

## A REGULARIZAÇÃO DA PROPIEDADE RURAL PRIVADA: UMA ANÁLISE NO VIÉS DA FUNÇÃO SOCIAL DA TERRA

*The regularization of private rural property: an analysis in the bias of the social function of the land*

Elisandra Rosa de Jesus<sup>1</sup>; Romulo Renato Cruz Santana<sup>2\*</sup>

**Palavras-chave:**

Regularização fundiária;  
Propriedade privada;  
Rural; Latifúndio;  
Legalidade.

**RESUMO** - O presente trabalho tem como premissa principal apresentar todos os pontos inerentes à regularização fundiária das propriedades rurais privadas do Brasil, elencando todos os mecanismos existentes para que tais ações ocorra em legalidade com as leis existentes acerca do tema proposto. Outrossim é importante mencionarmos que a questão da terra no Brasil sempre foi um tema bastante controverso e indiscutivelmente problemático. Desde os primórdios da sociedade brasileira, tem-se observado a supremacia dos grandes latifundiários que, em sua maioria absoluta, detêm propriedades rurais de tamanhos imensuráveis enquanto que boa parte da população rural detém pequenas propriedades utilizadas como nicho da renda principal, através da agricultura familiar que, diferentemente das grandes propriedades, recebe pouquíssimos recursos como meio de incentivo para que possam subsistir. Ao longo dos anos, observou-se a inexistência de legalidade na aquisição das glebas rurais privadas, não sabendo provar como se deu determinada posse, se esta foi adquirida por meios legais ou por subterfúgios do submundo do crime, com isso, bem como com a evolução da sociedade e uma maior fiscalização quanto ao tema, atualmente há a exigência legal para a regularização fundiária rural. Portanto, o presente trabalho é de suma importância para que possamos explicar e entender cristalinamente como funciona tal mecanismo e todos os atos atrelados a ele.

**Keywords:** Land  
regularization; Private  
property; Rural;  
Latifundium; Legality.

**ABSTRACT** - The present work has as main premise to present all the points inherent to land regularization of private rural properties in Brazil, listing all the existing mechanisms for such actions to take place legally with the existing laws on the proposed theme. Furthermore, it is important to mention that the issue of land in Brazil has always been a very controversial and undoubtedly problematic issue, since the beginning of Brazilian society, the supremacy of large landowners has been observed, which in its absolute majority has rural properties of immeasurable sizes while a good part the rural population owns small properties used as a main income niche through family farming which, unlike large farms, receives very few resources as a means of incentive for them to survive. Over the years it has been observed that the lack of legality in the acquisition of private rural plots, not knowing whether to prove how a given possession took place, whether it was acquired by legal means or by subterfuges of the criminal underworld, with this as well as with the evolution of society and greater inspection on the subject, there is currently a legal requirement for rural land regularization. Therefore, the present work is of paramount importance so that we can explain and understand crystal clear how this mechanism works and all the acts linked to it.

1. Acadêmica do curso de Direito, Faculdade Morgana Potrich – FAMP. Mineiros – Goiás, Brasil.

2. Professor. Mestre em Educação pela Universidade Federal de Goiás – Regional Brasil (2019). Coordenador do curso de Direito da Faculdade Morgana Potrich (FAMP) Mineiros – GO, Brasil.

\*Autor para Correspondência: E-mail romulorenatos@hotmail.com



## INTRODUÇÃO

O Brasil possui uma das maiores malhas fundiárias produtivas do mundo e muito desconhecimento sobre as dimensões de propriedades rurais (RAMOS e PALME, 2007).

Ramos (2019) relata que temos um ponto a ser discutido desde a colonização desse país, com a contribuição teórica de Miralha (2006), reforçando afirmação e acrescentado que o processo de colonização por meio do regime sesmarias desencadeou um processo de regime de posses.

Segundo Lewi (2005), a terra e suas formas de dominação social, desde o início da colonização portuguesa, configuram complexa questão.

Pereira e Augusto (n.p.) afirmam que a discussão atual sobre a questão fundiária no Brasil retoma um dos mais antigos temas da história brasileira, a posse de terras.

