

# A COMPLEXIDADE DA QUESTÃO FUNDIÁRIA NOS PARQUES E ESTAÇÕES ECOLÓGICAS DO ESTADO DE SÃO PAULO:

ORIGENS E EFEITOS DA INDISCIPLINA DA DOCUMENTAÇÃO E  
DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Joaquim de Britto Costa Neto

# A COMPLEXIDADE DA QUESTÃO FUNDIÁRIA NOS PARQUES E ESTAÇÕES ECOLÓGICAS DO ESTADO DE SÃO PAULO:

ORIGENS E EFEITOS DA INDISCIPLINA DA DOCUMENTAÇÃO E  
DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

Joaquim de Britto Costa Neto

SÃO PAULO  
2018





**GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*Governador Márcio França*

**SECRETARIA DE ESTADO DO MEIO AMBIENTE**

*Secretário Eduardo Trani*

**INSTITUTO FLORESTAL**

*Diretor Geral Luis Alberto Bucci*

**© INSTITUTO FLORESTAL**

Rua do Horto, 931 - Horto Florestal  
02377-000 - São Paulo - SP  
Fone: (11) 2231.8555 ramal 2004  
www.iflorestal.sp.gov.br sctc@if.sp.gov.br

**COMISSÃO EDITORIAL DO INSTITUTO FLORESTAL**

**EDITOR-CHEFE**

Frederico Alexandre Roccia Dal Pozzo Arzolla

**EDITORA ASSISTENTE**

Gláucia Cortez Ramos de Paula

**EDITORA GRÁFICA**

Leni Meire Pereira Ribeiro Lima

**REVISORES CIENTÍFICOS**

Maria Aparecida Candido Salles Resende  
Marilda Rapp de Eston

**DIAGRAMAÇÃO**

João Vinícius de Souza Silva

**COLABORAÇÃO ESPECIAL**

Bruno Esslinger de Britto Costa

**REVISÃO GERAL**

Yara Cristina Marcondes

**FOTOS**

Clayton Ferreira Lino

Foto da capa: Mirante do Vale do Betari – Núcleo Santana – Parque Estadual Turístico do Alto Ribeira – PETAR, Iporanga, SP

C837c

COSTA NETO, Joaquim de Britto, 1957-2009

A complexidade da questão fundiária nos parques e estações ecológicas do estado de São Paulo: origens e efeitos da indisciplina da documentação e do registro imobiliário / Joaquim de Britto Costa Neto. – São Paulo: Instituto Florestal, 2018

142 p. il.; 155 x 230 mm

Disponível em <http://www.iflorestal.sp.gov.br>

ISBN: 978-85-64808-07-2

1. Unidades de Conservação. 2. Conflitos de documentação imobiliária. 3. Regularização fundiária 4. Terras devolutas. 5. Indústria das Indenizações. 1. Título.

CDU: 374

Catálogo na fonte: Silvia Helena Marques CRB 2.586

## O AUTOR



Acervo pessoal

Joaquim de Britto Costa Neto (1957-2009), arquiteto, Doutor em Arquitetura e Urbanismo pela FAU-USP, professor da Universidade Católica de Santos, de 1983 a 2007, trabalhou na Secretaria do Meio Ambiente, no Departamento de Parques e Áreas Naturais, entre 1985 e 1990, e no Instituto Florestal de São Paulo, na Divisão de Reservas e Parques Estaduais, de 1990 a 2009, onde foi Diretor desta Divisão, além de atuar na criação, planejamento e gestão de Unidades de Conservação.

Ao longo de mais de 20 anos lutando na defesa do interesse público, desenvolveu um trabalho pioneiro sobre a regularização fundiária das Unidades de Conservação do Estado de São Paulo, tornando-se um dos mais renomados estudiosos sobre o assunto.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>15</b>
<b>2 A CRIAÇÃO DE UNIDADES DE CONSERVAÇÃO PÚBLICAS NO ESTADO .....</b>	<b>21</b>
<b>3 ORIGENS E EFEITOS DA INDISCIPLINA DA DOCUMENTAÇÃO E DO REGISTRO DE IMÓVEIS .....</b>	<b>29</b>
3.1 Antecedentes: o poder patrimonial na formação do Estado português ...	29
3.2 A aplicação da Lei das Sesmarias no Brasil Colonial – 1500 a 1822 .....	37
3.3 A formulação e a aplicação da Lei nº 601, de 1850, no Império – 1822 a 1889 .....	46
3.4 O Registro do Vigário .....	57
3.5 A Lei hipotecária de 1864 .....	59
3.6 A República e a Indisciplina na Documentação Imobiliária – 1889 ao século XX .....	61
3.7 O Registro Torrens .....	62
3.8 A transferência de terras devolutas para os Estados pela Constituição de 1891 .....	63
3.9 Ordenamento jurídico da propriedade imobiliária, degradação ambiental violência no campo – o cenário nacional .....	69
<b>4 ESPECIFICIDADES DA INDISCIPLINA NA DOCUMENTAÇÃO DE IMÓVEIS EM ÁREAS URBANAS.....</b>	<b>85</b>
4.1 A distribuição de terras para formação de vilas e cidades no período colonial .....	86
4.2 A Lei de Terras nº 601, de 1850, e as áreas urbanas .....	92
4.3 O período republicano e as terras urbanas - 1889 ao século XX .....	97
<b>5 A INDÚSTRIA DAS INDENIZAÇÕES NAS UNIDADES DE CONSERVAÇÃO.....</b>	<b>107</b>
<b>6 POLÍTICAS PÚBLICAS E CONFLITOS FUNDIÁRIOS NA IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES DE CONSERVAÇÃO NO ESTADO .....</b>	<b>113</b>
6.1 O desaparecimento das Reservas Florestais do Pontal do Paranapanema .....	114
6.2 Conflitos fundiários nas unidades da região da Serra do Mar e Litoral paulista .....	120
<b>7 CONCLUSÃO .....</b>	<b>129</b>
<b>8 BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>135</b>



