



CAOS FUNDIÁRIO EM SP: O CASE SANTANA DE PARNAÍBA

Ana Paula da Silva Bueno | Flávio Silva Belchior | Bastiaan Philip Reydon

**“Causas da insegurança jurídica
da propriedade de terras no Brasil:
o estudo de caso de Santana de Parnaíba/SP”**

RESUMO DO CASO

- O Brasil ainda enfrenta problemas relacionados à questão fundiária e sua maior evidência são os recorrentes conflitos agrários que vemos desde a época da colônia.
- Dentre as razões desses conflitos, temos:
 - Ao longo dos anos o país não conseguiu criar um cadastro de terras eficiente;
 - Não discriminou as terras públicas das terras privadas;
 - Não conseguiu acabar com o sistema de apossamento da terra, de forma que mantivesse a posse e a propriedade coexistindo.

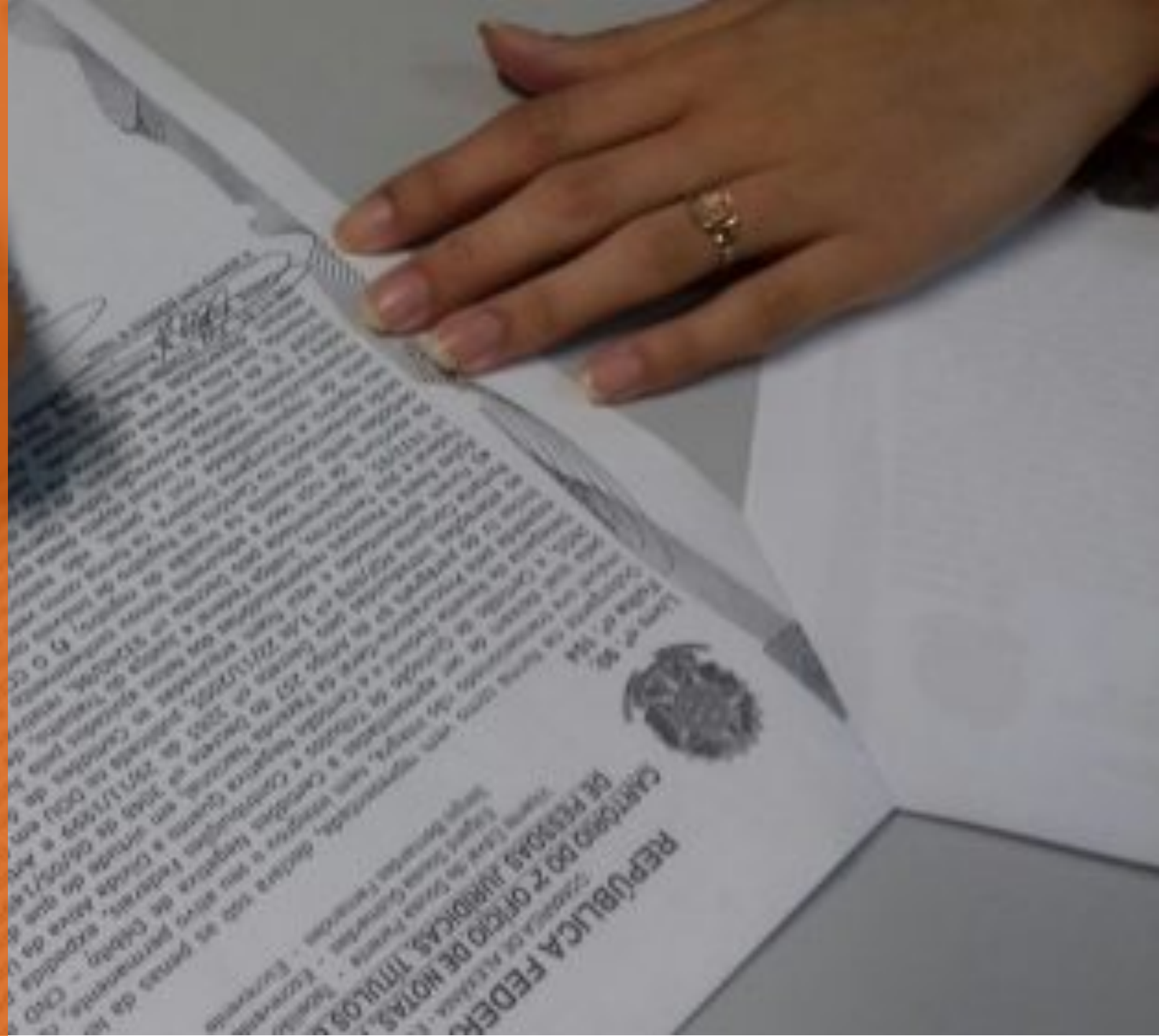
RESUMO DO CASO

- Essas três hipóteses são tidas como causas da insegurança jurídica da terra no país e são evidenciadas no caso do **Sítio Barreiro**, localizado em uma das áreas mais valorizadas de SP e com incorporações de alto padrão (ex: Alphaville e Tamboré) e onde foi constatada uma sobreposição de áreas:
 - O Sítio em si (área de posse);
 - Diversas propriedades com matrículas registradas em CRI;
 - Um possível aforamento instituído pela Coroa portuguesa em 1732.
