



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
ARTIGO CIENTÍFICO

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
NÚCLEOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ORIENTANDA: ANA GABRIELA BRANQUINHO GOMES SILVA
ORIENTADORA – PROF.^a ME PAULA RAMOS NORA DE SANTIS

GOIÂNIA-GO
2022

ANA GABRIELA BRANQUINHO GOMES SILVA

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
NÚCLEOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUCGOIÁS). Prof^a. Orientadora: Me. Paula Ramos Nora de Santis.

GOIÂNIA-GO
2022

ANA GABRIELA BRANQUINHO GOMES SILVA

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
NÚCLEOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Data da Defesa: ____ de _____ de _____.

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Profa.: ME PAULA RAMOS NORA DE SANTIS

Nota: _____

Examinador (a) Convidado (a): Prof. (a): Titulação e Nome Completo

Nota: _____

Agradeço a Deus, por ter conseguido chegar até esta etapa de minha vida. Agradeço a minha mãe minha heroína vitoriosa que muito lutou em prol de nossa família, me dando todo apoio para que eu pudesse concluir mais uma etapa da minha vida com muita alegria e satisfação. A todos aqueles, de uma ou outra forma, caminharam comigo, transmitindo-me serenidade e concedendo-me o apoio da amizade, imprescindível no convívio acadêmico.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	10
1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO DIREITO BRASILEIRO	11
1.1 CONCEITO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	11
1.2 FUNDAMENTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	12
1.3 LEGISLAÇÃO E PROCEDIMENTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	13
2 HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DE TERRAS NO BRASIL	14
2.1 DA COLONIZAÇÃO	14
2.2 A PRIMEIRA LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL (LEI DE TERRAS).....	16
2.3 O ESTATUTO DA TERRA.....	17
2.4 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA APÓS A CONSTITUIÇÃO DE 1988.....	19
3. ESTUDO COMPARATIVO DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	19
3.1. DOS NÚCLEOS REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	19
3.2 OS PROCEDIMENTOS NOS NÚCLEOS DE REGULARIZAÇÃO	20
3.3 AS VANTAGENS DO NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	21
CONCLUSÃO.....	23
ABSTRACT.....	24
REFERÊNCIAS.....	25

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NÚCLEOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Ana Gabriela Branquinho Gomes Silva¹

Resumo

Trabalho de conclusão de curso sobre regularização fundiária e seus núcleos, com a finalidade de analisar seus procedimentos, conceito, fundamento e principais aspectos jurídicos, bem como sua evolução ao longo dos anos. Abordou também um estudo comparativo entre os procedimentos que ocorrem nos núcleos de regularização fundiária e suas vantagens. Constituiu objetivo do trabalho caracterizar o papel da regularização fundiária rural, métodos, deveres e direitos para legalização, tendo como objetivo cessar as irregularidades advindas das ocupações fundiárias, adotando-se o método da pesquisa bibliográfica e legislativa. Justifica-se pelo elevado número de irregularidades nos assentamentos, gerando ineficiências no sistema habitacional e criando barreiras às obrigações e direitos dos moradores. Conclui-se que o estudo realizado, demonstrou a importância de um programa de regularização fundiária rural compatível com preceitos constitucionais e legais, com intuito de eliminar ou reduzir a problemática, garantindo a segurança jurídica conferida pelo registro de imóveis.

Palavras-chave: Regularização fundiária rural. Registro público. Imóvel rural. Aspectos jurídicos. Núcleo de regularização fundiária. Irregularidades. Ocupações. Procedimentos.

INTRODUÇÃO

O Direito Agrário existe desde os tempos remotos, embora de forma empírica. No Brasil o domínio das terras brasileiras, de fato e de direito, foi primeiramente do Império Português, passando depois ao Império do Brasil e deste, à República. O primeiro regime iniciou-se em 1530 com a descoberta da imensa terra de Verra Cruz, Portugal deparou-se com a dificuldade de assegurar o domínio do novo território. Para solucionar o problema optou-se por doar extensas faixas de terra aos amigos do Rei, denominadas Capitâneas, cujo dignitário fazia jus ao título de Capitão. Desde então, foi edificada uma injusta estrutura agrária brasileira sobre as balizas do latifúndio.

