

Direito Agrário

— novas dimensões

(A Lei n.º 6.739/79)

OTAVIO MENDONÇA

Professor da Universidade Federal
do Pará

Ao se iniciar uma nova década, a penúltima do século e do milênio, não há ramo jurídico de interesse mais palpitante para a Amazônia que o Direito Agrário. Seus 5.000.000 de quilômetros quadrados constituem um dos maiores vazios aproveitáveis sobre a face da Terra. E a disciplina desse aproveitamento é um dos supremos desafios com que se defrontam os brasileiros — governantes e governados, homens da região e de fora dela, aqueles que se preocupam com o tema e aqueles que do mesmo se desapercebem. Sobre todos, inexoravelmente, repercutirão as conseqüências dos erros e acertos de cada qual.

II. Por outro lado, nunca se escreveu e falou tanto sobre a Amazônia. De qualquer modo, isso significa uma **tomada de consciência**, não local ou setorial, mas definitivamente nacional, da sua problemática, rebelde aos esquemas improvisados, às soluções miraculosas e às aventuras empresariais ou administrativas. Essa bibliografia tornou-se tão abundante que não é fácil sequer acompanhá-la e quase impossível manter-lhe o controle pela leitura, pelo coitejo, pelo comentário.

III. Ocorre, assim, uma espécie de encruzilhada, onde se defrontam, e frequentemente se confundem, os assuntos amazônicos e os temas agrários. Sucedem-se congressos, simpósios, conferências, comissões de inquérito, tratados internacionais, criação e reforma de órgãos especializados. Na esfera legislativa,

Palestra no I Ciclo de Estudos de Direito Imobiliário promovido pelos Conselhos Federal e Regional de Corretores de Imóveis — 10-4-1980.

as normas em vigor, ainda que recentes, revelam-se omissas ou inadequadas, e quando substituídas, as substitutas envelhecem com tamanha rapidez que, às vezes, mal conseguem ser experimentadas. Em conseqüência, o Direito Rural, tão jovem na sua autonomia quanto copioso na sua formulação, exige incessante reexame, sobretudo quando incide nos problemas amazônicos. Das alterações que o vêm atingindo, creio, pois, oportuno comentar algumas, atendendo à insistência com que generosos colegas, ex-alunos, clientes e amigos solicitam minha modesta, porém sincera, opinião. Não me arriscarei ao vaticínio dos efeitos. Eles dependem da execução, como esta, das pessoas. E as pessoas são imprevisíveis no raciocínio, no comportamento e até na continuidade. O tempo, somente o tempo, dirá se tais inovações vieram para perdurar ou serão ultrapassadas, no mesmo ritmo galopante com que apareceram.

IV. Escolhi a Lei n.º 6.739, de 5-12-79, para estas primeiras observações porque ela contém, senão a mudança mais profunda, decerto a mais polêmica entre todas as recentemente introduzidas no Direito Agrário. Em resumo, permite às pessoas jurídicas de direito público requererem aos Corregedores da Justiça a declaração de inexistência e o cancelamento da inscrição do imóvel rural vinculado a título nulo ou cujo registro tenha sido efetuado em desacordo com o artigo 221 da Lei nº 6.015/73. E somente quando o ato já estiver concluído serão notificados os titulares do domínio particular desfeito, quer os primitivos, quer os atuais, caso a cadeia sucessória já se haja prolongado, com ou sem desdobramento.

