

SUMMARY

This paper discusses the legislation evolution and the rural property situation in Brazil.

The principal laws that regulate the settlement process, the rural module definition, the establishment of the rural lots and the ownership division definition are presented.

For a better visualization of the legislation importance, practical results of its viability were sought in field, in a colonization project in Porto Vitória County — PR.

The final conclusion is that the practical application of the actual legislation is impossible to put in practice, due to the lack of a real structured technical cadaster, which is the basic instrument for a fully development of the rural properties.

1. O USO DA TERRA

A terra desde os primórdios sempre foi alvo de interesse do homem, inicialmente como espaço produtor de caça, e com o decorrer do tempo na produção de alimentos.

Com o início do cultivo da terra o homem passou a se interessar pela posse de uma determinada área de terra, visando a garantia do espaço para sua produção e sustentação.

O aumento populacional proporcionou a luta pela posse da terra, fato que exigiu a elaboração de leis que regulamentassem a propriedade da terra.

Segundo CRUZ (2) o Brasil que tem uma área territorial enorme, até pouco tempo apenas se preocupava em ocupar as terras e expandir a fronteira agrícola, sendo a propriedade da terra baseada na legislação portuguesa. O proprietário para manter a sua propriedade teria de aproveitá-la ao máximo em área agrícola, sob pena de perdê-la.

Só bem recente é que criou-se o Estatuto da Terra e uma preocupação maior em termos de uso e posse da terra no Brasil.

Segundo RUTKOWSKI (10) a Lei 5868/72, regulamentada pelo decreto 72106/73 prevê o Sistema Nacional de Cadastro Rural, que inicia uma fase importante em termos de uso da terra, uma vez que este trabalho fez um cadastro dos imóveis rurais, de proprietários arrendatários, parceiros e das terras públicas existentes no país.

O cadastro técnico rural é o último passo que está se adotando para fazer o levantamento da situação física da propriedade, considerando a situação legal, área de registro, uso atual da terra, capacidade de uso e relevo, além das condições sócio-econômica do proprietário.

Para se fazer uma avaliação da situação fundiária do Brasil é necessário a execução do cadastro técnico e em paralelo analisar a história de ocupação da colonização de cada região, bem como a sua evolução com o tempo, tendo assim uma base sólida para compreender a situação.

Com esta bagagem de conhecimentos físicos de uma região e a legislação de uso de terra vigente no país é possível iniciar-se um trabalho para a regularização da situação fundiária.

O Brasil precisa urgentemente enfrentar esta situação que é a única forma de organizar a propriedade da terra e em cima disto aplicar uma política de orientação do produtor rural para manter a capacidade de uso da terra e principalmente, aumentar a produtividade por área.

2. ESTATUTO DA TERRA

O Estatuto da Terra (Lei 4504 de 30 de novembro de 1964) é a principal lei agrária vigente no país.

O Estatuto da Terra não pode ser considerado como código, apesar de sua amplitude. Paradoxalmente os países que

* Professor da Universidade Federal de Santa Catarina.

** Professor da Universidade Federal do Paraná.

já codificaram suas leis agrárias não o fizeram com tanta precisão.

O Estatuto da Terra é a lei que regula os direitos e obrigações concernentes aos bens rurais para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da política agrícola.

O Estatuto da Terra é o ápice da trajetória da insistente busca de um sistema legal autônomo que desse ao Direito Agrário a merecida oportunidade de destacar-se do tronco principal da codificação civil.

De acordo com MARQUES & PETERSEN (7), o direito agrário paulatinamente, acompanhando a evolução da comunidade humana, evoluiu, desgarrando-se do tronco civil primitivo, ganhando foco de disciplina autônoma. O próprio Estado, preocupando-se com as insistentes e gritantes anomalias jurídicas, vem se preocupando com o problema agrário assegurando relações mais justas entre aqueles que detêm a terra a aqueles que nela labutam.