Esse sistema falho de distribuição de terras refletiu de forma negativa na posse de terras rurais, ocorrendo uma ocupação desordenada em que os títulos sequer fossem registrados no Cartório de Registro de Imóveis. As consequências dessa

¹Graduanda em direito pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás.

desorganização geraram além da insegurança jurídica da perpetuação da posse, problemas sociais, econômicos, políticos e ambientais, que só serão resolvidos com a efetiva regularização fundiária das posses, de modo que seja obtida segurança a moradores e posseiros.

A regularização fundiária rural, além de ser um instituto de direito agrário material, refere-se, essencialmente, a uma série de procedimentos judiciais e administrativos que, invariavelmente, visam à formalização registral da propriedade. Justifica-se pelo elevado número de irregularidades nos assentamentos, gerando ineficiências no sistema habitacional e criando barreiras às obrigações e direitos dos moradores. O presente trabalho tem como objetivo caracterizar o papel da regularização fundiária rural, métodos, deveres e direitos para legalização, tendo como objetivo cessar as irregularidades advindas das ocupações fundiárias adotando-se o método da pesquisa bibliográfica e legislativa. Um processo de regularização fundiária sustentável demanda a adoção de mecanismos de segurança da posse, entes que auxiliem nesse processo, trabalhando para que os possuidores recebam o título da respectiva propriedade ou a concessão de uso para fins de moradia na área.

1 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO DIREITO BRASILEIRO

1.1 CONCEITO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regularização fundiária é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades, bem como a regulação de seus ocupantes. Realizando a regularização, o proprietário tem a garantia de função social da propriedade e direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

O conceito de Regularização Fundiária, deve ser compreendido como um processo social-jurídico-económico de transformação, mediante a intervenção do Poder Público na propriedade em decorrência de evidente interesse social, a fim de legalizar a permanência de possuidores em áreas rurais ou urbanas ocupadas em desconformidade com a lei.

A propriedade e a posse, bem como a ocupação imobiliária irregular urbana e rural, remontam a uma longa discussão filosófica, científica e dogmática. Tratando-se

de tema que é objetivo de constante regramento jurídico e de adoção de diversas políticas públicas. Portanto, nesse contexto, a questão da regularização fundiária assume especial importância no Brasil, cuja estruturação social, ainda, se caracteriza pela iniquidade socioeconômica e por impactos ambientais provenientes das ocupações irregulares e potencialmente conflitivas no campo e nas cidades. (REIS; OLIVEIRA, 2017, p. 41).

1.2 FUNDAMENTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Conforme descrito na Nova Lei de Regularização Fundiária (Lei Federal nº 13.465/2017), a regularização pode ser feita tanto na zona urbana, quanto na zona rural para corrigir algumas irregularidades. São apresentadas duas irregularidades, a dominial que é quando a pessoa ocupa uma terra pública ou privada sem qualquer documento que dê garantia de que essa pessoa possa viver ali e a urbanística e ambiental, quando o local não está de acordo com a legislação de uso urbano e ambiental, ou que não foi devidamente licenciado.

A regularização fundiária feita de forma responsável prevê um cadastro integrado; uma gestão transparente das informações territoriais; acesso à terra; titulação individual ou coletiva dos posseiros e segurança jurídica. As iniciativas para tanto perpassam o reconhecimento e o respeito dos direitos à terra; e salvaguarda os direitos quando diante de ameaças; o acesso equilibrado à justiça; bem como cuidados preventivos para evitar conflitos e corrupção tão presentes quando se trata de territórios em litígio.

Tendo em vista ser um instituto propriamente jurídico, à regularização fundiária se aplicam alguns princípios gerais, especialmente relacionados à ordem pública, econômica e registral e, mais especificamente, ao direito constitucional e administrativo, assim como a uma ampla gama de direitos fundamentais individuais e sociais. Um dos principais é, justamente, o princípio da supremacia do interesse público.

