

Grupo de Estudos da Magistratura de Mato Grosso

Anderson Candiotto

“Natureza Jurídica de Bem Imóvel sem Registro Imobiliário”

Cuiabá/MT

2015

Anderson Candiotto

“Natureza Jurídica de Bem Imóvel sem Registro Imobiliário”

Artigo científico aprovado pelo Grupo de estudos da Magistratura Mato-grossense para publicação.

Cuiabá/MT

2015

O direito não é mero pensamento, mas sim força viva. Por isso, a Justiça segura, numa das mãos, a balança, com a qual pesa o direito, e na outra a espada, com a qual o defende. A espada sem a balança é a força bruta, a balança sem a espada é fraqueza do direito. Ambas se completam e o verdadeiro estado de direito só existe onde a força, com a qual a Justiça empunha a espada, usa a mesma destreza com que maneja a balança.
(Rudofl von Ihering)

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	4
2 DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA EVOLUÇÃO HISTÓRICA	4
3 TERRAS DEVOLUTAS E SEU ALCANCE	6
4 NATUREZA JURÍDICA DE BEM IMÓVEL SEM REGISTRO IMOBILIÁRIO	8
5 CONCLUSÃO	15
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	16

1 INTRODUÇÃO

Na feliz expressão catedrática de *ROBERT ALEXY*, temos que “*a polêmica acerca do conceito de direito é uma polêmica sobre o que é direito*”¹.

Nesta toada, como bem observa o professor da Universidade de *Christian Albrecht* em *Kiel*, sobre tal problematização todo jurista tem uma ideia mais ou menos clara que se exprime em sua prática; quer dizer, de modo geral, o conceito de direito que serve de base à prática jurídica é postulado como evidente, e, em casos comuns, mesmo quando sua solução é contestável, considera-se desnecessário fazer reflexões acerca de tal conceito.

Já o mesmo não acontece nos casos incomuns, nos quais, o conceito de direito que existe por trás de toda prática jurídica vem à luz e torna-se um problema premente, sendo exatamente destas situações atípicas que se volta o presente estudo, precipuamente para analisar e contornar a natureza jurídica daqueles bens imóveis que, excepcional e estranhamente, não possuem lastro matricular nos respectivos serviços de registro público imobiliário, controle esse compulsório e imprescindível segundo meandros da Lei 6.015 de 31/12/1973.

Tal esboço científico necessariamente navegará pelos contornos do direito de propriedade e sua evolução histórica, com análise acerca do conceito e alcance das terras devolutas e, por fim, a natureza jurídica de bem imóvel sem registro imobiliário.

2 DIREITO DE PROPRIEDADE E SUA EVOLUÇÃO HISTÓRICA

O inciso XXII do artigo 5º da Constituição Federal Brasileira consagra o *direito de propriedade* como garantia constitucional de qualquer cidadão, a qual não pode ser sufragada sequer pelo poder constituinte derivado *ut* inciso IV do § 4º do artigo 60 da Carta Cidadã de 1988.

Tal proteção constitucional coroa a histórica construção de tal instituto jurídico, da qual se extrai resumidamente que desde a Grécia e Roma antigas dominava a noção de

¹ ALEXY, Robert. **Conceito e Validade do Direito**. Martins Fontes, São Paulo, 2011, p. 06 *et seq.*

propriedade individual ampla, fundada em um modelo de família gentílica, pela qual o *pater familiae* desenvolvia a liderança no grupo, sobrepondo-se a propriedade predominantemente individual, embora nem sempre fosse absoluta, pois estava limitada a certas restrições como as decorrentes de vizinhança.

Como bem discorre o professor *ARNALDO RIZZARDO*², já no modelo feudal da Idade Média, denota-se como característica essencial a concentração da propriedade nas mãos dos *senhores*, em sistema de exploração indireta da terra, cabendo aos *vassallos* o cultivo, mediante claras vantagens aos poucos senhores feudais proprietários, entretentes, tal sistema sucumbiu ao *senhorio absoluto* do *monarca* em face da “*corporificação da propriedade no poder do rei*” decorrente da unificação das nações europeias e do absolutismo monárquico.

