

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: grandes preocupações nos cercam.

Engº Cartº AMILTON AMORIM¹
Engº Agrº ALBERTINO MAZIEIRO FILHO²

¹Universidade Estadual Paulista - UNESP, Rua Roberto Simonsem, 305.
Presidente Prudente - SP.

²Vice Presidente de Engº Agrônoma da Federação das Associações de Engº, Arqº e Agronomia do
Estado de São Paulo - FAEASP. - Rua Fernando Costa, 800. - Pres. Prudente - SP.

RESUMO

Este trabalho apresenta, em sua etapa inicial, uma breve abordagem sobre o conceito de propriedade e a questão fundiária no Brasil, através dos aspectos legais, políticos e técnicos.

Em seguida, mostra-se os problemas fundiários da região do Pontal do Paranapanema, no Estado de São Paulo.

Finalmente, apresenta-se a Reivindicação de Posse, pela Fazenda do Estado de São Paulo, da Fazenda São Bento, situada no município de Mirante do Paranapanema, área reconhecida como devoluta.

ABSTRACT

This work presents the final step, a brief statement about concept of property and problems fundiários in Brazil, through legal aspects, technicals and politics.

Finally it is presented the Reivindicação de Posse, by São Paulo State Farm, São Bento Farm, situated in the municipal district of Mirante do Paranapanema.

1 Introdução

O conceito de propriedade tem sido amplamente discutido no Brasil, principalmente em Congressos e Seminários sobre a questão fundiária brasileira.

Segundo SABINO (05), a primeira Constituição do Brasil (1824) reconheceu e proclamou a inviolabilidade da propriedade (arts. 20 e 21), submetendo a sua perda por ato de outrem a uma justa indenização. Assim dispôs visivelmente influenciada pela Revolução Francesa de 1789 e pela proclamação dos direitos do homem e do cidadão (art. 17), insere nas Constituições de 1791 e de 1793 (art.16). Concomitantemente, a inviolabilidade da propriedade privada aflorava da emenda quinta à Constituição Norte-Americana (1789-1791).

Ainda de acordo com o mesmo autor, após a proclamação da República no Brasil, o Decreto nº 510, de 22 de junho de 1889 submetera à discussão o projeto de Constituição e esta, uma vez promulgada, adotou em seu art. 72, o princípio da inviolabilidade de determinados direitos, entre os quais o da propriedade em toda a sua plenitude, ressalvada a de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia (§ 17). Essa também foi a orientação da carta de 24 de fevereiro de 1891 e de sua reforma ocorrida em 1926. Mesmo depois de golpe de

1930, o respeito à propriedade privada, sempre com a ressalva antes declarada, foi observada na carta outorgada em 1937. A Constituição de 16 de julho de 1934, em seu art. 113, § 17, manteve essa mesma orientação, apenas acrescentando à anterior redação o vocábulo "justa" (justa indenização). Em seguida, a carta de 1937 (art. 122, inciso 14), outorgada pelo governo ditatorial, não teve dúvidas em incluir o direito da propriedade entre os chamados Direitos e Garantias Individuais. A Constituição de 18 de setembro de 1946 acolheu o direito de propriedade no art. 141, § 16, ressaltando, entretanto, a possibilidade de desapropriação "por necessidade ou utilidade pública, ou interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, mesmo quando o País se encontrasse em estado de guerra ou de comoção intestina, assegurada a indenização ulterior. A carta de 24 de janeiro de 1967, no art. 153, § 22, com a ressalva de que esse direito (o de propriedade) poderá sofrer limitação nos casos de repressão ao abuso de poder econômico, caracterizado pelo domínio dos mercados, a eliminação de concorrência e o aumento arbitrário dos lucros (art. 160, n.V). Permite-se à União, em tais hipóteses, promover a desapropriação de propriedade territorial rural mediante pagamento de prévia e justa indenização em títulos especiais da dívida pública (o que constitui exceção à regra geral e constitucional de indenização em dinheiro), com cláusula de exata correção