3. COLONIZAÇÃO

De acordo com o INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA — INCRA (4), o Estatuto da Terra (Lei n.º 4504, de 30 de novembro de 1964), em seu artigo 4.º, inciso IX, colonização, é “toda atividade oficial ou particular que se destine a promover o aproveitamento econômico da terra, pela sua divisão em propriedades familiares, ou através de cooperativas”.

Recolonização, teria o mesmo significado que o termo colonização, só pode ser aplicado especificamente para distinguir a colonização propriamente dita em áreas de desmembramento, da atividade de rearranjo das áreas já ocupadas, porém ociosas e/ou utilizadas desordenadamente.

Generalizando, colonização ou recolonização é o processo de ocupação, de forma metódica e racional dos vazios, pouco populosos ou incultos da região em questão.

3.1 Colonização Oficial

A colonização oficial é praticada, especialmente pelo INCRA, por força do

que dispõe o Estatuto da Terra em seus artigos 55 e seguintes e o Decreto-Lei n.º 1110, de 1970, que criou o Instituto. Eventualmente pode ser executada por outros órgãos públicos federais, estaduais e mesmo municipais.

A colonização oficial segundo COELHO et alii (1), se caracteriza principalmente, por ser uma atividade assistencial, pois em regra, os colonos selecionados para os projetos oficiais, são pessoas sem quaisquer recursos e experiência empresarial.

Esta colonização representada pelo PIC (Projeto Integrado de Colonização), caracteriza-se por uma assistência ampla e completa aos colonos. Assistência essa prevista em programas, que vão desde a seleção, assentamento, assistência técnica, sanitária, educacional, creditícia, assistência à comercialização ou à industrialização.

3.2 Colonização Particular

A colonização particular é exercida por empresas particulares especializadas.

Segundo COELHO et alii (1), a empresa, para executar um projeto de colonização terá que obter a aprovação do INCRA, um projeto que será fiscalizado, na sua execução, por diversos meios, como:

- a) Relatórios periódicos da empresa ao INCRA;
- b) pedidos de informações quando achar conveniente;
- c) fiscalização por meio de funcionários treinados.

3.3 Núcleo e/ou Distrito de Colonização e sua Administração

O núcleo de colonização é definido no artigo 67 do Estatuto da Terra como sendo a unidade básica, caracterizada por um conjunto de parcelas (lotes), por uma sede administrativa e seus serviços comunitários. No mesmo artigo tem-se que, o número de parcelas deve permitir o conhecimento mútuo entre os parceleiros (colonos) e sua identificação pelo administrador.

O distrito de colonização conforme o Estatuto da Terra, artigo 70, caracteriz-se como unidade constituída por três ou mais núcleos interligados, subordinados a uma única chefia.

A função do administrador do núcleo, é a de coordenador das atividades gerais desenvolvidas no núcleo, seja no setor agropecuário no ensino, na saúde ou nas atividades normais administrativas.

3.4 Evolução da Colonização no Brasil

O objetivo das colonizações no Brasil geralmente tinham a finalidade de ocupação mais rápida do território nacional.

Segundo PETRONE (8) a partir da vinda da corte de D. João VI, ou seja, desde o decreto de 25 de novembro de 1808, o qual permitiu o acesso à propriedade rural a estrangeiros, antes reservada apenas aos naturais da Colônia ou do Reino, a imigração e a colonização foram temas sempre presentes no debate sobre o desenvolvimento econômico e social do Brasil.

Este decreto, somado ao problema social, europeu na época, fez com que grandes contingentes de pessoas viessem aventurar-se em terras brasileiras.

Confirmando que as condições da colonização, abordadas nos itens 3.1 e 3.2 não eram sempre atendidos e o fato que após as grandes levadas de emigrantes que entraram no Brasil, começou a ter as migrações internas, o imigrante após ver que as condições das terras onde chegaram não eram boas, passavam a procurar outras terras.

Um exemplo destas imigrações internas é o município de Porto Vitória, no Paraná, que a partir de 1907, passou a receber emigrantes de origem Alemã, provenientes das regiões de São Leopoldo (RS), onde haviam inicialmente se estabelecido.