A burguesia desenvolvida por séculos que culminou na Revolução Francesa trouxe uma noção amplamente liberal de tal instituto, sendo que no artigo 17 da Declaração dos Direitos do Homem de 1.789 havia disposição expressa descrevendo o *direito de propriedade* como *direito sagrado e absoluto*, se admitindo a desapropriação tão somente por meio de indenização prévia, consagrando proteção máxima do cidadão contra o *bel-prazer real*.

Tal ideal protecionista do século XIX ecoou no Código Napoleônico que em seu artigo 554 concebia a propriedade como “*um direito de dispor das coisas de forma absoluta, desde que não se faça delas uso proibido pelas leis*”, daí decorrendo conceito sufragado em diversas codificações internacionais de que o direito de propriedade somente pode sofrer limitações se atingir o direito alheio, consagrando a teoria do abuso do direito, como se vê nos códigos civis italiano (1.865), português (1.867) e alemão (1.898).

Com o início do século XX, sob forte influência das ideologias socialistas e comunistas, o *dogma* do poder absoluto da propriedade sofreu *novos olhares sociais*, com o que as legislações globais introduziram e prestigiaram *limites públicos coletivos* consagrados no princípio da *função social da propriedade*, o qual, hodiernamente, também possui proteção constitucional *ut* inciso XXIII do mesmo artigo 5º cc inciso IV do mesmo § 4º do artigo 60, ambos da Carta Republicana de 1988.

² RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. RT, São Paulo, 2014, p. 34 *et seq.*

3 *TERRAS DEVOLUTAS E SEU ALCANCE*

O artigo 20 da Constituição Federal de 1988 traz relação dos nominados *bens da União, ipsis verbis*:

Art. 20. São bens da União:

- I - os que atualmente lhe pertencem e os que lhe vierem a ser atribuídos;
- II - as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental, definidas em lei;³

De igual quadra a regra do artigo 26, VI, da referida Carta Cidadã de 1988, estabelecendo *in verbis*:

Art. 26. Incluem-se entre os bens dos Estados:
(omissis)

- IV - as terras devolutas não compreendidas entre as da União.⁴

O Processo Discriminatório de Terras Devolutas da União encontra assento normativo na Lei 6.383 de 07/12/1976, a qual estabelece procedimentos administrativo e judicial para tal finalidade.

A disciplina específica sobre definição de *terras devolutas* encontra azo na Lei 601 de 18/09/1850 (Lei de Terras), que em seu artigo 3º frisa, *in verbis*:

Art. 3º São terras devolutas:

§ 1º As que não se acharem aplicadas a algum uso público nacional, provincial, ou municipal.

§ 2º As que não se acharem no domínio particular por qualquer título legítimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo

³BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 12/12/2014.

⁴ *Ibidem*

Geral ou Provincial, não incursas em comisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

§ 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em comisso, forem revalidadas por esta Lei.

§ 4º As que não se acharem ocupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em titulo legal, forem legitimadas por esta Lei.⁵

Segundo a segura doutrina do professor ARNALDO RIZZARDO⁶, a origem de tal instituto data de 1.375, notadamente quando o rei de Portugal, D. Fernando, ordenou que se o proprietário não pudesse ou não quisesse cultivar diretamente o solo, deveria proceder ao arrendamento para quem assumisse tal tarefa, pena de confisco e devolução da terra ao soberano (*terra devoluta*).

Ou seja, desde então se teve por *devolutas* as terras dadas em sesmarias e que haviam sido devolvidas porque os sesmeiros não cumpriam as obrigações de cultivo e produção, quer dizer, aquelas que caíram em *comisso*.

ALTIR DE SOUZA MAIA⁷, por seus estudos, inspirou o conceito de que são terras devolutas “as terras ermas, sem aproveitamento, desocupadas, e, ainda, as que foram devolvidas à Coroa Portuguesa porque se tornaram comissas, isto é, as terras entregues aos particulares e que não foram aproveitadas e utilizadas em consonância com as obrigações que haviam assumido os beneficiados.”

PONTES DE MIRANDA⁸ também lançou luz sobre tal instituto jurídico, definindo que “devoluta é a terra que, devolvida ao Estado, esse não exerce sobre ela direito de propriedade, ou pela destinação ao uso comum, ou especial, ou pelo conferimento de poder de uso ou posse a alguém.”

