



unifaema

CENTRO UNIVERSITÁRIO FAEMA – UNIFAEMA

DIELY RODRIGUES NUNES VILASBOAS

MARIA EDUARDA RIBEIRO DA SILVA

**AS IMPLICAÇÕES JURÍDICAS REFERENTE AO ERRO DA ADMINISTRAÇÃO
PÚBLICA NA DEMARCAÇÃO DE LOTES RURAIS**

**ARIQUEMES - RO
2023**

**DIELY RODRIGUES NUNES VILASBOAS
MARIA EDUARDA RIBEIRO DA SILVA**

**AS IMPLICAÇÕES JURÍDICAS REFERENTE AO ERRO DA ADMINISTRAÇÃO
PÚBLICA NA DEMARCAÇÃO DE LOTES RURAIS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Direito do Centro Universitário FAEMA – UNIFAEMA como pré-requisito para obtenção do título de bacharel em Direito.

Orientador (a): Prof. Esp. Rubens Darolt Júnior.

FICHA CATALOGRÁFICA
Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

V697i Vilasboas, Diely Rodrigues Nunes.

As implicações jurídicas referentes ao erro da administração pública na demarcação de lotes rurais. / Diely Rodrigues Nunes Vilasboas, Maria Eduarda Ribeiro da Silva. Ariquemes, RO: Centro Universitário Faema – UNIFAEMA, 2023.
58 f.

Orientador: Prof. Esp. Rubens Darolt Júnior.

Trabalho de Conclusão de Curso – Bacharelado em Direito – Centro Universitário Faema – UNIFAEMA, Ariquemes/RO, 2023.

1. Georreferenciamento. 2. Usucapião. 3. Lote Rural. 4. Ordenamento Jurídico. I. Título. II. Darolt Júnior, Rubens.

CDD 340

Bibliotecária Responsável
Herta Maria de Açucena do N. Soeiro
CRB 1114/11

**DIELY RODRIGUES NUNES VILASBOAS
MARIA EDUARDA RIBEIRO DA SILVA**

**AS IMPLICAÇÕES JURÍDICAS REFERENTE AO ERRO DA ADMINISTRAÇÃO
PÚBLICA NA DEMARCAÇÃO DE LOTES RURAIS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Direito do Centro Universitário FAEMA – UNIFAEMA como pré-requisito para obtenção do título de bacharel em Direito.

Orientador (a): Prof. Esp. Rubens Darolt Júnior.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Me. Hudson Carlos Avancini Persch
Centro Universitário Faema

Prof. Me. Paulo Roberto Meloni Monteiro Bressan
Centro Universitário Faema

Prof. Esp. Rubens Darolt Júnior
Centro Universitário Faema

**ARIQUEMES – RO
2023**

*Dedicamos este trabalho aos
nossos pais, companheiros,
familiares e amigos, que sempre
apoiaram e incentivaram-nos a
seguir em frente com nossos
objetivos.*

AGRADECIMENTOS

Na trajetória escolhida nem sempre estamos preparados para o que vem pela frente. Não foram poucos os dias que nos vimos esgotadas e a ponto de encerrar a nossa caminhada pelo tão sonhado diploma. Muitas adversidades surgiram para tentar abalar a nossa força, mas nós lutamos munidas com armas de fé e com boas pessoas ao nosso lado que fizeram a vontade de seguir prevalecer. Por essa razão, não poderíamos iniciar este trabalho sem antes agradecer por todo apoio!

Agradecemos primeiramente a Deus, por nos capacitar nesta caminhada árdua, nos proporcionando saúde, sabedoria e discernimento para a realização de todas as etapas que antecederam o dia de hoje.

Aos nossos pais e companheiros, que nos apoiaram tanto emocionalmente, quanto financeiramente para que a remota ideia de desistência nunca superasse a vontade de vencer e para que os dias de glória pudessem nos alcançar.

Aos nossos professores, que contribuíram diretamente no nosso aprendizado e nos ajudaram em nossa trajetória ao longo destes 5 (cinco) anos, inclusive, na produção deste trabalho.

Ao nosso orientador, agradecemos por encontrar tempo de qualidade para auxiliar-nos mesmo diante de suas próprias dificuldades em sua rotina como professor e advogado, nos ajudando e direcionando da melhor forma possível com muito amor e paciência.

A todos, saibam que somos eternamente gratas!

*“Se o homem falhar em conciliar a
justiça e a liberdade, então falha
em tudo”*

(Albert Camus)

RESUMO

O presente trabalho introduz elementos da formação do território brasileiro e a gênese da Reforma Agrária, que resultou em políticas agrárias de distribuição de terras no Brasil, sendo que desse processo resultaram erros nas demarcações físicas dos lotes rurais efetuadas pela autarquia responsável, qual seja o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA. Partindo desse ponto, o trabalho tem como tese principal elencar as implicações jurídicas resultantes do erro da Administração Pública, tais como o vício redibitório nos contratos de compra e venda *ad mensuram* e a perda do direito parcial da propriedade por meio da ação de usucapião como contra argumento à ação de demarcação, hipóteses nas quais a Administração Pública pode ser responsabilizada por meio da propositura da Ação indenizatória, em razão da Teoria da Responsabilidade Objetiva adotada pela Carta Magna Brasileira. Destarte, a pesquisa tem como objetivo avaliar e detalhar as diversas consequências decorrentes da imprecisão na etapa de demarcação de propriedades rurais, com o propósito de fornecer uma compreensão aprofundada do sujeito a ser responsabilizado, de maneira objetiva, na busca por correção do erro cometido pela Administração Pública. Trata-se de pesquisa cuja metodologia quanto a finalidade é aplicada, visando solucionar a problemática quanto ao erro nas demarcações, servindo como norte ou ponto de partida àqueles que buscarem a tutela jurisdicional dos direitos de propriedade. Quanto ao objetivo, a metodologia descritiva, pois busca expor, classificar e interpretar os fenômenos relacionados à temática abordada de forma aprofundada, com abordagem qualitativa dos fatos, em razão da subjetividade do tema. Outrossim, de método hipotético-dedutivo, haja vista que traz à baila situações das quais resultam do erro Estatal e possíveis teses que poderão sanar a lacuna para resolução do problema, ainda utiliza procedimentos bibliográficos, uma vez que parte de conceitos pré-existentes, bem como documentais, mediante uso de material doutrinário e da legislação.

Palavras-chave: Administração Pública; Função Social; Georreferenciamento; Implicações jurídicas; Usucapião.

ABSTRACT

The present work introduces elements of the formation of the Brazilian territory and the genesis of the Agrarian Reform, which resulted in agrarian land distribution policies in Brazil, and this process resulted in errors in the physical demarcations of rural lots carried out by the responsible authority, which is the Institute National Colonization and Agrarian Reform - INCRA. Starting from this point, the main thesis of the work is to list the legal implications resulting from the error of the Public Administration, such as the redhibitory defect in purchase and sale contracts *ad mensuram* and the loss of the partial right to property through the action of adverse possession as against argument to the demarcation action, hypotheses in which the Public Administration can be held responsible through the filing of the compensation action, due to the Theory of Objective Liability adopted by the Brazilian Magna Carta. Therefore, the research aims to evaluate and detail the various consequences arising from inaccuracy in the demarcation stage of rural properties, with the purpose of providing an in-depth understanding of the subject to be held responsible, in an objective manner, in the search for correction of the error committed by the Public Administration. This is researching whose methodology in terms of purpose is applied, aiming to solve the problem regarding errors in demarcations, serving as a guide or starting point for those who seek judicial protection of property rights. As for the objective, the descriptive methodology, as it seeks to expose, classify and interpret the phenomena related to the topic addressed in an in-depth manner, with a qualitative approach to the facts, due to the subjectivity of the topic. Furthermore, using a hypothetical-deductive method, given that it brings to the fore situations that result from State error and possible theses that could remedy the gap in solving the problem, it still uses bibliographical procedures, since it starts from pre-existing concepts, as well as documentary, through the use of doctrinal and legislative material.

Keywords: Adverse possession; Georeferencing; Legal implications; Public Administration; Social role;

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 ANÁLISE HISTÓRICA DA FORMAÇÃO DO TERRITÓRIO BRASILEIRO: O PROCESSO DE COLONIZAÇÃO	14
2.1 SURGIMENTO DO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – DECRETO Nº 1.110/1970.....	16
2.2 A REFORMA AGRÁRIA – LEI Nº 8.629/1993 E ASPECTOS CONSTITUCIONAIS.....	17
3 DIREITO AGRÁRIO E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL	21
3.1 O PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA DA PROPRIEDADE	23
3.2 O PROCESSO DE GEORREFERENCIAMENTO E DEMARCAÇÃO DOS LOTES RURAIS – LEI Nº 10. 267/2001.....	25
4 AS IMPLICAÇÕES JURÍDICAS REFERENTE AO ERRO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA NAS DEMARCAÇÕES DE LOTES RURAIS	28
4.1 VÍCIO REDIBITÓRIO NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA <i>AD MENSURAM</i>	29
4.1.1 Rescisão/desfazimento do contrato.....	31
4.1.2 Acordo Extrajudicial Homologado em juízo.....	32
4.2 PERDA PARCIAL DO DIREITO À PROPRIEDADE RURAL: AÇÃO DE DEMARCAÇÃO DE TERRA X USUCAPIÃO.....	33
4.2.1 Requisitos Da Usucapião	35
4.2.2 Modalidades Da Usucapião Rural	37
4.3 ÓTICA LITIGIOSA: ARGUMENTOS DE DEFESA ANIMUS DOMINI X OPINIO DOMINI	40
5 A VIA DO VENCIDO: AÇÃO INDENIZATÓRIA CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA	43
5.1 RESPONSABILIDADE OBJETIVA – PREVISÃO CONSTITUCIONAL E CIVIL	45
5.2 CABIMENTO DO DANO MORAL	48
CONSIDERAÇÕES FINAIS	50
REFERÊNCIAS.....	53
APÊNDICES	58

1 INTRODUÇÃO

O processo de georreferenciamento e informatização dos lotes rurais, atualmente, encontra-se em fase mais desenvolvida do que nos primórdios da Reforma Agrária. Esse processo engloba com mais precisão a identificação dos limites e domínios dos imóveis e lotes rurais, por meio de um sistema *geoespacial* denominado Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF, implementado no ano de 2013, conseqüentemente, aumentando as certificações dessas propriedades pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Contudo, embora nos dias atuais a política agrária e seu processamento estejam caminhando para a evolução, as propriedades eivadas de vícios quanto aos limites e metragens em razão do erro na demarcação física dos lotes causam transtornos aos seus proprietários, haja vista que por diversas vezes o problema necessita ser representado judicialmente, levando anos para chegar a uma solução injusta.

Nesse sentido, serão abordadas as implicações resultantes do erro cometido pela Administração Pública, a fim de descrever as conseqüências sofridas pelos proprietários e pessoas envolvidas no processo de repasse de propriedade com a compra e venda de imóveis rurais. Além disso, destacar-se-á a importância da temática, pois serão apresentadas a gênese da formação do território brasileiro com a implementação do instituto das sesmarias como projeto de colonização que durou de 1375 até 1822, sendo um marco inicial para a visualização da necessidade de políticas agrárias no Brasil, dando surgimento às políticas de distribuição de Terra, que posteriormente seriam administradas e Regulamentadas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, a partir de 1970, por meio do Decreto Lei nº 1.110/1970.

Por conseguinte, será demonstrado que a distribuição e concessão de terras pela Reforma Agrária por muitas vezes tiveram suas demarcações efetuadas de forma errônea, fazendo com que até os dias atuais os proprietários tenham que enfrentar problemas para regularizar ou até mesmo manter-se na posse da propriedade, na etapa de repasse da terra onde é necessário o georreferenciamento.

Outrossim, serão elencadas as possíveis teses para a busca de regularização do erro da demarcação quanto aos limites dos lotes rurais por meio da Ação de Demarcação e ainda, teses de defesa contra a Ação de Usucapião pelo *animus domini*

e *opinio domini*, bem como a forma de funcionamento do processo de georreferenciamento pelas entidades responsáveis quanto a delimitação dos lotes rurais e a forma a qual se deve proceder em caso de procedência da Usucapião, hipótese na qual é possível o pleito de indenização contra a Administração Pública, tratando da responsabilidade atribuída ao Estado por meio da Teoria Objetiva da Responsabilidade Civil da Administração Pública.

Assim sendo, cumpre salientar que o objetivo geral do tema será analisar e descrever as diferentes implicações resultantes do equívoco no georreferenciamento na demarcação dos lotes rurais com a finalidade de trazer uma visão aprofundada sobre o polo a ser responsabilizado de forma objetiva na busca pela reparação pelo erro da Administração Pública. Delimitando ainda mais, os objetivos específicos serão apontar a gênese da problemática de distribuição e concessão de terras com o surgimento da Reforma Agrária; descrever sobre a forma de funcionamento do trabalho, distribuição e demarcação de terras pelo INCRA; discorrer sobre o *animus domini* e *opinio domini* e sua relevância nas ações de Usucapião rural; e por fim, analisar a responsabilidade civil objetiva da Administração Pública frente ao erro da entidade autárquica.

Destarte, torna-se de suma importância trazer à baila a forma de como é realizado o trabalho do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e a forma como proceder a fim de buscar e garantir os direitos inerentes ao cidadão e à propriedade, bem como a reparação pela perda total ou parcial dos lotes em razão do erro da entidade autárquica.