monetária, resgatáveis no prazo máximo de vinte anos, em parcelas anuais sucessivas, asseguradas a sua aceitação, a qualquer tempo, como meio de pagamento de até cinquenta por cento do imposto territorial rural e como pagamento do preço de terras públicas (§ 1º). O ato institucional nº 09, de 25 de abril de 1969, omitiu o vocábulo "prévia" e modificou o §4 do art. 161, possibilitando ao Presidente da República a delegação de atribuições para a desapropriação de propriedades rurais por interesse social, sendo-lhe privativa a declaração de zonas prioritárias. No caso, o que não impedirá que o expropriado veja retardado o reconhecimento de seu direito.

Seja por desapropriação ou reivindicação de posse, o que deve ser mantido é mesmo o conceito de propriedade, através de seu reconhecimento e inviolabilidade, pois a regularização fundiária deve ser tratada com grande respeito, afinal esta importante ação governamental pode promover o desenvolvimento de regiões até então marginalizadas pelo descaso, mas por outro lado, pode agravar ainda mais a situação.

2 Problemas Fundiários do Pontal do Paranapanema

Segundo LEITE (02), a área do território paulista denominada Pontal do Paranapanema, situa-se no extremo Sudoeste do Estado, no triângulo formado pelos rios Paraná e Paranapanema, possuindo uma área de aproximadamente 6 mil Km², relevo regular com o aparecimento de arenito Caiuá de cor avermelhada, fortemente arenoso e de fertilidade efêmera, com a presença de solos bastantes suscetíveis à erosão. Em relação ao clima, nota-se características de transitoriedade entre o tropical e o subtropical. Conseqüentemente a vegetação era caracterizada por uma exuberante cobertura vegetal, denominada Mata Latifoleada Tropical.

De acordo com MASCOLOTI (03), em 1941-42 foram criadas pelo Governo Federal três reservas florestais, que somavam 297.339,00 ha, ou seja, 50,8% do total da área do denominado Pontal do Paranapanema, cujo objetivo era a conservação da fauna e flora.

Segundo LEITE (02), o resultado não foi o esperado, pois ocorreram significativas invasões e conseqüente destruição de tais reservas, havendo transferências de "proprietários", isto é, do Estado para algumas dezenas de grandes posseiros. O processo de ocupação foi feito totalmente de maneira irregular, desrespeitando-se até mesmo a legislação vigente.

Percebe-se portanto, que este foi o início de um grave problema social que, atualmente deveria merecer

não cuidados especiais, mas sobretudo decisões efetivamente sérias.

Após as invasões de tais reservas, foi dado o início a um processo descontrolado de "comércio" de terras no Pontal do Paranapanema, principalmente na década de 70, sendo que este desenfreado processo continuou até hoje, desta vez com menor intensidade, fazendo com que se agravasse o problema, pois atualmente não se trata mais de "simples invasões" e sim de propriedades, na maioria das vezes, compradas ou conquistadas pela força.

À primeira vista o fato de serem ou não compradas ou conquistadas, pode não significar nada, mas em nosso entendimento, este fato aumenta a resistência pela posse, quer seja pelo valor dos investimentos efetivados durante anos, pelo valor pago pela propriedade ou mesmo pela dificuldade da conquista da propriedade.

O que pode comprovar estes fatos, é o Censo Agropecuário, quando mostra que o número de propriedades, entre os anos de 1970 e 1980, diminuíram de 2138 para 1054, no entanto, a área ocupada pelos mesmos aumentou de 202.553 ha para 268.305 ha, podendo-se observar que novas áreas foram incorporadas neste período, áreas estas das antigas reservas florestais, que foram totalmente devastadas. Atualmente resta apenas a Reserva Florestal do Morro do Diabo, que conserva sua vegetação nativa.

Este processo, aliado à crise econômica e social brasileira, vem causando intensos conflitos fundiários, que hoje encontram-se em níveis insustentáveis.

O Pontal do Paranapanema possui 66.608,95 ha de terras devolutas e 339.505,00 ha de terras que estão com processos de ações discriminatórias, como mostra a tabela 1.