Desse modo, é imperiosa a elaboração e a implementação da regularização fundiária, que é útil e adequada se a ilegalidade da propriedade ou da posse se demonstrar um problema social que pode gerar grandes conflitos ou arriscar a integridade física e patrimonial das pessoas e gerar ou agravar a iniquidade social e os impactos ambientais (REIS; OLIVEIRA, 2017, p. 46).

1.3 LEGISLAÇÃO E PROCEDIMENTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regularização fundiária rural é regulamentada, especialmente, pela lei 11.952, de 25 de junho de 2009, referida Lei visou assegurar maior transparência e agilidade à esse procedimento, assegurando efetividade às políticas públicas relacionadas. Além de seus evidentes aspectos econômicos é, sim, um instituto eminentemente jurídico, relacionando-se a uma grande variedade de ramos do direito, desde a Constituição Federal de 1988, passando pelo Estatuto da Terra e uma imensa gama de leis civis, alcançando até mesmo a seara registral.

O instituto, no entanto, encontra repercussões em vários outros diplomas, como a lei 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos), lei 8.666 de 1993 (lei de licitações), lei 11.952 de 2009, lei 12.512 de 2011 e lei 13.001 de 2014, todas alteradas pela Lei 13.465 de 2017. A nova lei trouxe inovações para além da simplificação e flexibilização dos processos de regularização fundiária, uma dessas mudanças foi a criação das Câmeras de Mediação de Conflitos, onde se tentaria alcançar uma solução negocial para o litígio.

Vários Estados do Brasil estão promovendo a regularização fundiária com a finalidade de resgatar a cidadania e possibilitar o direito à moradia. Na regularização fundiária rural ocorre por meio de um processo em que o interessado deve apresentar todos os documentos elencados no artigo 13 do novo normativo IN nº 104, já previstos na Lei 11.952/2009, para que os técnicos do Incra iniciem o processo.

A partir dos documentos anexados ao requerimento de regularização, será feita a checagem das informações por meio do cruzamento das bases de dados do Governo Federal. Serão verificados, por exemplo, se o interessado ou companheiro não é proprietário de outro imóvel rural em qualquer parte do território nacional ou que não seja beneficiário de programa de reforma agrária ou de regularização fundiária rural.

Em seguida, será feita a análise das ocupações, por meio do sensoriamento remoto, que examinará especialmente a prática da cultura efetiva e a ocupação e exploração da área em data anterior a 22 de julho de 2008. Quando não for possível obter análise conclusiva apenas com base no sensoriamento remoto, será feita, de forma complementar, vistoria, isso para os imóveis com até quatro módulos fiscais. Acima disso, a vistoria continua sendo obrigatória e o resultado das análises do

sensoriamento remoto servirá de subsídio para a verificação das informações obtidas em outras bases de dados do Governo Federal.

Para áreas com até um módulo fiscal, que respondem pela maioria dos processos de regularização, haverá um procedimento simplificado no processo. Um dos pontos é a dispensa da inscrição do imóvel no CAR, assim como a manifestação conclusiva da superintendência nesse caso. Assim, os autos dos processos que não apresentarem pendências nas checagens digitais serão encaminhados diretamente para a Diretoria de Governança Fundiária para análise e decisão de mérito. A regularidade ambiental, no entanto, continua como item a ser verificado quando da liberação das cláusulas resolutivas do título.

Por fim, concluído o processo, o Incra deverá emitir o documento titulatário contendo cláusulas resolutivas por um prazo de 10 anos. Entre as principais exigências destacam-se: a manutenção da destinação agrária, por meio de prática de cultura efetiva; o respeito à legislação ambiental; a inalienabilidade do imóvel e a não exploração de mão de obra em condição análoga à de escravo.