⁵ BRASIL. **Lei nº601**, 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>. Acesso em: 12/12/2014.

⁶ RIZZARDO, Arnaldo. ob. cit., p. 195 *et seq.*

⁷ MAIA, Altir de Souza. **Discriminação de Terras Públicas**. Brasília: Fundação Petrônio Portela – MJ, 1982, p. 19 *et seq.*

⁸ MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. v. 12. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. p. 441 *et seq.*

Do plexo doutrinário sobre o tema se extrai a insistência de alguns de incluir no conceito de *terras devolutas* aquelas “*terras vagas, não ocupadas, desaproveitadas ou mesmo abandonadas*”, entretantes, o cotejo histórico normativo impõem sentido literal de se entender por *terras devolutas* aquelas *terras devolvidas*, e isto porque o titular a quem foram entregues descumpriu os encargos ou obrigações a que se comprometeu, quer dizer, não desempenhadas as funções assumidas quando da expedição do título, referido beneficiário caía em comisso, ficava em mora e então tais terras eram devolvidas, sendo esta a interpretação mais coerente com a gama normativa de proteção do direito de propriedade, hodiernamente erigido a garantia constitucional pétrea.

4 NATUREZA JURÍDICA DE BEM IMÓVEL SEM REGISTRO IMOBILIÁRIO

Gizado o ponto fulcral deste estudo, tem-se a tarefa de analisar e descortinar a natureza jurídica daqueles bens imóveis sem qualquer lastro matricular ou assento específico no competente serviço registral imobiliário.

Os artigos 172 e 227 da Lei 6.015 de 31/12/1973 dispõem expressamente, a saber:

Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "intervivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Art. 227 - Todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro nº 2 - Registro Geral - obedecido o disposto no art. 176.⁹

⁹ BRASIL. **Lei nº 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm>. Acesso em: 12/12/2014.

Tais diplomas consagram os princípios da oficialidade e da fé pública registral imobiliária, com vistas a permear autenticidade, segurança e eficácia jurídica aos atos praticados *ut art. 3º da Lei nº 8.935/94*¹⁰.

Percutindo ao fundo da parlenda, tem-se por regra a existência de matrícula e/ou registro (assento) do bem imóvel no competente registro imobiliário, o qual espelha os contornos do referido bem com transparência e segurança oficial sobre sua propriedade e continuidade dominial.

Entrementes, malgrado excepcional e atípica, há situações esporádicas de constatação de certos bens imóveis sem qualquer assento registral ou matricular no competente serviço público imobiliário, daí advindo indagação sobre sua natureza jurídica e, logicamente, sobre seu domínio, pois ausente aquele elemento oficial de autenticidade, segurança e eficácia jurídica ínsito nos referidos artigos 172 e 227 da Lei de Registro Público.

Exatamente sobre o conceito e definição de *terra devoluta* repete-se o teor do artigo 3º da Lei 601 (Lei da Terra), *ad litteran*:

Art. 3º São terras devolutas:

§ 1º As que não se acharem aplicadas a algum uso publico nacional, provincial, ou municipal.

§ 2º As que não se acharem no dominio particular por qualquer titulo legitimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em commisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.

§ 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em commisso, forem revalidadas por esta Lei.

§ 4º As que não se acharem occupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em titulo legal, forem legitimadas por esta Lei.¹¹

Há celeuma hermenêutica sobre o alcance da definição legal encetada em tal diploma legal, sendo certo que o Estado é diretamente interessado em conflitos envoltos a bens desta jaez, sendo comum a resistência publica de reconhecimento de domínio de

¹⁰ BRASIL. **Lei nº 8.935/94**, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm>. Acesso em: 12/12/2014.

¹¹ BRASIL. **Lei nº601**, de 18 de setembro de 1850, op. cit.

particulares sobre imóveis não registrados nos competentes registros imobiliários, e isto calcado no genérico argumento de que *terra sem registro é terra devoluta*.

Entretantes, de tal diploma normativo não se pode extrair interpretação restritiva para incluir no rol de *terras devolutas* aquelas que *não possuem registro no competente serviço imobiliário*, pois tal *limitação ao direito de propriedade* não se faz hermeneuticamente, mas tão somente por disposição legal expressa e clara conforme disposto no inciso II do artigo 5º da CF/88 e Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei 4.657 de 04/09/1942).