Dessa forma, assunto possui relevância, pois sob a ótica de quem compra ou vende um lote demarcado de forma incorreta, a primeira mão é atribuir a responsabilidade de um para outro, sendo que, por vezes, a parte pode ser condenada em uma rescisão contratual, anulação do contrato devido a inexatidão/vício do tamanho do lote, abatimento dos preços ou preço abaixo do que deveria ser vendido/comprado, além da perda de parte do direito da propriedade pela Usucapião e/ou ao pagamento das benfeitorias já realizadas na metragem equivocada à pessoa que a realizou.

É necessária a apresentação das hipóteses de resolução e qual meio se tornaria mais adequado para garantir o cumprimento do dever legal do Estado em promover com precisão a demarcação dos lotes. Para alcançar esse objetivo, será adotada uma metodologia aplicada, que tem como finalidade solucionar a

problemática relacionada ao erro nas demarcações, servindo como guia para aqueles que buscam a tutela jurisdicional de seus direitos de propriedade.

Nesse mesmo seguimento, quanto ao objetivo, a metodologia descritiva, pois buscará expor, classificar e interpretar os fenômenos relacionados à temática abordada de forma aprofundada tal como são observados, com abordagem qualitativa dos fatos, em razão da subjetividade do assunto em questão.

Também será lançado mão do método hipotético-dedutivo que será utilizado para apresentar possíveis soluções para o problema do erro estatal. Serão trazidas à tona situações decorrentes desse erro e serão desenvolvidas teses que poderão sanar a lacuna existente.

Por fim, serão utilizados procedimentos como a pesquisa bibliográfica, mediante livros e artigos científicos, análise documental, mediante material doutrinário e da legislação vigente.

2 ANÁLISE HISTÓRICA DA FORMAÇÃO DO TERRITÓRIO BRASILEIRO: O PROCESSO DE COLONIZAÇÃO

Em primeiro momento, é relevante entender a origem histórica da questão agrária e fundiária brasileira, pois esta, tem relevância desde a antiguidade. Os homens sempre deram valor para a ocupação de terras, tendo em vista esta prover o sustento dos seres humanos. Diante disso, logo foi estabelecido um tipo de ligação entre os frutos da terra e o homem que a produz. (MARÉS, 2021, p. 18)

Nesse mesmo contexto, pretende-se analisar de que maneira a questão agrária se expressou historicamente no Brasil. Sabe-se, que os conflitos agrários foram determinantes para a formação do território nacional brasileiro. Inicialmente, no período colonial, é importante informar sobre a implementação do Instituto das Sesmarias, pois este é um fenômeno considerado como o fator origem para a composição da aglomeração de terras no Brasil. (MARÉS, 2021, p. 41)

O instituto das sesmarias foi uma política de doação de terras realizada pela Coroa Portuguesa, promulgada pelo Rei de Portugal, Dom Fernando I, nos anos de 1375. Nela, impunha que as terras deveriam ser cultivadas, caso contrário, os camponeses as perderiam para outro que tomasse iniciativa de produzi-la. Neste sentido, os malefícios encontrados na época perduram até os dias atuais, mas, por outro lado, encontram-se benefícios acarretados com todo cenário pois, pelo fato de os sesmeiros deixarem de cumprir com as suas obrigações, permitiu-se que a colonização e povoamento no Brasil se concretizasse. (MARÉS, 2021, p. 41)

Portanto, o instituto das sesmarias contribuiu para a ocupação do país, onde geraram certos problemas agrários que até hoje se notam. Dentre eles, destacam-se o latifúndio e a concentração das terras nas mãos de poucas pessoas. (HAVRENNE, 2022, p. 11). Assim, é notório que os problemas atuais refletem inteiramente no cenário transcorrido no passado.

O regime das sesmarias foi introduzido no Brasil por Portugal em meados de 1530-1534 e perdurou até 1822. Após sua extinção, houve, por um certo período de tempo (1822 a 1850), uma enorme brecha nas obtenções de propriedades rurais, que antigamente, eram desempenhadas apenas por meio de “posses”. (PEREIRA, 2011, p. 05)

Averiguava-se então, a necessidade da implantação de uma lei que dispusesse sobre o Direito Agrário no Brasil. Surgiu-se então, a Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, denominada “Lei de Terras”, onde regulamentou o acesso à terra pela compra e venda, passando a considerar a terra como uma mercadoria com fins econômicos, onde só poder-se-ia ter a obtenção de uma, por meio da compra. Por fim, esta norma deu base para a regularização fundiária no Brasil, dando início ao período imperial. (MARTINS, 2022, p. 18)

Surge então, a Constituição de 1934, incluindo direitos e garantias individuais aos agraristas (o que não foi o bastante para dar acessibilidade de terras aos pequenos posseiros). Logo, ao se analisar a Carta de 1934, observa-se que esta trouxe noções do que poderia ser a “função social da propriedade”. Posteriormente, se instituiu a Constituição de 1937, que desatende o interesse social, mas continua reconhecendo o direito à propriedade. (MARTINS, 2022, p. 20)

Observado cenário, é notório a necessidade de uma nova constituição, a fim de restabelecer a democracia, ora abalada no país. Para isto, foi promulgada a Constituição de 1946, a qual trouxe avanços nos direitos sociais (HAVRENNE, 2022, p. 51).

Em consequência desta Carta Política, adveio a criação do Instituto Nacional de Imigração e Colonização (INCIC) através da Lei nº 2.163/54, a qual hoje é denominada “INCRA”. Este órgão foi uma medida muito importante, pois através dele se iniciou a elaboração de planos de reforma agrária na época. (MARQUES, 2016, p. 29)

Neste momento histórico, estava ocorrendo uma crise sociopolítica no Brasil, denominada: “Golpe Civil Militar de 1964”. Logo se instalou o regime ditatorial, ocasionando diversas problemáticas agrárias. Logo após esse período, para se reparar o dilema agrário no país, foi promulgado o Estatuto da Terra, consubstanciado na Lei nº 4.504/64, vigente até os dias atuais. (MARQUES, 2016, p. 29)

O Estatuto da Terra trouxe a garantia de acesso à propriedade, definições sobre a função social da terra (ligada à produtividade da mesma) e institutos jurídicos agrários. Houve a concepção do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária – IBRA, a fim de alavancar melhorias à produção agropecuária, onde originou políticas agrárias, com a finalidade de desenvolver os setores rurais da colonização e do cooperativismo. (BRASIL, 1964, *n.p.*)

Resumidamente, houve diversos projetos de colonização, como o Projetos Integrados de Colonização - PIC, Projeto de Assentamento Dirigido - PAD, Projeto de Assentamento Rápido – PAR (GOMES, 2019, p.15). Estes projetos tinham áreas que eram distribuídas em teoria, para as famílias brasileiras e pequenos camponeses, todavia, na prática, esta distribuição privilegiava grandes proprietários.

Esta prática resultou na migração de várias famílias de diversas partes do país, caracterizando a colonização e a ocupação de todo território brasileiro. (SOUZA, 2006, p.30)

2.1 SURGIMENTO DO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – DECRETO Nº 1.110/1970

A formação do território brasileiro se deu a partir da colonização iniciada pelos portugueses em 1500. O processo de ocupação e exploração das terras brasileiras envolveu diversas etapas. A partir do século XIX, o país passou por uma espécie de modernização, com expansão da industrialização, da cafeicultura e do êxodo rural. Tal modernização causou desigualdades, principalmente no que tange a distribuição de terras. (DA CUNHA BAGGIO, 2018. p. 07)

Nesse viés, com a finalidade de mitigar a desigualdade, quando da Promulgação da Constituição Federal de 1934, voltaram-se os olhares para a necessidade da Reforma Agrária. Posteriormente, durante o Regime Militar (1964-1985), uma política de Reforma Agrária chegou a ser legalmente instituída, com a aprovação da mencionada Emenda Constitucional nº 10 e a promulgação da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra), que previa a desapropriação de áreas improdutivas e a função social da terra.

Os critérios econômicos e de apoio à indústria estão evidentes na Lei, que também criou o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária - IBRA, absorvido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, criado em 1970, por meio do Decreto Lei nº 1.110/1970. (OLIVEIRA CABRAL, 2021, p. 69)

DECRETO-LEI Nº 1.110, DE 9 DE JULHO DE 1970.

Regulamento

Cria o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), extingue o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, o Instituto Nacional de Desenvolvimento Agrário e o Grupo Executivo da Reforma Agrária e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 55, item I, da Constituição,
DECRETA:

Art. 1º É criado o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), entidade autárquica, vinculada ao Ministério da Agricultura, com sede na Capital da República.

Art. 2º Passam ao INCRA todos os direitos, competência, atribuições e responsabilidades do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (IBRA), do Instituto Nacional de Desenvolvimento Agrário (INDA) e do Grupo Executivo da Reforma Agrária (GERA), que ficam extintos a partir da posse do Presidente do novo Instituto. (BRASIL.1970, *n. p.*)

A partir de então, o INCRA se tornou o órgão “responsável pela formulação e execução da política fundiária nacional, dentre suas atribuições está a realização de projetos de colonização em áreas de conflitos e a criação de projetos de assentamentos no Brasil (BARONI, 2016, p. 8)”, por meio do Sistema de informações de Projetos de Reforma Agrária - SIPRA.

Além disso, em apoio a rede de sistematização, foi criada a Lei nº 5.868/1972 que instituiu o Sistema de Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – SNCR, que compreende o Cadastro de imóveis rurais, cadastro de proprietários e detentores de imóveis rurais, cadastro de arrendatários e parceiros rurais, cadastro de Terras Públicas e o cadastro Nacional de Florestas Públicas, conforme prevê o art. 1º, inciso I, II, III, IV e V da referida lei. Ademais, o mesmo dispositivo legal criou o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR, gerenciado conjuntamente pelo INCRA e pela Secretaria da Receita Federal, nos termos do art. 1º, §2º, da referida Lei. (BRASIL. 1972, *n.p.*). O respectivo certificado é indispensável para legalização perante o cartório, sobre as movimentações realizadas no imóvel rural.

Isto ocorre pelo fato de que, esta Lei promove integração de informações com os cartórios de registro de imóveis. O INCRA, através do sistema de gestão fundiária (SIGEF), efetua os cadastros e limites dos imóveis rurais e, depois de encaminhados os dados, é verificado a sobreposição ou irregularidades da área, podendo o interessado realizar a solicitação da certificação da área.

2.2 A REFORMA AGRÁRIA – LEI Nº 8.629/1993 E ASPECTOS CONSTITUCIONAIS

Embora a criação do INCRA e de seus sistemas de apoio tenham sido promulgados na década de 70 (setenta), a Reforma Agrária somente obteve sua aprovação na Constituição Federal de 1988, precisamente, no Título VII, Capítulo III (BRASIL, 1988, *n.p.*), vindo a ser regulamentada pela Lei Nº 8.629/1993, que consiste

na desapropriação das terras que não atendam a função social da propriedade, ou seja, terras improdutivas, cabendo ao órgão expropriante a redistribuição da terra:

Art. 16. Efetuada a desapropriação, o órgão expropriante, dentro do prazo de 3 (três) anos, contados da data de registro do título translativo de domínio, destinará a respectiva área aos beneficiários da reforma agrária, admitindo-se, para tanto, formas de exploração individual, condominial, cooperativa, associativa ou mista. (BRASIL. 1993, *n.p.*)

No que tange a função social da propriedade, sua descrição já era prevista desde de 1964 no Estatuto da Terra, precisamente em seu art. 2º, posteriormente, foi devidamente firmada na Constituição Federal de 1988, em seu art. 170 e 186, além de se tornar uma garantia fundamental, prevista no art. 5º, inciso XXIII, e por consequência do art. 60, IV, da CRFB/88, tornou-se também uma cláusula pétreia. Por fim, foi reforçado no art. 9º da Lei 8.629/93 (Lei da Reforma Agrária).

A garantia à propriedade rural e a obrigatoriedade do cumprimento de sua função social mereceram novo destaque nos incisos II e III do art. 170 da Constituição, ao estabelecer que a ordem econômica tem por fim assegurar a todos a existência digna, com a observância da propriedade privada e da função social da propriedade. (FORMIGA, 2008, p. 5)

Partindo disso, a propriedade que não atende aos requisitos de cumprimento de sua função social é passível de desapropriação, haja vista que é dever do poder público zelar por tal cumprimento, nos termos do art. 2º, §2º, alínea *b*, do Estatuto da terra.

Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

[...]

§ 2º É dever do Poder Público:

[...]

b) zelar para que a propriedade da terra desempenhe sua função social, estimulando planos para a sua racional utilização, promovendo a justa remuneração e o acesso do trabalhador aos benefícios do aumento da produtividade e ao bem-estar coletivo. (BRASIL. 1964, *n.p.*)

Por conseguinte, nos termos do art. 184 da Constituição Federal, é competência da União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não cumpra com sua função social. Contudo, tal desapropriação

ocorre mediante prévia e justa indenização, nos termos da lei, inclusive, a indenização abarca ainda as benfeitorias já realizadas. (BRASIL, 1988, *n.p.*)

As terras expropriadas e redistribuídas são chamadas de “Assentamentos”, quanto ao processo de georreferenciamento das demarcações dos lotes rurais redistribuídos, este é regulamentado pela Lei nº 10.261/2001. É importante salientar que, enquanto o título de domínio não for emitido ao assentado, as terras não podem ser negociadas. (INCRA, 2021, *n.p.*)

Art. 17 [...]