2 HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DE TERRAS NO BRASIL

2.1 DA COLONIZAÇÃO

O Direito Agrário é tão antigo quanto à humanidade. Como bem disse Falcão (1995), a História do Direito Agrário remonta à aurora da humanidade e suas raízes estão relacionadas com o aparecimento do homem na Terra. Baseado apenas na experiência e em preceitos orais assumia forma rudimentar ou não normatizada, sem o caráter científico e sistematizado que se busca conferir hoje. Para se conhecer o presente é necessário voltar os olhos ao passado, fazendo uma breve sinopse histórica sobre a evolução da humanidade e como consequência a evolução do Direito Agrário.

O primeiro "sistema" jurídico que vigorou no Brasil foi o sistema das sesmarias, pelo qual a terra na colônia era concedida pela Coroa portuguesa para sua exploração agrícola. Essa fase durou 292 anos, iniciando-se em 1530 e terminando em 1822. Sousa (1994, p.17) delinea três etapas de implantação do regime sesmarial no Brasil. Na primeira, as cartas de sesmarias podiam ser concedidas pelos capitães-mores,

que, além de encarregados de ocupar, povoar e explorar a capitania, detinham competência para outorgar títulos de ocupação de terra. Na segunda, a outorga de sesmarias deixou de competir aos capitães hereditários, transferindo a delegação aos governadores-gerais. Na terceira, em consequência das deficiências verificadas nas etapas precedentes, a Coroa portuguesa reservou para si a responsabilidade de escolher os sesmeiros e outorgar as cartas sesmarias.

No Brasil, a utilização da legislação sesmarial teve por objetivo a conquista e ocupação do território que, relembre-se, não era desocupado, dado que aqui habitavam inúmeros povos indígenas que foram eliminados durante o processo de colonização. Não se pode omitir que a injusta distribuição de terras e riquezas que se verifica no Brasil de hoje ainda é reflexo da colossal latifundialização do Brasil-Colônia. Ao regime sesmarial credita-se o início da formatação dos grandes latifúndios brasileiros, acabou por originar um país nascido e estruturado sobre o signo do latifúndio por extensão, sendo conhecido mundialmente como um dos campeões de injusta distribuição de riquezas entre seus cidadãos.

Decorrido longo tempo, em 1850 foi sancionada a Lei de Terras por D. Pedro II, que estabelecia parâmetros de regularização de terras daquele período, inviabilizando posse ou doação no intuito de arrecadar mais impostos, pois sesmeiros aproveitavam de brechas legais. Seu Regulamento 1.318 de 1854, que houve um efetivo tratamento da posse e de seu registro, o qual era efetuado pela Igreja na tentativa de diferenciar o que era de domínio público do particular.

Um registro de imóveis, com atribuições de transcrever propriamente as transmissões e instituições de ônus sobre imóveis, surgiu somente em 1864, com a lei 1.237, regulamentada pelo decreto 3.453 de 1865. A partir de então as transcrições imobiliárias passaram ser necessárias para operar efeitos para terceiros. Com o Código Civil de 1916, estas transcrições passaram a significar efetiva aquisição do direito de propriedade. Este diploma legal também determinou o registro de ônus hipotecários e estabeleceu a obrigatoriedade do registro de transmissões mortis causa.

Em 10 de dezembro de 1937 foi editado o primeiro texto legislativo federal, o decreto-lei 58, estabelecido pelo Presidente Getúlio Vargas que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações, e se resumia em “segurança jurídica” para os compradores nos contratos de compra e venda a prazo celebrados entre vendedores e compradores, que apresentava requisitos para o

parcelamento, reduzindo em quatro pontos: exigência de registro do loteamento; inalienabilidade dos espaços livres; contratos de compra e venda; outorga de escritura.