O 11º Perímetro, situado no município de Mirante do Paranapanema, possui um área total de 149.074,95 ha, sendo que 65.824,00 ha são terras particulares, 66.608,95 ha são terras devolutas e 16.641,00 ha são terras legitimadas.

De acordo com o memorial descritivo do 11º Perímetro, nº 00557/vol.1 do Instituto de Terras do Estado de São Paulo - ITESP, as terras do 11º Perímetro de Mirante do Paranapanema, foram julgadas devolutas de acordo com a sentença de 31 de maio de 1947, reformado pelo acordo nº 35 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em 16 de dezembro de 1947 e homologada somente em 03 de janeiro de 1956, tendo sido a carta de sentença transcrita sob o nº 12.851 às folhas 26/29 do livro 3M do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santo Anastácio em 20 de junho de 1958.

3 Reivindicação de Posse da Fazenda São Bento.

Encontra-se situada no 11º Perímetro de Mirante do Paranapanema, dentro da área de devolutas, a Fazenda São Bento, objeto maior deste trabalho, portanto considerada efetivamente devoluta desde 1958, permanecendo nestas mesmas condições até 1992, quando foi aberto o processo nº 204/92 de ação reivindicatória das terras da Fazenda São Bento. Observa-se, portanto, um clima de paralisia e indecisão, por parte do Estado, que reinou por mais de trinta anos.

Somente depois de várias invasões da Fazenda São Bento e outras vizinhas, principalmente a Fazenda Santa Clara, gerando até mesmo conflitos armados entre os Fazendeiros e os integrantes do Movimento dos Trabalhadores Sem Terra - MST, que o Estado adotou as primeiras medidas para imitir-se na posse das terras, que a mais de trinta anos havia provado que eram suas.

Em outubro de 1990, a Procuradoria do Estado de São Paulo e a Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista - UNESP, campus de Presidente Prudente - SP, celebraram um convênio para a execução de um levantamento aerofotogramétrico do 11º Perímetro de Mirante do Paranapanema, com o objetivo de mapear a estrutura fundiária e se constituir a base para o cadastro rural do 11º Perímetro.

De acordo com o Decreto nº 94.161/86, o INCRA classificou como latifúndio por exploração, uma área de 2.872,00 ha de um total de 5.105,978 ha da Fazenda São Bento.

Em março de 1991, esta área de 2.872,00 ha foi ocupada pelos integrantes do MST, e a partir daí foram várias ocupações e conflitos, cada vez mais graves.

Segundo FERNANDES (01), no dia 23 de janeiro de 1993, o prefeito de Mirante do Paranapanema convidou para uma reunião com o MST, a Associação dos Proprietários Rurais do Pontal do Paranapanema, os prefeitos da União dos Municípios do Pontal do Paranapanema - UNIPONTAL, representantes do Instituto de Terras do Estado de São Paulo - ITESP, e a Procuradoria do Estado de São Paulo, para iniciarem negociações conjuntas, no sentido de viabilizar uma proposta que atendesse às partes interessadas. A proposta do MST foi um módulo de 15 ha para cada família. Considerando as 1500 famílias acampadas no município, o Estado precisaria arrecadar 22.500,00 ha. A Associação dos Proprietários Rurais apresentou uma proposta para a regularização dos imóveis sob o domínio de seus associados, onde se dividiram as propriedades do 11º Perímetro em cinco classes:

- 1- as propriedades com área acima de 3.801,00 ha, proprietário entregaria 25% do imóvel para o Estado, na condição deste pagar as benfeitorias.
- 2- as propriedades com área entre 2.501,00 ha e 3.800,00 ha, proprietário entregaria 20% do imóvel para o Estado, na condição deste pagar as benfeitorias.
- 3- as propriedades com área entre 1.201,00 ha e 2.500,00 ha, proprietário entregaria 15% do imóvel para o Estado, na condição deste pagar as benfeitorias.
- 4- as propriedades com área entre 501,00 ha e 1.200,00 ha, proprietário entregaria 10% do imóvel para o Estado, na condição deste pagar as benfeitorias.
- 5- as propriedades com área até 500 ha seriam legalizadas sem concessões.

