

# La compra y venta de la propiedad rural en la Amazonia brasileña.

José de Arimatéia Barbosa





CONGRESSO IPRA-CINDER 2014  
27, 28 Y 29 DE OCTUBRE 2014

A COMPRA E VENDA DA PROPRIEDADE RURAL NA AMAZÔNIA BRASILEIRA

JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA



## Propuesta

Estudiar la compra y venta de la propiedad rural en la Amazonía del Brasil, con vistas a proponer la legitimación de la posesión en propiedades mediante el instituto de la usucapión; haciéndolo, a partir de su función social, responsabilidad del particular y también del poder público, garante de su Derecho

# MOTIVO DEL ESTUDIO

## La Câmara instala CPI del Latifundio

Un esquema millonario que involucra a empresarios y políticos de los estados del Amazonas, Pará y Rondônia comenzará a ser investigado en la próxima semana por la Câmara Federal.

Brasília, 14 de marzo de 2000



## Usucapión en la Amazonia brasileña José de Arimatéia Barbosa

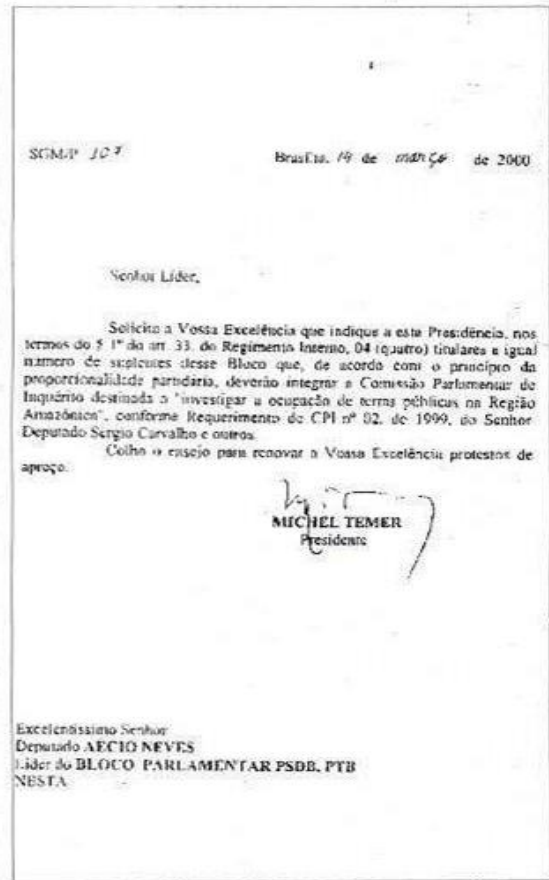
### Câmara instala CPI do Latifúndio

Um esquema milionário envolvendo empresários e políticos dos estados do Amazonas, Pará e Rondônia começa a ser investigado na próxima semana pela Câmara Federal. O presidente da Casa, deputado Michel Temer (PMDB-SP), autorizou a instalação de uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) destinada a apurar a ocupação de terras públicas na Região Norte.

Um grupo de 17 parlamentares, cujas indicações estão acontecendo desde a última quarta-feira, fará uma verdadeira devassa em documentos nas superintendências do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) para descobrir as eventuais fraudes. "A terra precisa ter origem porque antes o proprietário era a União", disse o autor da CPI, deputado federal Sérgio Carvalho (PSDB-RO), lembrando que um grande número de pessoas se apoderou de pelo menos 100 milhões de hectares de terra nestes três estados.

Sobre o envolvimento de políticos nas irregularidades, Sérgio disse que não pode haver omissão do Congresso Nacional. "Se há pessoas influentes no meio dessa fraude não posso fazer nada. É uma questão relevante para a Nação. Muitos empresários do Sul e Sudeste contraem dívidas junto ao BNDES e Caixa Econômica Federal e oferecem terras da Amazônia como garantia", denuncia Sérgio.