Com a chamada Lei de Parcelamento do Solo, lei 6.766 de 1979, em vigor até os dias atuais, que surgiram as regras mais importantes a respeito do loteamento e parcelamento do solo. Apesar da atenção do legislador, suas regras foram repetidamente ignoradas, resultando em loteamentos clandestinos, que nunca obtiveram nenhum tipo de aprovação ou autorização dos órgãos competentes, e irregulares, aqueles que, apesar de aprovados, não foram executados ou foram executados em descompasso com a legislação ou com os atos de sua aprovação, os 54/quais proliferaram ao longo destes mais de 40 anos. Descumprida a legislação de organização territorial e registral, identifica-se a situação de irregularidade fundiária. Para resolver essa questão, uma série de medidas precisam ser tomadas, que são denominadas regularização fundiária.

2.2 A PRIMEIRA LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL (LEI DE TERRAS)

Em 17 de julho de 1822, durante a regência de D. Pedro, por descumprimento à legislação, aos conflitos de limites e divisas foi suspensa a concessão de sesmarias, às dificuldades de titulação, ou seja, o modelo criado não correspondia com as formas de apropriação e uso do solo no Brasil. Passou então a se discutir, entre os políticos do Império, novos mecanismos e aparato jurídico para a distribuição de terras. Dentre as principais divergências era quem teria o direito sobre a propriedade da terra. Alguns defendiam os sesmeiros, por terem a titulação da terra, outros os posseiros, alegando que eram eles que cultivavam o solo. Deste longo debate político surgiu a Lei de Terras de 1850.

A Lei nº 601 de 1850 (mais conhecida por Lei de Terras), procurou controlar a posse à terra no Brasil, definindo as terras devolutas como propriedade do Estado, cuja ocupação legal poderia ser feita apenas por título de compra. Para aqueles que possuíam títulos de sesmarias e para os apossamentos ocorridos de forma “mansa e pacífica” entre 1822 e 1850 foram estipulados ritos e prazos para a legalização dos terrenos. Portanto, submetendo os sesmeiros e posseiros à legitimação de seus direitos de propriedade.

Após a promulgação da lei, o Conselho de Estado foi convocado para redigir o regulamento, sendo o mesmo publicado em 1854 (decreto imperial nº1318). O decreto previu algumas medidas: criação da Repartição de Terras Públicas que ficava encarregada de demarcar e medir as terras públicas; ordenou que juízes e delegados de polícia ficassem responsáveis de informar ao governo a existência de terras devolutas em suas regiões; instruiu os párocos a iniciarem o processo de registro de terras.

Após a formulação dos registros paroquiais, esses deveriam ser enviados à Inspetoria Especial de Terras (órgão subordinado à Província) que formava o processo de legitimação e repassado ao Presidente da província que aceitaria ou não o pedido. Os possuidores de terras que não regularizassem seu terreno dentro dos prazos previstos podiam sofrer multas. Curiosamente a disposição sobre a legitimação (artigo 8º) previa-se a regulamentação de pequenas posses desde que o requerente provasse moradia habitual e cultura efetiva sobre o terreno.

Para o autor José Murilo de Carvalho (2003, p. 313), “Embora em versão amaciada no que se referia à estrutura fundiária, continha ainda dispositivos suficientemente fortes para despertar a resistência dos proprietários”. Essa é a tese defendida em seu texto “A política de terras: o veto dos barões”, no qual o autor considera que a Lei de Terras não conseguiu alcançar seu principal objetivo: A separação das terras públicas e particulares, devido à resistência dos grandes proprietários em demarcar suas terras. No entanto, podemos perceber a lei de 1850 e sua aplicabilidade apenas como reflexo direto dos interesses dos grandes proprietários de terra. (CARVALHO, 2003).

2.3 O ESTATUTO DA TERRA

Estatuto da Terra, denominação dada à Lei 4.504/64, que dispõe sobre os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução de Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola. Buscou classificar os imóveis agrários levando em consideração fatores sociais, econômicos e ecológicos, tendo por referencial o módulo rural que, de alguma forma, sintetizava as três variáveis. (Lei 4.504/64, artigo 4º). A adoção de critérios objetivos tinha o claro escopo de retratar a situação fundiária do imenso espaço nacional, corrigir a estrutura agrária, possibilitar

a gestão do território e facilitar adoção de políticas públicas, de modo a privilegiar as espécies desejáveis e combater as indesejáveis. (CARVALHO, FERREIRA, 2010). Ao regular os direitos e deveres que envolvem os imóveis rurais, classificou esses em cinco espécies, quais sejam: latifúndio por extensão, empresa rural, minifúndio, propriedade familiar e latifúndio por exploração.

