incidiria a vedação constitucional (art. 183 da CF/88)**! Nessa absurda hipótese e não de difícil ocorrência, tal instituto se prestaria à torta aquisição de terras públicas! Mas tecnicamente **tal situação é de nulidade (equivalendo à inexistência) e o Código Civil vigente diz que o ato nulo não pode convalidar (CC, art. 169)**!

USUCAPIÃO TABULAR – CONSIDERAÇÕES ADICIONAIS

Focamos até aqui mais na questão do cancelamento do registro. Todavia, se **o STJ já decidiu que negócio fraudulento não é “justo título”**^{105, 106, 107} então precisamos analisar as condições que o legislador exigiu ao ousar introduzir este instituto sem paralelos em nosso sistema: 1º) aquisição a título oneroso (o que já afasta as questões sucessórias etc.) e “com base” no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente à aquisição – embora **ninguém adquira imóvel com base em registro e sim com base em título** (“causal”, como já reconheceu o Supremo Tribunal Federal)¹⁰⁸; 2º) cancelamento do registro após cinco anos de vigência (pensamos: cancelamento “do registro” por vício do próprio

104 Nota 7.

105 STJ, Resp 661858-PR, 3ª T, rel. Min. Castro Filho, DJU 15.8.2005: “Negócio fraudulento não é justo título: a escritura pública que consolidou a venda não pode ser considerada como justo título para fins de aquisição da propriedade por usucapião ordinário se sua l avratura decorreu de negócio fraudulento”.

106 ... “título não é o documento, mas sim o fundamento do direito, o fato que justifica a aquisição deste”... “o justo título deve ser efetivo e não putativo” ... (Alípio Silveira; in **Justo Título e Boa-fé - usucapião de imóveis**. Ed. RT, 2009/491).

107 Pothier distinguia título da posse do justo título, dizendo que este é o contrato ou outro ato que é vocacionado a transferir a propriedade (“On appelle juste titre, un contrat ou autre acte qui est de nature à transférer la propriété”; Pothier, *Traité de La possession et de La prescription, Paris e Orléans*, 1782, **Imprensa do Rei, do Bispo e da Universidade**, t. II, capítulo III, intitulado Du juste titre requi pour La prescription, p. 179/180).

108 ... “Em nosso sistema jurídico, ao contrário do que ocorre no Direito alemão, o registro do título de aquisição de imóvel é causal e gera, apenas, a presunção juris tantum de propriedade. O que importa dizer que, inválido o título, inválido será o registro, desfeita, assim, a aparência de transferência da propriedade.” (STF, Representação de Inconstitucionalidade 1.070-DF, j. 23.3.1983, Pleno, Rel. Min. Moreira Alves)

e não por vício do título que lhe deu origem). Indagamos se prevaleceria a usucapião tabular (diante da ocorrência das condições formais) em caso de anterior ajuizamento de ação anulatória¹⁰⁹ e/ou ação discriminatória *sub judice* – pensamos que não, pois do contrário o provimento jurisdicional destas se tornaria ineficaz e ficaria afastado o direito de se recorrer ao Judiciário, cujas respostas não são tão rápidas quanto desejável¹¹⁰; 3º) que o interessado tenha feito do imóvel moradia ou realizado investimentos de interesse social ou econômico (notemos que nem se exige que a moradia ou os investimentos tenham vigido isoladamente pelos cinco anos), mas sem os definir, ficando a dúvida se bastariam cercas e plantações ou se teria de haver galpões, silos, estradas ou casas, o que levou à crítica feita por Caio Mario da Silva Pereira¹¹¹.

Lembrando que os bens públicos são insuscetíveis de usucapião (CC, art. 98 c/c CC, art. 102 e CF/88, artigos 183, P. 3º e 191) não pode servir como causa para descanso ou descaso na análise de hipóteses, pois pela mesma condição de bens públicos **também não poderiam ter sido grilados!**

Muito também se fala na controvérsia sobre a venda *a non domino*, ou seja, a compra de quem não era o verdadeiro proprietário, hipótese em que uns defendem que por ser título putativo¹¹² não pode ter o condão de permitir a usucapião tabular pois em verdade nunca foi “hábil a transferir o domínio”, de sorte que mesmo se registrado fosse, o seu posterior cancelamento não representa aquele que a usucapião tabular exige. Há controvérsia na doutrina sobre tal aspecto: Orlando Gomes (**Direitos Reais**, cit. P. 194) entende que a ineficácia pela falta de qualidade do transmitente não poderia ensejar a usucapião enquanto há quem pense que subsistiria mesmo assim a boa fé capaz de permitir a usucapião tabular, pois o pretendente teria confiado na “aparência de legalidade e segurança do registro”.