V. A inovação vem suscitando candentes comentários. De um lado, há os que defendem o imperativo de coibir, drasticamente, os abusos cada vez mais audaciosos ante os quais se demonstraram impotentes os meios clássicos de combate. A própria Exposição de Motivos do então Ministro da Justiça, PETRÔNIO PORTELLA, informa que o anteprojeto foi elaborado a pedido da Procuradoria-Geral da República, após diversas correções levadas a efeito no Pará, Amazonas e Acre. Visou-se “acudir às gravíssimas situações constatadas *in loco* concernentes a alienações de terras públicas feitas sob as mais variadas formas de fraude em detrimento do patrimônio da União e, mesmo, dos Estados”. Por sua vez, o Relator da Comissão Mista do Congresso Nacional — Senador BERNARDINO VIANA — salientou que, “com os instrumentos legais vigentes, uma ação anulatória de matrícula e registro tem-se estendido por até 5 anos, espaço de tempo bastante para que o falso adquirente parcele a gleba, aliene a terceiros parte dela e devaste a floresta com exploração predatória. Cita exemplos teratológicos, como o registro de três talões da taxa rural para exploração de seringais, que, na Comarca de Borba (AM), propiciou inclusão no domínio privado de 335.000 hectares, às margens da BR-319, sem que até agora se obtivesse decisão judicial.

VI. Mas, por outro lado, desde fevereiro último, quando se iniciou a vigência dessa lei, principiaram a surgir, com as suas primeiras aplicações, também os seus primeiros e ácidos opositores. Dentre eles, pela veemência da linguagem, destaca-se o advogado goiano REGINALDO FERREIRA CAMPOS, que apresentou ao Procurador-Geral da República, solicitando suscitasse, na forma do art. 119, I, 1, da Constituição, perante o Supremo Tribunal, a inconstitucionalidade da Lei n.º 6.739. Entende o requerente que a mesma, eliminando o

contraditório processual, cerceia a defesa dos interessados e gera desigualdade insanável entre as partes. Por outro lado, transferindo liminarmente para o domínio público o bem antes registrado como propriedade particular, inverte o instituto da desapropriação e viola os direitos adquiridos que a Carta Magna assegura no § 3.º do seu art. 153. Refere o representante aberração inversa da citada no debate legislativo, mencionando que o Instituto de Desenvolvimento Agrário de Goiás — IDAGO, pretende cancelar sumariamente os numerosos registros oriundos de escrituras públicas e sentenças judiciais que incidem sobre uma gleba cujas primeiras ocupações datam de 1846 e cuja transferência mais recente adveio de sentença prolatada em inventário concluído em 1964. Cópias desse petítório foram enviadas, com apelo de apoio, aos Conselhos Seccionais da Ordem dos Advogados no País inteiro.

VII. Sintetizadas, assim, as posições que se defrontam, parece-me inevitável que, ao longo de 1980, essa dura controvérsia suba aos tribunais, único poder competente, salvo mudança legislativa, para fixar uma exata interpretação. Tarefa difícil. Quem lida, na Amazônia, com os problemas fundiários bem sabe quanto são, em princípio, verdadeiros os motivos que inspiraram o projeto, ainda que possa temer algumas de suas conseqüências e divergir de algumas de suas colocações. O registro imobiliário, tornado obrigatório pelo Código Civil para transferir a propriedade e ao qual se concedeu a presunção de legitimidade, tornou-se, muitas vezes, vítima de sua própria força probante, transformando-se no alvo predileto das fraudes fundiárias. Diluídos na imensidão da Planície, sem instalações convenientes, sem livros adequados e sem quadros humanos quantitativa e qualitativamente capazes — nossos pobres Cartórios do interior jamais poderiam resistir à avalanche que sobre eles desabou, a partir de 1960. A abertura das grandes rodovias — a Belém—Brasília, a Transamazônica, a Cuiabá—Santarém, a Brasília—Acre, a Porto Velho—Manaus, a PA/70 — e a extensão dos incentivos fiscais, através da SUDAM, a partir de 66, aos empreendimentos rurais, deslocaram para a Amazônia a fronteira agropecuária do Brasil. Tome-se um Município típico, como Conceição do Araguaia. Em 10 anos — de 1960 a 1970 — sua população passou, em números redondos, de 11.000 para 40.000 habitantes, incluindo Santana do Araguaia, que ganhou autonomia no meio do período. Atualmente devem estar, os dois, em torno dos 70.000 residentes, dos quais menos de 1/3 são paraenses e menos de 1/5 nascidos em Conceição. Segundo o IBGE, em 1950 ali havia apenas 1 estabelecimento com terras tituladas. Em 1970 esse número subia para 98, em 72 para 140 e hoje para cerca de 300. Permanecem, todavia, milhares de lotes, desiguais no tamanho e no valor, de terras ocupadas, sem qualquer legalização. A estrutura fundiária alterou-se na mesma proporção. As 98 propriedades tituladas no início dos anos 70 absorviam 373.000 hectares, enquanto as 2.136 meras ocupações englobavam apenas 290.000 hectares. A transformação social é evidente. O antigo camponato, que prevalecera após o declínio da borracha, em 1912, cedeu lugar, após 1960, a uma incipiente sociedade capitalista, com todas as suas decorrências. O processo de ocupação do solo, até então resumido na posse, desvinculada de qualquer apoio documental, daí em diante começaria pela legalização, em geral de grandes áreas capazes de justificar investimentos a nível empresarial. Tudo mais é conseqüência dessa mudança. Os antigos e pequenos criadores ou plantadores autônomos seriam substituídos por peões