§ 2º Na implantação do projeto de assentamento, será celebrado com o beneficiário do programa de reforma agrária contrato de concessão de uso, gratuito, inegociável, de forma individual ou coletiva, que conterá cláusulas resolutivas, estipulando-se os direitos e as obrigações da entidade concedente e dos concessionários, assegurando-se a estes o direito de adquirir título de domínio ou a CDRU nos termos desta Lei. (BRASIL, 1993, *n.p.*)

Sendo assim, quando efetuada a etapa de georreferenciamento, também chamada “Regularização Fundiária”, o imóvel Rural passa a ser de propriedade do beneficiário da Reforma Agrária, que a esse ponto pode efetuar as negociações pertinentes a ele.

A demarcação de lotes rurais é uma atividade crucial para garantir a segurança jurídica e o desenvolvimento sustentável do meio rural. No entanto, o Estado pode cometer erros na demarcação, o que pode causar prejuízos aos proprietários rurais e gerar conflitos agrários e prejuízos financeiros aos envolvidos, como será explicado posteriormente.

Outrossim, dando seguimento acerca do repasse da terra expropriada, o título de domínio ou concessão são inegociáveis pelo prazo de 10 (dez) anos, mesmo após o seu recebimento, consoante o texto disposto no art. 189 da CRFB/88, que aduz que “Os beneficiários da distribuição de imóveis rurais pela reforma agrária receberão títulos de domínio ou de concessão de uso, inegociáveis pelo prazo de dez anos” (BRASIL, 1988, *n.p.*).

Por fim, o mesmo título e capítulo da Constituição que regulamenta acerca da política agrícola e fundiária e da reforma agrária (Título VII, Capítulo III), traz em seu art. 191, a possibilidade de usucapir a terra/propriedade privada tomada mansa e pacificamente a qual o usucapiente tenha tornado produtiva, ou seja, antes mesmo que a terra seja desapropriada pelo INCRA e destinada à reforma agrária,

considerando que, embora o proprietário da terra não tenha cumprido com os requisitos da função social da propriedade, o possuidor (usucapiente) estará desempenhando esse papel. Portanto, aos olhos da lei, poderá usucapir.

3 DIREITO AGRÁRIO E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL

O Direito agrário se caracteriza pela complexidade, pois trata-se de disputa de terras. Desta forma, deve ser assimilado como um ramo autônomo, regido por princípios e regras. A expressa previsão do direito agrário se deu no ano de 1964, através da Constituição Federal da época. Criou-se, portanto, certa autonomia legislativa com a emenda constitucional nº 10 de 09 de novembro de 1964, alterando a constituição de 1946. Especificamente no artigo 5º, inciso XV, alínea a que passou a prever a competência da União para legislar sobre o Direito Agrário. (HAVRENNE, 2022, p.13)

Os princípios do direito agrário se dividem em 5, sendo o principal, o princípio da função social da propriedade, encontrado no artigo 186 da CRFB/88. Em segundo lugar, o princípio da proteção especial à pequena empresa agrária, institui diversas definições como: propriedade familiar, imóvel rural, módulo rural, minifúndio, latifúndio (art.4º da lei 4.504/64), também traz a questão da desapropriação e tributação da pequena propriedade (Lei nº 8.629/93, art. 4º, II e III e Lei nº 9.393/96, art. 2º, parágrafo único), elenca ainda, a imunidade do Imposto Territorial Rural (art.153.º4º da CRFB/88), o incentivo estatal para a recuperação de terras áridas e a impenhorabilidade da pequena propriedade rural. (ROCHA *et. al.*, 2015, p. 55-57)

O terceiro princípio do direito agrário, trata-se do resguardo ao acesso e a distribuição de terras ao cultivador direto e pessoal, onde reconhece a possibilidade de acesso à terras para indivíduos que não possui condições de adquiri-las através de um meio oneroso, fazendo com que o Estado disponibilize e desapropriar terras improdutivas para grupos de famílias que exerçam o bem estar econômico e social. Na prática, é exercido o referido princípio através de usucapião elencado no artigo 191 da CRFB/88 e art. 1º da lei nº 6.969/81. (ROCHA *et. al.*, 2015, p. 57)

Outro princípio de grande relevância e discussão, é o princípio da predominância do interesse público sobre o particular. (ROCHA *et. al.*, 2015, p. 57)

Neste sentido, este princípio exige que o interesse da coletividade tenha preferência em relação ao interesse particular, pois a administração pública goza de autoridade e obrigação para garantir que o interesse coletivo seja resguardado. (MARTINS *et. al.*, 2015, p. 57). Por último, o princípio da preservação da biodiversidade, zela pela conservação dos recursos naturais e do meio ambiente, onde as normas procuram limitar o uso dos recursos naturais e trazer a regeneração

dos mesmos, resta está fundamentada nos artigos 170, 186, II, 225 da Constituição de 1988. (ROCHA *et. al.*, 2015, p. 58)

Nesta lógica, tudo no Direito Agrário gira em torno das propriedades. A Constituição Brasileira de 1824 e de 1891, prezava pelo caráter absoluto e perpétuo do direito à propriedade, pois, de certa forma, o domínio de uma terra, sempre simbolizou poder e riqueza. Instantaneamente, o constituinte passou a inserir nas cartas magnas, certos limites para o exercício de propriedade. (CORREIA, 2009, p. 9-17)

Isto posto, a primeira Constituição a tratar sobre o uso condicionado da propriedade como interesse social ou coletivo foi a de 1934, que trouxe certas vedações ao exercício do domínio. Em seu teor, apresentou certas noções do que se poderia consistir em “função social da propriedade”. (MARTINS, 2022, p. 20). Da mesma forma que o Estatuto da Terra (Lei 4.504/94), a constituição federal de 1988, também exige níveis satisfatórios de produtividade para que sejam cumpridas as funções sociais da propriedade. (BRASIL, 1964, *n.p.*)

Logo, para que uma propriedade possa ser considerada produtiva, esta deve atender aos índices e requisitos assentes pelo órgão federal de forma simultânea. A Lei nº 8.629/93, em seu artigo 6º considera produtiva a propriedade que apresenta grau de utilização de terra igual ou superior a 80% e grau de eficiência na exploração de terra, igual ou superior a 100%. (BRASIL, 1993, *n.p.*)

Em resumo, a propriedade não se trata apenas de mera exclusividade privada, tão pouco um direito absoluto, pois é levantada a questão da função social, que determina o atendimento aos preceitos da justiça social. (HAVRENNE, 2022, p.56) No que se refere ao direito de proprietário, a lei civilista (artigo 1.228, da lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) assegura ao mesmo, o direito de usar, gozar, dispor e reaver seus bens. (BRASIL, 2002, *n.p.*)

O texto constitucional (1988), especificamente em seu artigo 186, aduz sobre a função social:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. (BRASIL, 1988, *n.p.*)

Conforme se observa, através dos incisos, a doutrina se fundamenta na criação das quatro dimensões da função social, inciso I) a dimensão de produtividade, inciso II) a dimensão ambiental, inciso III) a dimensão trabalhista e por fim, inciso IV) dimensão social/bem estar. (HAVRENNE, 2022, p.56)

A terra, por si só, não tem função nenhuma, logo, o título de propriedade é considerado uma exteriorização de uma ação individual. Diga-se isto, pelo fato de que, a partir do momento que esta ação se torna egoísta (impedindo que satisfaça o bem comum e as necessidades humanas), essa propriedade deixa de ser amparada por não realizar a justiça social. (OPTIZ, 2019, p. 200)

Conforme evidenciado, percebe-se que a função social, desde que implantada, teve como objetivo garantir o acesso às terras, estimular a produção/produtividade e a ocupação das propriedades. Da mesma forma, é justo afirmar que a propriedade que não esteja exercendo certa função social, como, gerando renda, moradia, empregos, movimentando o comércio/economia, zelando pela preservação do meio ambiente, deve ser desapropriada para a reforma agrária, para que assim, interessados possam exercer o artigo 186 da CRFB/88. Esta é a doutrina aplicada na legislação brasileira.

3.1 O PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA DA PROPRIEDADE

Os princípios são considerados verdades ou fundamentos da realidade, tomados como corretos e coerente acerca de um fenômeno, tornando-se um ponto de referência para nortear considerações e ações, sejam elas de cunho moral ou lógico. Nesse sentido, Miguel Reale define os princípios como:

Princípios são, pois, verdades ou juízos fundamentais, que servem de alicerce ou de garantia de certeza a um conjunto de juízos, ordenados em um sistema de conceitos relativos a dada porção da realidade. Às vezes também se denominam princípios certas proposições que, apesar de não serem evidentes ou resultantes de evidências, são assumidas como fundantes da validade de um sistema particular de conhecimentos, como seus pressupostos necessários. (REALE, 2013, p. 60)

Nesse sentido, o Direito então é regido por princípios gerais que norteiam as normas do ordenamento jurídico. Por conseguinte, a segurança jurídica é um princípio do Direito que decorre do art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal de 1988, que consiste em garantir a imutabilidade e da estabilidade das relações jurídicas no que

tange o direito adquirido, do ato jurídico perfeito e da coisa julgada, ao dispor em seu texto constitucional que “a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada” (BRASIL, 1988, *n.p.*).

No que tange a propriedade rural, a exemplo do direito adquirido, este decorre da lei, ou seja, a própria legislação garante ao indivíduo o seu direito ainda que não tenha sido exercido e ainda que posteriormente a lei venha a ser revogada, uma vez que todos os requisitos foram alcançados antes da perda da vigência da norma, conforme previsto no art. 6º, §2º, da Lei de Introdução às Normas Brasileiras código de processo civil - LINDB.

§ 2º Consideram-se adquiridos assim os direitos que o seu titular, ou alguém por êle, possa exercer, como aqueles cujo começo do exercício tenha termo pré-fixo, ou condição pré-estabelecida inalterável, a arbítrio de outrem. (BRASIL, 1942, *n.p.*)

Sendo assim, se a lei vier a modificar o tempo para aquisição de posse mediante Usucapião para mais, por exemplo, essa lei não afetará aqueles que ao tempo da norma revogada já tiverem cumprido os requisitos anteriores.

Em se tratando do ato jurídico perfeito e a propriedade, pode ser caracterizado no ato de um contrato de compra e venda que venha cumprir todos os requisitos legais, conforme preleciona o art. 6º, §1º, da LINDB: “§ 1º Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou” (BRASIL, 1942, *n.p.*).

Em relação à coisa julgada e a propriedade, pode-se utilizar o exemplo da decisão que transitou em julgado da qual não cabe recurso, consoante art. 6º, §3º, da LINDB: “Chama-se coisa julgada ou caso julgado a decisão judicial de que já não caiba recurso” (BRASIL, 1942, *n.p.*), concedendo ou não o direito pleiteado a alguém numa ação de usucapião, de rescisão contratual *ad mensuram*, ou mesmo num acordo homologado em juízo referente às tratativas da propriedade rural.

Portanto, partindo dos preceitos citados, a propriedade rural é regida pelo princípio da segurança jurídica, haja vista que, a depender da situação a ser tratada pelo direito, à propriedade, seja ela rural ou urbana, pode ser amparada pelos três institutos da segurança jurídica (direito adquirido, ato jurídico perfeito e a coisa julgada).

3.2 O PROCESSO DE GEORREFERENCIAMENTO E DEMARCAÇÃO DOS LOTES RURAIS – LEI Nº 10. 267/2001

O georreferenciamento se trata da imposição de detalhamento quanto à descrição dos imóveis, limites, confrontações, características, vértices e coordenadas no memorial descritivo que pode ser cometido por profissional habilitado. Logo, todos os imóveis rurais, tanto públicos quanto privados, devem ser georreferenciados. (ROQUE, 2021, p. 89)

Ocorre que, haviam falhas nos registros e demarcações realizadas pelos profissionais responsáveis do INCRA, onde constataram-se possíveis fraudes na fiscalização e na demarcação, resultando em diversos impactos na sociedade civil. Com a implantação do georreferenciamento, esta problemática foi minimizada. (COSTA, 2018 *n.p.*)

Entrou em vigor então, a lei do georreferenciamento de número 10.267/2001, com a exigência de informação dos dados da propriedade ao Instituto Nacional de Reforma Agrária (INCRA). Logo, estes dados fornecidos pelo proprietário ao INCRA, são confrontados com o banco de dados já existente no órgão, que, caso estejam congruentes, é emitido ao proprietário o Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). (COSTA, 2018 *n.p.*)

Art. 2º Os arts. 1º, 2º e 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, passam a vigorar com as seguintes alterações:

§ 3º Ficam também obrigados todos os proprietários, os titulares de domínio útil ou os possuidores a qualquer título a atualizar a declaração de cadastro sempre que houver alteração nos imóveis rurais, em relação à área ou à titularidade, bem como nos casos de preservação, conservação e proteção de recursos naturais. (BRASIL, 2001, *n.p.*)

A Lei 10.267/01, também traz a obrigatoriedade dos cartórios em enviar mensalmente ao INCRA, qualquer alteração nas matrículas, mudanças de titularidades, remembramento ou qualquer alteração na área. (BRASIL, 2001, *n.p.*)

Art. 1º O art. 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, passa a vigorar com as seguintes alterações:

[...]