Em seu artigo 2º, que “é assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei” (BRASIL, 1964).

O mesmo dispositivo traz no seu parágrafo segundo que à propriedade privada da terra cabe intrinsecamente uma função social, e seu uso é condicionado ao bem-estar-coletivo previsto na Constituição Federal. A função social da terra manifesta-se por intermédio do trinômio: produção e produtividade, proteção ambiental e justiça social. Vejamos:

§ 1º 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 (BRASIL, 1964).

Conforme ditame esculpido em seu art. 13, o Estatuto da Terra impõe ao Poder Público a obrigação de promover a gradativa extinção das formas de ocupação e de exploração da terra que contrariem sua função social.

O Decreto 84.685, de 06.05.1980, que regulamentou a revogada Lei 6.746, de 10.12.1979, que regia o ITR, dispunha, no art. 22, III, “b”, que para efeito do disposto no art. 4º inc. V, e no art. 46, §1º, alínea “b”, da Lei 4.504, de 30.11.1964, considerava empresa rural, o empreendimento de pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que explorasse econômica e racionalmente imóvel agrário, atendidos simultaneamente o grau de utilização da terra igual ou superior a 80% e o grau de eficiência na exploração igual ou superior a 100%, além de cumprir integralmente a legislação regente das relações de trabalho e dos contratos de uso temporário da terra.

Como se viu, a classificação da unidade imobiliária agrária, na esfera do Direito Agrário, está condicionada à sua dimensão e produtividade.

2.4 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA APÓS A CONSTITUIÇÃO DE 1988

Com promulgação da Constituição Federal em 1988, houve uma maior preocupação com a proteção dos Direitos do Homem, dentre eles o Direito à Propriedade, que deve atender a sua função social.

A Constituição de 1988 pode-se abordar sobre o Direito a Propriedade e sua função social, sem caráter absoluto, tema central do presente artigo. Assim, efetivamente, o Direito a Propriedade condicionou-se à sua função social, conforme disciplina os artigos, 5º, incisos XXII, XXIII e 170, incisos II e III:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

Nesse sentido, Hely Lopes Meirelles (2021, p. 596) conceitua com que:

A propriedade é um direito individual por excelência, porém ela deixou de ser exclusivamente o direito subjetivo do proprietário para se transformar na função social do detentor de riqueza, ou seja, é um direito individual condicionado ao bem-estar da comunidade.

Contudo, a partir de 1988 o direito de propriedade passou ter nova concepção, voltado à garantia dos direitos fundamentais do homem e sua efetiva concretização. O Direito à Propriedade passa a ter seu caráter limitado, reconhece o direito individual, porém, o direito coletivo também deve ser reconhecido, a visão patrimonialista deixa de existir (FIUZA, NAVES, p. 455, 2009).

3. ESTUDO COMPARATIVO DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

3.1. DOS NÚCLEOS REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Um Núcleo de Regularização Fundiária é um setor instituído para desenvolver e acompanhar os procedimentos que buscam a regularização do domínio e posse promovendo a regularização fundiária. Esses Núcleos têm como atribuição atuar em processos administrativos propondo medidas concretas voltas à mediação de conflitos de imóveis rurais irregulares, bem como realizar vistorias e periciais nesses locais.

O núcleo deve atuar também no estudo, monitoramento e fiscalização da atividade dos cartórios de registro de imóveis assim como elaborar projetos e fornecer apoio técnico, material e operacional às ações judiciais fundiárias, especialmente as da Vara Agrária.

Os Núcleos são compostos por alguns membros da Corregedoria Geral do respectivo estado como por exemplo os Juízes Corregedores Permanentes. No Estado do Piauí os membros do Núcleo são o Corregedor Geral de Justiça, Juiz auxiliar da Corregedoria e Coordenador Geral do NRF e o Juiz da 1ª Vara de Feitos da Fazenda Pública da Capital.