ou vaqueiros assalariados; a agricultura ou a pecuária de subsistência, pela produção destinada à venda e revenda; a economia familiar, pela de mercado; o valor de uso da terra, pelo seu valor de troca; e o reconhecimento da simples e desordenada prioridade na ocupação, pelo respeito ao título registrado, à linha demarcatória e ao imposto pago. Tudo isso explica a inevitabilidade dos conflitos. De 66 a 76, desencadearam-se, somente em Conceição, mais de mil litígios agrários, o que significa média anual superior a 100, dois por semana, um de três em três dias, quase todos marcados pela violência, vários pela morte, muitos até hoje, e talvez para sempre, sem esperança de solução. Dentro desse panorama, é fácil imaginar como se tornou impraticável manter o controle da legalidade através de órgãos — repartições administrativas, juizados, cartórios — que não haviam sido previstos para a nova conjuntura nem a ela se poderiam, de repente, adaptar.

VIII. O levantamento detalhado das fraudes que se praticaram na Amazônia em matéria fundiária é um trabalho gigantesco que provavelmente nunca mais se completará. Ao exemplo de Borba, onde meros talões foram aceitos como títulos de propriedade para mais de 300.000 hectares, poder-se-ia acrescer uma variedade enorme de golpes, ora sutis ora grosseiros, que apenas tento reunir para dar uma idéia dos gêneros principais:

A) **Fraudes nos títulos:** assinaturas, nomes, dizeres, datas e números falsificados, referência a livros de cadastro inexistentes, canhotos rasurados e descoincidentes.

B) **Fraudes nos processos:** Como os títulos são apenas a derradeira etapa de um processo aquisitivo, é óbvio que não podem ser válidos se inválidas forem as etapas essenciais anteriores. Aparecem, entretanto, títulos sem processo, ou processos sem formalidade insupríveis, como a identificação do comprador, o pagamento do preço, os editais regularmente publicados, as decisões concessivas.

C) **Fraudes na demarcação:** Houve época em que os mapas regionais eram precaríssimos, os técnicos de topografia escassos e, na maioria, desaparelhados para atender à sofreguidão dos compradores. A conseqüência é que muita demarcação se fez na prancheta, sem qualquer amarração no terreno, indicando linhas e azimutes imaginários que não correspondem a marcos nem a picadas de espécie alguma. Há "loteamentos" inteiros vendidos em São Paulo, entre 61 a 64, cujas glebas, quase sempre de 4.356 hectares, com perímetros, portanto, de 26 quilômetros e meio, aparecem percorridas no mesmo dia e com declinações magnéticas semelhantes em 10 ou 20 lotes contíguos. Inexistem cadernetas de campo, e as plantas, memoriais descritivos e resumos para os títulos foram mimeografados ou fotocopiados, preenchendo-se somente os claros para adaptá-los a cada processo. E, além dessas fraudes de gabinete, também as houve no campo, multiplicando-se léguas, alterando-se denominações de limites naturais, invadindo-se terras devolutas ou propriedades de confinantes, esticando-se ou encolhendo-se linhas ao livre arbítrio dos interessados.