§ 7º Os serviços de registro de imóveis ficam obrigados a encaminhar ao INCRA, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e

restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público. (BRASIL, 2001, *n.p.*)

Desta forma, os profissionais credenciados junto ao INCRA, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), são os únicos autorizados a realizar o georreferenciamento. Para isto, toda documentação e pedido de credenciamento necessita atender a NTGIR - Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais. (NORMA TÉCNICA PARA GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS, 2013)

Geralmente, tendem a confundir o CAR - Cadastro Ambiental Rural e o SIGEF - Sistema de Gestão Fundiária, pois ambos tendem a possuir caráter obrigatório. Porém, ambos se distinguem pelo fato de que o CAR é regulamentado pelo Serviço Florestal Brasileiro, e tem objetivo de mapear áreas de conservação, preservação ambiental e permanente, dessa forma, serve como um planejamento para o uso e ocupação do imóvel rural. O CAR foi instituído pelo Código Florestal lei nº 12.651/2012 em seu artigo 29. (BRASIL, 2012, *n.p.*)

Art. 29. É criado o Cadastro Ambiental Rural - CAR, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento. (BRASIL, 2012, *n.p.*)

Enquanto isto, o sistema SIGEF, integra o cadastro rural, administrado pelo INCRA, com o Registro Rural, administrado pelos cartórios. Foi instituído pela Instrução Normativa do INCRA nº 77 de 2013, sendo que o art. 2º do referido dispositivo prevê que “o requerimento de certificação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóvel rural será processado por meio do Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF” (Instrução Normativa nº77, 2013, *n.p.*).

O intuito da integração do Sistema SIGEF, foi regulamentar os procedimentos de certificação poligonal, objeto de memorial descritivo de imóvel rural, que concerne à Lei de registros públicos (BRASIL, 1973, *n.p.*)

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

§ 5o Nas hipóteses do § 3o, caberá ao INCRA certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra

constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio. (Incluído pela Medida Provisória nº 458, de 2009). (BRASIL, 1973, *n.p.*)

Desta forma, conclui-se que a realização do georreferenciamento é de suma importância e possui caráter obrigatório aos proprietários para que haja transparência e padronização dos imóveis rurais. Sem mencionar que dentre diversos benefícios, destaca-se a valorização da propriedade, possibilidades de financiamento e benefícios governamentais.

4 AS IMPLICAÇÕES JURÍDICAS REFERENTE AO ERRO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA NAS DEMARCAÇÕES DE LOTES RURAIS

O processo de georreferenciamento engloba com mais precisão a identificação dos limites e domínios dos imóveis e lotes rurais, sendo que a partir de 2013, tal processo foi modernizado por meio de um sistema *geoespacial* denominado Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF, conseqüentemente, aumentando as certificações dessas propriedades pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA. (ROQUE, 2021, p. 89), com o intuito de armazenar no sistema as informações quanto aos limites da propriedade.

Nesse seguimento, a problemática que parte do equívoco quanto a metragem/demarcação das terras rurais, também implica muitas vezes no processo de repasse da propriedade por meio do direito sucessório ou mesmo do negócio jurídico de compra e venda *ad mensuram*, haja vista que quando realizado o negócio, há necessidade de realização da topografia da terra, onde muitas vezes é notado o erro do marco territorial.

Nesse caso, quem vende acredita vender metragem específica, quando na verdade, vende a menor, o que resultaria em uma obrigação de indenizar a parte compradora da metragem errada ou em abatimento de preço, na forma do art. 500 do Código Civil, que prevê o vício redibitório. Portanto, torna-se um impasse, haja vista que de qualquer forma ambas as partes têm a possibilidade de serem prejudicadas, principalmente o proprietário. (BRASIL, 2002, *n.p.*)

Outra implicação, nos termos do art. 1.219 e 1.220 do Código Civil, é que a parte cujo os limites estejam demarcados de forma errada, quando para mais, sendo possuidor de boa-fé, tem direito ao pagamento das benfeitorias já realizadas na metragem equivocada, e o de má-fé tem direito apenas às benfeitorias necessárias (BRASIL, 2002, *n.p.*), de qualquer forma, gerando prejuízo financeiro à outra parte que fica obrigada ao pagamento.

Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis. (BRASIL, 2002, *n.p.*)

Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela

importância destas, nem o de levantar as voluptuárias. (BRASIL, 2002, *n. p.*)

Outrossim, como implicação também cita-se a perda de parcial do direito da propriedade pela ação de Demarcação de Terras Particulares, com previsão expressa a partir do art. 569 do Código de Processo Civil, além da possibilidade da Usucapião em suas diversas modalidades tal como a extraordinária, ordinária e especial rural/pro labore, devido ao erro na demarcação, oportunidade em que a parte cujo erro cometido pela administração pública concedeu metragem a mais, alega ter a posse mansa, pacífica e contínua do pedaço de área dentro do requisito exigidos pelos artigos 1.248 a 1244 do Código Civil e pelo artigo 191 da Constituição Federal.

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, mediante o exercício da posse pacífica e contínua, durante certo período de tempo previsto em lei.

Trata-se de uma forma de prescrição aquisitiva, razão por que “estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição (art. 1.244). Os fundamentos da usucapião são a necessidade de segurança jurídica e a função social. (GAGLIANO; FILHO, 2022, p. 68)

Infere-se que, muito embora o processo de demarcação caminhe para a modernização com implementação de sistemas de modernização como o SIGEF, tal processo não é isento de erros, haja vista que o erro na demarcação de lotes rurais ocorre quando da existência do processo de limitação realizado pelo INCRA, existente muito antes do georreferenciamento pelo sistema implementado em 2013 (COSTA, 2018 *n.p.*), na maioria das vezes mediante as concessões de terras dos assentamentos rurais com a Reforma Agrária, sendo que na etapa de repasse dessas terras, seja por meio de contrato de compra e venda, doação ou sucessão, os proprietários são surpreendidos com vícios quanto aos limites dos imóveis rurais.

4.1 VÍCIO REDIBITÓRIO NOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA *AD MENSURAM*

O conceito de contrato é amplamente conhecido como uma espécie de negócio jurídico, podendo existir de forma unilateral, mediante a vontade de uma só parte, além da forma bilateral ou multilateral, que consiste na vontade e consenso de pluralidade de partes, sendo que o contrato em qualquer de suas modalidades representa fonte de obrigação. (GONÇALVES, 2023, p.11)

Nesse sentido, o fundamento ético que rege o mundo jurídico dos contratos é a vontade humana, desde que respeite as conformidades da ordem jurídica (PEREIRA, 2022, p. 25), tornando-se assim um ato jurídico perfeito regido pelo princípio da segurança jurídica.

Por conseguinte, o contrato de compra e venda, segundo Caio Mário, é uma espécie de contrato definida como:

Um fundamento no direito positivo (Código Civil, art. 481), podemos definir: compra e venda é o contrato em que uma pessoa (vendedor) se obriga a transferir a outra pessoa (comprador) o domínio de uma coisa corpórea ou incorpórea, mediante o pagamento de certo preço em dinheiro ou valor fiduciário correspondente. (PEREIRA, 2022, p. 162)

Partindo desse conceito, as compras e vendas “*ad mensuram*”, trata-se de venda e compra de propriedade onde o preço é baseado em conformidade com a dimensão do imóvel, como por exemplo o preço fixado por alqueires ou hectares. (GONÇALVES, 2023, p. 105)

Adentrando ao mérito, o erro na demarcação dos lotes rurais por parte da Administração pública gera prejuízos a todos os envolvidos, pois na etapa de repasse da propriedade por meio do contrato de compra e venda *ad mensuram*, o erro quanto à metragem/marco do lote pode significar a possibilidade de complementação, e em caso impossível, a resolução do contrato por meio de ação por vício redibitório

Se verifica, em posterior medição, que a área não corresponde às dimensões dadas, têm o comprador o direito de exigir a sua complementação. Somente se esta não for possível (pois não se oferece uma tríplice alternativa), por não ter o vendedor área remanescente contígua, é que se abre para aquele a opção de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

A complementação de área é exigida por meio da ação *ex empto* ou *ex vendito*, de natureza pessoal, porque o que nela se pleiteia é o integral cumprimento do contrato, mediante a entrega de toda a área prometida. Não pode ser pleiteada a resolução da avença, ou abatimento no preço, se puder ser feita a complementação. Inexistente essa possibilidade, abre-se então a alternativa para o comprador: ajuizar a ação redibitória. (GONÇALVES, 2023, p. 105)

Além disso, ao prejuízo de ter que abater de forma pecuniária a área faltante ou ter que complementar a área em excesso, a depender do vendedor ou comprador, respectivamente, ou o desfazimento do contrato com eventuais perdas e danos, caso

verificada a má-fé de quem vendeu, na forma do art. 500 e parágrafos, do Código Civil. (BRASIL, 2002, *n.p.*)

Portanto, a implicação quanto ao vício oculto se destina aos contratos onerosos em vista da contraprestação a qual a própria natureza contratual é submetida, sendo que a ação por vício redibitório deve ser proposta dentro do prazo decadencial de 1 (um) ano a contar do registro do título, não da entrega da coisa (art. 501 do Código Civil).

4.1.1 Rescisão/desfazimento do contrato

Como já explanado, quando a coisa é vendida sob medida ou extensão diante da promessa de pagamentos, trata-se da espécie contratual *ad mensuram*. É o caso dos contratos de compra e venda de imóveis rurais, haja vista que os lotes são vendidos mediante extensão territorial, tendo como contraprestação a de pecúnia.

Se foi estipulado o preço por medida de extensão, ou determinada a respectiva área, a venda é denominada *ad mensuram*, e, caso a área não corresponda, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito:

- a) de exigir o complemento da área e, não sendo isso possível,
- b) o de reclamar a resolução do contrato ou pedir o abatimento proporcional no preço.

Todavia, um ponto deve ficar bem claro: tais direitos somente existirão se se tratar de venda *ad mensuram*. (GAGLIANO; FILHO, 2022, p.22)

Nesse sentido, de antemão o legislador prevê a possibilidade de o comprador requerer o complemento da área vendida, caso as dimensões sejam menores, conforme art. 500, §1º, do Código Civil, somente no caso em que não seja possível o complemento da área, o comprador pode pleitear pelo abatimento proporcional ou pelo desfazimento do contrato.

Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço. (BRASIL, 2002, *n.p.*)

Além disso, a legislação demonstra ainda que a diferença entre as dimensões, necessariamente precisam exceder um vigésimo da área total, do contrário, a referência da dimensão é considerada meramente enunciativa. (BRASIL, 2002, *n.p.*) Por conseguinte, a Doutrina entende que, muito embora seja possível ingressar

diretamente com a Ação para Rescisão/Resolução do contrato, que o trâmite correto pelo texto expresso da lei seria o requerimento em juízo do desfazimento contratual somente no caso de comprovada impossibilidade da complementação da área.

Em primeiro plano, como se pode ver, o legislador abre a possibilidade de o comprador prejudicado pleitear o complemento da área vendida (via ação *ex empto*), e, não sendo isso possível — atente bem para esta expressão —, poderá pedir o desfazimento do contrato (com eventuais perdas e danos), ou o mero abatimento no preço (caso queira ficar com o imóvel de metragem menor do que a declarada pelo alienante).

Embora haja entendimento no sentido de que o adquirente possa ingressar de imediato com ação de resolução do contrato (para pedir o seu desfazimento) ou ação de abatimento do preço da venda, sustentamos que, por expressa determinação legal (basta ler o *caput* do artigo sob comento), estes dois pedidos somente seriam viáveis, caso se afigure impossível o complemento da área. (GAGLIANO; FILHO, 2022, p.22)

Outrossim, quanto ao vício oculto, ou vício redibitório nos contratos *ad mensuram*, para fins de se evitar eventual rescisão do contrato por erro quanto às dimensões da propriedade territorial vendida, muitas vezes é incluída no contrato uma cláusula de renúncia de responsabilidade. Contudo, tal cláusula só é efetiva/válida caso o vendedor não tenha conhecimento do vício na época do negócio jurídico. (RIZZARDO, 2023, p.167)

Portanto, por força do art. 443 do Código Civil, o adquirente pode, inclusive, ter direito a perdas e danos em caso de má-fé comprovada em desfavor do alienante. Nesse caso, trata-se da situação em que o alienante/vendedor tinha conhecimento do vício, efetuando o negócio da mesma forma.

4.1.2 Acordo Extrajudicial Homologado em juízo

Nos contratos de compra e venda *ad mensuram* realizados entre os interessados, especialmente no que tange ao erro da metragem, o artigo 500 do CC, preconiza que as primeiras medidas a serem tratadas são as de abatimento do preço proporcional à área faltante, ou mesmo a indenização pela área que for maior do que a extensão prevista do contrato.