- A existência de diferentes tipos de direitos sobre a mesma área ocasionou uma série de conflitos fundiários sobre a terra, trazendo insegurança jurídica aos detentores.

SÍTIO BARREIRO

- O imóvel, que data de 1856, sempre existiu na esfera da posse (possivelmente um aforamento de 1732).
- Essa posse nunca foi convertida em propriedade por razões desconhecidas.
- Em 2011, uma empresa adquiriu e cercou a área e iniciou os trâmites para transformar sua posse em propriedade – entretanto, ao dar início ao processo, foi surpreendida por uma situação fundiária altamente complexa que já estava envolvida em diversas demandas judiciais.
- Os conflitos envolvem pessoas que se dizem possuidoras e outras que se dizem proprietárias com base em matrículas existentes no CRI de Barueri.

POR QUE EXISTE INSEGURANÇA JURÍDICA DA PROPRIEDADE DE TERRAS NO BRASIL?



TÓPICOS PARA RESPONDER À PERGUNTA

- 1) Aspectos históricos e legais** que contribuíram para que não alcançássemos a segurança jurídica nos assuntos relacionados à terra pela ausência de um cadastro capaz de organizar o território;
- 2) Existência de dois direitos concomitantes (posse e propriedade)**, que não permitem que o conjunto de instituições administrativas e legais sejam eficientes, sendo a insegurança jurídica uma consequência;
- 3) Indefinição jurídica e fática da propriedade**, que impossibilita a organização do território brasileiro.