D) **Fraudes na localização:** Muitas terras se venderam que ninguém sabe onde ficam e muitas outras que ficaram por cima de lotes anteriormente já

vendidos. São os famosos "títulos pluma" ou pena, que estão à procura de um lugar onde cair... Se embaixo não há ninguém, ali "repousam" até aparecer o dono; e se este não aparece, consolidam o domínio e a posse, embora sem correspondência alguma com a descrição de seus documentos. Antigamente, a titulação referia sempre a borda de um rio. Com as estradas, passaram elas a ser tomadas como base, através de um quilômetro determinado e por uma certa distância para a direita ou para a esquerda. Tais estradas, entretanto, muitas vezes, tiveram o seu traçado corrigido e a sua quilometragem renumerada. E como a demarcação não fora, de fato, feita, a única localização possível passou a ser pelos vizinhos ou pelas plantas dos loteamentos originários. Se aqueles não existem, ou também não sabem onde ficam e se estas são incorretas, a plotagem exata torna-se infactível. Daí os terríveis problemas de **superposição**, uma espécie bizarra de propriedade horizontal sem condomínio e sem solução...

E) **Fraudes no registro:** Infelizmente, e com louváveis exceções, registrou-se tudo quanto se quis nos Cartórios da Amazônia. O Decreto n.º 4.857/39, que disciplina os registros públicos até 76, quando entrou em vigor a Lei n.º 6.015/73, prescrevia que no Livro 3 apenas seriam inscritos os atos transmissivos da propriedade, enumerando a natureza e o objeto desses atos (arts. 237 e 239). Nesse aspecto, a legislação atual nada inovou, salvo transferir o registro das transmissões para o Livro 2 e criar para cada imóvel uma folha própria, com a matrícula inicial e as averbações posteriores (arts. 173 e segs.). É certo que tanto a lei antiga como a nova aceitam como documentos registráveis as **certidões extraídas de processos** (art. 237, d, do Dec. n.º 4.857, e 222, da Lei n.º 6.015). Tal expressão não parece, contudo, abranger as certidões **administrativas** que, fornecidas criminosamente, tantas vezes ensejaram transcrições fraudulentas. Porém, existem no Código Civil dois dispositivos que, combinados àqueles, não raro legitimaram, na aparência, a falsidade do registro. Trata-se dos arts. 137 e 138. O primeiro equipara as certidões judiciais aos documentos em original. O segundo confere força idêntica às certidões extraídas por **oficial público de instrumentos lançados em suas notas**. Explica-se, então, o jogo que permitiu tanto registro sem título hábil. Bastava que se obtivesse certidão administrativa de uma compra inexistente, majorada ou deslocada, registrando-a previamente no Cartório de Títulos e Documentos, para levar em seguida, a certidão deste registro a um serventuário do interior, desonesto ou ignorante, e dele conseguir a transcrição no Livro 3. Independente dessa manobra e sem qualquer astúcia, também se registraram no Livro 3 talões de impostos, títulos de posses não legitimadas, recibos de benfeitorias, documentos de pessoas falecidas sem forma de testamento nem de inventário, licenças estaduais ou municipais de exploração precária e transitória.

IX. Muito por alto, eis a síntese do que se deve considerar em um dos pratos da balança. Vejamos o que pôr no outro. Tanto a antiga como a vigente Lei dos Registros Públicos continham mecanismos de precaução e correção. Ambas conferiam aos oficiais dos Cartórios a prerrogativa de suscitar **dúvida**, a ser decidida pelo juiz, sempre que os títulos apresentados não lhes parecessem perfeitos (arts. 198 e segs.). Ambas previam a retificação do registro: voluntária, se concordassem todos os interessados; ou compulsória, através de pro-