Pedimos licença para abordar a ideia de que quem comprou mal e descuidadamente (provavelmente dispensando as certidões negativas e de quem não respondia pela evicção) assumiu um risco significativo e suficiente para **afastar a hipotética boa-fé** na segurança do sistema registral, de sorte a não se lhe permitir alegar e postular a usucapião tabular (até

¹⁰⁹ Prescreve em 10 anos (CC, art. 205).

¹¹⁰ Verbete 106 da Súmula do STJ: “Proposta a ação no prazo fixado para o seu exercício, a demora na citação, por motivos inerentes ao mecanismo da Justiça, não justifica o acolhimento da arguição de prescrição ou decadência.”

¹¹¹ Nota 8.

¹¹² Nota 9.

pelo fato de que a grilagem não é incomum no campo e o registro imobiliário convencional não tem a segurança do Registro Torrens!).

EVICÇÃO E USUCAPIÃO TABULAR

Por fim, talvez haja um conflito também deste instituto com a **evicção** – clássica figura da tradição do direito civil e **tratado em dez artigos do novel Código Civil** (artigos 447 a 457) - pois **poderia o interessado optar pela usucapião tabular no lugar de demandar a evicção?**

Isso importaria numa hipotética futura praxe que **esvaziaria o instituto da evicção?**

CONCLUSÃO CRÍTICA E SUGESTÕES

Assim, é crível que a redação do Código Civil, quando trata da usucapião tabular (CC, art. 1.242, Parágrafo Único) poderá na prática significar o **reconhecimento da impotência e incapacidade do Brasil em combater a grilagem de terras públicas** (e em adotar um mecanismo de sorte a contornar os vícios e a insegurança do sistema e do registro imobiliário pátrio), como se a usucapião tabular tivesse a qualidade de uma **“borracha” passada em nossa história para que doravante os que já ocupam terras públicas irregularmente possam vir nelas se manter perpetuamente, ainda que registros venham a ser cancelados!**

Desse modo, para que o sistema jurídico brasileiro recebesse corretamente a usucapião tabular, seria necessário que antes muito se modificasse o sistema registral ou se adotasse para os imóveis rurais a obrigatoriedade do Registro Torrens, além de se fixar que o cancelamento do registro que pudesse ensejar a usucapião tabular fosse apenas decorrente de **vício do próprio registro** e nunca do título que lhe deu origem (assim se afastam os grilos e não se contradiz o teor da Lei 6.739/79 nem o Art. 214, da Lei 6.015/73 – lei de registros públicos – e não se sufoca e neutraliza o histórico trabalho das prestigiosas procuradorias¹¹³, dos órgãos públicos que atuam e atuaram no setor e do INCRA) e ainda que para

113 Nota 21.

a pretensão de usucapião tabular houvesse obrigatório pronunciamento das Procuradorias dos Estados, da União ou do Distrito Federal, conforme o caso, com a **determinação** de que se ajuizasse ação discriminatória e se formulasse pedido de cancelamento do registro atacado se a análise da cadeia sucessória e até a origem do imóvel não revelasse correto o “des-taque” do mesmo do patrimônio público.

Ante as dificuldades, talvez fosse o caso de se ajustar de imediato a redação do art. 1.242, do novo Código Civil segundo a sugestão que formulamos, apenas para **que se alterasse a redação original e se dissesse que “se aplicaria apenas aos imóveis urbanos”** (o que já por si afastaria sua aplicação a todos os imóveis rurais, independentemente do tamanho), algo que a própria CF/88 fez ao tratar da usucapião urbana de área não superior a 250m² (art. 183, *caput*), mesmo limite recém-utilizado pelo legislador, na Lei 12.424/2011¹¹⁴ (art. 9º) que introduziu o art. 1.240-A no Código Civil.

Quem sabe assim doravante não protegeremos melhor as terras públicas contra impróprias investidas de particulares. ❖

BIBLIOGRAFIA

BOBBIO, Norberto. **Teoria da Norma Jurídica**. São Paulo, Edipro, 2008, p. 37.