O Núcleo municipal de Goiás conta com cinco servidores locais para realizar todas as atividades pertinentes ao programa Titula Brasil. Os agentes municipais foram nomeados pelo prefeito Aderson Gouvea, tendo interface, especialmente, com a Procuradoria Geral do Estado, Fundação Instituto de Terras do Estado, Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado e outros órgãos públicos nas esferas municipal, estadual e federal. (ASSESORIA DE COMUNICAÇÃO SOCIAL DO INCRA/GO, 2021)

3.2 OS PROCEDIMENTOS NOS NÚCLEOS DE REGULARIZAÇÃO

O trabalho desenvolvido pelo NRF é essencial para viabilizar a implantação, o planejamento e a execução da regularização, possibilitando o acesso ao título que garante o direito real sobre o imóvel, oferecendo segurança jurídica, a redução dos conflitos fundiários, a ampliação do acesso ao crédito, o estímulo à formalização de empresas e o aumento do patrimônio imobiliário do País.

Para o superintendente regional do Incra em Goiás, Alexandre Rasmussen, o Núcleo representa mais reforço para as ações como atualizar cadastro de imóvel rural, certificar georreferenciamento de imóvel rural, cadastrar imóvel rural, emitir CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), corrigir dados coletados no georreferenciamento de área rural, entre outras.

Além disto, o NRF realiza outras atividades diretamente relacionadas aos Cidadãos: Análise dos pedidos de Localização de Área inseridas nas áreas protegidas sob gestão da Fundação Florestal – Portaria FF nº 330, de 11/06/2021; Manifestação sobre os pedidos de anuência de confrontantes de imóveis vizinhos aos imóveis de propriedade dos estados e da Fundação Florestal inseridos nas áreas protegidas. Em suma, essa instância pode atuar tanto nos assentamentos da reforma agrária quanto na regularização fundiária na coleta de requerimentos, declarações e documentos relacionados aos procedimentos de regularização e titulação.

3.3 AS VANTAGENS DO NÚCLEO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Atualmente o Brasil possui mais de 50% dos imóveis com alguma irregularidade fundiária, ou seja, aproximadamente 100 milhões de pessoas moram de forma irregular e estão privadas de escrituras públicas. Para o Ministério das Cidades (2017), esses dados mostram a dificuldade que os estados têm em conseguir regularizar tanto o parcelamento do solo quanto à construção de imóveis. Podemos observar essas objeções no Estado de Goiás, em que na Capital existem 73 ocupações irregulares. Dados da Secretaria Municipal de Desenvolvimento (Semdus) constatam que a Capital possui 47 loteamentos irregulares e 26 clandestinos.

O Estado por ser o principal ente federativo responsável pela promoção da política rural deve combater a desigualdade social, melhorando a condição de vida da população e assegurando o uso e a ocupação do solo adequado às moradias. O Estado de Goiás possui uma prática histórica de investimento em habitação popular, mas nem sempre a produção habitacional foi focada em um planejamento sistemático, resultando na implantação de vários loteamentos no Estado de forma irregular, limitando o acesso da população às oportunidades econômicas e desenvolvimento humano. Para garantir uma moradia digna legalizada à população das terras irregulares, o Governo de Goiás criou entes que contribuem com essa atividade.

O Núcleo de Regularização Fundiária do Estado de Goiás é um desses entes, uma companhia habitacional essencial no processo de regularização, responsável pela execução dos projetos da política de habitação, cria programas de regularização em áreas de interesse social e implanta infraestrutura com os demais órgãos públicos nas áreas dos conjuntos habitacionais.

Esse Núcleo também auxilia o acesso a título de domínio de regularização fundiária no Estado, com isso, há concessão de direito de uso do imóvel rural para a atividade econômica praticada pelo ocupante, seja com auxílio de seus familiares ou, eventualmente, com ajuda de terceiros. Esses produtores rurais se tornam proprietários de terra que manejam, uma segurança para planejar e executar melhorias no local.