**ASPECTOS QUE
POSSIBILITARAM
A GRILAGEM
DAS TERRAS DO
SÍTIO BARREIRO
PELA FAZENDA
ITAHYÊ**

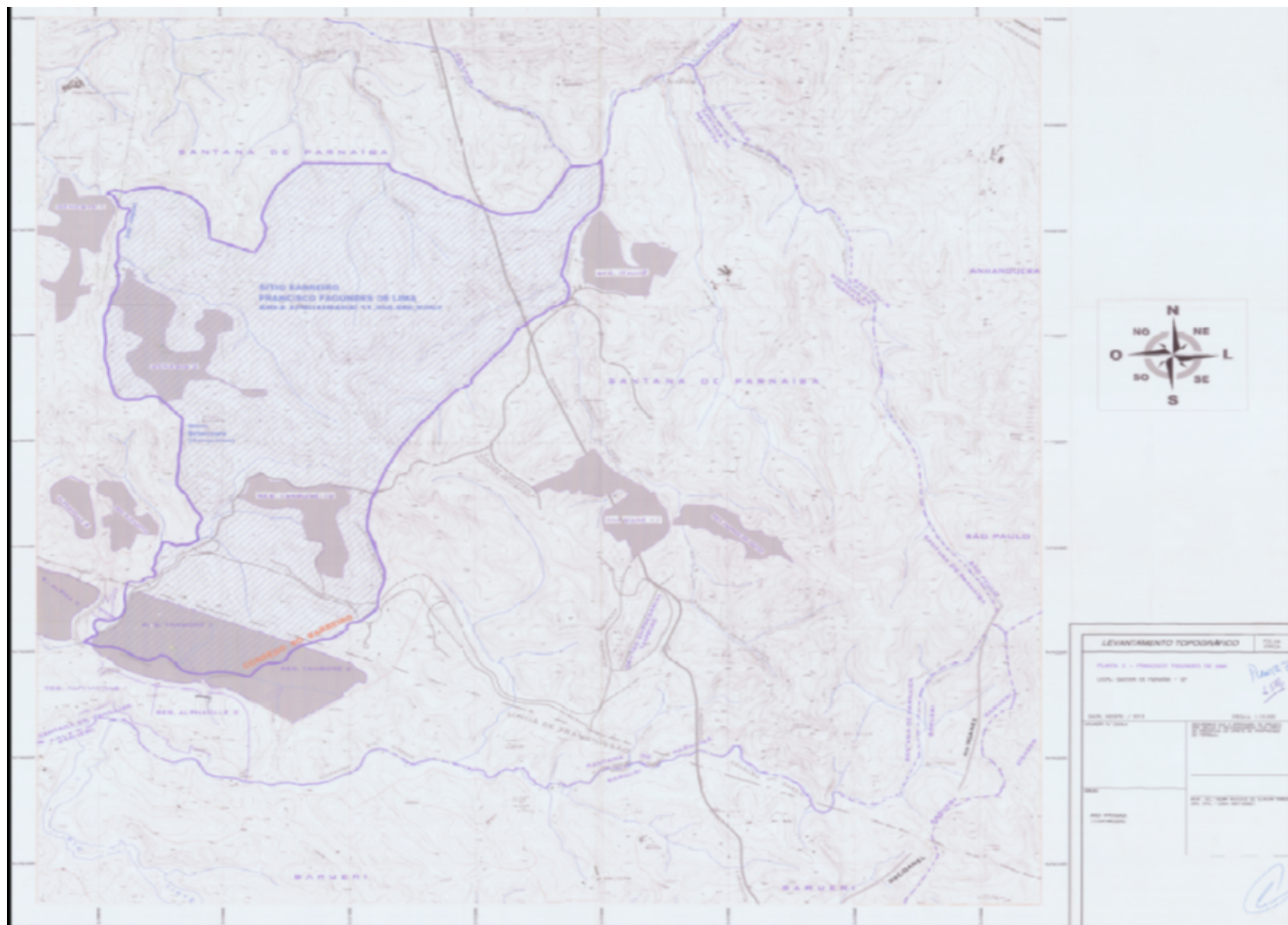


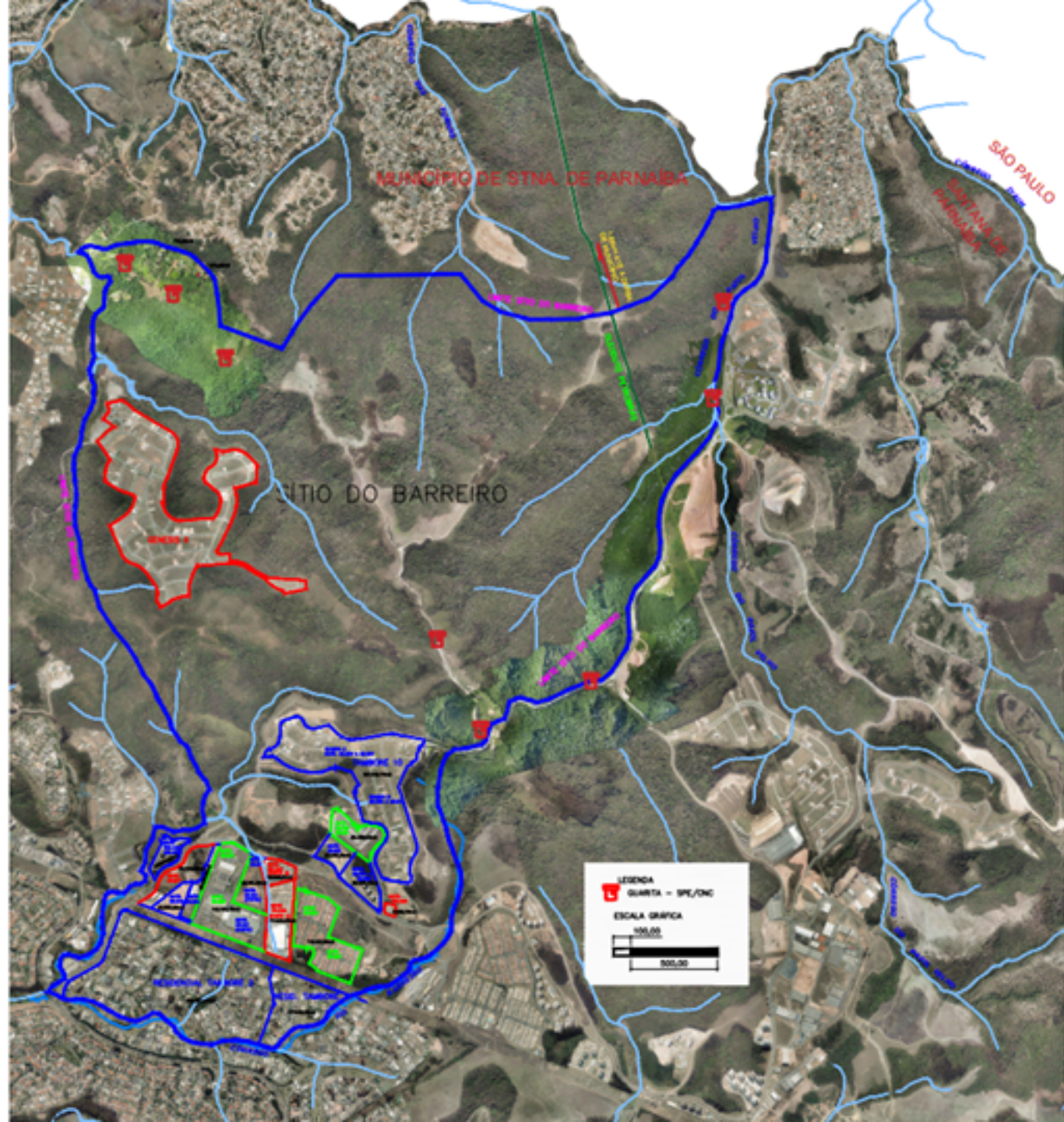
SÍTIO BARREIRO

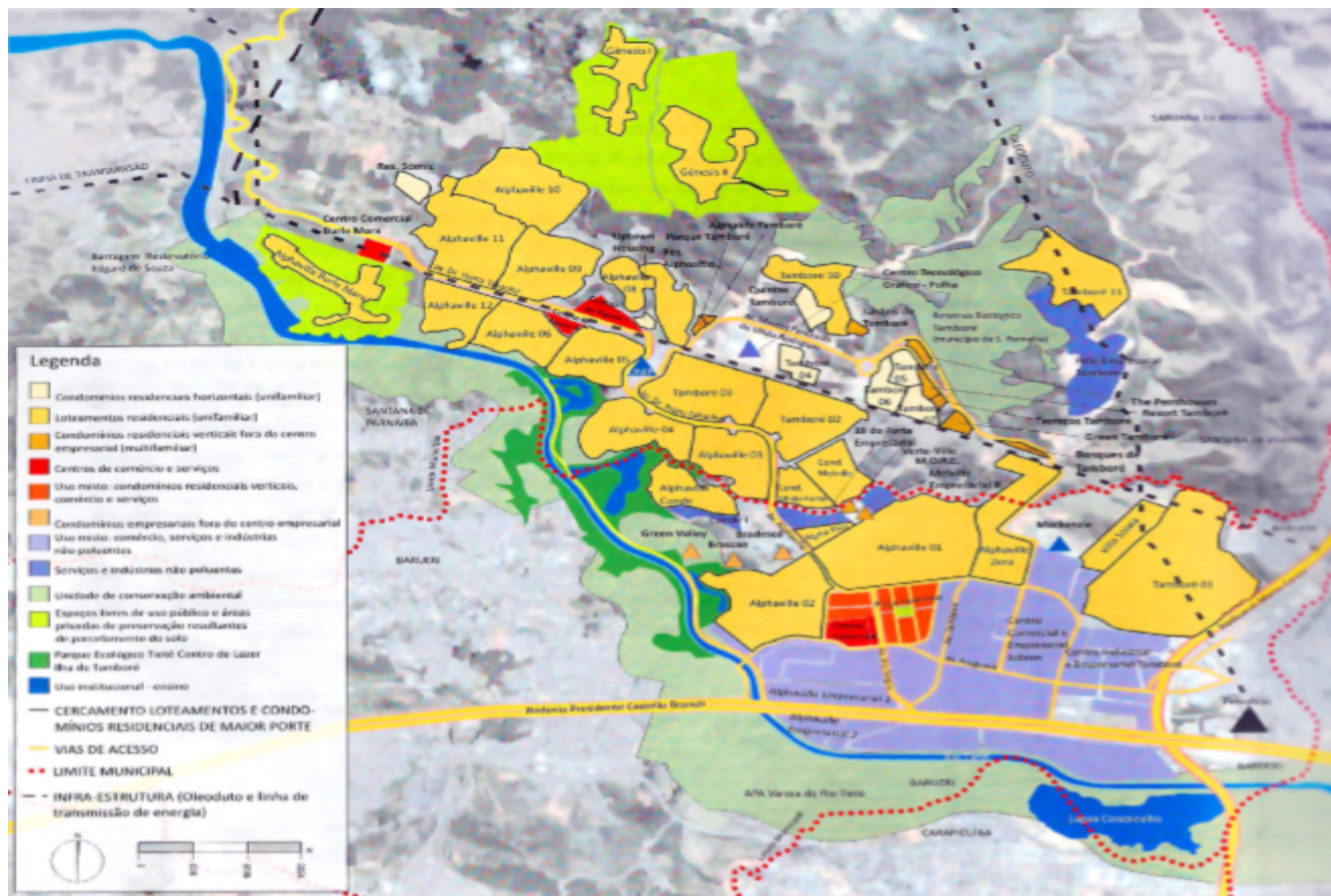
- A área da **Fazenda Itahyê** (24.000.000 m²), localizada na Freguesia do Ó (São Paulo) estava descrita de forma insuficiente para ter certeza de sua localização;
- Foi parcelada em glebas menores, sem antes ter sido realizada uma retificação de área para apurar o local e o perímetro exatos (cf. Lei de Registros Públicos);
- **9º Tabelionato de Notas de São Paulo**: confeccionou **escrituras públicas irregulares**, destacando áreas que **não estavam precisamente delimitadas** e usando memoriais descritivos que **desacompanhados de mapas**;
- **CRI de Barueri**: registrou essas escrituras transferindo um direito de propriedade sem saber se o que constava no memorial tinha **correspondência com a gleba**;

- **Fazenda Itahyê:** as alienações realizadas na transcrição **nunca foram comunicadas ao cartório de origem**, não constando no histórico do imóvel;
- As retificações foram realizadas sem oposição de terceiros, pois os confrontantes eram os próprios requerentes;
- As retificações serviram para dar legalidade, pelo Poder Judiciário, aos parcelamentos das glebas realizados sem as devidas cautelas legais;