BOBBIO, Norberto. **Teoria do Ordenamento Jurídico**. São Paulo, Edipro, 2011, p. 79/81.

CARVALHO, Afrânio. **Registro de Imóveis**, Ed. Forense, 2008, p. 175.

CENEVIVA, Walter. "Registro de Imóveis – O Sistema Alemão e o Brasileiro", em Conferência proferida em 10.2.87, em Curitiba-PR, no I Seminário Nacional de Cadastro Urbano e Rural; publicado na RT 616/251, em fev/1987 e no livro **Direito Registral**, v. II, Ed. RT, organizadores Ricardo Dip e Sérgio Jacomino, p. 568/569.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Ed. Forense, p. 194.

GONZÁLES, José Alberto. **Direitos Reais (Parte Geral) e Direito Registral Imobiliário**. Lisboa: Quid Juris?, 2001, p. 108, 109 e 114.

¹¹⁴ Lei citada introduz a “Usucapião tabular familiar” ao modificar o novo Código Civil e introduzir o art. 1240-A: “Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”

GUGLIELMI, Vito José. "As Terras Devolutas e seu Registro", publicado na **Revista de Direito Imobiliário**, RDI 29/86, jan-jun/1992, p. 568.

JUNQUEIRA, Messias. **As Terras Devolutas na Reforma Agrária**. São Paulo. Ed. RT, 1964. P. 65.

MAIA, Altir de Souza. "Registro Paroquial", **Revista de Direito Agrário**. Ano 1, n. 1, 2º trimestre de 1973, p. 5/9.

MARQUES, Claudia Lima. "Cem anos de Código Civil Alemão: O BGB de 1986 e o Código Civil Brasileiro de 1916". **Ajuris**, Porto Alegre, n. 40, p. 82 e 88, 1987.

MIRANDA, Pontes de. **Fontes e Evolução do Direito Civil brasileiro**, 2ª. Edição, 1981, ed. Forense.

MIRANDA, Pontes de. **Comentários à Constituição de 1967**, Tomo VI, São Paulo, 1972, p. 457.

NALINI, José Renato. "Os princípios do Direito Registral Brasileiro e seus Efeitos". *In* **Direito Imobiliário Brasileiro**, Coord. Alexandre Guerra e Marcelo Benacchio, Ed. Quartier Latin do Brasil, p. 1.086.

OLIVEIRA, Régis Fernandes. **Ato Administrativo**. Ed. RT, 2ª. Edição, 1980, p. 35.

PARÁ FILHO, Tomaz. "Ação Discriminatória e Discriminação Administrativa" (Conferência proferida no Curso sobre O Patrimônio Imobiliário do Estado, promovida pelo Centro de Estudos da PGE, SP, 1978), *in* **Revista da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo**, n. 12, p. 446, junho 1978.

PEREIRA, Cáo Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil** (atualizada por Carlos Edison do Rego Monteiro Filho), v. IV, ed Forense, 21ª edição, p. 128).

PEREIRA, Cáo Mário da Silva, **Instituições de Direito Civil**, atualizada por Carlos Edison do Rego Monteiro Filho, v. I, ed Forense, 21ª edição, p. 533).

POTHIER, **Traité de la possession et de la prescription**, Parisa e Orleáns, 1782, Imprensa do Rei, do Bispo e da Universidade, t. II, capítulo III, intitulado *Du juste titre requi pour la prescription*, p. 179/180.

SERPA LOPES, Miguel Maria. **Tratado dos Registros Públicos**, 4ª Ed., v. IV, p. 357.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Curso de Direito Civil**, v. I, 7ª. Ed, Freitas Bastos, itens 282, 283 e 298.

SILVA, Angela. "Terras Devolutas", publicado na **Revista de Direito Imobiliário**, julho/dezembro de 1984, Ed. RT, p. 42/84.

MATERIAL DE PESQUISA¹¹⁵

Brasília:

- Autos da CPI da Venda de Terras a Estrangeiros; Congresso Nacional (1967) – 8 volumes.
- Autos da Representação de Inconstitucionalidade 1.070-DF, STF - Pleno, Rel. Min. José Carlos Moreira Alves, j. 23.3. 1983.
- CNJ - Pedido de Providências - PP n. 0001943-67.2009.2.0.0000.
- Autos do RMS 32227-AM – STF.

