

Luiz Viana: A segurança jurídica nas terras da Bahia

No oeste da Bahia, a situação das relações que envolvem as terras agricultáveis encontra-se sob denso conflito jurídico, resultante, entre outros, da investigação decorrente da operação "faroeste" e de envolvendo a matrícula e o comércio de imóveis rurais.



Recentemente o ilustre professor e jurista Igor Wildmann

abordou o tema com profundidade em artigo com o título "Terras sem lei e suas consequências econômicas", sugerindo que o Tribunal de Justiça da Bahia deveria melhorar os sistemas internos de controle e mostrar que a maior fronteira agrícola do país poderia se tornar exemplo nacional de uma terra com lei.

Todos que, como eu, estudaram com Orlando Gomes a doutrina do Direito Econômico, compreendem facilmente a mútua interferência do Direito e da Economia. Correto, portanto, o pressuposto no citado artigo, de que os empreendimentos agrícolas não podem ter sucesso sem segurança jurídica.

A Constituição brasileira garante, entre outros direitos, a propriedade privada e sua função social como princípios da ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e tendo por fim assegurar a todos, uma existência digna conforme os ditames da justiça social (artigo 170).

A propriedade imobiliária se adquire, segundo o Código Civil, por usucapião, acessão, construção ou plantação ou por registro do título translativo no registro de imóveis (artigos 1.238 a 1.259) e tanto a Constituição baiana (artigo 174, §2º) quanto a Lei de Terras da Bahia (Lei nº 3.038/1972) preveem a possibilidade de transferência de terras devolutas através de procedimento de regularização fundiária.



A correção do registro público imobiliário é, portanto, qualidade indispensável para todos que pretendam, deste ou daquele modo, adquirir terras para lhes dar a destinação que seja juridicamente possível, segundo as regras constitucionais e legais, especialmente dos empreendimentos agrários os mais diversos. Ninguém pode produzir, no entanto, submetido a verdadeira espada de Dâmocles, que é a insegurança jurídica sobre a posse ou o domínio das terras que serão utilizadas. Todo empreendedor reconhece a importância econômica da certeza jurídica sobre a titularidade dominial, seja pelo valor que representam como garantia dos negócios de financiamento da produção, seja pela necessidade de estabilidade das relações jurídicas decorrentes do empreendimento no campo, envolvendo as relações de trabalho e a preservação do meio ambiente (artigo 186, II e III da CF).

Correta, portanto, a sugestão do professor Wildmann de que sejam ampliados os controles internos do Judiciário baiano, já que o sistema de registros públicos se submete, como função administrativa e não jurisdicional, ao escrutínio das diversas correições de primeiro e segundo grau e do CNJ. No II Encontro Nacional do Fórum de Assuntos Fundiários do CNJ, por exemplo, aprovou-se entendimento segundo o qual os procedimentos de regularização fundiária, previstos nas Leis 11.481/07, 11.977/09 e 11.952/09, são administrativos, com trâmite no registro de imóveis competente e levados ao Poder Judiciário somente nos casos de existência de conflito, manifestado expressamente em seu bojo em forma de impugnação fundamentada.

Malgrado seja complexo o sistema de normas aplicáveis à titulação dos imóveis rurais, é possível dar-lhe credibilidade, através da aplicação serena e firme da Constituição e das leis, especialmente da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.016/1973), que está assentada na presunção da legalidade dos atos registrares, em virtude da fé pública dos registradores, razão pela qual não pode pairar, de forma permanente, dúvida sobre a lisura ética do seu proceder.

Daí porque não tenho dúvida de que as diversas instâncias administrativas e jurisdicionais que estão a se debruçar sobre os problemas decorrentes da titulação das terras do oeste da Bahia saberão cumprir com seu dever de "*dar a cada um o que é seu*" ("*suum cuique tribuere*"), marca e símbolo do brasão do Tribunal de Justiça da Bahia, fazendo da segurança jurídica a base que o Direito pode dar à Economia.

Date Created

20/05/2021