Contudo, Pacheco e Pacheco (2010) afirmam que a questão agrária brasileira é um problema para ser resolvido neste século XXI, a fim de construir uma estrutura fundiária mais justa e equitativa.

Com a lei 10.267/01, originada da pressão política de comunidades internacionais e o trabalho da Comissão Parlamentar de Inquérito da Câmara dos Deputados, entende-se que se intensificou o processo de regularização fundiária do Brasil, conforme afirmam Pereira e Augusto (n.i).

Ramos e Palme (2007) afirmam que a lei é ótima e ajudará a alcançar os objetivos de acabar com a grilagem de terras, além de permitir controle sobre o posicionamento real georreferenciado dos imóveis rurais.

E utilizando das palavras de Reis e Oliveira (2017), a regularização de terras viabilizará o direito fundamental ao uso social da terra produtiva.

Segundo o INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), em 2020, o Brasil possuía 232.977.700,15ha (duzentos e trinta e dois milhões, novecentos e setenta e sete mil e setecentos de hectares) em área de imóveis particulares regularizados. Segundo o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) (2020), o Brasil possui 851 mil hectares em área.

Este Trabalho de Conclusão de Curso demonstrará por meio de revisão bibliográfica a necessidade da legislação para regularização dos imóveis rurais deste país de grandes dimensões e de histórico desfavorável.

A regularização do imóvel rural, diretamente afetada pelo contexto histórico nacional, não tem outra forma de regularizar-se sem a interferência do Estado por meio de uma legislação exigente e reguladora, completa e descritiva,

possibilitando o entendimento da distribuição dos imóveis no território brasileiro.

Assim sendo, com base na observação do quanto a regularização rural tem avançado após o surgimento da lei de georreferenciamento, foi proposta a realização deste Trabalho de Conclusão de Curso.

É necessário saber quais as ferramentas necessárias para a regularização dos imóveis rurais, uma vez que os conflitos presentes atualmente se arrastam historicamente pelo território nacional.

O presente trabalho de Conclusão de Curso objetiva demonstrar a necessidade e os benefícios da existência de legislação aplicada para a regularização do imóvel rural, identificando os pontos críticos que provocaram a caracterização de distribuição e regularização de terras no território nacional, sempre à luz das leis existentes para a coordenação ambiental e apontando os principais resultados observados com a aplicação da mencionada legislação.

Fez-se um levantamento histórico da questão latifundiária no Brasil, sua transformação, ao longo dos anos, bem como a questão da função social da terra e como esta é utilizada como mecanismo parte da regularização, além da utilização da legislação que aborda o tema em comento.

## REFERÊNCIAL TEÓRICO

### **Breve análise histórica do latifúndio no Brasil**

De início, é necessário fazermos uma breve análise quanto à questão das terras no Brasil, da aurora do descobrimento até os dias atuais. Tal assunto sempre foi uma questão bastante controversa e geradora de grandes discussões legais e infra legais, ainda mais quando levamos em consideração a forma como estas estão distribuídas em nosso país.

Quando se pensa em distribuição de terras, segundo Ramos (2019), temos um ponto a ser discutido desde a colonização do país, reforçado por Miralha (2006), que relata que o processo de colonização portuguesa que instaurou o regime de sesmarias (regime de posse da terra), provocou a concentração fundiária.

Em detalhes, segundo Tupiassu (2017), a coroa Portuguesa em 26 de junho de 1375 adotou o sistema de sesmaria, que consiste em incentivo à utilização efetiva da terra, por meio de cultivo, sob pena de decaírem de seus direitos de uso, repassando a quem pudesse lavrar.

Continuando, segundo Tupiassu (2017), tal regime durou até 1822, quando ocorreu o vazio legislativo, tendo

acesso à terra aquele que a ocupasse. Apenas em 1850, com a Lei nº 601 de 1850, essa situação mudou.