O ITESP analisou a proposta da Associação e concluiu que a arrecadação de terras seria de 4.168,00 ha, o que permitiria o assentamento de no máximo 277 famílias.

Paralelamente a esses possíveis acordos entre o MST e os "proprietários" rurais, juntamente com todos os conflitos, que não deixaram de existir, estava em andamento o processo nº 204/92, que diz respeito a Ação Reivindicatória onde consta como requerente a Fazenda do Estado de São Paulo e Requeridos o Sr. Antonio Sandoval Netto e outros, alegando a ocupação de terras devolutas (Fazenda São Bento).

A Ação Reivindicatória apresenta erros primários tais como, a área da Fazenda São Bento, na folha 08 do referido processo é de 5.311,6912 ha e na folha 10, item III, a mesma área aparece com 5.395,1507 ha, no entanto a área correta da Fazenda São Bento é de 5.105,978 ha, comprovada pelo Perito Judicial e devidamente aceita pelo Juiz de Direito.

Ficou decidido que os laudos técnicos seriam apresentados pelas três partes, ou seja, pelo Perito Judicial, pelo Requerente e pelos Requeridos, sempre seguindo as diretrizes traçadas pelo Juiz de Direito.

Para a avaliação da Fazenda São Bento, foi utilizado o Método Sintético, também denominado Direto e/ou Comparativo, que é o mais usado para a avaliação de propriedades rurais.

Segundo SANTANA (06), este método é baseado na busca de valores de propriedades comparáveis a avalianda, que são obtidos através de valores praticados no mercado imobiliário da região.

Seguindo as determinações do Juiz de Direito, foram avaliadas todas as benfeitorias da Fazenda São Bento e também a terra nua, totalizando 221 benfeitorias descritas e medidas quando necessário, conforme resumo da Tabela 2.

Vale ressaltar que os Assistentes dos Requeridos não apresentaram o laudo técnico e resolveram aceitar o laudo técnico do Perito Judicial. O mesmo aconteceu com os Assistentes do Requerente, ou seja, os Técnicos do ITESP também não apresentaram o laudo técnico e resolveram aceitar o laudo do Perito Judicial, e ainda sem nenhuma contestação técnica, mas algumas contestações de preços.

De posse do laudo técnico do Perito Judicial, a partir de outubro de 1993, as negociações entre as partes foram abertas na tentativa de chegar a um acordo amigável, sendo que foi efetuado em 12 de fevereiro de 1994, o acordo entre a Fazenda do Estado de São Paulo e os Requeridos, Sr. Antonio Sandoval Netto e outros, nos seguintes termos:

- a as terras não foram indenizadas, por serem devolutas;
- as benfeitorias foram indenizadas, considerando os valores apurados pelo Laudo Técnico do Perito Judicial e os valores levantados pelos Técnicos do ITESP, de comum acordo com os Requeridos.
- o acordo foi firmado em um valor global de R\$ 5.400.000,00, pagos em três parcelas iguais;
- o Estado efetuou os referidos pagamentos em 30/04/1994, 31/05/1994 e 30/06/1994.
- os requeridos efetuaram a entrega da Fazenda São Bento ao Estado, mediante pagamento da última parcela, ou seja, em 30 de junho de 1994.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Reforma Agrária no Brasil não depende somente de uma reforma política, mas também da sociedade como um todo, pois muito pouco se conhece da "verdade dos fatos", no que diz respeito à titulação de terras, ou seja, quem são os certos e os errados. Fala-se dos "SEM TERRAS" e dos "GRILEIROS", e o ESTADO?...

Pode-se observar na Tabela 3, que de 1980 a 1993, 37 dos 42 assentamentos realizados no Estado de São Paulo tiveram sua origem nas ocupações e apenas 05 foram planejados.

Analisando a tabela 3, chega-se à conclusão que somente com a ocupação de terras, o Estado é sensibilizado por este grave problema social, portanto está bem claro como se encontra a atuação do Estado diante da problemática atual.

