

REGULARIZAÇÃO DA PROPRIEDADE RURAL

CARTILHA INFORMATIVA - 02



FAEC

Federação da Agricultura
e Pecuária - Ceará

Federação da Agricultura e Pecuária do Estado do Ceará (FAEC)

José Amílcar Silveira – Presidente

Carlos Bezerra Filho – Superintendente

SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM RURAL – CEARÁ (SENAR/AR-CE)

Sérgio Oliveira da Silva – Superintendente

Elaboração

Maria Salomé Albuquerque Santos – Analista Sênior - Advogada

Apoio

Tecnologia da Informação (TI)

Thiago Varela

Comunicação e Marketing

Wesley Gueler

A Série Textos Técnicos do Agronegócio do Estado do Ceará elaborado pelo setor jurídico da Federação da Agricultura e Pecuária do Estado do Ceará (FAEC), tem como objetivo facilitar o acesso a informação e disseminar conhecimento, junto aos produtores rurais, de temas importantes para o setor agropecuário, assim como, outros temas que possam contribuir para

Federação da Agricultura e Pecuária do Estado do Ceará (FAEC)

Av. Eduardo Girão, 317 - Jardim América

60.440-442 – Fortaleza-CE

Telefone: ((85) 3535.8020

<http://www.faec.org.br/>

APRESENTAÇÃO

Regularização Fundiária: Essencial para o Fortalecimento do Agronegócio

A regularização fundiária é um dos processos mais importantes para o desenvolvimento sustentável do agronegócio no Brasil. Ela envolve a formalização da posse e o registro das terras, promovendo a segurança jurídica e a estabilidade para produtores rurais e investidores. A regularização não apenas facilita o acesso a financiamentos e crédito rural, como também fortalece a cadeia produtiva e impulsiona a competitividade do setor agrícola.

A regularização fundiária não é apenas uma questão de formalização de posse, mas uma estratégia vital para o fortalecimento do agronegócio, que é responsável por grande parte da economia nacional. Ao garantir direitos claros sobre as terras, o Brasil cria um ambiente mais seguro e competitivo para a produção agrícola, consolidando sua posição como um dos maiores fornecedores de alimentos do mundo. De acordo com dados da *Food and Agriculture Organization of the United Nations - FAOSTAT*¹, o Brasil exportou, em 2021, cerca de 130 milhões de toneladas de grãos, representando 19,3% do total mundial comercializado. No gráfico abaixo é possível observar o crescimento da produção de grãos do Brasil:

