

## ORIGEM E EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA PROPRIEDADE RURAL NO BRASIL

*Pedro Elias Erthal Sanglard \**

Antes mesmo do nosso descobrimento, parte do Brasil já pertencia à Coroa Portuguesa, por força do Tratado de Tordesilhas, celebrado entre os Reis de Portugal e da Espanha, em 1494, que dividiu a América entre os dois Reinos. Portanto, em 1500, quando PEDRO ÁLVARES CABRAL aqui chegou, as terras brasileiras já eram legalmente públicas, em que pesem estarem habitadas pelos índios.

Temendo invasões de outros Reinos europeus insatisfeitos com a divisão do novo mundo, Portugal decide iniciar a colonização das terras descobertas. A partir de 1504, o Rei João III começa a fazer doações das novas terras aos seus súditos mais ilustres que tivessem condições de povoá-las e de defendê-las, através do regime administrativo de concessão de Capitânicas Hereditárias, já empregado anteriormente em outras Colônias Portuguesas, pelo qual se transferia a colonização ao particular, isentando o erário real das despesas dela decorrentes, sendo a primeira doação de uma capitania feita ao cristão novo Fernão de LORONHA ou NORONHA.

Em 1532, a Colônia do Brasil foi dividida em 15 grandes lotes de terras ou donatarias, após o que foi feita a Carta de Doação da Capitania de Pernambuco a GONÇALO COELHO, em 1534. Depois, seguiram-se outras doações reais, como a MARTIN AFONSO DE SOUZA, contemplado com dois lotes, que deram origem às capitânicas de São Tomé ou Paraíba do Sul e de São Vicente, das quais surgiu a Capitania do Rio de Janeiro, depois Província e atual Estado.

O Donatário, Capitão ou Capitão-Mor, como era chamada a pessoa que recebia a Capitania, era incumbido de colonizar sua porção de terras através das respectivas Cartas de Doação e dos Forais, os quais foram os primeiros títulos legais de propriedade no Brasil. As Cartas estabeleciam quais as terras a serem doadas e quem seriam seus donatários, e os Forais estabeleciam os direitos e obrigações entre o Rei e os Donatários das terras doadas.

Já que, como visto, todas as terras brasileiras pertenciam legalmente ao Rei de Portugal, as Cartas de Doação e os Forais são a origem da propriedade privada no Brasil e também dos latifúndios, devido às imensas extensões das Capitânicas doadas, que iam do litoral até a linha de Tordesilhas, em linhas paralelas, medidas em léguas de sesmaria que equivaliam a um quadrado de 3.000 braças de lado, ou sejam, 6.600 m, já que cada braça mede 2,2 m, o que correspondia a uma área de 43.560.000 m<sup>2</sup> cada uma.

As terras recebidas em doação dividiam-se em duas partes: uma de 10 (dez) léguas de extensão para o Donatário e seus herdeiros ou sucessores (daí o nome de Capitânicas Hereditárias), e outra, qual seja, as léguas restantes, para serem dadas em sesmarias a qualquer pessoa, desde que fosse um cristão.

Esse sistema de aquisição de terras por sesmarias foi transplantado de Portugal, onde vigia desde 1375 a Lei de Sesmarias do Rei Fernando I, sendo modificado pelas Ordenações posteriores.

Ao contrário das terras em Portugal, as terras no Brasil eram isentas de tributos, salvo o dízimo da Ordem de Cristo. Logo, a forma de propriedade estabelecida entre nós foi a plena ou alodial, ou seja, sem qualquer encargo. Assim, o Sesmeiro, como era chamado o dono da Sesmaria, não pagou tributos até a carta Régia de 1699 que instituiu o pagamento de um foro à Coroa, mas esta cobrança foi abolida mais tarde por uma lei de 15 de novembro de 1831.

Podemos resumir o processo legal para a aquisição da propriedade pelo sistema de sesmaria da seguinte forma:

- 1) Recebimento de uma Carta de Doação da Sesmaria;
- 2) Registro dessa Carta na Provedoria da sede da Capitania;
- 3) Aproveitamento das terras da Sesmaria no prazo estipulado na Carta;
- 4) Confirmação da doação da Sesmaria pelo Rei.

Chegou-se a exigir-se também, pelo Alvará de 5 de novembro de 1795, a medição e demarcação das Sesmarias, mas por ser inviável para a realidade da época, devido ao seu custo e à falta de profissionais habilitados, tal exigência foi revogada no ano seguinte.

É de se notar que não havia restrição à doação de mais de uma Sesmaria para uma mesma pessoa, mesmo que já fosse ela Sesmeiro, o que colaborou para o surgimento de latifúndios formados por sesmarias contíguas, aliado às atividades econômicas da época que exigiam

grandes extensões de terras, como a criação de gado, os engenhos de açúcar e as plantações de café.

