

CARTA DE SESMARIA

Carta de Sesmaria. Ausência de formalidades indispensáveis ao justo título fulmina o legítimo domínio e torna impraticável a sua inscrição no Registro de Imóveis. A não-revalidação da sesmaria determinada pela Lei 601, de 1850, fez o sesmeiro cair em comisso. A perda da propriedade pelo abandono.

P A R E C E R:

Pretendem os herdeiros do Visconde de Asseca efetivar o registro de uma Carta de Sesmaria, no Registro de Imóveis da 2.^a Circunscrição desta Comarca, cuja área estaria compreendida entre o Rio das Ostras, nesta Comarca, e o Rio Itapemirim no Espírito Santo, na frente o Oceano e sertão adentro numa extensão de 66 km.

Devido à complexidade da matéria e seus reflexos na vida econômico-social da Comarca, faz-se necessário um estudo do regime das sesmarias, desde o descobrimento do Brasil até sua Independência, englobando toda a legislação que veio disciplinar e depois consolidar, com o Código Civil, o direito de propriedade em nosso país.

Aantes, porém, é preciso examinar os documentos apresentados e se os mesmos estão formalmente completos.

O requerente fez juntar fotocópia de uma alegada certidão fornecida pelo Arquivo Nacional acompanhada de fotocópia do que seria o original manuscrito da Carta de Sesmaria. A primeira vista nota-se a total imprestabilidade de tais fotocópias. Na certidão fornecida pelo Arquivo Nacional — seção histórica — está ausente o reconhecimento da firma da pessoa que a lavrou, bem como não há nenhum sinal autenticador das primeiras folhas.

Quanto à fotocópia, também não autenticada, do manuscrito, tirada de um dos Códices do Arquivo Nacional, verifica-se tratar-se de anais confeccionados por historiadores, que se utilizam de papéis e manuscritos antigos, de procedência desconhecida, de grande valor histórico mas, no entanto, sem valor como título hábil a ensejar a sua transcrição no Registro de Imóveis, em plena vigência do Decreto 4.857 e do Cód. Civil, porque desvestido das formalidades exigidas naqueles diplomas legais, menos ainda, sendo meras fotocópias.

Não sendo justo o título, não há domínio legítimo, impossibilitando, desta forma, o seu assento no Registro de Imóveis.

I — O CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS E A HISTÓRIA DO REGIME DAS SESMARIAS NO BRASIL.

1 — Antes da Independência as terras brasileiras estavam subordinadas às leis portuguesas vigorando o regime das Sesmarias. Naquele período, os soberanos tinham como meta a povoação das

novas terras descobertas e as Sesmarias eram concedidas com esta finalidade. Ficavam os sesmeiros obrigados a povoar, cultivar e defender tais terras. Contudo, nem sempre os concessionários cumpriam estas obrigações, ficavam apenas a contemplar a vastidão de suas terras sem importar-se com o seu efetivo aproveitamento.

2 — Muitos escândalos aconteceram sob este sistema, obrigando o Poder Público a criar leis especiais visando ao seu aperfeiçoamento, afastando-o inclusive da égide das ordenações. Novos critérios foram adotados para a concessão ou revalidação das concessões de terras.

3 — Apesar de todas estas tentativas moralizadoras, o regime de Sesmarias, de um modo geral, pode-se dizer, foi um fracasso, com reflexos ainda hoje na economia agrária do Brasil. Apesar dos alvarás, resoluções, cartas-régias, provisões disciplinadoras, não se conseguiu o efetivo aproveitamento das terras brasileiras.

4 — Em julho de 1822, através da Resolução n.º 17, o regime de Sesmarias foi definitivamente extinto em nosso país:

“Houve S.M.I. por bem resolver a consulta que subiu à sua augusta presença com data de 8 de julho próximo passado pela maneira seguinte: Fique o suplicante na posse das terras que tem cultivado, e suspendam-se todas as sesmarias até a convocação da assembléia geral constituinte”. (in TERRAS DEVOLUTAS — Paulo Garcia, pág. 22, ed. 1958).

