

COMISSÃO DE AGRICULTURA E POLÍTICA RURAL

PROJETO DE LEI Nº 5.310, DE 2001

Altera a Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, dispondo sobre remembramento de áreas.

Autor: Deputado Nilson Mourão

Relator: Deputado Augusto Nardes

I - RELATÓRIO

Com o presente projeto de lei, entende o nobre Deputado Nilson Mourão condicionar o remembramento de imóveis titulados pelo Poder Público em projetos de colonização ou de reforma agrária à prévia anuência do órgão titular, nos termos a serem estabelecidos em lei. (Art. 22-A)

Determina, ainda, que o imóvel resultante do remembramento deverá, no prazo de 5 anos, **“cumprir, integralmente, os requisitos estabelecidos em lei para o regular cumprimento da função social”** (sic), sob pena de reversão da área total remembrada ao patrimônio público. (§ 1º)

Por fim, comina de nulidade absoluta **“quaisquer atos relacionados a escrituras públicas, ou registros de imóveis lembrados, sem observância do disposto no “caput” deste artigo.”** Quer isto dizer, sem a anuência do órgão titular. (§ 2º)

Em sua justificação, o autor traz à baila caso, para ele emblemático, ocorrido no Estado do Acre. Em 63 Projetos de Assentamento, das 15.766 parcelas entregues às famílias de agricultores, 1.292 estão, atualmente, ocupadas por não beneficiários da reforma agrária.

No seu entender, tal prática vem a ser **“altamente prejudicial aos interesses públicos, pois os investimentos feitos à custa do erário, visando beneficiar milhares de famílias, acabam servindo apenas para aumentar o patrimônio de uma ou duas pessoas, inclusive pessoas jurídicas, onde se vislumbra na maioria das vezes, o claro locupletamento destes(as), onde o caráter do interesse meramente pessoal/individual, confronta o flagrante prejuízo ao coletivo/social”** (sic).

Por fim, reconhece o autor que, em sua maioria, os remembramentos ocorrem após o prazo decenal estipulado pela Constituição, vale dizer, **“após o titulado/beneficiário/vendedor ter cumprido as cláusulas resolutivas estabelecidas no contrato e após transcorridos o prazo previsto para transferência, configurando assim, em princípio, atos legalmente respaldados.”** (sic)

Este, o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Preliminarmente, acreditamos conveniente anotar que REMEMBRAMENTO vem a ser a reaglutinação de imóveis limítrofes pertencentes a um mesmo proprietário. O remembramento de fato se dá, obviamente, com a eliminação das cercas divisórias que delimitam cada um desses imóveis. O remembramento de direito, que é o caso presente, se dá com a unificação das respectivas matrículas, mediante procedimento próprio, definido pela Lei nº 6.015/71, chamada Lei dos Registros Públicos.

NO MÉRITO

Afirma o autor, em sua justificação que **“O fenômeno do remembramento/reconcentração das áreas de parcelas, constatados nos projetos de assentamento.....tem ocorrido, também, por falta de legislação proibindo esta prática.....eis que, no âmbito do direito administrativo e agrário não tem merecido destaque.”**

Impõe-se-nos, de pronto, destacar que remembramento e reconcentração são processos distintos que se efetuam em momentos e com atos distintos. A reconcentração (de domínio e não de posse, evidentemente) se dá mediante a aquisição, por uma pessoa, de várias pequenas áreas pertencentes a várias pessoas. O remembramento é o procedimento legal que permite ao proprietário de vários imóveis limítrofes, reagrupá-los em uma só **matrícula** no registro de imóveis, para que, a partir desse ato, passe legalmente a possuir não vários, mas um só imóvel. A propriedade imóvel se adquire, via de regra, pelo **registro**. Jamais, pela matrícula.

Vemos, pois, que pelo remembramento não se adquire a propriedade. E, que a reconcentração do domínio de “áreas de parcelas” em projetos de assentamento se dá, nas maioria das vezes, pela compra e venda.

Questão fundamental a ser averiguada, neste ponto, é a legalidade da venda de parcelas feita pelos assentados. Diz a Constituição Federal, em seu art. 189, que os beneficiários da distribuição de imóveis rurais pela reforma agrária receberão títulos de domínio ou de concessão de uso, inegociáveis pelo prazo de 10 anos. O autor afirma, em sua justificação que:

“Assim, como na maioria das vezes, os remembramentos ocorrem após o titulado/beneficiário/vendedor ter cumprido as cláusulas resolutivas estabelecidas no contrato e após transcorridos o prazo previsto para transferência, configurando assim, em princípio, atos legalmente respaldados.”

Em que pese ter o autor se referido a remembramentos, o que ocorre após o cumprimento das cláusulas resolutivas e após transcorrido o

prazo previsto para as transferências, não são remembramentos mas, sim, alienações, transferências de domínio. Transferências lícitas, portanto, uma vez

que foram cumpridas as condições estipuladas em contrato e obedecido o prazo decenal estabelecido pela Constituição.

Outra questão a ser afrontada diz respeito às disposições constantes do § 1º do projeto. Por meio delas, o imóvel resultante do remembramento deverá, no prazo de 5 anos, estar classificado no cadastro de imóveis rurais como produtivo, sob pena de **reversão** ao patrimônio público. Passemos à análise do dispositivo: em primeiro lugar, impróprio é o termo reversão aqui usado. A penalidade a que se sujeita o imóvel que não cumpre sua função social é a desapropriação e não a reversão, instituto que, no Direito Civil, relaciona-se à doação. Em segundo lugar, o imóvel, remembrado ou não, somente estará sujeito à desapropriação pelo não cumprimento da função social se tiver área superior a 15 módulos fiscais, que é a dimensão máxima fixada para a média propriedade rural. Tratando-se, pois, de imóvel remembrado com área não superior a 15 módulos fiscais, sua desapropriação é inconstitucional, nos termos do art. 185 da Carta Magna.

De tudo quanto exposto, podemos apontar como fatos indiscutíveis:

I - que o beneficiário da reforma agrária pode, após o prazo de dez anos estipulado pela Constituição Federal, vender livremente sua parcela;

II - que o remembramento não é o responsável pela concentração de parcelas na mão de uma pessoa, uma vez que não é uma forma de aquisição da propriedade;

III - que o remembramento é um direito do proprietário, corolário do direito de propriedade, previsto na Lei 6.015/71, denominada Lei dos Registros Públicos.

Concluindo, queremos consignar que, se a venda de parcelas dos programas de reforma agrária, representando uma reconcentração de terras na mão de poucos, acaba por contrariar a filosofia mesma da reforma agrária, vindo a configurar, como diz o autor, uma prática altamente prejudicial

aos interesses públicos, a solução não passa, obviamente, pela restrição ao remembramento, como procuramos demonstrar, a nosso ver, de forma clara.

VOTO, pois, pela rejeição do Projeto de Lei nº 5.310/2001, de autoria do Deputado Nilson Mourão, conclamando meus nobres Pares a idêntico posicionamento.

Sala da Comissão, em de de 2003 .

Deputado Augusto Nardes
Relator