As sesmarias doadas que não fossem aproveitadas ou cultivadas de algum modo, tornavam-se terras devolutas, ou sejam, terras que se afastaram do patrimônio público sem se incorporarem ao patrimônio de particulares, retornando ao domínio público.

Esse sistema de sesmarias perdurou até a nossa Independência, sendo extinto por uma resolução de consulta da Mesa do Desembargo do Paço de 17 de julho de 1822, quando, então, por não ter sido implantado um outro regime legal para aquisição da propriedade, passou a vigorar a situação fática da posse, ou seja, as pessoas ocupavam e cultivavam as terras, tornando-se posseiros, sendo tal prática um costume na época e enquanto costume secular era reconhecido desde a Lei da Boa Razão de 18 de agosto de 1769.

Posteriormente, em 1850, surge a Lei nº 601 ou Lei de Terras e Imigração, a qual disciplinou a questão fundiária, resumindo-a a quatro situações:

- a) Terras não distribuídas, impropriamente chamadas de devolutas;
- b) Terras dadas de sesmarias cujos donatários cumpriram as exigências legais e adquiriram a propriedade plena como sesmeiros legítimos;
- c) Terras dadas em sesmarias cujos donatários não cumpriram as exigências legais, sendo sesmeiros ilegítimos;
- d) Terras ocupadas por pessoas sem títulos, os posseiros.

Além disso, essa Lei do Império proibiu a aquisição de terras devolutas por qualquer outro meio que não fosse a compra, revalidou as sesmarias não cultivadas, legitimou as posses mansas e pacíficas de terras cultivadas e criou um registro paroquial de terras através de declarações dos seus possuidores perante suas respectivas freguesias, sob pena de multa.

Com a Proclamação da República, a Constituição de 1891 transferiu as terras devolutas para os Estados, ficando com a União apenas as áreas públicas indispensáveis à defesa das fronteiras, as construções militares e as estradas de ferro. Dessa forma, cada Estado do Brasil poderia editar sua própria lei de terras.

O advento do Código Civil (Lei Federal nº 3.071 de 1916), veio a regular completamente a matéria, consagrando a propriedade privada absoluta, de acordo com o liberalismo vigente na época, composta de

três direitos fundamentais de usar, de gozar e de dispor do bem pelo seu dono, e somente podendo ser adquirida de três modos, a saber (artigo 530):

- I. pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel;
- II. pela acessão (tudo aquilo que adere ou se incorpora ao imóvel);
- III. pelo usucapião (decorso do tempo ou prescrição aquisitiva);
- IV. pelo direito hereditário (herança).

Finalmente, a Constituição Federal de 1934 introduziu a função social da propriedade no nosso ordenamento jurídico, impondo restrições ao conceito liberal do livre exercício do direito de propriedade quando o exigir a coletividade, como por exemplo no caso de desapropriação pelo Poder Público, regulada pelo Decreto-Lei nº. 3.365 de 1941 e outros diplomas legais posteriores. Igualmente, a Carta de 34 introduziu o instituto do usucapião pró-labore entre nós, passando o fator trabalho a ser um dos requisitos para a aquisição do domínio pelo decurso do tempo, o qual veio a ser regulado pela Lei Federal 4.504/64 (Estatuto da Terra) que também disciplinou a reforma agrária em nosso País e, posteriormente, pela Lei Federal nº 6.969/81, como usucapião especial.

Atualmente, a Constituição brasileira de 1988 também consagra o princípio da função social da propriedade nos seus artigos 5º, XXIII e artigo 170º, III, enquanto direito individual e princípio da ordem econômica, respectivamente, o usucapião pró-labore, em seu artigo 191º e a desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária do imóvel rural que não esteja cumprindo a sua função social, nos termos do seu artigo 184º, ressalvados a pequena e média propriedade rural e a propriedade produtiva, consoante o artigo 185º, atingindo, portanto, somente o latifúndio improdutivo.

.....

#### **Fontes de consulta:**

1. LIMA, Rafael Augusto de Mendonça, Direito Agrário, Reforma Agrária e Colonização, Livraria Francisco Alves;
2. SOUZA, Augusto Fausto de, Estudo Sobre a Divisão Territorial do Brasil, Imprensa Nacional;
3. Tombo das Cartas de Sesmarias do Rio de Janeiro, Arquivo Nacional;
4. ANTUNES, Paulo Bessa, A Propriedade Rural no Brasil, OAB/RJ;
5. ALVARENGA, Otávio Mello, Direito Agrário e Meio Ambiente na CF de 88, Forense.

- \* Promotor de Justiça e Eleitoral do Estado do Rio de Janeiro, Professor da EMERJ, da FEMPERJ, da UFF e da UES, Mestrando em Ciência Ambiental pela UFF.