Ele disse que requereu a criação da CPI em março de 99 após inúmeras denúncias da imprensa brasileira, principalmente da revista "Veja", de janeiro do ano passado. Além do INCRA, os membros da comissão buscarão informações



de atos ilegais em Cartório de Ofício, investigam trabalho escravo, exploração de mão-de-obra, exploração indiscriminada de reservas, além da ocupação de terras indígenas demarcadas pelo Poder Público.

DIÁRIO DA AMAZÔNIA



# SUGERENCIAS Y ORIENTACIONES - CPI-2001

---

Catastro único del inmueble rural – PL 3.242/2000 – competencia – Ejecutivo

---

Creación de la Agencia Nacional de Gestión Territorial – Multiparticipación. p. 617

---

El Órgano responsable no puede ser controlado por ninguna de las entidades proveedoras y usuarias de las informaciones

---

Límite para la dimensión del inmueble rural

---

Concesión de Derecho Real de Uso – DL 201/67 – área superior a 2500 ha

---

Ley flexibilizando la legitimación de la posesión

---

Modelo de explotación de tierra *devoluta* (fiscal baldía) pasible de legitimación

---

Estatización de los Registros

---



## Bases del Estudio:

**Ley de las  
XII Tablas;**

**Código  
de  
Justiniano;**

**Esbozo  
del  
Código Civil  
de  
Teixeira  
de Freitas;**

**Constitución  
de 1988 de la  
República  
Federativa  
del Brasil;**

**Doctrina,  
legislación y  
jurisprudencia  
extranjera,  
en particular  
de Argentina,  
Brasil e Italia.**



---

## Objetivos específicos

- Estudiar la compra y venta de la propiedad rural en la Amazonía del Brasil.
- Analizar la Usucapión como abordaje de la Función Social de la Posesión.
- Comprender la desjudicialización del procedimiento de usucapión de tierras particulares y de las *devolutas* (fiscales baldías) ocupadas de buena fe, por quien las cultiva, y
- Proponer su legitimación como propiedad por medio del instituto de la usucapión notarial, cuyo título declarativo tendrá valor jurídico probatorio constitutivo, una vez que sea inscripto en el Registro Inmobiliario.



## **Problema:**

**¿Por qué existen todavía dificultades para registrar propiedades rurales en la Amazonia Brasileña, aun después de la implantación del sistema de georreferenciamento, que permite su correcta demarcación y control?**





# Hipótesis:

**H 1**

El registro de inmuebles brasileño es constitutivo, dado que del registro nace el derecho, tratándose de un acto de práctica *inter-vivos*. Se trata del procedimiento registral más adecuado, a pesar de que la forma hallada para la determinación de los límites de la propiedad, *in casu*, rural, a través del sistema de georreferenciamiento, no es efectivamente utilizada, siendo este hecho el origen del inexacto control de las tierras poseídas y de las propiedades adquiridas por compra y venta.

**H 2**

El Poder Público deja de cumplir la función social de la posesión sobre las tierras *devolutas* cuando impide que el poseedor las legitime, si esa posesión es capaz de producir usucapión.



# Metodología Jurídica descriptiva

Se empleó el método cualitativo-descriptivo con base en la investigación documental, experiencias del autor, investigación bibliográfica y electrónica, entre otros:

- Ordenamientos Jurídicos y Constitución de la República
- Doctrinas de Juristas reconocidos
- Plan Amazonía sustentable (PAS) Ley 11.952/09
- Debates – Ley 601/1850 y 6.383/76 y Decisiones STF (ACO 79-STJ – TJs Sentencias diversas)
- Estudio de los colegas Lamana Paiva y Des. Decio Erpen
- Derecho comparado Portugal – España – Italia - Argentina



---

Muchos son los registros y/o matrículas “voladores”, defectuosos, que dificultan al propietario / poseedor su regularización;

---

## 1. Algunas constataciones

Superposición de matrículas sobre áreas de reservas indígenas y rurales, con títulos duplicados por organismos públicos que deberían estar interconectados (INTERMAT e INCRA).



