

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA





# CONCEITO

Regularização fundiária é um conjunto de medidas adotadas em diversas esferas, tais como **jurídica**, ambiental, urbanística e rural, que visam regularizar a posse e propriedade de imóveis irregulares, com objetivo de promover a titularização do imóvel, garantir a função social da terra, diminuir os conflitos e a violência rural, combater a apropriação indevida de terras públicas, evitando assim a grilagem, além de proteger as áreas de preservação permanente, promovendo um meio ambiente ecologicamente equilibrado.

O processo de regularização fundiária inclui procedimentos realizados em órgãos públicos sejam federais, estaduais ou municipais, bem como incluem a atuação de profissionais de diversos segmentos, que atuam por meio de levantamentos topográficos, georreferenciamento, identificação das atividades promovidas no imóvel, destinação social e avaliações jurídicas da propriedade, entre outros.



## IMPORTÂNCIA DA REGULARIZAÇÃO PARA A UNIÃO, ESTADOS E MUNICÍPIOS.

A ausência de regularização da propriedade implica em diversos impasses para aquele que está na posse. Além da iminência constante na perda da propriedade por falta de comprovação de titularidade, o possuidor em certas circunstâncias apresenta dificuldades em utilizar de serviços públicos, como água, energia, saneamento ou programas governamentais, além da falta de comprovação de moradia, e impasses na aquisição de crédito rural ou financiamento bancário, bem como a falta de licenciamento nos órgãos ambientais para desmate, dentre outras desvantagens.

A regularização fundiária rural beneficia sobretudo aos pequenos produtores e aos mais carentes, preservando o direito à propriedade previsto constitucionalmente, e garantindo seu efetivo título do imóvel rural, observadas as ressalvas contidas na legislação. Ademais, permite ao

Estado controle e organização da população, e prestação eficiente dos serviços públicos.

Este procedimento de regularização promove não somente a titularização, mas permite o progresso nas produções agrícolas, pecuárias, turísticas e demais atividades ligadas ao campo, além de oportunizar ao produtor rural uma assistência técnica e participação na cadeia produtiva da região, expandindo sua produção para além da subsistência.

Sendo assim, é notório a importância da regularização fundiária rural tanto para o produtor rural, como para a União, Estado ou Município que possui o interesse em manter a organização e eficiência dos serviços públicos.



O governo brasileiro instituiu o conceito de Amazônia Legal aos Estados que compartilham dos mesmos desafios econômicos, políticos e sociais em decorrência das limitações geográficas. Esta delimitação não se define somente pela forma geográfica do bioma amazônico, mas sim uma divisão política e social, visando o desenvolvimento regional.

A área referente a Amazônia Legal corresponde a 61% do território brasileiro, englobando os estados do Acre, Amapá, Amazonas, Mato Grosso, Pará, Rondônia, Roraima, Tocantins e parte do estado do Maranhão. Este programa foi instituído com objetivo de promover o desenvolvimento econômico da região e exercer maior controle sobre os impactos ao meio ambiente gerados pelo desmatamento desenfreado e ilegal.

O Estado do Pará compõe a área abrangida pela Amazônia Legal uma vez que 70% da vegetação do estado é composta pelo bioma amazônico. Mas não somente por este aspecto, a região paraense é englobada pela Amazônia Legal pois compõe a rota comercial regional, bem como sofre com impasses socioeconômicos, sobretudo com o desmatamento ilegal.

No que se refere a regularização fundiária nas áreas que compõem a Amazônia Legal, esta tem caráter essencial na redução dos conflitos fundiários, da grilagem e do desmatamento ilegal, contribuindo para o desenvolvimento regional e a conservação do bioma.

# AMAZÔNIA LEGAL

# LEGITIMIDADE

Conforme as disposições contidas na Lei 13.465/2017, as terras a serem regularizadas por esta lei são as terras devolutas, que são áreas de propriedade da União, que não possuem, ou não possuíram em nenhum momento, alguma destinação ou finalidade. Para facilitar e agilizar o processo de regularização fundiária destas terras, as atribuições poderão ser distribuídas entre os entes federativos.

Em relação as terras devolutas em área componente da Amazônia Legal, a regularização fundiária é regulamentada pela Lei 11.952/2009, que estabelece alguns requisitos para o ocupante da propriedade, quais sejam:

- *Ser brasileiro nato ou naturalizado;*
- *Não ser proprietário de imóvel rural em qualquer parte do território nacional;*
- *Praticar cultura efetiva*
- *Comprovar o exercício de ocupação e exploração direta, mansa e pacífica, por si ou por seus antecessores, anterior a 22 de julho de 2008;*
- *Não ter sido beneficiado por programa de reforma agrária ou de regularização fundiária de área rural, ressalvadas as situações admitidas pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário.*

Além disso, a referida lei também estabeleceu os limites e vedações a regularização nas áreas da Amazônia Legal em

seus artigos 1º, 4º e 5º, tais como a regularização de mais de uma área ocupada pela mesma pessoa, áreas tradicionalmente indígenas, ou área ocupada por servidor público do Incra ou órgãos estaduais de terras, entre outras limitações.