Atualmente ainda se percebe grande fluxo de imigração interna. Hoje principalmente acontecem imigrações do Sul para o Norte do Brasil, uma vez que lá encontram-se grandes áreas de terras totalmente desocupadas.

4. MÓDULO RURAL

4.1.1 Definições do Módulos

O módulo rural foi definido com a finalidade primordial de estabelecer uma unidade de medida que exprima a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico.

Como conceito físico, o módulo é definido pela área agriculturável, que em determinada posição do país onde esteja em vigor, uma certa tecnologia possível, uma família com uma força de trabalho igual a 4 pessoas adultas, pode em determinado tipo de exploração obter um rendimento capaz de subsistir e progredir.

— Módulo de exploração indefinida

É a modulação para todos os efeitos de reforma agrária e tributação da terra, arbitrada para os imóveis não explorados e que, por conseguinte, não podem ser enquadrados nos módulos específicos de exploração hortigranjeira, cultura permanente, cultura temporária, pecuária ou exploração florestal.

— Módulo fiscal

Segundo KLINGELFUS (6), módulo fiscal é a área expressa em hectares, fixada pelo INCRA, para cada município e utilizada para efeito de tributação, que leva em conta o tipo de exploração predominante na área, renda obtida e conceito de propriedade familiar (art. 50, do Estatuto da Terra com as alterações introduzidas pela lei n.º 6746/79).

4.2 Mensuração do Módulo

É necessário calcular qual é a área necessária em cada região e para cada tipo de exploração, para que uma família consiga produzir o suficiente para subsistir e progredir.

Evidentemente, a dimensão do módulo não é o mesmo para a exploração hortigranjeira no Rio de Janeiro e para a florestal no Amazonas, além de outras tantas existentes neste país de dimensões continentais.

Cada uma dessas explorações, determina um tipo de tamanho, para que a família tenha essas condições de subsistir e progredir. O que é constante, é que haja uma área necessária para, naquele tipo de exploração e naquela região, garantir à família a subsistência e ao mesmo tempo o progresso econômico e social.

O módulo tem de ser definido para evitar o clássico enquadramento de minifúndio (abaixo de tantos hectares) e latifúndio (acima de tantos hectares). Assim, se 5 hectares fossem o limite de ação, abaixo do qual se teria o minifúndio não seria possível explicar a existência de pessoas no Rio de Janeiro fazendo fortunas com 2 hectares de exploração hortigranjeira.

Considerando o município de Porto Vitória — PR, o qual tem o módulo rural com 15 ha, pode-se afirmar que uma família com 4 pessoas terá dificuldades de viver bem e progredir numa área desta, isto nos lotes mais acidentados, o que é a maioria do município. Nas áreas de várzea as condições de solo e topografia melhoram consideravelmente, o que permite um melhor rendimento agrícola.

4.3 Zona Típica

Segundo INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA — INCRA (5), os estudos para a caracterização das zonas típicas para a fixação dos módulos relativos a cada um desses tipos de exploração, foi tarefa que demandou imensos trabalhos de mapeamento e de levantamentos, pois foi necessário uma série de procedimentos preliminares, a fim de serem conhecidas as áreas possíveis de serem admitidas como tendo certa homogeneidade, quer do ponto de vista de exploração predominante ou do ponto de vista de nível tecnológico vigente nas práticas agrícolas.

Iniciou-se com um levantamento de 4 mil municípios, obtendo-se o valor total da produção dos principais produtos da economia agrícola brasileira.

De posse destes dados foram estabelecidos os critérios para a classificação das práticas correspondentes aos vários níveis tecnológicos e para os grandes tipos de exploração.

A análise do conjunto destes dados permitiu o traçado do cartograma com a racionalização do país em nove classes de zonas típicas, grupadas em quatro estágios tecnológicos, correspondentes às quatro grandes regiões de zoneamento.