INTRODUÇÃO



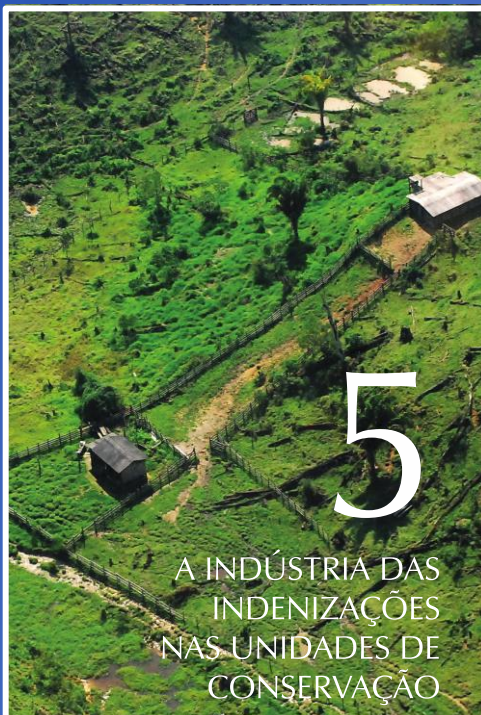
A CRIAÇÃO DE UNIDADES  
DE CONSERVAÇÃO  
PÚBLICAS NO ESTADO



ORIGENS E EFEITOS  
DA INDISCIPLINA DA  
DOCUMENTAÇÃO E DO  
REGISTRO DE IMÓVEIS



ESPECIFICIDADES DA  
INDISCIPLINA NA  
DOCUMENTAÇÃO DE  
IMÓVEIS EM ÁREAS  
URBANAS



5

A INDÚSTRIA DAS  
INDENIZAÇÕES  
NAS UNIDADES DE  
CONSERVAÇÃO



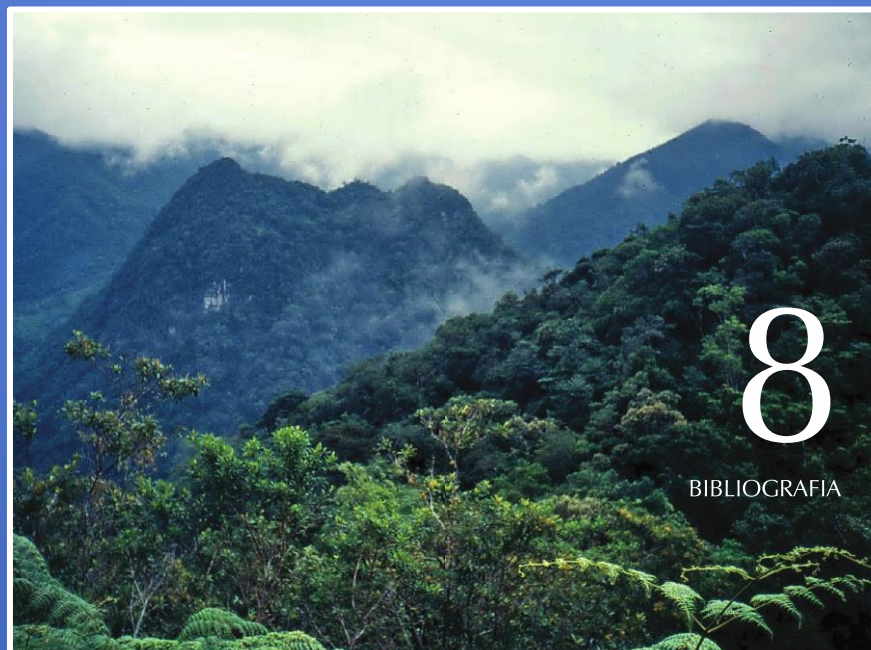
6

POLÍTICAS PÚBLICAS E  
CONFLITOS FUNDIÁRIOS  
NA IMPLANTAÇÃO DE  
UNIDADES DE  
CONSERVAÇÃO NO ESTADO



7

CONCLUSÃO



8

BIBLIOGRAFIA

# Obrigado!

Disponível em  
[www.iflorestal.sp.gov.br](http://www.iflorestal.sp.gov.br)