Este procedimento de regularização promove não somente a titularização, mas permite o progresso nas produções agrícolas, pecuárias, turísticas e demais atividades ligadas ao campo, além de oportunizar ao produtor rural uma assistência técnica e participação na cadeia produtiva da região, expandindo sua produção para além da subsistência.

Sendo assim, é notório a importância da regularização fundiária rural tanto para o produtor rural, como para a União, Estado ou Município que possui o interesse em manter a organização e eficiência dos serviços públicos.



# PROCEDIMENTOS

O processo de regularização fundiária rural demanda uma série de procedimentos junto a diversos órgãos para a efetivação do título ou permissão para exploração. Após verificada a legitimidade do possuidor, é necessário realizar um levantamento topográfico da terra e o seu georreferenciamento, para ter exatidão na área do imóvel, observando a quem pertence àquela área, se à União, Estado ou Município.

O interessado na regularização também deve estar devidamente cadastrado e em conformidade com as entidades federais como INCRA e a Receita Federal, observando sobretudo a legislação pertinente em cada Município e Estado. Cada situação tem suas particularidades, podendo vir a exigir procedimentos divergentes, como o ingresso em demandas judiciais, elaboração de contratos, regularização de licenças, dentre outros.

Além disso, será feito um cruzamento de dados entre órgãos como INCRA, IBAMA, e dados do Cadastro Ambiental Rural - CAR, por exemplo, para verificar as irregularidades, tais como sobreposição em áreas de preservação permanente, quilombolas ou em terras indígenas.



# DIREITO REAL DE USO E ALIENAÇÃO

De acordo com a lei 11.952/2009, a regularização fundiária das terras da União situadas na área da Amazônia Legal se dará mediante alienação e concessão do direito real de uso. Entende-se a concessão de direito real de uso como a cessão do uso da terra, de forma onerosa ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado. Já a alienação é entendida como doação ou venda, direta ou mediante licitação, do domínio pleno de terras, observadas as restrições e limites já apresentados no quarto tópico desta obra.

A Lei 11.952/09 trouxe a possibilidade da concessão de direito real de uso, de forma gratuita, dispensada a licitação, para áreas ocupadas de até 1 (um) módulo fiscal; e para áreas de até 15 módulos fiscais, a possibilidade de alienação de forma onerosa, mas dispensada a alienação. Essas condições foram alteradas pela lei 13.465/2017 em seu artigo 6º e passou a dispor que as ocupações de áreas se darão em terras não superiores a 2.500 ha (dois mil e quinhentos hectares).





## USUCAPIÃO DE BENS PÚBLICOS

A usucapião caracteriza-se como instrumento de aquisição originária da propriedade ou de outros direitos reais, que se dá pela posse prolongada da coisa. Conforme dispõe os artigos 183, parágrafo 3º e 191, parágrafo único, da Constituição Federal, artigo 102 do Código Civil, bem como jurisprudência pacificada e doutrina majoritária, os bens públicos não estão sujeitos a usucapião. Esta vedação ocorre com objetivo de assegurar a proteção especial e a inalienabilidade dos bens públicos, contudo não isenta o Estado de cumprir com a função social da propriedade.

Levando em consideração esta premissa da função social da propriedade é que o art. 3º da Lei 11.952/2009 possibilitou a regularização fundiárias das terras devolutas, já que se tratam de terras sem destinação ou finalidade. Desta forma, através dos mecanismos de concessão do direito real de uso ou alienação, as terras devolutas da União na área da Amazônia Legal serão destinadas às pessoas físicas, condicionadas ao exercício das funções sociais da propriedade rural e promoção do desenvolvimento econômico da região.



Grilagem é um método ilegal de “envelhecer” documentos no intuito de forjar e assim conseguir a posse daquela área rural. Os grileiros, como são chamados, falsificam os papéis, colocando-os dentro de uma caixa com grilos e com o passar do tempo, a ação dos insetos davam o aspecto de envelhecido.

Na região amazônica, 23% de suas terras não são designadas, o que abre margem para o alargamento da grilagem. Em sua maioria, os grileiros se apossam indevidamente para a extração ilegal de madeira, exercício da pecuária, ou apenas para ter a posse e revender posteriormente com valor maior.

Embora os grileiros apliquem estes métodos irregulares e ilegais em terras particulares, também é muito conhecido por pessoas privadas que forjam para apossar de terras devolutas da União, Estado ou Município, que são aquelas terras sem destinação. Até os dias atuais é comum a prática de grilagem devido a falha dos sistemas de controle de terras, e na ausência da devida destinação das áreas públicas.

# GRILAGEM



☎ **63 98485-7557**

🖱 [WWW.ADVOCACIAQUEIROZ.ADV.BR](http://WWW.ADVOCACIAQUEIROZ.ADV.BR)

📍 AV. TEOTÔNIO SEGURANDO, 501 S/N ED. EXECUTIVE CENTER, SL. 605, 6º ANDAR - PALMAS/TO