5. LOTEAMENTOS RURAIS

Segundo RIZZARDO (9), no Estatuto da Terra e suas leis subsequentes percebe-se a constante preocupação em controlar as terras que são ou possam ser aproveitadas para fins rurais.

A legislação, inspirada na política governamental, procura conservar e incentivar as colônias rurais produtivas evitando o desvio no uso da terra para outros objetivos que não os rurais.

Os loteamentos de terras rurais podem ter as finalidades seguintes:

a) Loteamentos rurais destinados à urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio;

b) loteamentos destinados à utilização econômica da terra, através da exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial.

Explicitadas as duas modalidades, o Estatuto da Terra, no artigo 64, restringe-se a definir os lotes de colonização nos termos:

1 — Parcelas, quando se destinam ao trabalho agrícola do parceleiro e de sua família, com a moradia no local ou então no centro da comunidade a que elas pertencem.

2 — Urbanos, quando se destinem a constituir o centro da comunidade, incluindo as residências dos trabalhadores e dos vários serviços implantados nos núcleos ou distritos.

5.1 Estabelecimento do Plano de Loteamento Rural

Um loteamento de uma área para fins de aproveitamento agrícola, deve levar em conta principalmente a capacidade de uso da terra, as conveniências da locomoção e acesso ao interior de cada parcela, as disponibilidades d'água, uma planta de situação da parcela dentro da gleba, etc.

Através destes elementos estabelece-se o dimensionamento do lote padrão.

É exatamente na definição desses elementos que a maioria dos projetos de loteamento no Brasil apresentam falhas, uma vez que normalmente os lotes apresentam uma área de 10 alqueires, ou \pm 25 ha, com 100 a 200 metros de frente e 1000 a 2000 metros de fundos.

Percebe-se que um terreno de 1000 e 2000 metros de fundos geralmente ultrapassa 2, 3 ou 4 divisores d'água, o que torna este imóvel praticamente inviável a exploração agrícola.

A maioria dos loteamentos, não possuem informações sobre a aptidão do solo e as épocas propícias para o plantio dos diferentes produtos.

5.2 Loteamentos Rurais para fins agrícolas ou para aproveitamento Econômico da terra

O loteamento com estas características distingue-se da colonização, porque apresenta certa organização agrária, impondo-lhe condições de usar a terra; maior assistência aos trabalhadores até verificar se existe uma razoável adaptação às novas condições de vida e atividades a que se submetem.

Segundo RIZZARDO (9), a tramitação vem minuciosamente delineada pelo Estatuto da Terra, art. 61, à lei n.º 4947, art. 10, ao decreto n.º 59428, artigos 93 e seguinte e a lei n.º 5868, art. 8.º, que tratam da matéria sobre o loteamento da espécie em questão, mencionando a indivisibilidade do solo rural em área inferior ao módulo.

As leis que regem o loteamento disciplinam o requerimento e qualificação do loteador às exigências quanto ao título de propriedade, à cadeia dominial da gleba ou colônia, à quitação fiscal, o memorial descritivo de todos os imóveis individuais e o loteamento, à planilha de cálculos e o plano de aproveitamento do solo.

Percebe-se que na maioria dos casos dos loteamentos rurais, esta legislação não é obedecida, principalmente porque os interessados em terras (colonos) são pessoas menos avisadas e desconhecem os seus direitos.

5.3 Problema do Formato dos Lotes, considerando o relevo

Como mencionado no item 5.1, é comum encontrar-se loteamentos com forma retangular onde os lotes têm aproximadamente a mesma área.

Percorrendo algumas regiões agrícolas, principalmente montanhosas, percebe-se que estas propriedades estreitas e longas, ultrapassando vários divisores de água, são contraproducentes, exigem grande esforço do produtor além de que forcem-no algumas vezes a desrespeitar as leis do Código Florestal.

Analisando uma propriedade deste tipo o agricultor deveria subdividir o imóvel em várias partes agricultáveis, várias sub-áreas com reservas florestais (respeitando a declividade do solo) e em alguns lugares intercalar a pecuária.