Segundo NAKATANI (2012), citando SILVA (2006), a lei de 1850 representou a introdução do sistema de propriedade privada das terras, estabelecendo, desde então, um mercado de terras. As terras que não se reduziam à condição de propriedade de algum ocupante foram declaradas devolutas, pertencentes ao Estado brasileiro, que fora, evidentemente, conivente com fraudes, títulos e documentos falsificados e alterações topográficas, de modo que a lei pouco alterou a conformação fundiária nacional e muito menos a correlação de forças políticas no seio do Império.

Continuando, observa-se que o objetivo dessa legislação era bloquear o acesso à terra por parte da população supostamente livre (dado o esgotamento da escravidão), antecipando o que poderia ser uma ameaça ao poder de parcela da elite nacional, qual seja, a quebra do monopólio da terra. Nesses termos, e ainda com Florestan Fernandes, bloqueia-se a constituição de uma ordem social competitiva e bloqueia-se violentamente o processo de mobilidade social, como que congelando o tempo histórico e político, e, nesse bojo, a questão agrária.

A Lei de Terras de 1850, promulgada no período Segundo Reinado, teria vindo como uma forma de regulação legal no que concerne as mudanças que estavam se processando no sistema produtivo da época, referidamente à escravidão e à consequente mudança de mão de obra (Silva, 2006).

Ocorre que, como quase tudo no país, a lei que ora deveria ser utilizada como uma forma de regulamentar a questão da terra, de forma a haver uma possível distribuição justa desta, acabou se tornando um mecanismo político de enriquecimento daqueles que ou estavam no poder ou eram amigos destes.

Ademais, a falta de uma fiscalização ferrenha por parte dos órgãos instituidores da legislação deixou ao léu os atos ilegais e criminosos que poderiam ser praticados a fim de que houvesse a distribuição da propriedade privada de forma inescrupulosa, favorecendo, assim, aqueles que já eram favorecidos.

Porém a ideia central da lei era válida e possuía sentido, uma vez que tinha como premissa principal a redução do caos gerado entre os anos de 1822 a 1850. A Lei nº 601, em seu artigo 5º, legitima aquele que primeiro ocupou a área, além de ali possuir morada, em síntese:

Art. 5º Serão legitimadas as posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se

acharem cultivadas, ou com princípio de cultura, e morada, habitual do respectivo possessor, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes:

§ 1º Cada posse em terras de cultura, ou em campos de criação, compreenderá, além do terreno aproveitado ou do necessário para pastagem dos animais que tiver o possessor, outro tanto mais de terreno devoluto que houver contíguo, com tanto que em nenhum caso a extensão total da posse exceda a de uma sesmaria para cultura ou criação, igual às últimas concedidas na mesma comarca ou na mais vizinha.

§ 2º As posses em circunstâncias de serem legitimadas, que se acharem em sesmarias ou outras concessões do Governo, não incursas em comisso ou revalidadas por esta Lei, só darão direito a indenização pelas benfeitorias.

Excetua-se desta regra o caso do verificar-se a favor da posse qualquer das seguintes hipóteses:

1ª, o ter sido declarada boa por sentença passada em julgado entre os sesmeiros ou concessionários e os posseiros;

2ª, ter sido estabelecida antes da medição da sesmaria ou concessão, e não perturbada por cinco anos;

3ª, ter sido estabelecida depois da dita medição, e não perturbada por 10 anos.

§ 3º Dada a exceção do parágrafo antecedente, os posseiros gozarão do favor que lhes assegura o § 1º, competindo ao respectivo sesmeiro ou concessionário ficar com o terreno que sobrar da divisão feita entre os ditos posseiros, ou considerar-se também possessor para entrar em rateio igual com eles.

§ 4º Os campos de uso comum dos moradores de uma ou mais freguesias, municípios ou comarcas serão conservados em toda a extensão de suas divisas, e continuarão a prestar o mesmo uso, conforme a prática atual, enquanto por Lei não se dispuser o contrário. (BRASIL, 1850).