Cereals, total production

1961 - 2022

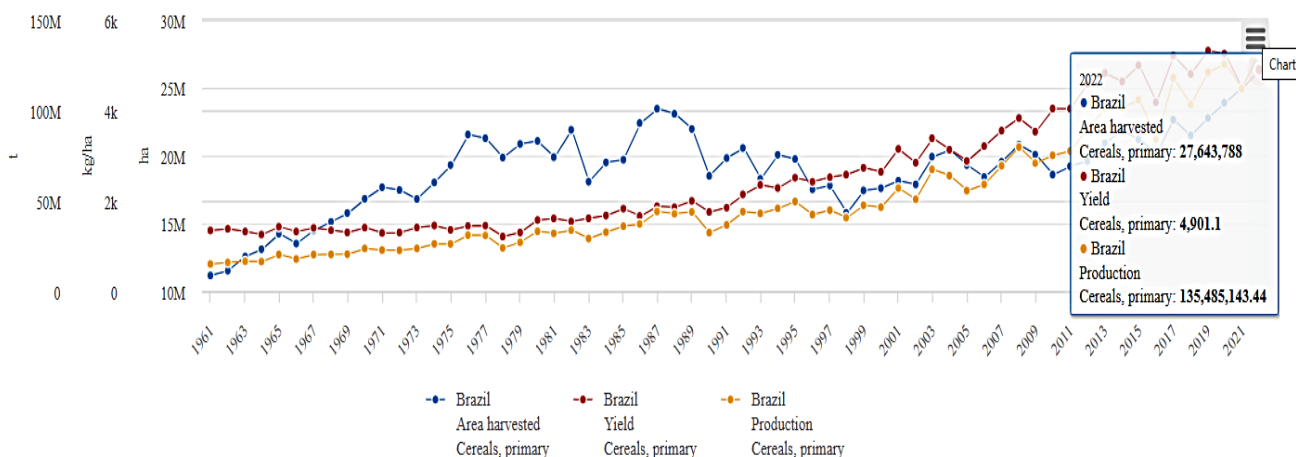


Figura 1: Evolução da Produção de Grão do Brasil (Fonte: FAOSTAT, 2024)

Acessa a cartilha Regularização Fundiária Rural e saiba mais.

¹ UNITED STATES, *Food and Agriculture Organization of the United Nations* – FAOSTAT, 2024, Disponível em: <https://www.fao.org/faostat/en/#country/21>, Acesso em: 09 dez 2024.

REGULARIZAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS (UNIÃO/INCRA)

Quem são os beneficiários?

Pessoas físicas ou jurídicas, atendidas às seguintes condições:

- Ser brasileiro ou naturalizado ou ter pessoa jurídica constituída sob as leis brasileiras, possuindo sede no país e instituída por agricultores familiares, os povos e as comunidades tradicionais e outros grupos de famílias de trabalhadores rurais; (art. 3º, I, Lei estadual nº 17.533/2021);
- Ter a posse mansa e pacífica por si ou seus antecessores de áreas cujo somatório não exceda 4 (quatro) módulos fiscais;
- Utilizar a área para exploração agropecuária ou ter nela a moradia efetiva ou habitual.

ATENÇÃO!

O MÓDULO FISCAL de cada Município é expresso em hectares, e será determinado levando-se em conta os seguintes fatores: tipo de exploração predominante no Município; renda obtida no tipo de exploração predominante; c) outras explorações existentes no Município que, embora não predominantes, sejam expressivas em função da renda ou da área utilizada; e d) o conceito de "propriedade familiar" (Lei nº 6.746/1979 art. 50, § 1º). A quantidade de hectares pode ser consultada na Plataforma de Governança Territorial (<https://pro-pgt-incra.estaleiro.serpro.gov.br/pgt/indices-basicos>).

Quem pode requerer a regularização fundiária rural?

O ocupante de terra pública rural do Incra ou União que seja brasileiro nato ou naturalizado.

Quais imóveis podem ser objeto da regularização fundiária rural?

Imóveis oriundos de:

- Assentamento;
- propriedades que sejam decorrentes de algum fato ou ato jurídico como a compra e venda, a usucapião judicial ou administrativa, a adjudicação, transmissão por sucessão hereditária ou
- regularização através de aquisição de terras devolutas ou áreas provenientes de reforma agrária.

Onde pode ser solicitada a regularização fundiária rural?

- Diretamente no Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF) (<https://sigefitulacao.incra.gov.br/>);

- Nas Unidades Municipais de Cadastramento (UMC) é um centro de atendimento do Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), instalado no município em parceria com a prefeitura (<https://encurtador.com.br/vVNLK>) ou;
- Pelo Instituto de Desenvolvimento Agrário do Ceará – Idace (art. 1º, §3º da Lei estadual nº 17.533/2021) (<https://cearadigital.ce.gov.br/servicos/497>);

Quais os requisitos para conseguir a regularização fundiária rural?

- Haver registro do imóvel em Cartório de Registro de Imóveis em nome da União ou do Incra;
- Prova da ocupação e exploração da área pública federal de forma mansa e pacífica desde data anterior a 22/07/2008;
- Providenciar o georreferenciamento da ocupação para fins de reconhecimento pelo INCRA;
- Prática de cultura efetiva (deve constar informações sobre a atividade econômica desenvolvida no imóvel e a atividade complementar);
- Pagar pela terra (área acima de um módulo fiscal).