Desde o século passado a doutrina debruça-se sobre tal conflito, encontrando no civilista PONTES DE MIRANDA grande reflexão norteadora do real sentido e alcance do instituto da Terra Devoluta, a saber:

Devoluta é a terra que devolvida ao Estado, esse não exerce sobre ela o direito de propriedade, ou pela destinação ao uso comum, ou especial, ou pelo conferimento de poder de uso ou posse a alguém. João de Barros disse que, fugindo os Mouros, as terras ficaram devolutas. Os bens do Estado, se não recebem destino, nem exerce o Estado os direitos que tem, ficam devolutos. Não se deve, porém, porque se dilatária, atecnicamente, o conceito, dizer que o dono do prédio que se ausenta o deixa devoluto. Pode ele renunciar à propriedade (art. 589, II), abandoná-la (art. 589, III), ou perder a posse própria. Nenhum desses atos faz devoluta, em sentido estrito e exato, a terra. A renúncia fá-la adespota, sem dono. O abandono põe-na em situação que se descreve no art. 589, § 2o. A terra devoluta de que cogitava a Lei no 601, de 18 de setembro de 1850, art. 3o, não era sem dono; era terra pública (== do Estado), a que o Estado podia dar destino. Se a terra não é pública não é devoluta no sentido da Lei no 601, de 18 de setembro de 1850, ou do Decreto no 1.318, de 30 de janeiro de 1854. É terra sem dono. Terra que se adquire por usucapião de cinco anos, ou dez anos, ou quinze anos, ou por usucapião de vinte anos, conforme os princípios. O art. 5o, e) e f), do Decreto-Lei no 9.760, de 5 de setembro de 1946, admitiu a usucapião das terras devolutas, conforme o Código Civil; mas o mesmo Decreto-Lei no 9.760, no art. 200, estabeleceu: "Os bens imóveis da União, seja qual for a sua natureza, não são os sujeitos a usucapião." Adiante, § 1.419, 3. A concepção de que ao Príncipe toca o que, no território, não pertence o outrem, particular ou entidade de direito público, é concepção superada. As terras ou são dos particulares, ou do Estado, ou nullius. Nem todas as terras que deixam de ser de pessoas físicas ou jurídicas se devolvem ao Estado. Ao Estado vai o que foi abandonado, no sentido preciso do art. 589, III. Ao Estado foi o que, segundo as legislações anteriores ao Código Civil, ao Estado se devolvia. A expressão "devolutas", acompanhando "terras", a esse fato se refere. O que não foi devolvido não é devoluto. Pertence a particular,

ou ao Estado, ou a ninguém pertence. Quanto às terras que a ninguém pertence e sobre as quais ninguém tem poder, o Estado - como qualquer outra pessoa, física ou jurídica - delas pode tomar posse. Então, é possuidor sem ser dono. Não foi a essas terras que se referiu a Lei no 601, de 18 de setembro de 1850, art. 3º, tanto assim que se permitia a usucapião das terras não-apropriadas. Cf. Lei no 601, art. 1º Q, alínea 1a: "Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra." Tal proposição existia no mesmo sistema jurídico em que existiam as regras jurídicas sobre usucapião (de tempo longo e de tempo breve).¹²

Tal celeuma já encontrou ressonância na segura jurisprudência dos egrégios STF e STJ, sendo que em trabalho exaustivo do Ministro MOREIRA ALVES, nos idos de 1976, encontramos fonte segura para boa compreensão da *quizzillia*, conforme se infere do RE 86.234/MG. E exatamente sobre tal ponto norteador referiu o eminente Ministro LUIZ FELIPE SALOMÃO em voto condutor no Resp 674.558/RS, conforme excertos que colacionamos *ad litteram*:

Esse dispositivo legal [§ 2º, do art. 3º, da Lei no 601 de 1850] - que não se exaure nesse parágrafo 2º (um, apenas, dos casos em que as terras seriam consideradas devolutas) e que se encontra em Lei que visou, em face da circunstância de que a propriedade particular sobre imóveis se formou em nosso país mediante a concessão de sesmarias e simples posses, a extremar o domínio do Estado, nas terras públicas ainda não ocupadas ou já abandonadas, e o domínio particular (...) - esse dispositivo legal, repito, definiu, por exclusão, as terras públicas que deveriam ser consideradas devolutas, o que é diferente de declarar que toda terra que não seja particular é pública, havendo presunção *iuris tantum* de que as terras são públicas.¹³