6. DESMEMBRAMENTO DE PROPRIEDADES

Em direito agrário, o desmembramento para fins rurais ocorre quando é retirada uma determinada área de uma outra, obedecendo o módulo rural previsto naquela região, a fim de constituir-se em novo imóvel rural, alterando suas características limites e confrontações, e passando então a ter a matrícula própria no registro de imóveis.

Os desmembramentos distinguem-se dos loteamentos rurais ou de urbanização, pois dispensam para a sua jurisdição a sistemática imposta para aquela forma de subdivisão.

6.1 Desmembramento e alienações para fins rurais envolvendo áreas inferiores ao Módulo Regional (ou à fração mínima de parcelamento)

De acordo com RIZZARDO (9), os casos em que se permite o desmembramento em áreas inferiores ao módulo estão explícitas no Ofício Circular INCRA/CR-06/MG/048/72 de maio de 1972.

No citado ofício constam as seguintes normas:

1 — Áreas inferiores à fração mínima de parcelamento somente podem ser desmembradas quando se destinam a in-

corporação ou anexação a um imóvel rural confrontante, desde que a área remanescente do imóvel permaneça com área igual ou superior ao módulo do imóvel lançado no recibo-certificado de cadastro.

2 — Nos casos de alienação de área total, qualquer que seja a área do imóvel rural cadastrado, nenhuma restrição é imposta pela legislação agrária, quando a transmissão se referir a um único adquirente.

3 — Em se tratando de alienação total do imóvel, existem duas opções:

a) venda da área total a um só adquirente, possuidor do imóvel confrontante ou não;

b) venda da área total, em frações a vários adquirentes. Neste caso, a transmissão só considera-se válida se os pretendentes à aquisição possuírem imóveis rurais confrontantes à fração objeto da compra e desde que a operação se realize num só ato.

4 — Qualquer outro tipo de desmembramento contrário às normas acima não pode ser realizado, sob pena de ser o ato considerado nulo de pleno direito.

5 — Em qualquer hipótese de desmembramento, a área remanescente do imóvel não poderá resultar inferior ao módulo rural constante do recibo-certificado de cadastro Decreto-Lei n.º 57 de 18/11/66.

6.2 Partilha Comum e Partilha Hereditária

A partilha comum ou divisão ordinária versa apenas sobre a coisa singular, cuja propriedade cabe a mais de uma pessoa. Na partilha comum procede-se sempre, à partição do imóvel em porções concretas e determinadas, formando-se individualidades distintas, que se atribuem a cada um dos envolvidos.

A partilha hereditária é o remédio destinado à partição de uma herança ainda não dividida. Por meio deste procedimento, o herdeiro, perante os demais co-interessados na sucessão universal postula a partilha dos bens deixados pelo de cujus, com todos os seus acessórios e rendimentos.

A partilha hereditária tem, no direito moderno, a função apenas de fixar as partes dos herdeiros na universalidade que é a herança, o que quase nunca ocorre mediante individuação efetiva de áreas certas para cada herdeiro.

Segundo INOCÊNCIO (3) a partilha hereditária diverge praticamente da divisão ordinária, uma vez que esta última, se preocupa especificamente com os limites precisos dos bens que integram o acervo de cada parte, enquanto que a hereditária se preocupa em separar o quinhão a cada herdeiro.

É interessante citar o fato que acontece frequentemente, com o falecimento de um proprietário rural que tem aproximadamente um módulo, e tem vários filhos. Por lei não se pode gerar vários imóveis menores do que o módulo. Na prática isto acontece muitas vezes (contra lei) onde os herdeiros passam a ter uma verdadeira chácara e trabalham como empregados em outras terras ou em indústrias.

Analisando este problema do particionamento de um imóvel devido ao problema hereditário no município de Porto Vitória, percebe-se que já existem grande número de imóveis abaixo de um módulo.