Portanto, a lei, em seu âmago, possui um sedimento que vai além da questão legal em si, alcançando a esfera social bem como aqueles que dela fazem parte e, se os dispositivos aqui trazidos tivessem sido coordenados, aplicados e sido fiscalizados, talvez a história da regularização rural das propriedades privadas seria diferente, os grandes latifúndios improdutivos seriam quase que inexistentes e a terra seria distribuída de forma justa e igualitária entres os povos ancestrais do Brasil.

### **Função social da propriedade rural**

Segundo Ferreira Marques e Carla Regina Silva Marques, a função social da propriedade rural nasceu apenas como uma espécie de ideia abstrata, entretanto, o crescimento do direito agrário acabou por consagrá-la como princípio, tido como pilar fundamental deste.

Para melhor compreensão do tema, faz-se imperioso repassar alguns aspectos históricos sobre o surgimento da ideia, que terminou se transformando em princípio. Registram os doutos que foi Aristóteles, filósofo grego de citação obrigatória, o primeiro a manifestar-se sobre essa questão, entendendo que aos bens se devia dar uma destinação social, para o que, a seu pensar, seria necessária a apropriação pessoal. Esta justificaria aquela, vale dizer, o homem tinha o direito de possuir bens e deles retirar a sua própria manutenção, mas também devia satisfazer aos outros.

Aqui percebemos que a terra, como propriedade, sempre foi uma questão bastante discutida fosse em qualquer período da humanidade. As discussões acerca da distribuição bem como as formas de exploração sempre foram recorrentes.

A lei magna do ordenamento jurídico é quem nos traz a questão da função social da propriedade rural, em seu artigo 5º, inciso XXIII, onde inicialmente menciona que a terra atenderá a sua função social, explanando o assunto Capítulo III da referida legislação, especificamente no artigo 186 e seus incisos que sedimenta o seguinte:

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, 1998).

Muito embora tenha seu sedimento na Constituição de 1998, de acordo com o jurista Fernando Pereira Sodero (1990), a questão não é algo recente, advém desde os tempos das sesmarias que se deu no período colonial brasileiro, uma vez que, ao adquirem para si as terras, os sesmeiros se colocavam na obrigação de utilizar as terras para cultivo, tornando estas economicamente produtivas.

De fato, na concessão de sesmarias, fora determinado que se concedessem glebas em quantidade que um homem de cabedais pudesse explorar [...] E que se ele não a explorasse dentro de um determinado lapso de tempo, que era prefixado, esta terra reverteria ao patrimônio da Ordem de Cristo, que era administrada por Portugal. (SODERO, 1990. n.p.)

Nas palavras de MARQUES E MARQUES (2016), o aproveitamento racional e adequado da terra é visto como

a eficiência na exploração desta, que deve estar entre os níveis satisfatórios de produtividade que estão dispostos no Estatuto da terra e devem estar entre 80% a 100% da extensão, sendo assim considerada propriedade produtiva.

O requisito disposto no segundo inciso do artigo 186 trata-se de dois em um, primeiro a adequada utilização dos recursos naturais, que aqui podemos entender como o uso sem abuso, na medida que o meio ambiente não seja defasado e o segundo, a saúde e a qualidade de vida das comunidades vizinhas, a exploração dos recursos devem favorecer a existência de um meio ambiente saudável para aqueles que vivem no seu entrono, de acordo com Benedito Ferreira Marques e Carla Regina Silva Marques:

Trata-se, portanto, de importante exigência, cuja comprovação se mostra bastante complexa, em face da vasta legislação que cerca a matéria. A propósito, a Constituição Federal em vigor deu especial ênfase ao tema “Meio Ambiente”, ao ponto de reservar um capítulo inteiro, no título relativo à Ordem Social (Cap. VI, art. 225 e parágrafos), além de diversas disposições esparsas. Destacam-se, nesse contexto, as enormes atribuições conferidas aos Poderes Públicos, a competência concorrente da União, dos Estados e dos Municípios para legislar sobre a matéria e o papel relevante do Órgão do Ministério Público. Tantas são as normas que tratam da questão que já está sedimentado um novo ramo da ciência jurídica: o Direito Ambiental. (MARQUES E MARQUES, 2016, pg. 39)