---

Actualmente sólo está habilitada la vía judicial para obtener la declaración de usucapión.

## 2. Algunas constataciones

---

Es necesario revalidar la actuación del Poder Público en la gestión de tierras, para dar seguridad jurídica en cuanto a la titularidad de las propiedades, frente al crecimiento económico sustentable en la región estudiada, nutrido por el agronegocio.



La profundización de los estudios abstraídos de los medios metodológicos aplicados llevó a la reafirmación de la posibilidad de que, modificando la ley, se habilite la desjudicialización, a través del Instituto de la Usucapión, en las modalidades: extraordinaria, ordinaria y/o especial, si así conviniese al interesado, garantizándole la deseada seguridad jurídica, que por el sistema registral brasileño es relativa (*juris tantum*) de verdad al acto registral.



## • Propuesta

Modificación del Código de Procedimientos Civil y de la Ley de Registros Públicos con el fin de regularizar, en procedimiento extrajudicial por medio de la usucapión, tierras particulares y *devolutas* que estén cumpliendo su función social por quien las usufructúa por el lapso de prescripción definido en la ley con intención de propiedad.



# BIBLIOGRAFIA

- BALBINO FILHO, Nicolau. Registro de Imóveis, Doutrina, Prática, Jurisprudência, 10ª Ed., Editora Saraiva, 2004.
- DINIZ, Maria Helena. Sistemas de Registro de Imóveis, 4ª Ed. Editora Saraiva, 2003.
- CENEVIVA, Walter. Lei 6.015/73- comentada- Editora Saraiva- 2004.
- ÉLERES, Paraguassú. Intervenção Territorial Federal na Amazônia. Belém, 2002.
- SILVEIRA, Mario Antonio. Registro de Imóveis. Função Social e responsabilidades. São Paulo, 2007.
- TRECCANI, Girolamo Domenico. Terras de Quilombo Caminhos e entraves do processo de titulação. Belém. 2006.
- MURARO – SILVA- Legislações agrárias do Estado de Mato Grosso-1ª. Edição- Ed. Jurídica Mato-Grossense
- MENDES, Isabel Pereira – Estudos Sobre Registro Predial. 2ª. Edição – 2003.
- VARELA, Laura Beck – Das sesmarias à propriedade moderna: Um estudo de história do Direito. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.
- PRATES, Clyde Werneck – Usucapião no Direito Brasileiro. Curitiba: J. M. Livraria Jurídica, 2010.
- ZIBETTI, Darcy Walmor – Teoria Tridimensional da função da terra no espaço rural. Curitiba: Juruá, 2006.
- CATALANO, Pierangelo. Digesto de justino, *liber primus*: Introdução o direito Romano. Tradução de Hélcio Maciel França Madeira – São Paulo: Editora revista dos Tribunais, 2010.
- FREITAS, Augusto Teixeira de, 1816-1883. Regras de direito: (Seleção clássica em quatro partes). São Paulo: LEJUS, 2000.