Planta do Sítio Barreiro

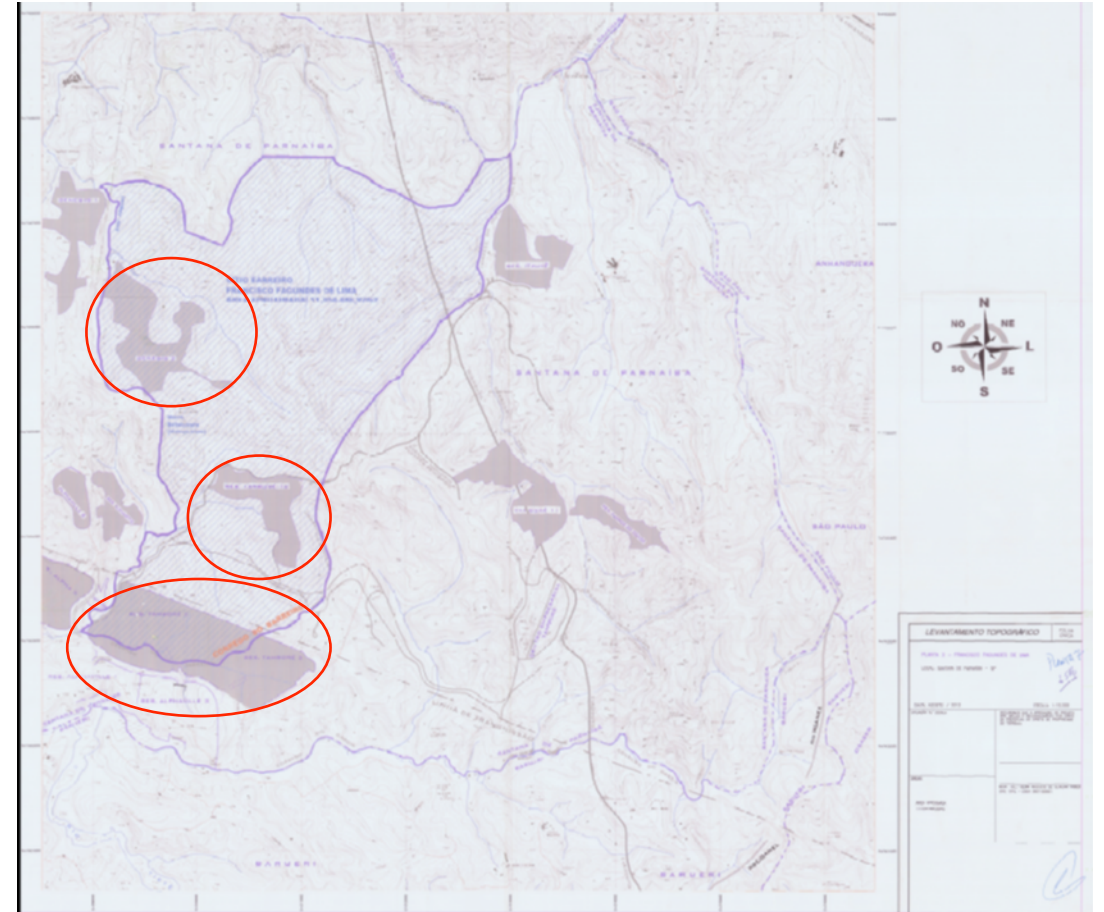