Quanto aos projetos de assentamento, a situação se encontra muito grave, pois estes são executados sem alguns requisitos básicos, tais como as cartas temáticas fundamentais para um estudo de viabilidade de uma determinada área para o assentamento de pessoas que, antes de mais nada são

seres humanos que deverão, além de tirar o sustento de suas famílias destas terras ainda conserva-las.

Quando surgem críticas pesadas aos assentamentos, no que diz respeito às condições de vida das famílias assentadas, as vezes são até incompreendidas, observa-se porém que podem ter fundamento, pois com o descaso que nota-se nos projetos de assentamento fica mesmo difícil o sucesso dos mesmos.

O mínimo que se espera de um projeto de assentamento é que o mesmo apresente estudos concretos definindo as áreas mais apropriadas ao assentamento, para isso faz-se necessário no mínimo estudos de tipo de solo, uso do solo, aptidão agrícola e capacidade de uso do solo, tudo isso relacionado com o tipo de clima da região e se possível até mesmo com a cultura do homem a ser assentado.

Infelizmente, pelas atuações do Estado atualmente chega-se à conclusão que este nível de postura, que deveria ser adotada pelo Estado, não está próximo, pois um Estado que prova que as terras são suas e demora mais de trinta anos para reivindicá-las não se mostra com tanta competência.

No caso da Fazenda São Bento, que possuía 32 empregados registrados e 21 famílias residentes, o que nos preocupa é que apenas sete famílias foram removidas para outra fazenda do mesmo proprietário, sendo que quatro resolveram sair do meio rural, migrando para cidades vizinhas e, dez famílias encontram-se na Fazenda São Bento (morando nas mesmas casas que moraram durante anos e até décadas) na esperança de serem contempladas com uma parcela do assentamento.

Além disso, outro fator preocupante é a baixa fertilidade do solo desta região além da suscetibilidade à erosão, pois estes dois fatores poderão causar, não só o abandono futuro das propriedades, mas também o assoreamento dos córregos, que já são escassos nesta região.

O que se espera do Estado futuramente, é que adote posturas mais sérias em relação aos problemas relatados por inúmeros trabalhos, que tratam da questão agrária brasileira, sentido de valorizar o conceito de propriedade para que a mesma cumpra a "tão sonhada" função social.

5 Referências Bibliográficas

01. FERNANDES, B. M. **Espacialização e territorialização da luta pela terra: a formação do MST - Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra, no Estado de São Paulo.** São Paulo. USP. 1994. 218p. (Dissertação de Mestrado).

02 LEITE, J. F. A ocupação do Pontal do Paranapanema. Presidente Prudente. UNESP. 1981. (Tese de Livre Docência)

03 MASCOLOTI, S. B. Condições da família e o projeto de vida dos assentados do Pontal do Paranapanema. Presidente Prudente. 1989. 53p. (monografia de Bacharelado)

04 MAZIEIRO Fº, A. et al Laudo Técnico de Perícia Judicial da Fazenda São Bento. Presidente Prudente. 1993.

05 SABINO Jr., V. DA DESAPROPRIAÇÃO: doutrina, legislação, jurisprudência, prática. São Paulo, Bushatsky, Ed. da USP, 1972.

06 SANTANA, M. C. Métodos de Avaliação. Curso de Avaliação de Propriedades Rurais. Federação das Associações de Engenheiros Agrônomos do Brasil - FAEAB, São Paulo. 1980.

TABELA 1 - Terras Devolutas e A Discriminar no Pontal do Paranapanema.

COMARCA	Nº DOS PERÍMETROS	ÁREA DEVOLUTA (ha)	ÁREA A DISCRIMINAR (ha)
Mirante do Paranapanema	11	66.608,95	—
Pres. Bernardes	10	—	24.200,00
Pres. Venceslau	16	—	91.160,00
Teodoro Sampaio	14	—	87.846,00
Teodoro Sampaio	15	—	92.280,00
Pres. Prudente	08	—	44.019,00
TOTAL	06	66.608,95	339.505,00

Fonte: Situação das Terras do Estado de São Paulo, ITESP, 1991, in FERNANDES (01).