# BIBLIOGRAFIA

- BASTOS, Celso Ribeiro e MARTINS, Ives Gandra. *Comentários à Constituição*. Vol 7. São Paulo: Saraiva. 1990
- BANDEIRA DE MELLO. Celso Antônio. *Curso de Direito Administrativo*. 19ª. Ed. Revista e atualizada até a Emenda Constitucional 47, de 5.7.2005. SP. Malheiros Editores, 2005.
- BÍBLIA *on line*. 2014. Disponível em: << <http://www.bibliaonline.com.br/acf>>>. Acesso em 12 mar.2014.
- BRASIL. *DEC. Lei 710, de 17-09-1938*. Disponível em: <<<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:decreto.lei:1938-09-17;710>>>. Acesso em 10 jan.2014.
- BRASIL. **Decreto Lei 9.760, de 5 de setembro de 1946**. Dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências. Disponível em: << [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/de19760.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/de19760.htm)>>. Acesso em 10 jan.2014.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. *Diccionario de derecho romano y latines jurídicos*. 1ª ed. Buenos Aires: Heliasta, 2007.
- CALEGARI DE GROSSO, Lydia Esther. *Usucapión* – 2ª ed. 1ª reimp. – Santa Fe : Rubinzal-Culzoni, 2010.
- CAMPOS, Antonio Macedo de. *Comentários à Lei dos Registros Públicos*. Vol. III, 2ª ed. Bauru: E. Jalovi-LTDA, 1981.
- CLERC, Carlos M. *Derechos Reales e intelectuales*. Volumes 1 e 2.1ª. ed. Buenos Aires. Hammurabi, 2007.





# BIBLIOGRAFIA

- **CÓDIGO Civil de La República Argentina com todas las notas de Dalmacio Veles Sarsfield.** Edición oficial- 1ª. Ed. 1883, 2ª. Edición del século XXI, Buenos Aires: Gráfica Sur Editora, 2006.
- CSJN, “Provincia de Buenos Aires c/Molledo, Tomás (terreno Paseo Colón 1195)”, **Fallos**, vol. XIII, t. 96, p. 72.
- CONSTITUIÇÕES BRASILEIRAS- volume IV- 1937.editadas pela gráfica do Senado Federal, sob a coordenação de Walter Costa Porto. Brasília.2001
- FALCÃO, Marinho Ismael. **Direito Agrário brasileiro.** São Paulo, Ed. EDIPRO, 1995.
- FERREIRA, Pinto. **Curso de direito agrário.** Saraiva, São Paulo, 1994.
- FREITAS, Augusto Teixeira-obra compilada do Código Civil- Esboço – editada pelo Serviço de Documentação do Ministério de Justiça em 1952- Brasília- 1983.
- GADELHA, Paulo Henrique. **Tese discute ocupação e posse.** 2012. Disponível em: <<<http://www.jornalbeiradorio.ufpa.br/novo/index.php/2012/137-edicao-105--junho-e-julho/1349-tese-discute-ocupacao-e-posse>>>. Acesso em 10 jan.2014.
- GARCIA, Paulo. **Terra Devoluta.** Belo Horizonte: Ed. Livraria Oscar Nocolai, 1958.



# BIBLIOGRAFIA

- **HISTÓRIA e Memória. Leis hipotecárias do Brasil Império.** Disponível em: <<[http://www.quinto.com.br/leis\\_imperio/resolucao17071822.asp](http://www.quinto.com.br/leis_imperio/resolucao17071822.asp)>>. Acesso em 10 jan.2014.
- JONES, Alberto da Silva. **O Mito da Legalidade do Latifúndio.** Legalidade e Grilagem no Processo de Ocupação das Terras Brasileiras (Do Instituto de Semarias ao Estatuto da Terra). Tese Doutoral defendida na Universidade de São Paulo, em 2003. Disponível em: <<<http://www.fundaj.gov.br/geral/observanordeste/politicafundiaria/PoliticaFundiarria.pdf>>>. Acesso em 12 jun.2013.
- MAGALHÃES, Juraci Peres. **A Propriedade Territorial no Brasil e as Terras do Distrito Federal.** RJ: América Jurídica, 2003.
- MARQUES NETO, Floriano Peixoto de Azevedo. Regime Jurídico e Utilização dos Bens Públicos. In: Adilson Abreu Dallari; Carlos Valder do Nascimento; Ives Gandra da Silva Martins. (Org.). **Tratado de Direito Administrativo.** 1ed. São Paulo: Saraiva, 2013, v. 2, p. 398-448.
- MEIRELLES, Hely Lopes. **Estudos e Pareceres de Direito Público.** São Paulo: Revista dos Tribunais, 1971.
- MONTESQUIEU. **L'Esprit Des Lois** (1758). Choiks de Textes. Classiques Larousse. French Edition. Mass Market Paperback: May 1, 2007.
- NUNES, Pedro. **Do usucapião: teoria, ação, prática processual, formulários, legislação, regras e brocardos de direito romano, jurisprudência.** Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, Forense, 1984.