Quanto ao terceiro requisito, esse é voltado um pouco mais para as relações de trabalho no ambiente rural, preconizando que as legislações trabalhistas vigentes devem ser seguidas, quanto ao quarto e último critério e fazendo uso dos conhecimentos de Ferreira Marques e Carla Regina Silva Marques:

Cuida do bem-estar dos proprietários e trabalhadores rurais encerra, na linguagem da lei, uma visível omissão. Preocupa-se com os “proprietários”, esquecendo-se dos “possuidores”, que, na verdade, são os que exploram a terra. Nem sempre os proprietários são possuidores diretos, conforme já foi lembrado em outra passagem. Para os desígnios agraristas o que mais importa é a posse agrária, que se configura pela efetiva exploração da terra. Há, contudo, um dado positivo na configuração desse requisito: a preocupação com os conflitos e tensões sociais no imóvel, o que significa, em outras palavras, a busca da PAZ. (MARQUES E MARQUES, 2016, pg. 40)

Dessa forma, observa-se que a função social da propriedade rural estará cumprida quando os requisitos acima

forem executados de forma simultânea, trata-se de um conjunto, de modo que não havendo o cumprimento de todos estes, restará prejudicada.

### **Legislação existente acerca da regularização fundiária brasileira**

De acordo com Felipe Almeida (2017), em um estudo destinado ao MAPA (Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento), a lei n. 601, de 18 de setembro de 1850, amplamente conhecida como Lei de Terras, foi o dispositivo legal que, pela primeira vez, buscou regulamentar a questão fundiária no Império do Brasil. Esse ato determinou que a única forma de acesso às terras devolutas da nação fosse através da compra ao Estado em hasta pública, garantindo, entretanto, a revalidação das antigas sesmarias, que era até então a forma de doação da terra por parte do Estado à iniciativa particular – prática existente desde os tempos coloniais – e das posses realizadas até aquele momento, desde que estas tivessem sido feitas de forma mansa e pacífica.

Posteriormente, o decreto n. 1.318, de 30 de janeiro de 1854, que deu as instruções para a execução da lei, criou ainda repartições especiais de terras públicas em cada província, que funcionariam como ‘escritórios’ descentralizados, sendo dirigidos por um delegado do diretor da Repartição Geral, assessorado por um fiscal e pelos oficiais e amanuenses necessários para o serviço. (ALMEIDA, 2017).

Em seu artigo primeiro, a lei aduz que a repartição geral das terras públicas criada pela lei de número 601 de 16 de setembro do ano de 1850, fica subordinada ao Ministro e ao secretário do estado dos negócios do império, em que deveria haver a existência de outros membros que iriam compor uma espécie de comissão.

Em seguida, tem-se o Estatuto da Terra, Lei n° 4.504/64 e a Lei 4.497/66 referindo-se às normas gerais do direito agrário. A Lei do sistema nacional de cadastro Rural n° 5.868/72, Lei dos Registros Públicos n° 6.015/73 em seus arts. 176, 227 e 236, Lei n° 6.739/79 em que se retifica o imóvel público e a Lei n° 9.393/96 em que se trata do Imposto Territorial Rural – ITR.

O Estatuto da Terra traz em seu bojo diversos sedimentos com relação à questão da terra nos anos que se seguiram, inclusive faz menção à função social da terra, e que esta é tida como um dos requisitos mais importantes para que haja a manutenção da posse da propriedade privada rural. Assim, o seu artigo segundo aduz que:

Art. 2° É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra,

condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

§ 1° A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
- c) assegura a conservação dos recursos naturais;
- d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem.

§ 2° É dever do Poder Público:

- a) promover e criar as condições de acesso do trabalhador rural à propriedade da terra economicamente útil, de preferência nas regiões onde habita, ou, quando as circunstâncias regionais, o aconselhem em zonas previamente ajustadas na forma do disposto na regulamentação desta Lei;
- 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.

§ 3° A todo agricultor assiste o direito de permanecer na terra que cultive, dentro dos termos e limitações desta Lei, observadas sempre que for o caso, as normas dos contratos de trabalho.