Em entrevista realizada com proprietários rurais da região quanto ao assunto, estes afirmaram que realmente se torna quase impossível para uma família sobreviver com áreas bem abaixo do módulo rural ou fração mínima de parcelamento (15 ha).

Normalmente quando existe um caso de partilha hereditária deste tipo um herdeiro adquire as partes dos demais ou então um terceiro adquire toda a área e os herdeiros recebem suas cotas em dinheiro.

7. DEMARCAÇÃO DOS LOTES

Demarcação é a operação por meio da qual se define a linha divisória entre dois terrenos, assinalando-a em seguida com marcos cravados no solo.

Na grande maioria dos negócios o adquirente já recebe a propriedade imobiliária com seus limites definidos no título de aquisição e assinalados no terreno.

Ocorre portanto, que em alguns casos, o título não define convenientemente a linha divisória ou então a sua definição na superfície tenha desaparecido, por acidente ou propositalmente, neste caso cada proprietário confinante tem o direito de obrigar seu vizinho a demarcar com ele os dois imóveis cujas divisas se encontrem envolvidas em confusão.

De acordo com THEODORO (11) para o Código Civil, artigo 569, existem três oportunidades para a necessidade de demarcação:

- a) Levantamento da linha divisória inexistente;
- b) Para aviventação da linha quando apagados os recursos antes definidos;
- c) Para remoção de marcos, quando destruídos ou arruinados.

7.1 Razões e Objetivos da Demarcação dos Lotes

Considerando que existem inúmeros terrenos rurais e urbanos que têm confusões de limites, é necessário que se elimine estas confusões entre as propriedades contíguas gerando harmonia no que cabe a cada parte.

No artigo 569 do Código Civil são tidos como objetivos da demarcação:

- a) O levantamento da linha separatória dos imóveis, quando nunca foi estabelecida;
- b) Aviventação de rumos e marcos já estabelecidos que por qualquer motivo se apagaram dando margens a incertezas e confusões;
- c) Remoção de marcos mesmo que estes estejam apenas arruinados.

A constituição de limites ocorre tanto quando se estabelecem os mesmos pela primeira vez, como também quando o total desaparecimento de antigos marcos torna impossível a reconstituição da divisa.

Aviventar limites, consiste em reestruturá-los onde é possível reconstituí-los de modo a restabelecer a antiga linha.

A demarcação de um imóvel é o que dá a seu proprietário a segurança e tranquilidade da posse da terra.

7.2 Trabalhos Técnicos na Demarcação

O trabalho pericial do técnico responsável será traduzido numa planta e num memorial descritivo.

Para chegar a este estágio o técnico terá que, inicialmente, fazer um levantamento do problema social conhecendo assim qual é o interesse visado na questão.

Para cumprir a sua missão o técnico passará então (com a permissão das partes envolvidas) aos trabalhos de campo, fazendo o levantamento topográfico de precisão necessário para desenhar e descrever o terreno a ser demarcado.

Aqui é necessário frisar que no Brasil existem sérios problemas gerando a medição e demarcação das propriedades onde se tem altos percentuais de imóveis onde o título não confere com a posse correspondente.

Como exemplo deste problema pode-se citar uma área de Santa Catarina, na qual em 1984, pretendia-se implantar um projeto de cadastro técnico rural (Nascente do Vale do Itajaí), onde a área geográfica totalizava 1.548.000 ha, enquanto a soma dos títulos correspondentes àquela área pelo censo de 1980, era menor de 1.000 ha.

Esta situação tem se repetido no Brasil, devido principalmente a inexistência de preocupação com relação à planta precisa do imóvel no momento da aquisição do mesmo.

8. A POSSE DA TERRA

Após o descobrimento do Brasil, o governo português preocupado com a colonização, começou a outorgar as cartas de sesmaria àqueles que desejassem povoar o solo brasileiro. As sesmarias foram assim, o tronco, onde ramificou-se a propriedade imobiliária brasileira.

Em 17 de julho de 1822, houve o término do regime de sesmaria, e sem norma alguma viveu-se um regime extra legal onde prevaleceu a posse ou ocupação.