5 — Daí surgiu então, um período extralegal, sem qualquer regulamentação especial sobre as terras públicas. A consequência foi uma nova fase de utilização, posse e domínio das terras no Brasil. Foi um período um tanto confuso, sem definição qualitativa-legal da posse e ocupação, que passaram a ser o **modus** de aquisição do domínio de terras.

6 — Esta fase durou aproximadamente 30 anos, surgindo em 18 de setembro de 1850 a Lei 601, que na definição de Paulo Garcia (obra citada, pág. 25).

“... foi a primeira que, entre nós, procurou tratar do assunto de terras, dentro de um plano sistemático. E foi também, além da primeira, a única lei nacional de terras que tendo vencido os tempos, PERMANECE ATÉ HOJE COMO FONTE DEFINIDORA DOS ASSUNTOS PERTINENTES À MATÉRIA, e a ela se reportam as leis novas, sobretudo as estaduais”. (Nossos os grifos)

E é na referida Lei 601 que vamos encontrar os elementos marcantes e indispensáveis ao deslinde do objeto da presente dúvida levantada pelo Sr. Oficial do Registro Imobiliário. A partir dessa lei o Brasil

passou a contar com uma legislação que definia, esclarecia e classificava as terras aqui existentes, bem como dispunha sobre o modo de sua aquisição.

No que se refere às Sesmarias o art. 4.º dispunha:

“Serão revalidadas as sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, que se acharem cultivadas, ou com princípios de cultura e morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionário, ou de quem os represente, embora não tenha sido cumprida qualquer das outras condições com que foram concedidas”.

7 — Já os artigos 7.º e 8.º determinavam que as “terras adquiridas por posse ou sesmaria” deveriam ser medidas dentro do prazo estabelecido pelo Governo e, quem assim não procedesse seria considerado caído em comisso e devolutas as terras sem ocupação com efetiva cultura.

Assim, todo aquele que não mediu e revalidou sua sesmaria ou posse, caiu em comisso.

8 — Em Acórdão do S.T.F., publicado na R.T.J., vol. 48, pág. 53, o então Ministro Aliomar Baleeiro assim proferiu o seu voto:

“... A terra, no Brasil, originariamente era pública. O Rei desmembrou pedaços, áreas enormes, as chamadas sesmarias, e doou-as. Houve esse processo até quase a Independência. Depois da Independência estabeleceu-se que não poderiam ser mais objetos de doações ou concessões. Deveriam ser vendidas. Ora, o Rei de Portugal não dava terras. Ele fazia uma espécie de concessão aos sesmeiros, para a sua efetiva utilização econômica. O que queria era fundar um império. Queria que o sujeito trouxesse dinheiro, homens, ferramentas, animais, lavrasse a terra, valorizasse-a, com o que o Rei receberia seus impostos, tanto que reservava certos direitos regaleanos (realengos). Basta o fato de não terem cumprido suas obrigações — como realmente não cumpriam — para com a Coroa Portuguesa, para que caíssem em comisso, por diferentes maneiras”.

9 — Na pretensa Carta de Sesmaria em estudo, obtida em 1674, confirmada em 1676 e 1727, não há notícia de sua indispensável revalidação imposta pela Lei 601 e, sob este aspecto está fulminada, não tem nenhuma valia, está em comisso, perdeu o sesmeiro ou mesmo seus herdeiros o domínio sobre as terras ali descritas, ficando, também por este motivo, impossibilitada de ser levada a Registro.

II — A SESMARIA E SUA ÁREA

10 — Outro ponto a ser pesquisado no histórico documento são as limitações e confrontações da Sesmaria. Observa-se que a concessão feita em 1764 descreve:

“E a dita Capitania de vinte léguas se incluirá treze léguas além de Cabo Frio para a banda do norte aonde se acaba a Capitania de Martin Afonso de Souza e acabará no baixo dos pargos...”