ATENÇÃO!

É obrigatória a manutenção no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) de informações específicas sobre imóveis rurais com área de até um módulo fiscal. (Art. 4º, §2º, Lei nº 8.629/1993).

Quais os IMPEDIMENTOS para a regularização fundiária rural?

- Já ser proprietário de imóvel rural em qualquer parte do país;
- Ter sido beneficiado por programa de reforma agrária ou de regularização fundiária;
- Ter cargo ou emprego público no Incra, no Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (Mapa), no Ministério da Economia ou em órgãos estaduais de terras – isso vale tanto para o interessado quanto para cônjuge ou companheiro(a).

Quais os documentos necessários a regularização fundiária rural?

O procedimento para regularização fundiária de ocupações incidentes em áreas rurais da União e do Incra será instruído por meio de processo administrativo de habilitação dos imóveis, de acordo com as seguintes etapas:

- Entrega pelo requerente, por meio físico ou eletrônico:

- 1) requerimento de solicitação de regularização;
 - 2) documentos pessoais de identificação do ocupante e de seu cônjuge ou companheiro (CPF; documento de identificação com foto; comprovando ser brasileiro nato ou naturalizado; certidão de casamento, declaração de união estável ou união homoafetiva, se for o caso; atestado de óbito do cônjuge em caso de ser viúvo(a); Certidão da junta comercial com as empresas de propriedade dos requerentes com o CNPJ), autenticados em cartório ou apresentar com a documentação original para conferência.
 - 3) documentação de identificação do imóvel, da qual deverá constar a área, a localização e a dimensão, por meio de planta e memorial descritivo com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, coordenadas dos vértices referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e submetidas ao Sistema de Gestão Fundiária do Incra - Sigef;
 - 4) Comprovante de inscrição no CAR ativa;
- Declarações do requerente, de seu cônjuge ou companheiro, sujeitos à responsabilização nas esferas penal, administrativa e civil:
 1. da comprovação de que o requerente não é proprietário de outro imóvel rural em qualquer parte do território nacional. e não tenham sido beneficiários de programa de reforma agrária ou de regularização fundiária rural;
 2. de não manter em sua propriedade, trabalhadores em condições análogas às de escravos;
 3. de que o imóvel não se encontre sob embargo ambiental e não seja objeto de infração junto ao órgão ambiental federal, estadual, distrital e municipal.

Quais os profissionais necessários à regularização fundiária rural?

- Engenheiro agrimensor;
- Advogado;
- Contador.

Quais as desvantagens da ausência da regularização fundiária rural?

- Desvalorização do imóvel;
- Sobreposição de terra
- Invasão de terras (MST).

Quanto custa para regularizar um imóvel rural?

- Pode ser gratuita ou onerosa. O custo total da regularização rural varia para cada caso e dependerá do tamanho do terreno e dos valores praticados no local, em relação a elaboração de estudos, desenhos e memoriais.

Quando o imóvel pode ser registrado em Cartório?

O Registro da CRF (Certidão de Regularização Fundiária) deve observar os seguintes requisitos:

- Haver prévio registro do imóvel em um cartório de imóveis, de propriedade da União ou do Incra, dando origem à matrícula da propriedade;
- Averbação no registro do imóvel (Art. 167, Lei nº 6015/73).

O registro da CRF será feito em todas as matrículas afetadas pelo projeto de regularização, informando, quando possível, as partes correspondentes a cada matrícula.

Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la instaurar o procedimento registral e:

- Emitir nota de exigência ou
- praticar os atos necessários ao registro.

O registro de aprovação do projeto provoca alguns efeitos:

- abrir uma nova matrícula, se necessário;
- criar matrículas separadas para os lotes e áreas públicas; e
- registrar os direitos reais mencionados na CRF nas matrículas correspondentes.

ATENÇÃO!

O registro da CRF não exige a comprovação do pagamento de tributos ou multas, e independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Incra.