Segundo KLINGELFUS (6) quase 30 anos mais tarde, passou-se pela Lei de Terras (Lei n.º 601, de 18 de setembro de 1850), que proibiu a aquisição de ter-

ras devolutas por outros títulos, que não o de compra; tratou da revalidação das sesmarias e outras concessões; legitimou as posses pacíficas e finalmente autorizou o governo a vender terras devolutas, exigindo previamente medição, divisão, demarcação e descrição de cada porção.

A partir da Proclamação da República, terras devolutas passaram a pertencer aos estados utilizando a Legislação de Terras art. 64 da Constituição de 1891.

Em 23 de julho de 1931 com o Decreto 5133, a discriminatória e a discriminação de terras passaram a ter caráter contencioso e obrigatório.

Com a Lei 4504, de 30 de novembro de 1964, foi regulado os direitos e deveres referentes aos bens imóveis rurais no Brasil até os dias atuais.

8.1 Legitimação de Posse

Legitimação de posse de acordo com RIZZARDO (9), é o ato administrativo pelo qual o Poder Público, reconhece ao particular que trabalha na terra a sua condição de legitimidade, outorgando-o como de domínio pleno; ou então, o ato do Poder Público, em que cobrando apenas taxas, transfere ao particular uma área de terras de até cem hectares, por ele tornado produtivo com seu trabalho e o de sua família.

A emenda Constitucional n.º 10 de 9/11/64 no art. 6.º, parágrafo 1.º, diz que, os Estados assegurarão aos posseiros de terras devolutas, que nelas tenham morada habitual preferência para a aquisição de até 100 hectares.

8.2 Condições e Requisitos para a Legitimação de Posse

Conforme o artigo 11 do Estatuto da Terra, é de competência do INCRA a distribuição de terras. Revestem-se de legitimidade para serem contemplados no recebimento, os posseiros de terras devolutas discriminadas, desde que reconhecidas as posses legítimas manifestadas através de cultura efetiva e morada habitual.

A Lei n.º 4947, de 6/04/86, no art. 3.º, destaca que, terão direito a receber títulos de áreas devolutas, os posseiros, foneiros, ocupantes, arrendatários, possui-

dores e quantos se julguem com prerrogativas sobre qualquer porção dos imóveis rurais pertencentes à União, que foram ou vierem a ser transferidos ao INCRA.

Antes da outorga do título o INCRA promoverá a discriminação das áreas ocupadas por posseiros, visando a progressiva regularização de suas condições de uso e posse da terra, providenciando, quando for o caso, a emissão dos títulos de domínio.

O art. 97, inciso II, do Estatuto da Terra, afirma que todo trabalhador rural que a partir da data da presente lei, tiver ocupado, por um ano, terras devolutas, terá preferência para adquirir um lote de propriedade rural do tamanho que for estabelecido para a região, obedecidas as prescrições da lei.

O posseiro — aquele que tem posse da terra devoluta — tem condições de requerer a legitimação de até 100 hectares provando a sua ocupação e a produtividade por ser um trabalho de sua família. A lei n.º 6383 de 7/12/76 nos artigos 29 e 31, disciplina os trâmites do processo de legitimação desde que:

I — Que o interessado não seja proprietário de imóvel rural e,

II — que demonstre morada permanente e cultura efetiva pelo prazo mínimo de um ano.

Concedido o título, abre-se matrícula, no registro imobiliário, da terra outorgada, caracterizando-a segundo os elementos descritos no título recebido.

8.3 Regularização da Posse

Quando se busca titular extensões superficiais de glebas superiores a cem hectares, temos o chamado processo de regularização e não legitimação de posse, próprio para áreas menores que este limite.

É uma forma onerosa de compra, porque o beneficiário paga o valor da terra nua, mais despesas devidas no Poder Público. Equivale a uma compra e venda, deferindo-se a preferência ao ocupante, no ato da alienação administrativa.

Para obter a posse por este sistema a área não pode ser superior a 3.000 ha, ou então 2.000 ha quando for área de fronteira.