As partes podem acordar uma indenização razoável para solucionar os problemas e regularizar a delimitação do perímetro, mediante acordo extrajudicial por instrumento público ou particular, que sem a homologação em juízo, constituem título

executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, II e III, do Código de Processo Civil. Desta forma, o acordo mediante instrumento particular, necessita da assinatura de duas testemunhas no mínimo. Por outro lado, homologado o acordo em juízo, a decisão homologatória torna-se título executivo judicial, nos termos do art. 515, III, do Código de Processo Civil. (BRASIL, 2015, *n.p.*)

Observe-se que haverá dois acordos. Um primeiro, extrajudicial, que pode já ser título executivo extrajudicial (art. 784, II, do CPC), permitindo uma defesa mais ampla por meio dos embargos do executado (art. 917 do CPC). Um segundo, que busca transformar o primeiro acordo em título executivo judicial, restringindo, assim, as matérias admissíveis em defesa (art. 525 do CPC). Assim, havendo homologação judicial, a cognição passa a ser limitada a questões posteriores ao negócio jurídico, estando, ademais, acobertada pela coisa julgada, adotando-se a teoria revisionista de jurisdição voluntária. (LOURENÇO, 2021, p. 376)

Conforme descreve o artigo 500, o adquirente possuirá duas saídas, em primeiro momento, deverá exigir o complemento da área ora acordada, caso impossível, este deverá reclamar a resolução do contrato, ou realizar o abatimento proporcional ao preço. Este abatimento, poderá ser realizado por meio judicial litigioso, ou, por meio de acordo extrajudicial homologado em juízo, para que haja valor de título executivo. (BRASIL, 2002, *n.p.*)

Este acordo deverá ser realizado pelas partes, representado por advogados, onde deverá conter em petição os pontos controvertidos, intenção e justificativa para a homologação. Deverá ser descrita a forma em que ocorrerá o abatimento proporcional do preço, se concretizará por desconto de valores, recálculo da área adquirida e seu valor correspondente. Submetendo esta petição à análise do judiciário, que homologa a transação (art. 354 do CPC) de acordo com os ditames do artigo 487, III, b do Código de Processo Civil. (BRASIL, 2015, *n.p.*)

4.2 PERDA PARCIAL DO DIREITO À PROPRIEDADE RURAL: AÇÃO DE DEMARCAÇÃO DE TERRA X USUCAPIÃO

Como ligeiramente pontuado anteriormente, uma das implicações resultantes do erro na demarcação pela administração pública é a perda parcial do direito à propriedade rural por meio da ação de demarcação de terras e da Usucapião. Nesse sentido, de antemão, é importante traçar a dinâmica que inicia a disputa pela terra.

Partindo desse ponto, durante a etapa de repasse da propriedade, seja ela por meio do contrato de compra e venda, por meio de sucessão ou doação, surge a necessidade do georreferenciamento, em decorrência da Certificação do Cadastro do Imóvel Rural - CCIR, criado pela Lei 10.267/2001, uma vez que segundo o §7º norma legal, os cartórios de registro de imóveis ficam obrigados a encaminhar as modificações de matrículas imobiliárias, aliado a isso, também está criação do Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF, que permite armazenar dados das limitações das propriedades rurais, criado em 2013.

§ 7º Os serviços de registro de imóveis ficam obrigados a encaminhar ao INCRA, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público (BRASIL, 2001, *n.p.*)

Por conseguinte, durante a realização do georreferenciamento como consequência da etapa de repasse, ao perceber os erros nas demarcações físicas da propriedade, primeiramente o proprietário lesado pode ingressar com a Ação de Demarcação de Terras Particulares, conforme previsto no Capítulo IV, Seção I, art. 569 e seguintes, do CPC, visando fixar os marcos da linha da propriedade corretamente, sendo que, julgada procedente, o polo passivo deve restituir os terrenos ou pagar indenização, valendo a sentença como título executivo.

Art. 572. Fixados os marcos da linha de demarcação, os confinantes considerar-se-ão terceiros quanto ao processo divisório, ficando-lhes, porém, ressalvado o direito de vindicar os terrenos de que se julguem despojados por invasão das linhas limítrofes constitutivas do perímetro ou de reclamar indenização correspondente ao seu valor.

[...]

§ 2º Neste último caso, a sentença que julga procedente a ação, condenando a restituir os terrenos ou a pagar a indenização, valerá como título executivo em favor dos quinhoeiros para haverem dos outros condôminos que forem parte na divisão ou de seus sucessores a título universal, na proporção que lhes tocar, a composição pecuniária do desfalque sofrido. (BRASIL, 2015, *n.p.*)

Nessa linha, a parte demandada nesta ação de demarcação, tende a utilizar um meio de “defesa” autônomo para garantir a posse da propriedade, trata-se da Ação de Usucapião Rural. Por conseguinte, o usucapiente alega atender aos Requisitos

para aquisição da posse da propriedade pelo decurso do tempo necessário, pela posse mansa e pacífica, além do *animus domini* e da metragem exigida por lei, em suas diversas modalidades tal como a extraordinária, ordinária e especial rural/ pro labore, 1.248 a 1244 do Código Civil e pelo artigo 191 da Constituição Federal, e em caso de julgamento procedente da ação, o demandado/proprietário acaba por perder seu direito àquele pedaço usucapido.

Percebe-se que a natureza da usucapião é declaratória, haja vista que a sentença que reconhece o direito não a cria, mas simplesmente declara sua inerência em atenção ao cumprimento dos requisitos necessários, retroagindo os efeitos da posse até a data em que os requisitos foram cumpridos.

A ação de usucapião tem natureza declaratória, isso porque a sentença que reconhece a usucapião não cria um direito, mas apenas declara a aquisição do direito à propriedade do imóvel desde a ocorrência dos requisitos legais, quais sejam, o transcurso do tempo com a posse mansa e pacífica, além dos demais elementos necessários à aquisição a depender da modalidade de usucapião pretendida. O efeito da sentença, portanto, é *ex nunc*, ou seja, retroage à data em que o possuidor cumpriu todos os requisitos legais para tornar-se proprietário do bem. (TAPAI, 2022, p. 95)

Em síntese, a ação demarcatória busca corrigir e delimitar a propriedade de modo que o proprietário do imóvel garanta sua posse e propriedade corretamente, enquanto a usucapião será utilizada pela outra parte para usucapir o pedaço reclamado pelo proprietário, argumentando o total cumprimento das exigências legais.

4.2.1 Requisitos Da Usucapião

Usucapião se trata de um modo de aquisição de uma propriedade cujos bens podem ser móveis ou imóveis, adquiridos através da posse, desde que cumpridos os prazos previstos em lei. Tende a ressaltar que a usucapião, não simboliza afronta ao direito de propriedade, mas sim um benefício ao posseiro que exerce a função social e econômica da mesma. (SARMENTO, 2013, p. 51)

No Brasil, a primeira lei que dispõe sobre usucapião foi a Lei de Terras nº 601/1850, cujo objetivo era pôr em ordem as doações de terras, regularizar áreas ocupadas e incentivar a vinda de imigrantes. Posteriormente, surgiu a usucapião no código civil de 1916, disciplinada pelo artigo 550, estabelecendo a aquisição do domínio, independentemente da boa-fé. (SARMENTO, 2013, p. 51)

Subsistem diversas formas de usucapião, sendo os relevantes para este tema apenas a extraordinária, ordinária, especial rural. A lei exige diversos requisitos para que a posse possa ser concretizada, de acordo com os ditames especificados nela.

O primeiro requisito é a posse, também conhecida como “*animus domini*” ou seja, “possuir como sua”, é uma exigência da legislação, pois a doutrina entende que a posse se trata da exteriorização do direito sobre a propriedade. Desta forma, esta posse deve ser exercida de forma mansa e pacífica, por um razoável período de tempo, previamente estipulado em lei, e assim, caso cumprida, adquirir-se-á a propriedade. (OPTIZ, 2019, p. 104).

Outro requisito exigido para a reconhecimento da usucapião, é o espaço temporal, e a interrupção da prescrição. Logo, é condição que a posse seja ininterrupta, sem alguma oposição pelo proprietário, por um espaço de tempo que se valida a cada modalidade de usucapião. (OPTIZ, 2019, p. 104).

Observando isto, se nota a existência da contagem de prazo necessário para a usucapião, pois de acordo com o artigo 2.028 do Código Civil, caso já houver decorrido mais da metade do tempo exigido pelo código civil de 1916, o prazo prescricional deverá ser regulamentado pelo antigo. (SCHAEFER, 2016, p. 13)

Art. 2.028. Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada. (BRASIL, 2002, *n.p.*)

Caso adverso, o prazo deverá ser regulamentado pelo novo código civil, que em seu artigo 2.029, fixa alguns pressupostos de transição para a contagem dos prazos, acrescentando 2 (dois) anos.

Art. 2.029. Até dois anos após a entrada em vigor deste Código, os prazos estabelecidos no parágrafo único do art. 1.238 e no parágrafo único do art. 1.242 serão acrescidos de dois anos, qualquer que seja o tempo transcorrido na vigência do anterior, Lei n o 3.071, de 1 o de janeiro de 1916. (BRASIL, 2002, *n.p.*)

De acordo com Marcelo de Andrade Tapai:

Caso haja alguma medida judicial em face do possuidor questionando a sua posse, a citação válida automaticamente interrompe a contagem de prazo para a usucapião. Contudo, se a demanda for julgada

improcedente sagrando-se o possuidor vencedor da causa, cessa a interrupção somando-se o tempo da ação à contagem do tempo de posse. (TAPAI, 2022, p. 98)

Por fim, resta descrever sobre o último requisito, a coisa hábil, a qual estabelece que, são passíveis de usucapião, apenas coisas hábeis passíveis de serem apropriadas para fins de comercialização, sendo, portanto, insusceptíveis usucapir direitos pessoais, bens inalienáveis, indivisíveis, entre outros. (SARMENTO, 2013, p. 53). Desta forma, há vedação constitucional em exercer a usucapião, de bem público. (TAPAI, 2022, p. 99)

Estabelece-se esta vedação por força da súmula nº 340 do Supremo Tribunal Federal a qual diz que “desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião”. Portanto, o entendimento pacificado é que, a posse no bem público trata-se de mera permissão, ou tolerância do Estado, por força do artigo 1.208 do Código Civil de 2002.

Art. 1.208. Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade. (BRASIL, 2002, *n.p.*)

Em síntese, foram destrinchados os requisitos constantes e necessários que devem ser obedecidos para garantir a conversão do exercício da posse à propriedade de fato. Vale lembrar que, a usucapião é vista como uma útil ferramenta para que a função social da propriedade seja exercida e exteriorizada.

4.2.2 Modalidades Da Usucapião Rural

Conforme se foi observado, a instituição da usucapião surgiu a fim de privilegiar a função social da propriedade. Logo, assim como os requisitos, existem suas modalidades, as quais estão previstas na Constituição Federal e Código Civil. Isto posto, observando que a temática do trabalho envolve a questão agrária, será debatido no presente tópico, apenas usucapiões que englobam imóveis rurais.

As modalidades a serem arguidas são: ordinária, extraordinária e especial rural ou constitucional rural. Iniciar-se-á a explanação sobre a usucapião ordinária, a qual se provém do exercício da boa-fé e do justo título, da mesma forma, possui o requisito

de exercer posse sobre o imóvel durante o período fixado em 10 anos, de forma mansa, pacífica e ininterrupta.

Tais informações se encontram em lei civilista, especificamente no artigo 1.242 do CC/2002, artigo base para a modalidade ordinária que dispõe que “adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”. (BRASIL, 2002, *n.p.*) Em continuidade, no que tange ao justo título, as palavras de Marcelo de Andrade Tapai descrevem o seguinte:

O justo título é aquele que tem o condão de transferir a propriedade em situação regular”. Neste sentido, a boa-fé do adquirente se torna presumida, pois, por este possuir um justo título, se pressupõe que acreditava portar um documento hábil para a transferência da propriedade, porém esta presunção não é absoluta. (TAPAI, 2022, p. 102)

Importante enfatizar que o parágrafo único do artigo 1.242 do CC de 2002, traz consigo uma exceção:

Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. (BRASIL, 2002, *n.p.*)

Se observa que há uma redução significativa de 5 anos para o adquirente que obteve o imóvel através de justo título por meios onerosos, desde que anteriormente haja registro cartorial e ulteriormente, o cancelamento do mesmo. Outro requisito mencionado é que, se porventura o adquirente estabeleceu no imóvel moradia própria ou tenha realizado investimentos de interesse social ou econômico este se enquadrará na exceção prevista em lei. (SARMENTO, 2013, p. 54)

No que se refere a modalidade de usucapião extraordinária, esta encontra respaldo no artigo 1.238 do Código Civil de 2002, com a seguinte redação. E ao contrário da usucapião ordinária, a extraordinária não exige a apresentação do justo título.

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que

assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. (BRASIL, 2002, *n.p.*)

Nesta modalidade, a posse mansa e pacífica de modo ininterrupto durante o período temporal de 15 (quinze) anos, é requisito básico, assim como todas as modalidades. O diferencial é a ausência do justo título, primeiramente, pelo fato do prazo exigido ser maior que as demais modalidades, em segundo lugar, o episódio da falta do justo título, automaticamente se configura o intuito da usucapião, pois, caso existisse um título hábil, este seria levado a registro e não seria necessário a prescrição aquisitiva para que se adquirisse a propriedade. (MOTA, 2005, p. 53)

Assim como a ordinária, a extraordinária também possui hipótese de redução do prazo determinado, passando de 15 anos, para 10 anos, caso o possuidor houver estabelecido no imóvel, moradia, investimentos de obras ou serviços de caráter produtivo. Tal premissa está elencada no parágrafo único do artigo 1.238 do CC.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo. (BRASIL, 2002, *n.p.*)

Por fim, a última modalidade, trata-se da especial rural, ou, também chamada de constitucional rural, pelo fato de estar pautada no artigo 191 da Constituição Federal de 1988.