TABELA 2- Resumo da Avaliação da Fazenda São Bento

DISCRIMINAÇÃO	VALOR / R \$
Terra nua	4.727.466,09
Pastagens artificiais	6.768.025,97
Culturas anuais	45.732,01
Culturas Permanentes	1.142,10
Barragens: 11 unidades	40.067,30
Micro-Bacias: 44 unidades	4.183,36
Bacias secas: 12 unidades	13.171,90
Aterros das pontes: 04 unidades	2.854,58
Cercas: 112 unidades	135.522,27
Porteiras com cercas laterais	60.026,39
Currais: 03 unidades	176.421,70
Energia elétrica: 6.584,40 metros	17.392,02
Rede de água: 24.917,48 metros	60.525,91
Bombas d'água: 02 unidades	5.465,46
Bebedouros: 18 unidades	12.266,24
Estradas particulares: 24,91 Km	10.613,40
Rádio-Telefone	2.303,69
Côchos de Sal: 39 unidades	5.647,45
Serraria e casa de bombas	120.557,77
Edificações	210.494,82
VALOR TOTAL	12.419.880,43
VALOR SEM TERRA NUA	7.692.414,34

Fonte: Laudo Técnico do Perito Judicial, 1993. (04)

Tabela 3 - Assentamentos no Estado de São Paulo - 1980 a 1993

NOME	MUNICÍPIO	INÍCIO	ORIGEM
Primavera	Andradina	jul-80	ocupação
Promissão	Promissão	out-83	ocupação
Sumaré I	Sumaré	fev-84	ocupação
Gleba XV	Rosana	mar-84	ocupação
Pirituba I	Itapeva	mai-84	ocupação
Pirituba II	Itaberá	mai-84	ocupação
Araras I	Araras	ago-84	planejado
Araras II	Araras	ago-84	planejado
Ilha Solteira	Per. Barreto	nov-84	ocupação
Araraquara I	Araraquara	jul-85	ocupação
Sumaré II	Sumaré	ago-85	ocupação
Casa Branca	Casa Branca	set-85	planejado
Araraquara II	Araraquara	out-85	ocupação
Porto Feliz	Porto Feliz	dez-85	ocupação
Araraqu. III	Araraquara	ago-86	planejado
Capão Bonito	Capão Bonito	ago-86	ocupação
Araraquara IV	Araraquara	nov-86	ocupação
São José	Birigui	nov-86	ocupação
Pirituba III	Itaberá	dez-86	ocupação
Itapetininga	Itapetininga	fev-87	planejado
Aroeira	Guaraçaí	set-87	ocupação
Reunidas	Promissão	nov-87	ocupação
Esmeralda	Mirandópolis	nov-87	ocupação
São José II	Guaraçaí	dez-87	ocupação
Santa Rita	Pop/Turmalina	dez-87	ocupação
Água Sumida	Teod. Sampaio	jan-88	ocupação
Areia Branca	Marabá Pta.	jan-88	ocupação
Momuna	Iguape	jan-88	ocupação
Val Formoso	Sete Barras	jan-88	ocupação
Sta. Adelaide	Avaré	fev-88	ocupação
Timboré*	Andradina	jan-89	ocupação
Bela Vista	Araraquara	dez-89	ocupação
Rio Paraná	Castilho	set-90	ocupação
Sta. Rita/P.	Euc. da Cunha	nov-90	ocupação
Pirituba IV**	Itapeva	fev-91	ocupação
Sta. Clara**	M. do Paranap	set-91	ocupação
Araraquara V	Araraquara	out-91	ocupação
Tucano	Euc. de Cunha	nov-91	ocupação
Rib. Bonito	Teod. Sampaio	jan-92	ocupação
Sta. Rosa**	Euc. da Cunha	mai-92	ocupação
Pirituba V**	Itaberá	set-92	ocupação
Faz Ipanema**	Iperó	ago-93	ocupação
TOTAL	42		

Fonte: FERNANDES (01).