Dai inferirmos que o artigo 3º da Lei 601/73 não permeia autodomínio público expropriante para todo e qualquer bem imóvel não registrado adequadamente no competente serviço registral imobiliário, pois tal aceção patrimonial somente tem alcance legal segundo

¹² MIRANDA, Pontes de. Op. cit., p. 523-524.

¹³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 674.558/RS**, da Quarta Turma, julgado em 13 de outubro de 2009. Disponível em <
http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&processo=674558&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO>. Acesso em: 12/12/2014.

procedimento próprio de discriminação, delineada em procedimento administrativo ou judicial cunhado pelo devido processo legal substancial, ínsito na Lei 6.634/79.

Esse o entendimento sufragado pelo e. STJ no Resp 847.397/SP, *ipsis litteris*:

“PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AÇÃO DISCRIMINATÓRIA. PONTAL DO PARANAPANEMA. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. DISPOSITIVOS NÃO PREQUESTIONADOS. NÃO-CONHECIMENTO. AÇÃO ANTERIOR COM OBJETO MAIS AMPLO. LITISPENDÊNCIA. NÃO-OCORRÊNCIA. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. COISA JULGADA. SÚMULA 7/STJ. LEGISLAÇÃO ESTADUAL. AUSÊNCIA DE CONTESTAÇÃO EM FACE DA LEGISLAÇÃO FEDERAL. NÃO-CONHECIMENTO. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. INEXISTÊNCIA. PROVA EMPRESTADA. CABIMENTO. DOCUMENTO FALSO. COMPROVAÇÃO DE POSSE. IMPOSSIBILIDADE. USUCAPIÃO COM BASE EM LEGISLAÇÃO ESTADUAL. INVIABILIDADE. SÚMULA 340/STF. EMBARGOS DECLARATÓRIOS PARA PREQUESTIONAMENTO. MULTA INDEVIDA. SÚMULA 98/STJ.

1. Não se conhece do Recurso interposto com fulcro na alínea "c" do permissivo constitucional, pois a recorrente limita-se a transcrever trechos de acórdãos sem realizar cotejo analítico com a decisão recorrida, descumprindo o disposto no art. 255, § 2º, do RI/STJ. Entre os paradigmas trazidos há julgados do próprio Tribunal de origem.

2. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC quando o Tribunal de origem fundamenta adequadamente sua decisão, dispensável que é o enfrentamento dos argumentos recursais apresentados. Ademais, a maior parte das alegadas omissões foi expressamente atacada pelo Tribunal a quo. Quanto às demais, além de desnecessárias à linha argumentativa adotada, terminam prejudicadas pelas próprias conclusões a que chegou a Corte de origem (tais argumentos referem-se à comprovação do domínio e da posse, o que foi peremptoriamente afastado pelo acórdão recorrido).

3. Inviável o conhecimento da suposta violação do art. 859 do CC/1916, bem como dos arts. 216 e 252 da Lei de Registros Públicos (valor probante do registro público), por se tratar de dispositivos não prequestionados. Além disso, o valor que atesta o referido registro não é absoluto, podendo ser ilidido no curso de ação judicial. Precedentes do STJ.

4. Considerando que a ação anterior (extinta sem julgamento de mérito após a destruição dos autos, por incêndio no Fórum, em 24.7.1986) é mais ampla que a atual, não haveria, ao contrário do que pretende a recorrente, falar em extinção do processo por litispendência, mas em reunião por continência.

5. A Ação Discriminatória é procedimento judicial adequado para que o Estado comprove que as terras são devolutas, distinguindo-as das particulares. As provas a serem produzidas referem-se a eventual domínio privado na área, nos termos do art. 4º da Lei 6.383/1976.