§ 4° É assegurado às populações indígenas o direito à posse das terras que ocupam ou que lhes sejam atribuídas de acordo com a legislação especial que disciplina o regime tutelar a que estão sujeitas. (BRASIL, 1964).

Em síntese, a legislação em epígrafe apresenta quais os requisitos para que a terra esteja cumprindo a sua função social, bem como dando as diretrizes para que haja a garantia da posse da terra.

Ademais, diversas são as legislações que tratam acerca do instituto da propriedade privada rural, seja de forma direta ou indireta, como é o caso do Código Civil, lei n° 10.406/2002, aponta em seu art. 1227 trata sobre os imóveis e em seu art.1225 refere-se ao direito a propriedade, na íntegra:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - A propriedade;

(...)

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. (BRASIL, 2002).

O Código Civil Brasileiro, nos artigos mencionados acima, assegura que a propriedade é considerada como um direito real que, nas palavras do grande doutrinador brasileiro, Clóvis Beviláqua (1943), nada mais é que “o

complexo das normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem”, em outras palavras, é a forma garantidora do direito de posse do homem, bem como a forma de aquisição destes.

Tupiassu (2017) relata ainda sobre a Lei 13.465/2017, que surgiu após a conversão da Medida Provisória – MP nº750 de 2016 e alterou a Lei 11.952/2009, em que se permite a regularização de áreas ocupadas com até 2.500ha, em seu primeiro artigo, dispõe o seguinte:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências. (BRASIL, 2017).

A lei em questão é atualmente a mais importante quando se trata das questões da regularização fundiária, tanto em detrimento da sua atualidade, o que a torna fruto de todas as outras que a antecederam, quanto pela redação dos dispositivos sedimentados.

Quando se fala em valor da terra, tem-se a Instrução Normativa INCRA/P/Nº 87 de 2017, com referência de valores para projetos de assentamento e regularização fundiária.

Contudo, Tupiassu descreve uma problemática, nos artigos 11 e 12, em que o governo assegura a avaliação entre 10 e 50% do valor estipulado pelo INCRA, para valor de terra nua para a reforma agrária, ou seja, o Estado aliena suas terras por menor do que pagará para desapropriar área particulares. (TUPIASSU, 2017, N.P).

### **Da regularização fundiária rural**

Ao longo dos 500 anos que sucederam ao descobrimento do Brasil, inúmeros foram os fatos que ensejaram a atual conjectura do país, desde as Capitânicas Hereditárias, passando pelas Sesmarias, até se chegar nos dias atuais, quando a falta de incentivo na criação de reformas agrárias tem sido o trabalho dos últimos anos.

De acordo com os ensinamentos de Bruno José Berti Filho (2019), a regularização fundiária rural consiste no conjunto de medidas jurídicas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir a função social da propriedade rural, o direito à moradia e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, trata-se de um procedimento administrativo com natureza jurídica.

No Brasil, a Lei de número 13.465 de 2017 é a responsável pela questão da regularização fundiária rural, tendo como fundamentos básicos o seguinte: função social da propriedade, aplicação somente sobre áreas rurais e aqui há que se analisar o critério de destinação da terra para saber se essa é ou não considerada rural.

A ação, por assim dizer, é executada pelos agentes do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, conforme sedimentado em lei, vejamos:

“Art. 33. Ficam transferidas do Incra para a Secretaria Especial de Agricultura Familiar e do Desenvolvimento Agrário da Casa Civil da Presidência da República as competências para coordenar, normatizar e supervisionar o processo de regularização fundiária de áreas rurais na Amazônia Legal, expedir os títulos de domínio correspondentes e efetivar a doação prevista no § 1º do art. 21 desta Lei, mantidas as atribuições do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, na administração do patrimônio imobiliário das áreas não afetadas à regularização fundiária, e as demais previstas nesta Lei.” (BRASIL, 2017)