A confirmação em 1727:

“Hei por bem confirmar ao dito Visconde de Asseca Diogo Correa de Sá, como por esta confirma e hei por confirmada a Capitania de Paraíba do Sul entre o Espírito Santo e Cabo Frio com vinte léguas de costa e somente dez léguas para o sertão...”

11 — Estas léguas jamais foram medidas ou demarcadas, não se tendo a mínima idéia onde se inciam ou onde terminam. Não há delimitação da área. A afirmação do requerente de que suas confrontações definem-se

“por um lado o Rio das Ostras, do outro lado o Rio Itapemerim, na frente o Oceano e sertão adentro numa extensão de 66 km”,

data venia, é especulativa.

12 — Por outro lado, as dimensões primitivas da Sesmaria hoje abrangem Estados diversos, Municípios vários e jurisdições múltiplas do Registro Imobiliário, carecendo, portanto, de uma perfeita individualização da área.

Também sob este aspecto, se válidos fossem os documentos juntos, torna-se impraticável a sua transcrição no Registro de Imóveis, porque não atende aos primários requisitos do art. 247 do Dec. n.º 4.857/39 (Registro Público).

III — A PERDA DA PROPRIEDADE PELO ABANDONO

13 — O espaço geográfico pretendido pelos requerentes compreende uma vasta área, atualmente densamente povoada e de grande valorização, abrangendo, segundo consta das fotocópias acostadas, Cabo Frio, São Pedro da Aldeia, Casimiro de Abreu, Macaé, Santa Maria Madalena, Trajano de Moraes, Campos e outros Municípios no Estado do Espírito Santo, sem falar nos populosos distritos intermediários.

14 — Esta população permanente vem habitando, cultivando e tirando proveito da terra, mansa e pacificamente, e até hoje não tinha sido molestada pelos herdeiros do Visconde de Asseca. Muitos, certamente a maioria, possuem o domínio pleno das terras que ocupam, adquirido segundo estabelecido em lei; outros detêm apenas a posse, de longa data. Certo é, porém, pelo que se conhece da região, por ali não existe a **resnullius**, que, se existissem, a esta altura, seriam terras devolutas e nunca dos requerentes, pois em nenhum momento provaram haver ocupado ou cultivado a terra, por si ou antecessores. Tudo leva a crer que obtida a concessão da Sesmaria não houve manifestação efetiva e ininterrupta de manter o domínio da área.

Agora, decorridos 301 anos da concessão, 125 anos da oportunidade de revalidação dada pela Lei 601 e 50 anos do advento do Códg. Civil, é que os herdeiros do Visconde de Asseca foram despertar, tardiamente, sem nenhum argumento em socorro seu. Pelo contrário, após tanta inércia, foram também alcançados pelo art. 589, inciso III do Cód. Civil, se se pode dizer que algum dia detiveram a propriedade da área em questão.

Não há pois, sob este ponto de vista, como deferir-se o pretendido registro.

IV — OS TERRENOS DE MARINHA

15 — De resto, a faixa litorânea do território nacional pertence à União, inadmitindo-se a sua apropriação por particulares, senão sob a forma de aforamento. Vê-se que os requerentes querem registrar como propriedade sua uma extensa área do litoral dos Estados do Rio e Espírito Santo, o que não lhes é permitido, pois envolve terras do Patrimônio da União e como tal inalienáveis.

Por tudo o que foi exposto, opina o representante do Ministério Público desta Comarca pelo indeferimento do pedido de registro no Cartório do Registro de Imóveis da 2.^o Circunscrição desta Comarca da Carta de Sesmaria constante dos presentes autos.

Casimiro de Abreu, 20 de outubro de 1975.

João Batista Petersen Mendes

Promotor de Justiça

PRESCRIÇÃO

EGREGIA CÂMARA:

Com as restrições contidas nas razões de apelação do M.P., há que ser mantida a respeitável sentença prolatada a fls. destes autos.

Não há que se falar em causa extintiva de punibilidade — prescrição — “in casu”.