6. As instâncias de origem afastaram a alegação de coisa julgada, pois a decisão proferida em 1927 teria sido meramente administrativa e, além

disso, sujeitava-se à complementação demarcatória perante o juízo. Consignaram, ainda, dúvida quanto à observância do contraditório. Finalmente, seria inviável aferir se a área abrangida no procedimento administrativo seria a mesma analisada no presente processo judicial. Rever esse entendimento esbarraria na Súmula 7/STJ.

7. Ademais, a análise dessa compreensão a que chegou o Tribunal de origem – de que a natureza da decisão anterior é administrativa – exigiria o exame da norma que regulou aquele primeiro processo, qual seja o Decreto Estadual 734/1900, o que, por falta de contestação em face de lei federal, extrapolaria a competência do STJ.

8. Despreza-se a alegação de litisconsórcio passivo necessário, com relação aos antigos proprietários do imóvel e aos possuidores de glebas localizadas fora da área abarcada pela Discriminatória (ainda que derivadas do mesmo registro original). O objeto da demanda exige a participação apenas daqueles cujos títulos registrados sejam impugnados pelo Estado e por eventuais possuidores das terras. Ressalva-se o direito dos interessados em glebas fora da área discriminanda de discutir seus títulos em ação própria (Discriminatória que abarque os imóveis por eles ocupados).

9. Não se conhece da suposta nulidade das provas emprestadas, pois a recorrente não aponta o dispositivo legal que teria sido violado, tampouco indica prejuízo ou violação do contraditório. Ademais, o STJ entende ser possível a apreciação de prova emprestada, desde que garantido o contraditório, o que foi observado in casu. Haveria ofensa à legislação federal se o Tribunal de origem não tivesse examinado as provas, conforme precedentes do STJ.

10. O acórdão recorrido consignou que a natureza das terras (devolutas) foi comprovada a contento, em razão dos vícios na cadeia dominial e da inexistência de usucapião.

11. Ainda que se admita a possibilidade de usucapião de terras públicas no período anterior ao Código Civil de 1916, inafastáveis os requisitos específicos dessa modalidade aquisitiva. A posse não se presume, vedação essa que vale tanto para a prova da sua existência no mundo dos fatos como para o dies a quo da afirmação possessória.

12. A certidão (de 1856) em que a letra e a assinatura não pertencem a quem se faz supor (Frei Pacífico) é, para todos os fins, documento inexistente e, portanto, incapaz de convalidação. Tampouco o decurso do prazo transforma o inexistente em existente, ou mesmo em documento putativo.

13. Se o registro inicial da cadeia dominial apresentado pelo particular (a certidão firmada por Frei Pacífico) é realmente falso (e esse juízo fático cabe às instâncias ordinárias), dele não pode defluir nenhum efeito jurídico válido, seja quanto aos seus aspectos substantivos diretos, seja quanto a presumir o dies a quo da posse, isto é, 14 de maio de 1856, data de sua lavratura.

14. A discussão sobre a boa ou má-fé, nesse contexto jurídico, é irrelevante. O que importa é que o imóvel, por ser terra pública, não podia ser objeto de usucapião, qualquer que fosse o estado de espírito do pretendente. A boa-fé (fato jurídico de conotação individual) não tem o condão de invalidar

proibição legal expressa, de ordem pública, lavrada em favor da coletividade.

15. Não comprovada a posse, impossível o reconhecimento de usucapião, qualquer que seja o fundamento jurídico alegado (legislação federal ou estadual). De qualquer forma, o e. STF, nos processos que sustentam a Súmula 340 daquela Corte ("Desde a vigência do código civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião"), entendeu que inexistente usucapião de imóveis públicos decorrente de legislação estadual, ainda que se trate de terras devolutas pertencentes ao Estado (RE 4.369/SP, j. 21.9.1943). Inviável, assim, a pretensão de usucapião extraordinário (e de desnecessidade de comprovação de justo título) com base no Decreto-Lei Estadual de SP 14.916/1945.

16. Considerando que os únicos Embargos de Declaração opostos pela recorrente tiveram propósito de prequestionamento, afasta-se a multa de 1% sobre o valor da causa aplicada pelo Tribunal de origem, nos termos da Súmula 98/STJ.

17. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa parte, parcialmente provido. (REsp 847.397/SP, Rel. Ministro HERMAN B'ENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 12/02/2008, DJe 02/12/2009)" (sem grifo no original)¹⁴

Ao particular, possuidor de bem imóvel não adequadamente registrado no serviço público registral imobiliário incumbe, para regularização do seu domínio, promover o reconhecimento/declaração judicial da referida aquisição originária ínsita na legislação civilista de regência (artigos 183 e 191, CF/88, artigo 1.238 *et seq* CC, Lei 6.969/81, etc), sendo que ao Estado incumbe alegar e comprovar que referido bem integra o patrimônio público federal, estadual, distrital ou municipal como condição proibitiva da pretensão resistida.

Como bem leciona o professor PAULO GARCIA¹⁵, ao Estado compete fazer prova de seus domínios, pois interpretação diversa viola absurdamente inúmeros princípios jurídicos que regem o sistema da prova judicial, o que geraria verdadeira forma de reconhecimento de domínio por omissão/exclusão.

¹⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n° 847.397/SP**, Segunda Turma, julgado em 12 de fevereiro de 2008. Disponível em <
http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&processo=847397&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO>. Acesso em: 12/12/2014.

¹⁵ GARCIA, Paulo. **Terras Devolutas**. Belo Horizonte: Livraria Oscar Nicolai, 1958, p. 145.

Na mesma quadra também assentou o e. STJ, segundo voto condutor do Ministro LUIZ FELIPE SALOMAO no Resp 964.223/RN, conforme excerto abaixo:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO. IMÓVEL URBANO. AUSÊNCIA DE REGISTRO ACERCA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE PRESUNÇÃO EM FAVOR DO ESTADO DE QUE A TERRA É PÚBLICA.

1. A inexistência de registro imobiliário do bem objeto de ação de usucapião não induz presunção de que o imóvel seja público (terras devolutas), cabendo ao Estado provar a titularidade do terreno como óbice ao reconhecimento da prescrição aquisitiva.

2. Recurso especial não provido. (REsp 964.223/RN, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2011, DJe 04/11/2011).¹⁶

5 CONCLUSÃO

Eis, então, a melhor e mais segura interpretação dada ao artigo 3º da Lei 601/1850, a qual bem delineia o correto e adequado alcance do instituto jurídico da *terra devoluta*, de forma a não aviltar o consagrado direito de propriedade, constitucionalmente erigido a garantia fundamental inerente à própria dignidade da pessoa humana, afinal:

“O espírito de propriedade duplica a força do homem.”(Voltaire)

¹⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº. 964.223/RN**. Quarta Turma, julgado em 10 de outubro de 2011. Disponível em<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&processo=964223&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO>. Acesso em: 12/12/2014.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALEXY, Robert. **Conceito e Validade do Direito**. Martins Fontes, São Paulo, 2011.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 12/12/2014.

BRASIL. **Lei nº 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>. Acesso em: 12/12/2014.

BRASIL. **Lei nº 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm>. Acesso em: 12/12/2014.

BRASIL. **Lei nº 8.935/94**, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm>. Acesso em: 12/12/2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 674.558/RS**, da Quarta Turma, julgado em 13 de outubro de 2009. Disponível em <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&processo=674558&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO>. Acesso em: 12/12/2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 847.397/SP**, Segunda Turma, julgado em 12 de fevereiro de 2008. Disponível em <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&processo=847397&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO>. Acesso em: 12/12/2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº. 964.223/RN**. Quarta Turma, julgado em 10 de outubro de 2011. Disponível em <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&processo=964223&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO>. Acesso em: 12/12/2014.

MAIA, Altir de Souza. **Discriminação de Terras Públicas**. Brasília: Fundação Petrônio Portela – MJ, 1982, p. 19 *et seq.*

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**. v. 12. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. p. 441 *et seq.*

RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. RT, São Paulo, 2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 674.558/RS, da Quarta Turma, julgado em 13 de outubro de 2009. Disponível em <
http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&processo=674558&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO>. Acesso em: 12/12/2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 847.397/SP, Segunda Turma, julgado em 12 de fevereiro de 2008. Disponível em <
http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&processo=847397&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO>. Acesso em: 12/12/2014.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº. 964.223/RN. Quarta Turma, julgado em 10 de outubro de 2011. Disponível em<
http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&processo=964223&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO>. Acesso em: 12/12/2014.