cesso contencioso, se não houvesse consenso (art. 213). Uma e outra permitiam ao juiz invalidar a transcrição, independente de ação direta quando se demonstrasse nulidade de pleno direito do próprio registro (art. 214), ou determinar o cancelamento mediante requerimento unânime ou ação contraditória (art. 250). Porém, em todas essas hipóteses predominava sempre a mesma diretriz fundamental. Ou haveria **consenso** entre as partes ou o processo seria **contraditório**. E o artigo 252 da Lei n.º 6.015 proclamava que "o registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido". Para compreender a importância desse dispositivo, basta referir um processo judicial que teve, no Pará, ampla repercussão. O Governo do Estado havia declarado, por decreto, a nulidade de vários títulos já inscritos no registro imobiliário de S. Miguel do Guamá. A Secretaria de Justiça oficiara ao juiz daquela Comarca solicitando que proibisse o Cartório de expedir certidões relativas àqueles títulos. O juiz atendeu. Os interessados reclamaram ao corregedor, que deferiu a reclamação. Apesar disso, a proibição se manteve. Daí o mandado de segurança, concedido nos termos do Ac. 1.375 (Diário Oficial de 26-8-72, Rel. Des. SYLVIO HALL DE MOURA).

X. A única hipótese de cancelamento sem processo e sem acordo era a do art. 214 da Lei n.º 6.015, correspondente ao art. 229 do Dec. n.º 4.857. Tais dispositivos foram objeto de acerbos divergências. Invocados raramente, acabou-se firmando a tese de que se limitavam às nulidades formais do **próprio registro**, isto é, àquelas em que não estava em jogo a **validade do título**, mas sim e apenas o mecanismo registrador. Seria, por exemplo, a omissão do **título anterior** quando não se tratasse de aquisição originária de terras antes devolutas; a transcrição, no Cartório, daquilo que o título não dizia ou de título não vinculado a direitos reais (art. 172 da Lei n.º 6.015); a adulteração, enfim, do **registro** independente de ser o título bom ou mau. Alargar, agora, essa hipótese, permitindo suprimir o registro sem dar oportunidade de defesa aos interessados, por melhores que sejam os intuitos, é colocar um instrumento demasiado perigoso ao alcance de autoridades, cujos critérios se presumem corretos, porém que podem estar mal informadas ou mal inspiradas e, mesmo de boa fé, causar prejuízos irreparáveis a pessoas completamente desprevenidas.

XI. O aplicador da Lei n.º 6.739 estará, pois, situado entre as duas pontas de um dilema quase insolúvel. Dar-lhe uma interpretação ampla talvez diminísse a tal ponto o prestígio do registro que se esvaziaria a sua confiabilidade, imprescindível para um grande rol de operações imobiliárias. Como se baseariam, daí em diante, os projetos econômicos para incentivos fiscais, ou financiamentos bancários, as integralizações de capital social, os loteamentos ou colonizações particulares, as hipotecas e até mesmo as ações demarcatórias, discriminatórias e possessórias baseadas em títulos cujas transcrições pudessem ser canceladas sem que os proprietários e seus credores ou sucessores fossem previamente notificados? E as benfeitorias introduzidas por adquirentes de boa fé? E aqueles que já tivessem em seu favor alguma sentença transitada em julgado? E as nulidades ou anulabilidades já prescritas? Será que tudo isso poderia, de repente, perder o valor pelo requerimento de algum representante do Poder Público deferido pelo corregedor? E se o representante do Poder Pú-

blico fosse inidôneo, inepto ou faccioso? E se o corregedor fosse desatento, le-viano, apaixonado? As expressões — “título nulo de pleno direito” e “provas irrefutáveis” — sabemos nós, advogados, quanto são vagas e como dependem de convicções subjetivas e variáveis, de pessoa para pessoa, de um momento para outro, e de tantas circunstâncias impossíveis de esquematizar. Porém, se a interpretação da nova lei for demasiado restrita, ela perderá sua finalidade, muitas fraudes permanecerão impunes e a morosidade dos litígios judiciais desanimará qualquer iniciativa eficaz e moralizadora. Tudo isso sem falar nos complexos problemas da **responsabilidade civil do Estado** (Constituição, art. 107, e Código Civil, art. 15) por atos de seus prepostos, assim caracteriza-dos os funcionários e serventuários cujos atos, omissões e pronunciamentos in-duziram em erro os adquirentes de boa fé.