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 1998, *n.p.*)

Nesta modalidade, dentre os requisitos exigidos, destaca-se o fato de que o possuidor, através da exploração da terra, deve tornar a terra produtiva, cumprindo a função social da propriedade. Outra condição que reivindica o artigo, é a ocorrência do possuidor ter fixado moradia no imóvel, bem como, no que se retrata ao tamanho da propriedade, à qual esta não deve ultrapassar 50 hectares. Frisa-se, que tal modalidade não só se encontra prevista apenas na Carta Magna de 1988, mas também no artigo 1.239 do Código Civil de 2002 com a seguinte redação.

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade. (BRASIL, 1998, *n.p.*)

Logo, estes são os requisitos especiais para a configuração da usucapião especial rural, porém, também se deve levar em consideração que a posse exercida deve ser mansa e pacífica, com o decurso ininterrupto de prazo por pelo menos 5 (cinco) anos, além da manifestação de vontade de ser dono. Informa-se isto, pelo fato de que tais requisitos são empregados na prática, porém, não são mencionados nos supracitados artigos. (TAPAI, 2022, p. 108)

4.3 ÓTICA LITIGIOSA: ARGUMENTOS DE DEFESA ANIMUS DOMINI X OPINIO DOMINI

Na hipótese da propositura da Ação de Usucapião, a tese a ser defendida se pauta em um critério psicológico contrário ao *animus domini*, sendo denominado *opinio domini*. É importante destacar que essa convicção difere do *animus domini*, pois, na primeira situação (*opinio domini*), o possuidor genuinamente crê que é o verdadeiro dono do bem, enquanto no segundo caso (*animus domini*), o possuidor age com a intenção de se tornar dono da coisa, ou seja, trata a coisa como se fosse sua, mas está ciente de que não é o proprietário do bem que deseja usucapir. (CIOFFI; ESTEVES, 2020, p. 7)

Sobre a tese, cumpre salientar a distinção entre convicção e intenção, pois apresentam pesos diferentes e não são sinônimos. Nesse sentido, segundo o Dicionário Português, a palavra “convicção” tem sentido de certeza, em contrapartida, a palavra “intenção” tem sentido de “propósito” “almejar fazer”. (DICIO, 2023, *n.p.*)

Nesse viés, tal distinção não representa somente diferença de termos, mas representa uma possibilidade de defesa quando se está diante da Ação de Usucapião, haja vista que ao se considerar a existência do *opinio domini*, o Usucapiente deixa de atender um dos requisitos da posse pela Usucapião: *animus domini*.

É imprescindível compreender que tal crença difere do *animus domini*, pois no primeiro caso (*opinio domini*) o possuidor acredita ser efetivamente o dono do bem, enquanto no segundo (*animus domini*) o possuidor age com vontade de ser dono da coisa, ou seja, trata a coisa

como sua mas sabe que não é o dono do bem que pretende usucapir (CIOFFI; ESTEVES, 2020, p. 7)

Outrossim, segundo Nelson Luiz Pinto e Teresa Arruda Alvim Pinto (1992, p. 17-18), os elementos mencionados não se confundem, e para que a posse seja impecavelmente invocada deve atender ao *animus domini*.

Condição para que a posse possa ser idoneamente invocada, para aquisição da propriedade por usucapião, é que tenha sido exercida *animus domini*, ou seja, com vontade de possuir como se fosse dono (ainda que de má-fé), não bastando a posse *ad interdicta*. O *animus domini* não se confunde, porém, com a *opinio domini*, que é a crença, corresponde ou não à realidade, de que se é senhor da coisa ou do direito, nem se resume na simples intenção ou convicção íntima de que se está comportando como proprietário.

Nesse sentido, cumpre salientar que o *animus domini* e o *opinio domini* representam requisitos/elementos de caráter psicológico. Sobre o assunto, Caio Mario da Silva Pereira aduz em sua obra “Instituições de Direito Civil - Direitos Reais - Vol. IV” que o *animus* trata-se de um elemento psíquico que representa a intenção de obter para si, bem como que a posse se concretiza quando o elemento material (poder sobre a coisa/ *domini*/ domínio) se soma ao elemento psíquico/intelectual (*animus*), e que na falta “ da vontade interior, esta intenção de proprietário (*animus domini*), existirá simples detenção e não posse”, ao passo que a posse não é representada pelo *opinio domini*, ou seja, pela simples convicção/certeza de ser dono (PEREIRA, 2022, p. 14).

Por conseguinte, a jurisprudência também entende que o simples fato de pagamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) não caracteriza a Usucapião. Explica-se que, tal assunto se amolda a tese da convicção de ser dono (*opinio domini*), pois alguém pode efetuar o pagamento do tributo sem possuir a intenção de ser dono por já estar convicto de ser o dono, consoante trecho do voto do Relator Piva Rodrigues no Acórdão, acompanhado por unanimidade pelos demais desembargadores, negando provimento ao recurso de Apelação nº 1002616-04.2018.8.26.0291 interposto pelo Usucapiente que teve seu pleito julgado improcedente.

[...]

Da mesma forma, não se pode confundir a intenção de ser dono, com o *animus domini* (ver-se como dono) que se constitui em requisito para a usucapião.

Quanto ao fato de arcar a autora com o pagamento do IPTU, e o fato de ter feito melhorias no imóvel, não levam à conclusão da posse com *animus domini*; tampouco de abandono do imóvel pelos proprietários. (TJ-SP - AC: 10026160420188260291 SP 1002616-04.2018.8.26.0291, Relator: Piva Rodrigues, Data de Julgamento: 21/06/2021, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/06/2021)

Da mesma forma, o uso tolerado de uma propriedade não dá o direito de adquirir a posse por Usucapião, quando no caso em questão quem comprou um imóvel adquiriu sabendo as dimensões constantes em seu contrato de compra e venda, sendo que o mero uso permitido da porção excedente, ou mesmo o uso por achar/ter convicção de ser dono não constitui o elemento *animus domini*, mas sim o *opinio domini*, tratando-se de mera detenção que não induz a posse, consoante trecho do Acórdão que julgou a apelação nº 0112653-81.2013.8.21.7000

[...] Ora, jamais terá animus domini aquele que sabe que a coisa não é sua e mesmo assim a possui. Pode inclusive e tranquilamente “se achar” dono, mas dono não será, e não ostentará a posse ad usucapionem, pois tratar-se-a de mera opinio domini, ou seja, crença equivocada de que é o possuidor com animo de dono, que é o que precisamente ocorre aqui, onde o réu é confesso e ele mesmo se encarrega de provar, de deixar bem claro que ocupava a garagem que não tinha adquirido. (TJ-RS - AC: 70053880266 RS, 0112653-81.2013.8.21.7000, Relator: Luiz Renato Alves da Silva, Data de Julgamento: 26/06/2014, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 03/07/2014)

Infere-se que o não atendimento ao critério psicológico ou psíquico configura mera detenção da propriedade, não representando a posse, conseqüentemente deixando de atender ao elemento subjetivo/intelectual (*animus*) e sua relação com o material (*domini*), requisito necessário para a procedência do pleito de posse pelo decurso temporal por meio da Ação da Usucapião.

5 A VIA DO VENCIDO: AÇÃO INDENIZATÓRIA CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

De início, cumpre ressaltar o dever estatal indenizatório à particulares por danos causados pela administração pública através de seus agentes. Referida premissa encontra respaldo na Constituição Federal, especificamente no artigo 37, parágrafo 6º.

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: [...]

6º As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa. (BRASIL, 1988, *n.p*)

Significa que, todo indivíduo lesado patrimonialmente por conduta omissiva ou comissiva do agente público, poderá pleitear administrativamente ou judicialmente a sua devida reparação. Desta forma, ação indenizatória é proposta pelo prejudicado, contra pessoa jurídica, no caso, a administração pública. (MAZZA, 2022, p. 245)

O dever de indenização se divide em dois fundamentos. O primeiro, se verifica quando o ato lesivo foi ilícito, desta forma, constata-se então, violação ao princípio da legalidade, pois esta foi praticada em desacordo com a legislação. O segundo, corrobora-se no caso de o cometimento do ato lícito ter causado prejuízo especial ao particular, deste modo, o fundamento para indenização se derivará do princípio da isonomia. (MAZZA, 2022, p. 238)

Analisando o cenário, a indenização pela demarcação incorreta dos lotes, trata-se de um comportamento comissivo do Estado. Afirma-se isto pelo fato que, a simples atuação da administração, mesmo que positiva, pode causar prejuízos, ou gerar efeitos negativos a terceiros. (DINIZ, 2008, p. 632/633)

O erro realizado nas demarcações dos lotes rurais pelos agentes públicos, em muitas vezes acarretam em processos com repasse da propriedade por meio do direito sucessório ou do negócio jurídico de compra e venda, perda parcial do direito da propriedade, cabimento de ações de usucapião, entre outras problemáticas. Em

consequência, a ação demarcatória passa a ser uma solução para resolver litígios referente a divergências sobre divisas de imóveis.

Logo, ao ajuizar ação indenizatória, é necessário discorrer sobre o cumprimento dos pressupostos processuais: elementos imprescritíveis para a validade da relação jurídica processual. Neste entendimento, para que haja existência de relação jurídica, é necessário que um indivíduo postule determinada demanda em um órgão investido de jurisdição, mas, para que este propósito produza efeitos, o réu deve ser citado de forma válida. Da mesma forma, é necessário existir a demanda, subdividida por três elementos: partes, causa de pedir e pedido, assim, o autor exercerá o direito de ação, respeitando o contraditório, ampla defesa e demais formalidades. (LOURENÇO, 2021, p. 121)

Outro requisito processual de validade, com base no artigo 485, IV, do CPC/15, ressalta que o juiz não resolverá o mérito quando verificada a ausência de pressupostos válidos e regulares do processo. Dito isto, a competência é um pressuposto discutido, tendo em vista que tal requisito alude ao artigo 64, §3º, do CPC/15.

Art. 64. A incompetência, absoluta ou relativa, será alegada como questão preliminar de contestação.

§ 3º Caso a alegação de incompetência seja acolhida, os autos serão remetidos ao juízo competente. (BRASIL, 2015, *n.p*)

Portanto, a incompetência pode gerar extinção do processo sem resolução do mérito no caso dos juizados, mas no procedimento comum ocorre a remessa dos autos ao juízo competente. A citação do réu também é um requisito processual baseado no artigo 239, 240 e 312 do CPC. Vale mencionar ainda, os requisitos negativos: litispendência, perempção e a coisa julgada, que resulta na extinção do processo sem resolução do mérito, conforme preconiza o artigo 485, V do CPC/15. (LOURENÇO, 2021, p. 136)

Neste sentido, é necessário o devido cumprimento a todos pressupostos processuais para a devida satisfação e prosseguimento processual. A indenização pleiteada pelo prejudicado, também deve ser fixada de forma justa, onde o valor deverá recompor definitivamente a perda patrimonial. (MAZZA, 2022, p. 488)

5.1 RESPONSABILIDADE OBJETIVA – PREVISÃO CONSTITUCIONAL E CIVIL

Acerca da responsabilidade objetiva, o então de ajuizamento de Ação Indenizatória contra a Administração Pública, pauta-se precisamente sobre a responsabilidade primária à entidade autárquica coatora responsável pela demarcação dos lotes (INCRA), sendo que o Estado, poderá responder de forma subsidiária integrar à lide, se tratando de responsabilidade secundária.

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.
Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem. (BRASIL, 2002, *n.p.*)

Nesse sentido, Adriano Roberto Vancim, define a Responsabilidade objetiva da Administração Pública como:

[...] A obrigação legal da Administração Pública ou Estado, como queiram, de reparar pecuniariamente os danos materiais ou morais causados a outrem havidos dentro do exercício de suas funções administrativas.
Veja-se a respeito, que a reparação dos danos pode decorrer do dever de ressarcir ou de indenizar, valendo fazer a distinção que o ressarcimento advém do ato ilícito praticado pelo ente público; enquanto a indenização é devida mesmo diante da prática de um ato lícito resultante no prejuízo/dano ao interesse do particular. (VANCIM, 2018, p.1)

Tal ação terá como escopo a responsabilidade civil objetiva da Administração Pública prevista no art. 37, §6º, da Constituição Federal de 1988. Além disso, em consonância com o texto constitucional, o Código Civil Brasileiro aduz em seu art. 43 que as pessoas jurídicas de direito público interno respondem pelos atos de seus agentes.