Bahia:

- Autos do Processo 8756/80, no Tribunal de Justiça da Bahia.
- Provimento 04/81, de 03.06.1981, do Corregedor Geral do Estado da Bahia.
- Autos da Ação Anulatória 0007034-44.1982.8.05.000, da 1ª Vara da Fazenda de Salvador/BA.

Goiás:

- Autos da Ação Penal 44, de competência originária do Tribunal de Justiça de Goiás - TJ-GO, onde foram réus juiz, ex-senador e ex-deputados federais, advogados, serventuários e outros.
- Acórdão na Ação Rescisória 5446, Rel. Mauro Campos, j. em 17.6.1987; Ementa publicada em 13.8.1987 (DO 10162 - fls. 02).
- Sentença de 08.6.1981, Comarca de Formosa, nos autos da Ação Discriminatória movida pelo Instituto do Desenvolvimento Agrário de Goiás – IDAGO, transitada em julgado pela intempestividade da Apelação, conforme consta do Acórdão datado de 25.6.1984 (TJ-Goiás, Rel. Des. Messias de Souza Costa).
- TJ, Tribunal Pleno, Acórdão unânime no Recurso Administrativo 71 (de 08 de outubro de 1980), do Instituto do Desenvolvimento Agrário de Goiás – Idago.

Pará:

- Sentença da 9ª. Vara Federal do Pará, proferida em 25.10.2011, nos autos do Processo 44157-81.2010.4.01.3900, com 21 laudas, cancelando matrícula e averbações dela decorrentes feitas no RGI do Cartório

¹¹⁵ Alguns dos documentos cartorários e de autos de processos judiciais findos foram coligidos ao longo de anos em viagens e visitas a algumas cidades do interior do País e Capitais dos Estados da Bahia, Goiás, Tocantins e Distrito Federal.

de Altamira/Pará.

JORNAIS IMPRESSOS

- **Correio Braziliense**, “Fazendeiros terão de sair até abril”, por Leonel Rocha, 26.3.2009
- **O Globo**, “MT: exploração ilegal de madeira cresce 63%”, por Cleide Carvalho, 10.3.2014.

MATERIAL PESQUISADO NA INTERNET

- “*Isso aqui é Brasil, diz fazendeiro sobre grilagem de terras devolutas*” – Paulo Peixoto, 10.10.2013. Site <http://www1.folha.uol.com.br/poder/2013/10/1354667-isso-aqui-e-brasil-diz-fazendeiro-sobre-grilagem-de-terras-devolutas.shtml> (acesso em 13.3.2014)
- Relatório Final da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar a ocupação de terras públicas na Região Amazônica - <http://arisp.files.wordpress.com/2009/10/33421741-relatorio-final-cpi-terras-amazonas-grilagem.pdf>
- Estado do Pará – Pedido de Providências – Requerimento - http://www.prpa.mpf.mp.br/news/2009/pdfs/pdf2/Pedido_providencias_CNJ.pdf
- Agência CNJ - <http://www.cnj.jus.br/atos-administrativos/atos-da-presidencia/resolucoespresidencia/96-noticias/7566-corregedor-determina-cancelamento-de-registro-de-imovel-do-tamanho-da-metade-do-brasil>
- Câmara dos Deputados – Tramitação do PL 2.109/99, que deu origem à Lei Federal 10.931/04 - <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2004/lei-10931-2-agosto-2004-533165-norma-pl.html>
- Lei de Terras de 1.850 (Lei 601, de 18.9.1850) - http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm
- Decreto 1.318, de 1.854 (que regulamenta a Lei 601/1850 - Registro Paroquial) - http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1851-1899/Anexos/RegulamentoD1318-1854.pdf
- Nappi, Karina; Centro de Estudos e Formação do Patrimônio - <http://www.calilecalil.com.br/calil/materias-publicadas/materia.asp?ID=352>

- “Os índios venceram”, consulta em 09.4.2014; fonte <http://revis-tagloborural.globo.com/GloboRural/0,6993,EEC1698650-1641,00.html>;

- “Arrozeiro quer prazo para colher”, consulta em 09.4.2014; fonte <HTTP://www.socioambiental.org/inst/esp/raposa/?q=noticias&page=6>