Ainda, segundo BERTI FILHO (2019), procedimento é o administrativo, em que, através da averbação no cartório de registro de imóveis, ocorre a outorga do direito real, basicamente é dividido em duas fases chaves, sendo a primeira entendida como a legitimação, podendo haver o georreferenciamento da área alvo, logo em seguida, apresentação do projeto de regularização com a posterior notificação do proprietário e abrindo-se vistas via edital para outros eventuais interessados. A segunda é a chamada decisão da fase registral, iniciando-se com o registro da CRF (Certidão de Regularidade Fiscal) e registro dos direitos reais indicados na CRF, havendo um prazo de carência de 15 dias para qualificar e 60 dias para conclusão, podendo ser prorrogado por igual período, conforme os ditames da lei:

Art. 44. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.

§ 1º O registro do projeto Reurb aprovado importa em:

I - Abertura de nova matrícula, quando for o caso;

II - Abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e  
III - registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado.

§ 2º Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do

registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

§ 3º O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 4º O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

§ 5º O procedimento registral deverá ser concluído no prazo de sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis.

§ 6º O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido esse rito pelo Município, conforme o disposto no art. 31 desta Lei.

§ 7º O oficial do cartório de registro de imóveis, após o registro da CRF, notificará o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas. (BRASIL, 2017).

Observa-se que, após a finalização do registro do CRF, ainda há algumas coisas a serem ajustadas para que a propriedade seja de fato um direito real do requerente da regularização, excluindo se assim quaisquer registros existentes anteriormente.

Criado pela Portaria Conjunta nº 1 de dezembro de 2020, da Secretaria Especial de Assuntos Fundiários (Seaf) e Incra, o Programa tem por objetivo fomentar parcerias entre o instituto e municípios, conforme determina o artigo 32 da Lei 11.952 de 2009. (BRASIL, 2021).

O presidente do Incra, Geraldo Melo Filho, destacou que o objetivo do Programa é ampliar o alcance dos serviços do Incra e agilizar os processos de regularização fundiária por meio de acordos de cooperação técnica com prefeituras municipais. “Não se trata de o Incra abrir mão do controle dos processos em si. O Incra segue fazendo o seu papel de análise, da instrução e das decisões dos processos de regularização fundiária, mas, em parceria com as prefeituras que assim desejarem, que poderão atuar em conjunto com o Incra”, explicou. (BRASIL, 2021).

O presidente do Serpro, Gileno Barreto, enfatizou que a transformação digital é mudar a vida das pessoas, em especial as que estão no campo. “O Titula Brasil é um grande avanço para melhorar a vida das pessoas. Ele vai melhorar os

processos e os procedimentos do Incra para que ele possa prestar um melhor serviço aos cidadãos brasileiros”. (BRASIL, 2021).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Quando observado o contexto histórico de colonização do Brasil, entendemos o motivo de tantos desafios quanto à regularização do imóvel rural. O incentivo à colonização das terras ainda virgens, por meio das sesmarias, criou a cultura do apossar e explorar. A própria exploração indiscriminada nos remete a outros temas, tanto complexos quanto este aqui tratado.

Metaforicamente, podemos dizer que a pátria mãe sangra desde o seu redescobrimto. Os que aqui viviam entendiam e respeitavam as terras, já os que vieram trouxeram consigo a ganância desenfreada e, através da dominação, criaram uma cultura de propriedade que praticamente perdura até hoje.

Felizmente, quando observamos a situação legal das terras, antes de 2001 e hoje em 2021, percebemos que a criação e aplicação da Lei de Georreferenciamento de imóveis rurais, trouxe benefícios ainda a serem vistos, uma vez que o INCRA em sua plataforma, conhecida hoje como Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF, possui a delimitação de boa parte das propriedades rurais, reconhecendo a localização exata, o tamanho, os confrontantes e o(s) proprietário(s) daquele imóvel rural, apesar de ainda existirem imóveis não registrados, percebe-se também a identificação de terras griladas, podendo por meio da mesma Lei obrigar posseiros a, no mínimo, solicitarem o usucapião, resultando na regularização do imóvel.