O posseiro terá de comprovar os seguintes requisitos para regularizar a posse:

- a) Moradia habitual e cultura efetiva;
- b) Tempo de ocupação mínima de 10 anos;
- c) Não ser proprietário rural;
- d) A regularização não pode envolver área superior a 600 vezes o módulo rural da região.

9. CONCLUSÃO

A situação fundiária no Brasil apresenta-se de forma confusa e em alguns casos a regularização é praticamente impossível.

Portanto, o planejamento detalhado e a execução de um cadastro técnico rural no país para identificar a real situação da propriedade da terra é de fundamental importância. Esse trabalho que precisa ser realizado com certa urgência justifica-se não só para resolver os problemas de regularização, mas, sobretudo, para garantir a própria sobrevivência dos pequenos proprietários rurais do Brasil.

O remanejamento inadequado das propriedades rurais, tem conduzido à falência ou à pobreza muitos proprietários, os quais para sobreviver têm engrossado as levas de imigrantes para as periferias das cidades, ou então em busca de novas frentes pioneiras (norte do Brasil).

Como sugestão final, seria aconselhável que os loteamentos e o próprio remanejamento de propriedades seja realizado segundo as microbacias hidrográficas ou então, como solução final que as dimensões (comprimento e largura) sejam compatíveis com os diferentes usos potenciais da terra.

10. RESUMO

Este trabalho mostra a evolução da legislação e a situação da propriedade rural no Brasil.

São apresentadas as principais leis que regulamentam a colonização, a definição de módulo rural, o estabelecimento dos loteamentos rurais, e, a definição dos desmembramentos de propriedades de posse das terras.

Para melhor visualização da importância da legislação, procurou-se obter o resultado prático do seu uso através de comprovação da sua aplicação em um projeto de colonização no município de Porto Vitória — PR.

A conclusão final é de que a aplicação prática da legislação existente é impossível de ser realizada, devido principalmente a inexistência de um cadastro técnico rural bem estruturado, o qual é um excelente instrumento de apoio ao pleno desenvolvimento das propriedades rurais.

11. LITERATURA CITADA

1. COELHO, J. et alii. *Manual de Colonização*. Recife, Ministério do Interior, 1972. 335 p.
2. CRUZ, F. C. da. *Da Propriedade Rural*. São Paulo, Universitária de Direito, 1930. 175 p.
3. INOCÊNCIO, A. F. *Divisão de Terras: Doutrinas, Prática e Jurisprudência*. Bauru, Javoli, 3.^a ed., 1983. 506 p.
4. INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA — INCRA. *Estatuto da Terra*. Brasília, MEAF, 1983. 42 p.
5. INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA — INCRA. *O Módulo — História 1965-1986*. Brasília, 1986.
6. KLINGELFUS, L. P. A origem da propriedade no Brasil. In *1.º Curso Intensivo de Cadastro Técnico de Imóveis Rurais*. Curitiba, 1982. ITC/INCRA/SUDENE, 1982. 75 p.
7. MARQUES, N. & PETTERSEM, A. *Uso e Posse Temporária da Terra*. São Paulo, Pró-livro, 1980. 266 p.
8. PETRONE, M. T. S. *O Imigrante e a Pequena Propriedade*. São Paulo, Brasiliense, *Tudo é História*, 2.^a ed., 1984. (38), 89 p.
9. RIZZARDO, A. *O Uso da Terra no Direito Agrário*. Rio de Janeiro, Aide, 2.^a ed., 1983, 288 p.
10. RUTKOWSKI, F. L. B. *Cadastro Técnico Rural, Situação e Expectativa*. IN SEMINÁRIO NACIONAL DE CADASTRO TÉCNICO RURAL E URBANO, Curitiba, ITCF, 1987, 12 p.
11. THEODORO, Jr. H. *Terras Particulares: Divisão, Demarcação e Tapames*. São Paulo, Lead, 2.^a ed. 1981, 568 p.