XII. Afinal, como sempre, tudo, ou quase tudo, dependerá das pessoas. Ofe-reço, entretanto, ao debate uma sugestão, que, sem contrariar a sua letra, su-ponho absolutamente dentro do espírito da lei. Seria retornar, por via inter-pretativa, à própria concepção original. O texto do projeto primitivo não falava sequer em cancelamento, usando uma nova expressão — o **desfazimento**. E li-mitava-o à matrícula ou averbação “com base em título não relacionado no artigo 221 da vigente Lei dos Registros Públicos” (art. 1.º). Esse artigo enumera quais os **documentos registráveis**: escrituras públicas ou particulares, atos autênticos passados no estrangeiro com força de instrumento público, senten-ças judiciais, certidões e mandados extraídos de autos do processo. Estavam, assim, eliminados os papéis espúrios. O único ainda duvidoso seriam as cer-tidões. Quanto a elas, bastaria a jurisprudência fixar que apenas valeriam para registros quando extraídas de processos judiciais, transcrevendo o inteiro teor da sentença concessiva ou translativa de direito real e consignando o seu trân-sito em julgado. Ficariam, assim, excluídas as **certidões administrativas**, sem prejuízo dos títulos alienatórios de terras devolutas, que não se equiparam às certidões, mas sim às escrituras, sendo, portanto, como estas, registráveis. Que foi exatamente tal orientação a inspiradora do novo instituto resulta nítido de sua justificativa:

“O anteprojeto cuida dos registros **inexistentes** e não dos registros imobiliários **nulos** já disciplinados pela vigente Lei dos Registros Pú-blicos e cujo cancelamento depende de decisão judicial... Levado, pois, a registro título **formalmente válido** — a conter direito inscritível e classificado, o título, por lei, como registrável —, o assunto concer-nente gerará a presunção **juris tantum** de domínio a favor de quem apontado, no título, como proprietário. E tal presunção deverá ser destruída por prova hábil, perante o juízo competente, o qual, reco-nhecida a nulidade do registro, ordenará se o cancele... Em contra-partida, levado a registro documento que não configure a transferên-cia da **propriedade imóvel**, ou, ainda, **título não tido como registrável** pela lei nacional, o registro dele não consubstanciará a aquisição do domínio nem dará lugar à presunção deste.”

XIII. Somente no Congresso é que se modificou a redação do art. 1º do pro-jeito. Antes da expressão “feito em desacordo com o art. 221 e seguintes da Lei

n.º 6.015", incluiu-se esta outra, muito mais abrangente: "vinculado a título nulo de pleno direito". Tudo indica, entretanto, que esse alargamento não foi intencional, tanto assim que o ilustre Relator não lhe fez qualquer referência expressa. Opinando pela rejeição das 5 emendas apresentadas, diz que o substitutivo proposto teve "o exclusivo propósito de aperfeiçoar a proposição governamental". Nesse caso, uma interpretação restritiva compatibilizaria o texto do projeto, e sua Mensagem, com o da lei e seu parecer. Assim sendo, e como perduram as hipóteses normais da Lei n.º 6.015 ao lado da excepcional criada pela Lei n.º 6.739, teríamos o seguinte esquema geral das dúvidas, retificações e cancelamentos nos registros imobiliários rurais:

A) Apresentando o título, o Cartório somente desde logo o registrará se lhe parecerem desnecessários quaisquer esclarecimentos. Caso contrário, deverá solicitá-los e, se o apresentante não o satisfizer, suscitará dúvida a ser decidida pelo juiz, sem prejuízo do processo contencioso competente (arts. 198 e segs. da Lei n.º 6.015). A lei prescreve responsabilidade civil dos Oficiais do Registro Público pelos prejuízos que causarem, por dolo ou culpa (art. 28), bem assim a dos Estados pelos atos de seus representantes ou servidores (Const., art. 107, e Código Civil, art. 15).