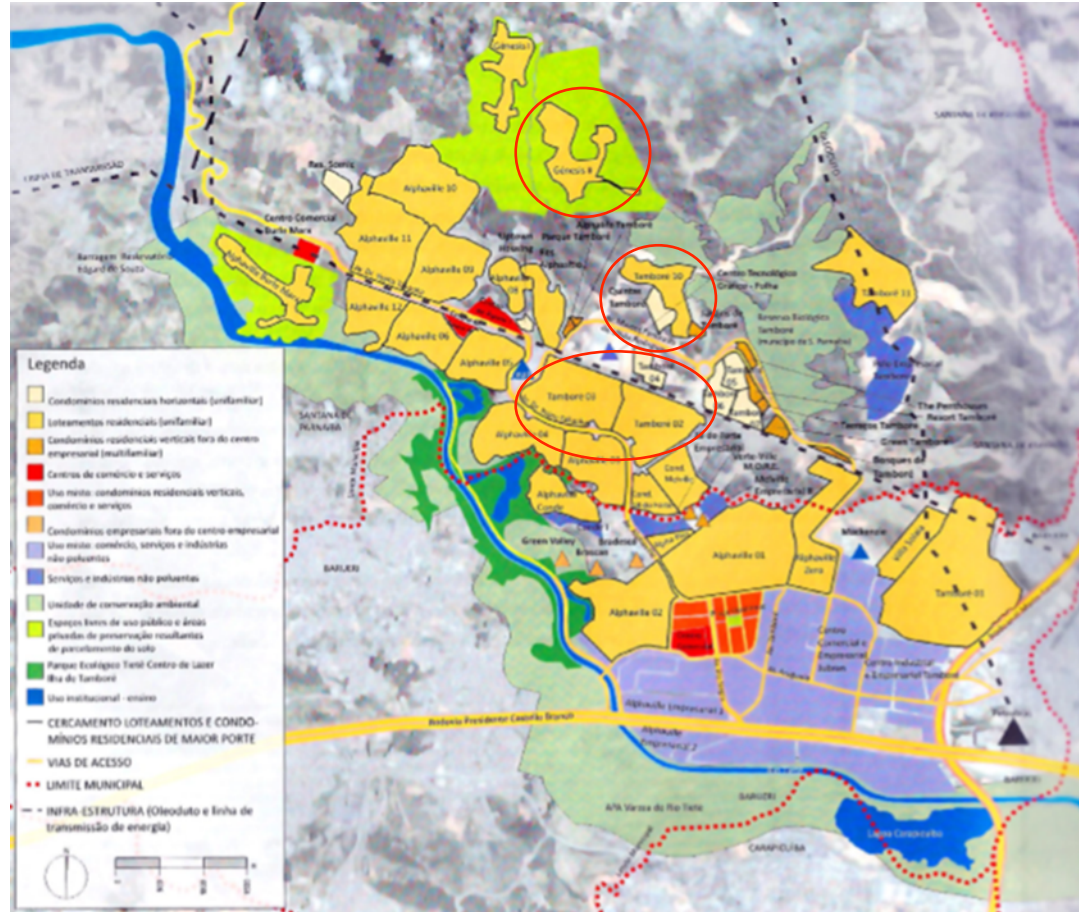