Não importa qual seja a pessoa jurídica de direito público: União, Estado-membro, Distrito Federal, Município, empresas estatais ou pessoas jurídicas de direito privado prestadoras de serviços públicos. Qualquer que seja, é responsável civilmente pelos atos de seus representantes que, nesta qualidade, causem danos a terceiros, procedendo de modo contrário ao direito, ou faltando a dever prescrito em lei. (PEREIRA, 2022, p. 571)
[...] A Constituição Federal consigna, em forma sucinta, o princípio da responsabilidade civil do Estado, pelos danos que os seus

funcionários, nesta qualidade, causem a terceiros, ressalvado o direito de agir regressivamente contra os causadores do dano, quando tiverem procedido com culpa. A pessoa jurídica de direito público está sempre sujeita à reparação. Apurada a sua responsabilidade, descarregará o encargo, reembolsando-se, em ação regressiva, contra o direto causador do prejuízo, se houver culpa dele (Constituição Federal, art. 37, § 6º). O mesmo princípio estende-se às pessoas jurídicas de direito privado prestadoras de serviços públicos. O Código Civil, na esteira da Constituição, estabeleceu no artigo 43 a responsabilidade objetiva plena da pessoa jurídica de direito público interno, somente cogitando da culpa para instituir o regresso contra os causadores do dano, por parte da entidade indenizadora. (PEREIRA, 2022, p. 571)

A Constituição Federal é adepta então da Teoria do Risco Administrativo, também conhecida como Teoria da Responsabilidade Objetiva, que preleciona que ao Estado se imputa a culpa pelos serviços não prestados ou prestados eivados de vícios e irregularidades que resultem em prejuízos a terceiros, quando demonstrados os elementos necessários.

[...] Nessa teoria o Estado pode causar prejuízos aos particulares, estando, pois, obrigados a repará-los caso assim ocorram, o que até então não era admitido. O ponto de maior relevância na aplicação desta teoria reside na culpa objetiva do Estado que não precisa ser provada pela vítima para fazer jus ao recebimento da verba indenizatória. Destarte, para a existência do dever indenizatório do Estado mister a comprovação simultânea de dois elementos, sem os quais se torna impossível caracterizar o evento como danoso passível de reparação pecuniária. O primeiro elemento diz respeito à existência do dano propriamente dito quando da execução de algum serviço pelo Poder Público e o segundo elemento trata-se do nexa causal, por meio do qual se faz necessário a demonstração que a conduta lesiva decorreu da atuação do Poder Público. (VANCIM, 2018, p. 8)

Sobre o assunto, a jurisprudência aduz que somente as pessoas jurídicas de direito público podem responder objetivamente pelas ações de seus agentes ou mesmo de seus órgãos ou entidades. Além disso, não basta simplesmente imputar à Administração a responsabilidade, mas há necessidade de demonstrar os elementos da responsabilidade, sendo eles o dano e o nexa de causalidade.

DIREITO ADMINISTRATIVO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO CPC/1973. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO ESTADO. REPARAÇÃO DE DANOS. AGENTE PÚBLICO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. CONSONÂNCIA DA DECISÃO RECORRIDA COM A JURISPRUDÊNCIA CRISTALIZADA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. RECURSO

EXTRAORDINÁRIO QUE NÃO MERECE TRÂNSITO. REELABORAÇÃO DA MOLDURA FÁTICA. PROCEDIMENTO VEDADO NA INSTÂNCIA EXTRAORDINÁRIA. AGRAVO MANEJADO SOB A VIGÊNCIA DO CPC/2015.

1. O entendimento da Corte de origem, nos moldes do assinalado na decisão agravada, não diverge da jurisprudência firmada no Supremo Tribunal Federal. Esta Suprema Corte firmou o entendimento de que "somente as pessoas jurídicas de direito público, ou as pessoas jurídicas de direito privado que prestem serviços públicos, é que poderão responder, objetivamente, pela reparação de danos a terceiros. Isto por ato ou omissão dos respectivos agentes, agindo estes na qualidade de agentes públicos, e não como pessoas comuns". Precedentes: RE 228.977, Rel. Min. Neri da Silveira, 2ª Turma; 327.904, Rel. Min. Ayres Britto, 1ª Turma; RE 470.996-AGR, Rel. Min. Eros Grau, 2ª Turma; RE 344.133, Rel. Min. Marco Aurélio, 1ª Turma; RE 593.525-AgR-segundo, Rel. Min. Roberto Barroso, 1ª Turma; ARE 939.966-AgR, Rel. Min. Dias Toffoli, 2ª Turma.

2. As razões do agravo regimental não se mostram aptas a infirmar os fundamentos que lastrearam a decisão agravada.

3. Agravo regimental conhecido e não provido. (STF - PRIMEIRA TURMA - ARE nº 991.086 AgR/MG - Relatora: Ministra ROSA WEBER. j. 06/03/2018)

Para a doutrina mais moderna, a atividade administrativa a que se refere o dispositivo constitucional mencionado alhures engloba não apenas a conduta comissiva do ente federativo, mas, também, a omissa, a desbordar a verificação da culpa por parte de seus agentes públicos. A propósito, José dos Santos Carvalho Filho, ao dissertar sobre o nexos de causalidade, explica ser fator fundamental para atribuição de responsabilidade civil ao ente público:

Essa é a razão por que estudiosos têm consignado, com inteira dose de acerto, que "a responsabilidade objetiva fixada pelo texto constitucional exige, como requisito para que o Estado responda pelo dano que lhe for imputado, a fixação do nexos causal entre o dano produzido e a atividade funcional desempenhada pelo agente estatal." (FILHO, 2012, p. 554/555)

Nesse sentido, a adoção da responsabilidade objetiva pela Constituição da República não leva ao entendimento de que o ente público é obrigado a indenizar todo e qualquer dano, cabendo a quem afirmar ter sido lesado demonstrar a ocorrência dos fatos constitutivos do seu direito (Artigo 373, I, do CPC de 2015), quais sejam, o dano efetivo e o nexos de causalidade.

Portanto, incide sobre a Administração Pública o dever de indenizar quem sofreu danos, independentemente de culpa, desde que o prejudicado demonstre o

fato constitutivo de seu direito, na forma do art. 927 e parágrafo único do Código Civil e art. 373, I, do Código de Processo Civil

5.2 CABIMENTO DO DANO MORAL

Em assiduidade com o tema anterior, sabe-se que o Estado se responsabiliza por danos causados a terceiros. À vista disso, a doutrina defende que a responsabilidade civil possui funções reparatórias, preventiva e punitiva, desta forma, a indenização perpassa-se da obrigação de dar ao ofendido uma resposta de cunho satisfatório, quando não se é auferido através da reparação do dano. (COSTA, 2009, p. 05)

Neste sentido, o artigo 186 do Código Civil de 2002, preconiza que “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”. (BRASIL, 2002, *n.p.*)

A reparação do dano moral é garantida na Constituição Federal de 1988, especificamente no artigo 5º, inciso X, o qual “são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito à indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação”, ainda, vale mencionar o inciso V “é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem”. (BRASIL, 1998, *n.p.*)

Sob esta lógica, o artigo 927 do CC, complementa o raciocínio supracitado, o qual invoca “aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem é obrigado a repará-lo”. Desta forma, fica evidente o dever de reparar. Realizando uma análise do artigo 927 do Código Civil, é possível extrair três elementos respectivos à responsabilidade civil, os quais são: conduta, nexos de causalidade e danos.

Os prejuízos econômicos são considerados “danos materiais”, da mesma lógica, os danos de natureza não econômica, mas que afetam a dignidade, honra e saúde psicológica da vítima são denominados “danos morais”. O ato ilícito é qualquer ato praticado por um terceiro que de certa forma venha refletir, danosamente sobre o patrimônio/moral da vítima. (JÚNIOR, 2016, p. 01)

A conduta ilícita pode ser praticada por pessoa física ou jurídica de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, entes políticos e afins. No mesmo

sentido, são considerados responsáveis, pessoas que, direta ou indiretamente corroboram para o fato gerador do dano. (BITTAR, 2015, p. 138)

O nexu causal, outro elemento da responsabilidade civil, simboliza a ligação da causa e efeito entre a conduta e o dano. Logo, sem o nexu, não há respaldo para o dever de indenizar. (GONÇALVES, 2023, p. 303) Por fim, o último elemento é o dano, que se trata da lesão de um bem tutelado, podendo ser de cunho patrimonial ou extrapatrimonial. (COSTA, 2009, p. 06)

O escritor Carlos Roberto Gonçalves explica o entendimento jurisprudencial atual:

Tem-se entendido, hoje, que a indenização por dano moral representa uma compensação, ainda que pequena, pela tristeza infligida injustamente a outrem. E que todas as demais dificuldades apontadas ou são probatórias ou são as mesmas existentes para a apuração do dano material. (GONÇALVES, 2023, p. 319)

Nesta senda, a administração pública poderá configurar polo passivo de ações indenizatórias de cunho moral, cujos atos ilícitos cometidos pelos seus agentes tenham causado danos a terceiros. Tal premissa tem respaldo no artigo 37, §6º da Constituição Federal de 1988.

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:
§ 6º As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa. (BRASIL, 1988, *n.p*)

O presente tópico teve como intuito demonstrar os pressupostos processuais que possam ser utilizados na defesa do prejudicado. Conforme observado, o lesado pode pleitear indenizações perante a administração tanto de cunho moral, quanto patrimonial pelos erros cometidos pelos agentes públicos momento em que registram nos sistemas dos órgãos públicos demarcações ou coordenadas divergentes da realidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em decorrência dos constantes conflitos, o instituto das sesmarias (1375- 1822) tratou-se de uma política de doação de terras para labor e caso a finalidade não fosse atendida, a mesma terra poderia ser redistribuída àquele que atendesse a produção na terra. Conquanto, pode-se fazer uma comparação com a função social da propriedade existente nos dias atuais, haja vista que representa um requisito para permanecer na posse de uma propriedade, nos termos da Constituição Federal e da Lei de Terras.

Desde os primórdios da colonização do território brasileiro a questão agrária quanto a ocupação de terras possuía muita relevância, considerando que as terras sempre foram um meio de sustento desde a formação do território. Dessa forma, infere-se que as políticas agrárias surgiram em razão dos conflitos determinantes quando da formação do território brasileiro. Partindo desse ponto, é possível afirmar que a colonização territorial tem influência direta nas implicações abordadas como resultado dos erros da Administração Pública quanto às demarcações dos lotes.

A forma como a colonização brasileira e as políticas agrárias se desdobraram no tempo resultou na desigualdade quanto ao modo de distribuição das terras, que se intensificou durante o século XIX com a modernização e industrialização. Por consequência, a Constituição de 1934 previa a necessidade da chamada Reforma Agrária, necessidade que se acentuou durante os anos do Regime Militar, quando a Reforma Agrária passou a ser implementada no Brasil por meio da Lei nº 4.504/64 (Lei de Terras), que passou a dispor em seu texto a desapropriação de terras improdutivas.

Com isso, em 1970, houve a criação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária para regulamentar, administrar e dar quaisquer providências quanto à distribuição das terras. Ocorre que o georreferenciamento por meio de satélites somente surgiu a partir de 2013 com a implementação do Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF. Anterior a isso, a forma de armazenamento de dados quanto às limitações das propriedades não possuía certificações confiáveis, haja vista que as demarcações físicas dos lotes não eram tão precisas.

O SIGEF representa então, uma modernização do processo de georreferenciamento, que se tornou necessário nas etapas de repasses das propriedades, sendo que as terras demarcadas anteriores ao seu surgimento sequer

possuem certificações. Portanto, quando a uma propriedade é herdada, doada ou mesmo vendida pelo contrato de compra e venda *ad mensuram* e possui erro de metragem, resulta em um problema para o então proprietário.

Além disso, infere-se da pesquisa que a responsabilidade pelo erro nas demarcações deve ser atribuída à Administração Pública, considerando que possui uma autarquia exclusivamente responsável pelo processo de regulamentação dos lotes rurais desde o início da Reforma Agrária, cuja denominação se dá pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

Desta forma, dentro do âmbito dos negócios jurídicos, o contrato de compra e venda é uma espécie muito comum nos dias atuais. Foi discutido no presente trabalho sobre o contrato *ad mensuram*, denominado tipo de contrato que baseia o preço da venda, conforme a dimensão do imóvel. Dito isto, o erro nas demarcações poderá acarretar prejuízos, como a perda parcial do direito à propriedade, motivando abatimentos pecuniários da área faltante, complementação da área faltante, indenizações ou resolução do contrato por vício redibitório.

Dentre as diversas implicações possíveis provocadas pelo erro nas demarcações, a perda parcial ao direito de proprietário é considerada uma das problemáticas mais significativas. Isto, pelo fato de que, o proprietário poderá ajuizar ação de demarcação de terras particulares a fim de corrigir os confrontos e coordenadas de sua propriedade, dito isto, caso identificado erro, a outra parte deverá restituir os terrenos ou pagar valor indenizatório ao lesado. Ocorre que, através da ação de usucapião, caso o posseiro se enquadre nos requisitos elencados, poderá ter direito à aquisição da propriedade e, conseqüentemente, haverá perda parcial da mesma.

Sobre esta tese, há configuração do *animus domini* e *opinio domini*, onde, o primeiro defende a tese do proprietário, que acredita ser o verdadeiro dono do bem e no segundo caso, entra em cena o possuidor, que age com a intenção de se tornar dono da coisa. Tese esta que discute a distinção entre convicção e intenção, pois apresentam pesos diferentes, mas não sinônimas.

Nesta senda, o adquirente, ora prejudicado, poderá pleitear ação indenizatória de perdas e danos, ou, ainda, as partes poderão realizar um acordo fixando uma indenização razoável para solucionar a problemática mediante acordo extrajudicial.

Caso o prejudicado, mesmo pleiteando seus direitos contra o particular, não obtenha satisfação, poderá pleitear indenização contra a administração pública, isto

porque, o erro das demarcações, são praticadas pelos agentes da administração pública, desta forma, a administração pública provoca para si o dever de indenizar particulares.