Após o registro da CRF, o cartório informará ao Incra, ao Ministério do Meio Ambiente e à Receita Federal para que cancelem seus registros relacionados ao imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

A pesquisa pode ser feita no site do SIFEF: (https://sigefitulacao.incra.gov.br/rural/publico/requerimentos/?page=1&paginate_by=50).

REGULARIZAÇÃO DE TERRAS PRIVADAS

Quem pode requerer o Usucapião Rural Especial?

- O proprietário rural que possuir como sua, área rural contínua, não superior a 50 (cinquenta) hectares pelo prazo de 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição.

Quais os requisitos para receber o título para transcrição no Registro de Imóveis?

- Requerimento judicial através de advogado;
- Comprovação da posse mansa, pacífica sem oposição pelo prazo de 5 (cinco) anos sem interrupção, ou seja, a terra não pode ter sido reclamada por eventual proprietário, durante todo este prazo;
- A ocupação há de ser do próprio requerente ou de familiares;
- A vontade de possuir a área como se sua fosse (*animus domini*);
- Ter tornado a área produtiva com seu trabalho pelo desenvolvimento da atividade agrícola, pecuária ou extractivista;
- Ter na área a sua moradia;
- Não ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano.

E quando a área for superior ao limite de 50 (cinquenta) hectares?

Nesse caso há outras modalidades de Usucapião em que NÃO há necessidade de comprovação do limite da área, mas os prazos em que os requisitos devem ser comprovados, aumentam:

Usucapião Ordinário

- Comprovação da posse mansa, pacífica sem oposição, pelo prazo de 10 (dez) anos sem interrupção, ou seja, a terra não pode ter sido reclamada por eventual proprietário, durante todo este prazo;
- Justo título, ou seja, comprovação documental de aquisição do imóvel, capaz de constituir ou transmitir o direito;
- Boa fé, ou seja, quando o possuir não tem conhecimento de obstáculos que possa impedir a aquisição do imóvel ou direito;
- O prazo é reduzido para 5 (cinco) anos caso haja comprovação de aquisição onerosa do imóvel, com registro no cartório, que venha a ser cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia.

Usucapião Extraordinário

- Posse da posse mansa, pacífica sem oposição, pelo prazo de 15 (quinze) anos exercida com vontade de possuir a área como se sua fosse, ou seja, com ânimo de dono (*animus domini*), de forma contínua, mansa e pacificamente;
- Prazo é reduzido para 10 (dez) anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

ATENÇÃO!

- É possível a soma da posse atual a dos possuidores antecessores, desde que a posse anterior, também, tenha sido pacífica e contínua, ou seja, sem a oposição de eventual proprietário (art. 1243, CC);
- O prazo de 5 (cinco) anos tem início quando o possuidor se instala com moradia e deve se revelar no cultivo da terra.

O Usucapião pode ser feito no Cartório?

Sim, o Usucapião Extrajudicial, que deve observar os seguintes requisitos:

- Reconhecimento da posse mansa, pacífica e contínua, sem oposição da titular matrícula registrada do imóvel, através da emissão de ata notarial lavrada pelo tabelião do Cartório, requerida por advogado habilitado;
- Não haver ações judiciais tramitando com relação ao imóvel;
- Planta e memorial descritivo assinados por engenheiro ou agrônomo, habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;
- A planta deve conter, também, a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula registrada do imóvel;
- certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente, de natureza civil, penal, administrativa, trabalhista e tributária;
- justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse. Ex.: o pagamento dos impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel;
- pagar os encargos cartorários (ata notarial; processamento da usucapião extrajudicial e registro), que dependerão da tabela de cada Estado referentes aos custos com:

ATENÇÃO!

Caso a documentação não esteja em ordem, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido. O que não impede o ajuizamento de ação de usucapião judicial.



FAEC

Federação da Agricultura
e Pecuária – Ceará