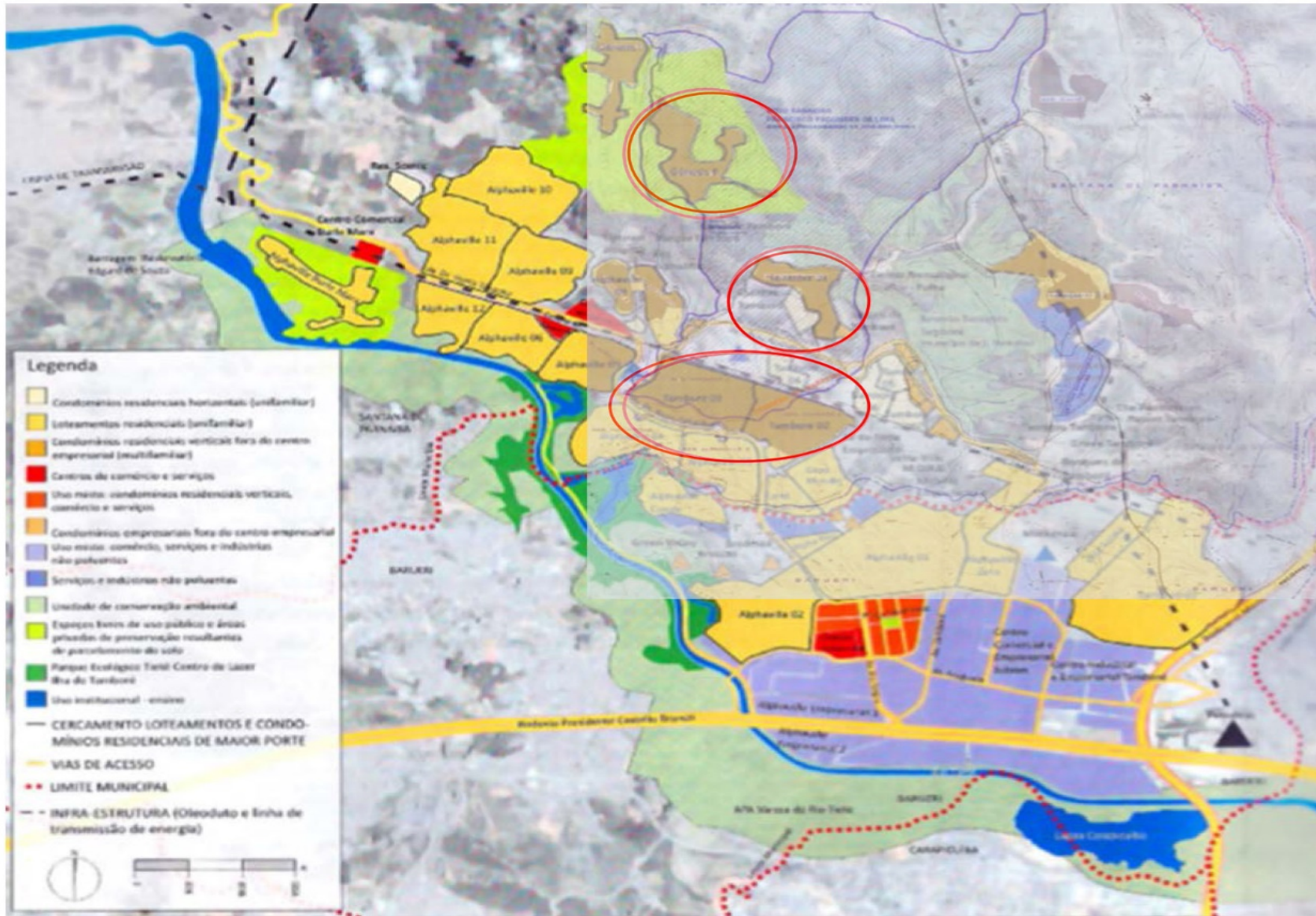




Planta da situação geral de Alphaville E Tamboré

Similaridade entre as áreas





SÍTIO BARREIRO

- **Resultado**: as glebas parceladas da **Fazenda Itahyê** (Freguesia do Ó) foram plotadas na área do **Sítio Barreiro** (Santana de Parnaíba), possibilitando a grilagem;
- Posteriores desapropriações na região de Santana de Parnaíba, apesar de terem sido judiciais e por decreto, foram realizadas duas na mesma área, recebendo o expropriado a indenização em duplicidade;
- O Poder Judiciário não teve a capacidade de descobrir que as retificações eram grilagem e que os documentos estavam fraudados, não coibindo, assim, a prática da usurpação de terras.

SÍTIO BARREIRO

- **Resultado**: as glebas parceladas da **Fazenda Itahyê** (Freguesia do Ó) foram plotadas na área do **Sítio Barreiro** (Santana de Parnaíba), possibilitando a grilagem;
- Lembrando, o Sítio Barreiro é anterior a 1856 e sempre existiu no âmbito da posse (possivelmente um aforamento de 1732), não havendo informações sobre ele no CRI de Barueri – isso criou uma lacuna entre os registros e até mesmo entre os imóveis da região, facilitando a prática de fraudes e grilagem da área sem registro.
- A toda evidência, a posse, a falta de registro, a descrição precária da área e sua não demarcação facilitaram a grilagem.

CONCLUSÕES

- A insegurança jurídica da terra no Brasil existe desde a época do descobrimento em decorrência de:
 - Ausência de um cadastro eficiente;
 - Criação de sistema de registro de imóveis sobre objeto indefinido;
 - Possibilidade de apossamento;
 - Existência da posse e propriedade e
 - Não demarcação das terras públicas e privadas.
- O caso do sítio Barreiro evidencia todas essas hipóteses, demonstrando-as de forma fática e jurídica ao longo dos séculos.
- Solução: regularização fundiária conforme legislação recente



OBRIGADO!