B) As retificações ou cancelamentos dos registros, quando requeridas pelos interessados, será feita, por ordem do juiz, de plano, se houver consenso e não acarretar danos a terceiros, ou pelas vias ordinárias, quando surgir alguma impugnação (arts. 212 e segs., e 250).

C) As nulidades de pleno direito do registro invalidam-no independente de ação direta (art. 214), devendo assim ser consideradas apenas aquelas em que não se debate defeito do título, mas tão-somente do registro. Estes casos e os do item seguinte (letra d) seriam os únicos capazes de justificar o cancelamento antes do processo e independente do consenso.

D) Os corregedores da justiça podem declarar a inexistência dos registros quando feitos com base em documento não constitutivo de direito real ou não enumerado entre os que a lei considera transcritíveis (arts. 172 e 221 da Lei n.º 6.015 combinados ao 1.º da Lei n.º 6.739). As certidões a que se refere o item IV do art. 221 são exclusivamente judiciais e deverão indicar o inteiro teor da decisão a registrar, bem assim o seu trânsito em julgado.

E) O registro, enquanto não cancelado, continua produzindo todos os seus efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título foi anulado (art. 252).

XIV. Finalmente, estes singelos comentários à Lei n.º 6.739 não podem omitir o louvor que merece o princípio aceito pelo seu art. 7.º. Aí se consigna, pela primeira vez, que os títulos de posse expedidos pelos Estados continuam a produzir os efeitos atribuídos pela legislação vigente à época de sua expedição, configurando situações jurídicas constituídas nos termos do art. 5.º, alínea b, do Decreto-Lei n.º 1.164/71. Tal dispositivo é particularmente importante no Pará, onde desde a nossa primeira Lei de Terras (Decreto n.º 410, de 8-10-1891) foi garantida a posse, transformável em domínio, daqueles que ocupavam al-

guma gleba quando se proclamou a República (15-11-1889). Esses títulos de posse constituem documento *sui generis* e apenas existem no Pará. Seus prazos de legitimação têm sido sucessivamente prorrogados e ainda há pouco o foram até 1985 (Lei estadual n.º 4.884, de 11-12-79). A partir de 1971, contudo, começaram a ser colocados em dúvida quando situados em áreas transferidas para o domínio da União pelo Decreto-Lei n.º 1.164. Vem agora o art. 7.º da Lei n.º 6.739 definir o problema, garantindo sua validade, onde quer que se encontrem. É uma vitória do nosso Estado, que tranqüiliza milhares de possuidores desses títulos. O que não significa que os possam registrar como propriedade antes de legitimá-los. Cairiam na hipótese de documento não constitutivo de direito real e, portanto, não inscritível. Já o título de legitimação equivale ao de venda, investe o beneficiário no domínio e torna cabível o registro como qualquer outro de alienação definitiva e originária de terras do Estado.

XV. O dispositivo merece ampla divulgação, dadas as divergências que esses documentos têm provocado. Também aqui convém estabelecer um claro meio termo entre posições extremadas e igualmente defeituosas. Há os que defendem o valor dos títulos de posse independente de qualquer formalidade. Estando muitos deles registrados no antigo Livro 3 e no atual Livro 2 dos Cartórios Imobiliários, havendo, não raro, sido aceitos como garantia de financiamentos bancários e possuindo cadeias sucessórias mais ou menos longas, embora geralmente imperfeitas, alegam tais defensores que nada mais é necessário para garanti-los. Entendem outros que, antes da legitimação, os títulos de posse não possuem qualquer valor sendo seus beneficiários meros ocupantes, com direito, quando muito, a serem indenizados pelas benfeitorias introduzidas ou a terem preferência nas respectivas licitações. Nem tanto ao mar, nem tanto à terra.