A administração pública é considerada responsável de forma objetiva. Primariamente, a entidade autárquica responsável pela demarcação dos lotes (INCRA) deve configurar o polo passivo, podendo o Estado responder de forma subsidiária posteriormente, representando a responsabilidade secundária. Esta ação tem escopo previsto no artigo 37, §6º da Constituição Federal de 1988 e artigos 43 e 927 do Código Civil de 2002. Poderá ainda, o prejudicado, pleitear, além da indenização pecuniária por danos materiais, indenização de cunho moral, desde que preenchidos os requisitos e pressupostos processuais elencados no código civil.

REFERÊNCIAS

BAGGIO, Ulysses da Cunha. **A formação do território brasileiro em perspectiva: modernização, desenvolvimento e apropriação corporativa do espaço.** Disponível em:

<https://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/estgeo/article/view/12828/8647>. Acesso em: 05 set. 2023

BARONI, Eva Karoline. **O papel do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) no processo de reforma agrária em Mato Grosso.** 2016.

Dissertação de Mestrado em geografia. Universidade Federal de Mato Grosso.

Disponível em:

https://ri.ufmt.br/bitstream/1/1233/1/DISS_2016_Eva%20Karoline%20Baroni.pdf.

Acesso em: 05 set. 2023.

BITTAR, Carlos A. **Reparação civil por danos morais.** 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. E-book.

BRASIL. **Código Civil de 1916.** Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 19 set. 2023.

BRASIL. **Código Civil de 2002.** Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 20 set. 2023.

BRASIL. **Código de Processo Civil.** Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 20 set. 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm(planalto.gov.br).

Acesso em: 20 set. 2023.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 1.110, de 9 de julho de 1970:** Cria o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del1110.htm. Acesso em: 20 set. 2023.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942.** Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm. Acesso em: 20 set. 2023.

BRASIL. GOVERNO FEDERAL. **Assentamentos.** Disponível em: Assentamentos — Incra (www.gov.br). Acesso em: 29 set. 2023.

BRASIL. GOVERNO FEDERAL. **Certificação de imóvel Rural.** Disponível em:

Certificação de Imóvel Rural — Incra (www.gov.br). Acesso em: 20 set. 2023.

BRASIL. **Instrução Normativa nº 77 de 23 de agosto de 2013.** Regulamenta o procedimento de certificação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóveis

rurais a que se refere o § 5º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Brasília, DF, 2013.

BRASIL. **Lei nº 10.261, de 12 de julho de 2001**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10261.htm. Acesso em: 20 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 - Estatuto da Terra**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em 29 set. 2023.

BRASIL. **Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 – CNIR**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5868.htm. Acesso em: 25 abr.2023.

BRASIL. **Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993**: Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8629compilado.htm. Acesso em 25 abr. 2023.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Agrário. **Norma Técnica para o Georreferenciamento de Imóveis Rurais**. Brasília: 3. ed. 2013. Disponível em: https://sigef.incra.gov.br/static/documentos/norma_tecnica_georreferenciamento_imoveis_rurais_3ed.pdf. Acesso em 05 set. 2023

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 340**. Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião. Diário da Justiça: seção 3, Brasília, DF, 2007.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Agravo Regimental nº 991.086 AgR/MG, Relatora Ministra Rosa Weber, da 1ª turma do STF, Brasília/DF, 06 de março de 2018. **Lex**: jurisprudência do STF.

BURBULHAN, Flávio. As diferenças entre CAR e SIGEF. **Blog da Apoio Geomática**, 06 jan. 2020. Disponível: [https://apoiogeomatica.com.br/blog/2020/01/06/as-diferencas-entre-car-e-sigef/#:~:text=Enquanto%20o%20CAR%20%C3%A9%20uma,\(administrado%20pelo%20Sistema%20Cartorial\)](https://apoiogeomatica.com.br/blog/2020/01/06/as-diferencas-entre-car-e-sigef/#:~:text=Enquanto%20o%20CAR%20%C3%A9%20uma,(administrado%20pelo%20Sistema%20Cartorial).). Acesso em 10 ago. 2023.

CABRAL, Alysson André Oliveira. **Reforma Agrária no Brasil: A reforma (im)possível**. Universidade Federal da Paraíba (UFPB). Disponível em: https://repositorio.ufpb.br/jspui/bitstream/123456789/24010/1/AlyssonAndr%C3%A9OliveiraCabral_Tese.pdf. Acesso em: 29 abr. 2023.

CIOFFI; ESTEVES. Considerações sobre o instituto jurídico da Usucapião à luz do código civil Brasileiro. **Revista Matiz Online**, São Paulo, p.07, 2020. Disponível em: <https://immes.edu.br/wp-content/uploads/2020/10/2017-Considera%C3%A7%C3%B5es-sobre-a-Usucapi%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 01 maio 2023.

CONVICÇÃO. **DICIO - Dicionário Online de Português**. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/conviccao/>. Acesso em: 18 set. 2023

CORREIA, Thaís Araújo. **Propriedade Rural e sua função social: Divergências entre o Posicionamento Doutrinário e a Jurisprudência do TJMG ante a Solução dos Conflitos Agrários**. 2009. 26 f. Monografia (Graduação em Direito) - Centro de Ensino Unificado de Brasília. Disponível em: <https://repositorio.uniceub.br/jspui/bitstream/123456789/45/3/20504817.pdf>. Acesso em: 18 ago. 2023.

COSTA, Ana Carolina Gusmão de Souza. **Dano Moral e Indenização Punitiva**. 2009. Dissertação em Pós Graduação em Direito. Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/trabalhos_conclusao/2semestre2009/trabalhos_22009/AnaCarolinaGusmaodeSouzaCosta.pdf. Acesso em: 17 out. 2023

COSTA, Marcia. **Lei do Georreferenciamento: o que é e para que serve**. Disponível em: <https://mkavaliacoesimobiliarias.com.br/lei-do-georreferenciamento-o-que-e-e-para-que-serve/>. Acesso em: 20 set. 2023.

DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro: direito de família**. v.5. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book.

FILHO, José dos Santos Carvalho. **Manual de Administrativo**. 25. ed. São Paulo: Atlas, 2012. Ebook.

FORMIGA, Humberto Mendes de Sá. A questão agrária e a constituição Federal de 1988. **Senado Federal**, Distrito Federal, n. IV, p. 08, 2008. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/outras-publicacoes/volume-iv-constituicao-de-1988-o-brasil-20-anos-depois.-estado-e-economia-em-vinte-anos-de-mudancas/politica-urbana-agricola-e-fundiaria-a-questao-agraria-e-a-constituicao-federal-de-1988>. Acesso em 10 set. 2023.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Contratos**. Vol. 4, São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil – Direitos Reais**. Vol. 5, São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.

GOMES, Eliane Teodoro. **A colonização em Rondônia (1970-1980): Estudo da atual configuração fundiária da área do PIC Ji-Paraná**. 2019. 140 f. Dissertação (Mestrado em História) - Universidade Federal de Mato Grosso, Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Programa de Pós Graduação em História, Cuiabá/MT. Disponível em: https://ri.ufmt.br/bitstream/1/3131/1/DISS_2019_Eliane%20Teodoro%20Gomes.pdf. Acesso em: 02 maio. 2023

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais**. v.3. São Paulo: Saraiva, 2023. E-book. Acesso em: 18 set. 2023.

GONÇALVES, Carlos R. **Responsabilidade Civil**. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book.

HAVRENNE, Michel F. D. **Regularização fundiária rural**. Curitiba: Juruá, 2018b.

HAVRENNE, Michel. **Direito Agrário**. (Coleção Método Essencial). Editora Método: Grupo GEN, 2022. E-book.

INTENÇÃO. **DICIO - Dicionário Online de Português**. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/intencao/>. Acesso em: 18 set. 2023

JR., Humberto T. **Dano Moral**. 8. ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2016. E-book.

LOURENÇO, Haroldo. **Processo Civil Sistematizado**. São Paulo: Grupo GEN, 2021. E-book.

MARÉS, Carlos Frederico. **A função Social da Terra**. Curitiba: Arte & Letra, 2021.

MARQUES, Benedito F.; MARQUES, Carla Regina S. **Direito Agrário Brasileiro**, 12ª edição. Editora Atlas: Grupo GEN, 2016. E-book.

MAZZA, Alexandre. **Manual de direito administrativo**. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.

MOTA, Daniela Lopez. **As inovações da usucapião extraordinária e ordinária de bem imóvel no novo código civil brasileiro**: (Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002). 2005. 91 f. Monografia (Graduação em Direito) - Faculdades Metropolitanas Unidas, São Paulo. Disponível em: <https://arquivo.fmu.br/prodisc/direito/dlm.pdf>. Acesso em: 10 out. 2023.

OPITZ, Silvia Carlinda B. **Curso completo de direito agrário**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. E-book.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Introdução ao Direito Civil - Teoria Geral de Direito Civil**. v.III. São Paulo: Grupo GEN, 2022. E-book

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Introdução ao Direito Civil - Teoria Geral de Direito Civil**. v.IV. São Paulo: Grupo GEN, 2022. E-book

PEREIRA, Irlan Celestino. Breve Histórico do Instituto da Sesmaria e a Evolução das Principais Áreas da Cidade do Salvador. Salvador. **Revista Direito UNIFACS**, 2011.

PINTO, Nelson Luiz; PINTO, Tereza Arruda Alvim. **Repertório de Jurisprudência e Doutrina sobre Usucapião**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1992.

REALE, Miguel. **Filosofia do Direito**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. Ebook

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 0112653-81.2013.8.21.7000, Relator Luiz Renato Alves da Silva, da 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, 03 de julho de 2014. **Lex**: jurisprudência do Tribunal de Justiça de Rio Grande do Sul.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 21. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2023. E-book. Acesso em: 19 set. 2023.

ROCHA, Ibraim *et al.* **Manual de Direito Agrário Constitucional - Lições de Direito Agroambiental**. 2. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2015. E-book

ROQUE, Cassiano Garcia *et al.* Georreferenciamento. **Revista de Ciências Agro-Ambientais da Universidade do Estado de Mato Grosso**, Alta Floresta, v.4, n.1, p.87-102, 2006. Disponível em: http://www.unemat.br/revistas/rcaa/docs/vol4/10_artigo_v4_.pdf. Acesso em: 26 set. 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1002616-04.2018.8.26.0291, Relator Piva Rodrigues, da 9ª Câmara Cível de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 21 de junho de 2021. **Lex**: jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo.

SARMENTO, Débora Maria Barbosa. **Série Aperfeiçoamento de Magistrados 16: Direitos Reais**. 2013. Curso de Direitos Reais. Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_51.pdf Acesso em: 08 set. 2023.

SCHAEFER, João José Ramos. Usucapião: Conceito, Requisitos e Espécies. **Revista Justiça**, Santa Catarina, 2016. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/79135948.pdf>. Acesso em: 16 out. 2023.
TAPAI, Marcelo de A. **Direito Imobiliário (Coleção Método Essencial)**. São Paulo: Grupo GEN, 2022. E-book. Acesso em: 09 out. 2023.

VANCIM, Adriano Roberto. Responsabilidade Objetiva do Estado: Da “irresponsabilidade” à responsabilidade objetiva. **Revista do Centro Universitário da Fundação Educacional Guaxupé - UNIFEG**. Guaxupé, Minas Gerais, 2018. Disponível em: https://www.unifeg.edu.br/revista/artigos-docentes/2018/RESPONSABILIDADE_CIVIL_DO_ESTADO_DA%20IRRESPONSABILIDADE_A_RESPONSABILIDADE_OBJETIVA_-_Adriano_Roberto_Vancim.pdf. Acesso em: 17 out.2023

APÊNDICES



DISCENTE: Diely Rodrigues Nunes Vilasboas / Maria Eduarda Ribeiro da Silva

CURSO: Direito

DATA DE ANÁLISE: 26.10.2023

RESULTADO DA ANÁLISE

Estatísticas

Suspeitas na Internet: **1,93%**

Percentual do texto com expressões localizadas na internet [△](#)

Suspeitas confirmadas: **1,44%**

Confirmada existência dos trechos suspeitos nos endereços encontrados [△](#)

Texto analisado: **93,54%**

Percentual do texto efetivamente analisado (frases curtas, caracteres especiais, texto quebrado não são analisados).

Sucesso da análise: **100%**

Percentual das pesquisas com sucesso, indica a qualidade da análise, quanto maior, melhor.

Analisado por Plagius - Detector de Plágio 2.8.5
quinta-feira, 26 de outubro de 2023 18:39

PARECER FINAL

Declaro para devidos fins, que o trabalho das discentes **DIELY RODRIGUES NUNES VILASBOAS**, n. de matrícula **52563** e **MARIA EDUARDA RIBEIRO DA SILVA**, n. de matrícula **38997** do curso de Direito foi aprovado na verificação de plágio, com percentagem conferida em 1,93%. Devendo as alunas realizarem as correções necessárias.

Documento assinado digitalmente
gov.br HERTA MARIA DE AÇUCENA DO NASCIMENTO SI
Data: 27/10/2023 20:33:21-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

(assinado eletronicamente)
HERTA MARIA DE AÇUCENA DO N. SOEIRO
Bibliotecária CRB 1114/11
Biblioteca Central Júlio Bordignon
Centro Universitário Faema – UNIFAEMA