# BIBLIOGRAFIA

- PERLINGIERI, Prieto. *Introduzione alla Problematica della "proprietá "*. Jovone, Università degli Studi Camerinno/Scuola di Perfezionamentp in Diritto civile, 1971
- PINTO, Antonio Luiz de Toledo. (colab); WINDT, Márcia Cristina dos Santos. (colab); SIQUEIRA, Luiz Eduardo Alves de. (colab). *Regras de elaboração, redação, alteração e consolidação das leis: lei complementar n. 95, de 26-2-1998*. São Paulo: Saraiva, 2000. – (Coleção Saraiva de legislação).
- ROCHA, Sílvio Luís Ferreira. *Função Social da Propriedade Pública*. São Paulo: Malheiros Editores, 2005.
- SILVA, De Plácido. *Vocabulário jurídico*. 27ª. Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2008.
- STEFANINI, Luis de Lima. *A propriedade no direito agrário*. 1a. Ed. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, 1978.



# BIBLIOGRAFIA

## Links visitados

- BRASIL. Lei 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do império. Disponível em <<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L0601-1850.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm)>>. Acesso em 12 mar.2014.
- BRASIL. Constituição Política do Império do Brasil (de 25 de março de 1824). Disponível em: << [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao24.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm)>>. Acesso em 12 mar.2014)
- BRASIL. JTJ/SP 137/595. Disponível em: << <http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=titulo%3AREsp+1.137.595%2FSP>>>. Acesso em 12 mar.2014.
- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 . Disponível em: << [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>>. Acesso em 12 mar.2014.)
- BRASIL. Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, Disponível em: <<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm)>>. Acesso em 12 jan.2014





# José de Arimatéia Barbosa

CV: <http://lattes.cnpq.br/8904984415239183>

- Oficial de Registro de Inmuebles y Títulos y Documentos del Distrito de Campo Novo del Parecis - MT. Vice Presidente del IRIB por el Estado de Mato Grosso y su representante en la Comisión de Asuntos de la Tierra de la CGJ/MT. Consejero de la ANOREG/MT. Miembro del Observatorio de Derechos Humanos, Bioética y Medio Ambiente con la Università Degli Studi di Salerno, Italia y Universidad del Museo Social Argentino, Buenos Aires, Argentina.
- Anteriormente ejerció actividad de Escribano de Notas, Protestos, Oficial del Registro Civil de las Personas Físicas y Jurídicas en los Distritos de Consejero Pena - MG, Alvorada y Colorado del Oeste - RO.
- Abogado y Procurador General Adjunto del municipio de Governador Valadares, donde también ejerció la presidencia de la Junta de Recursos Fiscales.
- Profesor de Derecho Constitucional en la FADIVALE- Facultad de Derecho del Vale do Rio Doce - Governador Valadares - MG y de Derecho Notarial y Registral en la UNITAS - União das Faculdades de Tangará de la Serra - MT.
- Graduado en Ciencias Jurídicas y Sociales. Pos-Graduado en Derecho Público, Civil, Procesal Civil y Notarial y Registral.
- Doctor en Ciencias Jurídicas y Sociales per la Universidad del Museo Social Argentino, Buenos Aires.
- Pos Doctor en Derecho de Propiedad Latinoamericana y Europea, per la Università Degli Studi di Messina- Italia.
- Doctorando en Derecho Civil por la Universidad de Buenos Aires, Argentina.
- Pos Doctorando en Derecho de las Cosas; Derecho Notarial y Registral por la Universidad de Coimbra, Portugal.