Outrossim, os processos de regularização fundiárias estão acompanhando a evolução da sociedade, de modo a buscar meios para acelerar tais procedimentos, como prova disso, temos o programa Titula Brasil, em que se espera dar maior celeridade às legalizações das titularidades que estão as margens da lei.

Portanto, resta evidenciar a grande importância da exigência legal para as regularizações fundiárias das propriedades rurais privadas, tudo isso a fim de que se evite o erro cometido no passado, quando, através da criminalidade, as terras eram jogadas ao léu, porém mais que isso, deve haver a correta fiscalização por parte do órgão coordenador. Somente assim, haverá a certeza de que as propriedades rurais brasileiras estão sendo tratadas em conformidade com a lei.

## REFERÊNCIAS

- ARAÚJO, L. E. B. de; SANTOS, N. dos; DANTAS, F. A. de C. **Direito Agrário e Agroambiental**. XXVII Congresso Nacional de CONPEDI Porto Alegre – RS. 2018.
- BRASIL – IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/15761-areas-dos-municipios.html?=&t=o-que-e>> Acesso: maio de 2020.
- Brasil - INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária). Disponível em: <[http://acervofundiario.incra.gov.br/acervo/dados\\_acervo.php](http://acervofundiario.incra.gov.br/acervo/dados_acervo.php)>. Acesso: outubro de 2020.
- LEWIN, H. Uma nova abordagem da questão da terra no Brasil. IN: Ribeiro, A. P.; Souza e Silva, L.; Lewin, H. (Coord). Rio de Janeiro: 7 Letras, 2005.
- MARQUES, Benedito Ferreira - **Direito agrário brasileiro** / Benedito Ferreira Marques, Carla Regina Silva Marques. – 12. ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Atlas, 2016.
- MIRALHA, W. **Questão agrária brasileira: origem, necessidade e perspectivas de reforma hoje**. Revista Nera. Presidente Prudente, ano 9, n.8, p. 151-152, jan/ jul, 2006.
- RAMOS, L. S. S. **O processo histórico de formação do Cadastro Ambiental Rural (CAR): Perspectivas Jurídicas**. Faculdade Evangélica de Goianésia. 2019.
- PACHECO, R. A. S.; PACHECO, C. R. **Questões agrária e regularização fundiária: A ação do Estado e o conflito de interesses entre trabalhadores rurais sem terra e povos indígenas**. Dissertação de mestrado em História, linha de pesquisa história indígena, a dinâmica territorial e os processos de (re) construção da terra indígena Jaguapiré Memby em Tacuru/MS: ação do Estado e os conflitos de interesses entre indígenas e trabalhadores (1954 – 2009) Carlos Rodrigues Pacheco, junto à Universidade Federal da Grande Dourados-UFGD. 2010.
- SILVA, L. O. **Terras devolutas e latifúndio: efeitos da lei de 1850**. Editora da Unicamp, 1996.
- STICKLER, C. M.; Nepstad, D. C.; Azevedo, A. A.; McGrath, D. G. **Defending public interests in private lands: compliance, costs and potential environmental consequences of the Brazilian Forest Code in Mato Grosso**. Philosophical transactions of the Royal Society of London. Series B, Biological sciences. 2013.
- RAJÃO, R. **Cotas de Reserva Ambiental (CRA): viabilidade econômica e potencial do mercado no Brasil**. Belo Horizonte. Ef. IGC/UFGM. 2015.
- RAMOS, D.; PAME, U. W. **Regularização fundiária**. Revista Agroanalysis. P.46-48. 2017
- REIS, E. V. B.; OLIVEIRA, M. L. de. **A regularização fundiária urbana e rural: necessidade de marcos teóricos e de políticas públicas distintas**. Revista Brasileira de Políticas Públicas. UniCEUB 2236-1677. 2017.
- TUPIASSU, L.; GROS-DESORMAUX, J. R.; CRUZ, G. A. C. da. **Regularização Fundiária e Política: Incongruências do Cadastro Ambiental Rural no Estado do Pará**. Revista Brasileira de Políticas Públicas. 2017.