XVI. Os critérios fixados pelo art. 7º da Lei nº 6.739 combinados ao art. 29 da Lei estadual n.º 4.584/75, com as alterações da Lei n.º 4.884/79 e as tabelas resultantes da Resolução COVATE 09/79, homologada pelo Dec. n.º 500, de 26-12-79, eliminam as principais disparidades e permitem compor o seguinte esquema atual das legitimações dos títulos de posse expedidos pelo Estado do Pará:

A) tais títulos continuam a produzir os efeitos que lhes asseguram as leis vigentes à época de sua emissão quer se encontrem na faixa estadual quer na federal;

B) a legitimação é imprescindível para transformá-los de títulos de posse em títulos de propriedade, além de que somente pela demarcação é possível medi-los e localizá-los;

C) antes de legitimados, não são documentos registráveis no Livro 2 (antigo 3) dos Cartórios Imobiliários, embora constituam direitos potenciais que, até 31-12-1985, não poderão ser desprezados e, mesmo depois disso, representarão prova de posse com boa fé e justo título (Código Civil, arts. 489 e 490).

D) concluída a legitimação, o domínio será adquirido pelo regime imobiliário e o seu eventual cancelamento ficará sujeito às mesmas cautelas dos papéis semelhantes;

E) a cadeia sucessória dos atuais beneficiários não precisa mais remontar ao primitivo titular, bastando comprová-la nos últimos 20 anos, prazo máximo prescricional do Código Civil (art. 178 deste e 2.º da Lei estadual n.º 4.884/79);

F) as custas especiais nas legitimações de posse estão fixadas, no primeiro semestre de 1980, em 10% do preço básico (Cr\$ 7,50) para glebas até 500 hectares, podendo ascender até 40% do valor da terra nua (VTN = preço básico + acréscimos de extensão e localização + coeficientes de ancianidade e potencialidade aparente do solo). Essas custas poderão ser reduzidas ou dispensadas, tratando-se de requerentes necessitados;

G) o ITERPA está autorizado a vender, em regime de requerimento, dispensada a licitação, áreas ocupadas de boa fé com benfeitorias que, a seu critério, justifiquem esse tratamento excepcional.

BIBLIOGRAFIA

BATALHA, Wilson — **Comentários à Lei de Registros Públicos**. Forense, RJ, 1977.

BENCHIMOL, Samuel — **Amazônia**. Ed. Umberto Calderaro. Manaus, 1977.

CAMPOS, Antonio Macedo — **Comentários à Lei dos Registros Públicos**. Ed. Jalovi, Bauru — SP, 1977.

CARVALHO, Afranio de — **Registro de Imóveis**, Forense, RJ, 1976.

COSTA, José Marcelino e outros — **Amazônia/Desenvolvimento e Ocupação**. IPEA, RJ, 1979.

FUNDAÇÃO MILTON CAMPOS — **O Homem e o Campo**. Brasília, 1976.

GENEVIVA, Walter — **Lei dos Registros Públicos Comentada**. Saraiva, 1979.

IANNI, OCTAVIO — **A Luta pela Terra**. Ed. Vozes, Petrópolis, 1978.

LOPES, Serpa — **Tratado de Registros Públicos**. 4.ª ed., 1969, Freitas Bastos, RJ.

MAHAR, Dennis J. — **Desenvolvimento Econômico da Amazônia**. IPEA/INPES, Rio, 1978.

MOURA, Cleto — **A Nova Lei do Registro de Imóveis**. Imprensa Universitária, Belém, 1975.

MULLER, Fernando H. Cardoso G. — **Amazônia — Expansão do Capitalismo**. Ed. Brasillense, SP, 1977.

REBELO, Darino C. — **Transamazônica — Centro Documentação M. Transportes**. Brasília, 1973.

REBOUÇAS, Francisco — **Registros Públicos. Jurisprudência**. Revista dos Tribunais, SP, 1978.

SARMENTO, Eduardo Sócrates — **A Dúvida na Nova Lei dos Registros Públicos**. Ed. Rio, RJ, 1977.