- Notícias/Câmara dos Deputados/25.7.2011 – 4,5 milhões de hectares de terras de estrangeiros - <http://www2.camara.leg.br/camaranoticias/noticias/AGROPECUARIA/200262-RESTRICAO-A-COMPRA-DE-TERRAS-POR-ESTRANGEIROS-E-PRIORIDADE-DE-COMISSAO.html>)

- Boletim dos Registros e do Notariado (Portugal, IRN – Instituto dos Registos e do Notariado) II caderno - Pareceres do Conselho Técnico - Julho 7/2003 - http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2003/brn-7-de-2003/downloadFile/attachedFile_1_f0/bct_07-03.pdf?nocache=1207758065.57

- Silva Filho, Elvino. "O cancelamento no Registro de Imóveis". **The-saurus Registral, Notarial e Imobiliário**. IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – <WWW.irib.org.br> – v. 4, ano 2005 – fonte <https://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CD AQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.colegioregistrals.org.br%2Ffanexos%2FCANCELAMENTO%2520NO%2520REGISTRO%2520DE%2520IMOVEIS-E Ivino%2520Silva%2520Filho.RTF&ei=SBoyU5X4KlfMkQfx2YHgDg&usq=A FQjCNGxwDi5mDVL7g5ABJWS99-xDnLsgw> (consulta em 17.12.2013)

- “MPF pede execução de sentença que cancelou a maior grilagem do mundo” – situada no Pará e correspondendo aos “territórios da Holanda e Bélgica juntos” – fonte Assessoria de Comunicação do MPF do Pará – publicado em **JusBrasil Notícias**, em 21.11.2013

JURISPRUDÊNCIA ANALISADA

- STF - Pleno, ACO 312/Ba, Relator Min. Eros Grau; Relator para Acórdão Min. Luiz Fux, julgamento em 02.5.2012 – site do STF.

- STF/Pleno, Acórdão proferido nos autos da Representação de Inconstitucionalidade 1.070-DF, Rel. Min. Moreira Alves, j. 23.3.1983.

- STJ/1ª Seção, ERESP 970.832-PR, Rel. Min. Luis Fux, j. 10.2.2010.

- TJ-SC, Acórdão: Apelação Cível n. 2006.015791-2, de Lages/SC, Relator: Des. Sérgio Izidoro Heil, j. 27.07.2006.

- TJ-MS - 3ª. Turma Cível, Ap 20110010476/000000, Rel. designado

Des. Rubens Bergonzi Bossay, j. 02.8.2011 – fonte <http://www.tjms.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=219668&v!Captcha=bzqem>)

- STF, ERE 52331-PR, Re. Min. Evandro Lins e Silva, DJ 30.3.1964.
"...II - *Os bens públicos imóveis da União não podem ser adquiridos por usucapião (CC, art. 67, Dec 22785/33, DL 9760/46, art. 200), ressalvados os casos de praescriptio longissimi temporis, a de 40 consumado antes de 1917 e os do art. 5º, "e", do DL 9760/46, III*".

- TJ-SP, Acórdão unânime, Apelação 12007, j. 14.5.1936, Min. Costa e Silva, Rel. Designado, *in Revista dos Tribunaes*, v. LX, fascículos 324/325, p. 78/88.

- STF/Pleno, ACO 312/BA, Rel. Min. Eros Grau; Rel. Acórdão Min. Luiz Fux, j. 02.5.2012.

- STJ/1ª Seção, ERESP 970.832-PR, Rel. Min. Luiz Fux, j. 10.2.2010.

- STJ, Resp 661858-PR, 3ª T, rel. Min. Castro Filho, DJU 15.8.2005.

- TJRJ; processo 0005705-19.1996.8.19.0000 (1996.001.03734) - Sétima Câmara Cível; Rel. Des. Gustavo Itabaiana; Julg. 20/08/1996 – consulta ao site do TJ-RJ, em 09.4.2014 (n.g.)

- STF, ADI 4629.

LEGISLAÇÃO

- Constituição Federal de 1988

- Lei de Terras de 1850 (Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850)

- Regulamento da Lei da Terras (Decreto nº 1.318 – de 30 de janeiro de 1854)

- Código Civil de 1916

- Código Civil de 2002

- Lei 10.931/2004

- Lei 6.015/73

- Lei 6.739/79

- Lei 12.424/2011 (art. 9º)