Desta forma, é essencial a efetivação dos Núcleos de regularização fundiária, que contribuem de forma direta na adoção de mecanismos de segurança da posse, trabalhando para que os possuidores recebam o título de respectiva propriedade ou a concessão de uso para fins de moradia na área.

CONCLUSÃO

O presente estudo “Regularização Fundiária e Núcleos de Regularização Fundiária” teve como objetivo analisar além da Regularização Fundiária Rural e seus aspectos, a sua grande variedade de ramos do direito, desde a Constituição Federal de 1988, passando pelo Estatuto da Terra e uma imensa gama de leis, alcançando até mesmo a seara registral. Demonstrando também a importância do auxílio que os Núcleos de Regularização Fundiária podem fornecer quando estabelecidos.

A problemática dessa pesquisa envolve as consequências de terras irregulares. Sem a documentação, os produtores rurais tornam-se vulneráveis, perdem autonomia ao crédito, ingrediente fundamental para custear meios tecnológicos mais avançados e melhorar a produtividade. Desse modo, é imperiosa a elaboração e a implementação da regularização fundiária, proporcionando mais cidadania, dignidade, segurança jurídica, social e econômica. A implementação dos Núcleos de regularização fundiária é uma hipótese útil e adequada para facilitar o processo de regularização, solucionando as ilegalidades da propriedade ou da posse e conflitos que agravam a iniquidade social e os impactos ambientais.

Nota-se que a segurança jurídica conferida pelo registro imobiliário precedido do procedimento de regularização fundiária, além de colaborar para a consolidação de um sistema cadastral rural sólido, possibilita uma evidente redução de riscos, facilitando o acesso ao fomento e, especialmente aos financiamentos rurais concedidos mediante garantia real. Desta feita, a pesquisa apontou os pontos essenciais para o entendimento desse procedimento.

LAND REGULARIZATION LAND REGULARIZATION CENTERS

ABSTRACT

Completion of course work on land regularization and its nuclei, with the purpose of analyzing its procedures, concept, foundation and main legal aspects, as well as its evolution over the years. It also addresses a comparative study between the procedures that occur in land regularization centers and their advantages. This article focuses on characterizing the role of rural land tenure regularization, methods, duties and rights for legalization, with the objective of stopping the irregularities predicted. It is justified by the high number of irregularities in the settlements, generating inefficiencies in the housing system and creating barriers to the obligations and rights of residents. It is concluded that the study carried out demonstrated the importance of a rural land regularization program compatible with constitutional and legal precepts, in order to eliminate or reduce the problem, guaranteeing the legal certainty conferred by the registration of real estate.

Keywords: Rural land regularization. Public record. Rural property. Legal aspects. Land tenure regularization center. Irregularities. Occupations. Procedures.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia. **O significado do Estatuto da Cidade para os processos de regularização fundiária no Brasil**, in Regularização Fundiária Plena. Brasília, Ministério das Cidades. 2007.

BRITO, Brenda. **Regularização fundiária no Pará: afinal qual é o problema?**

BRITO, Brenda; CARDOSO JR., Dario (Org.). Belém, PA: **Instituto do Homem e Meio Ambiente da Amazônia – IMAZON**, 2015

BRASIL. Lei (2017). Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Regularização fundiária rural e urbana. Brasília, DF: 2017.

BRASIL. Constituição Da República Federativa Do Brasil de 1988. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 28 de março 2022.

_____. Decreto nº 3.453, de 26 de abril de 1865. Manda observar o Regulamento para execução da Lei nº 1237 de 24 de setembro de 1854. Disponível em < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim3453.htm>. Acesso em 28 de março 2022.

_____. Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854. Manda executar a Lei nº 601 de setembro de 1850. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/dim1318.htm>. Acesso em 28 de março 2022.

_____. Decreto Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Loteamento e venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/del058.htm>. Acesso em 28 de março 2022.

_____. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4504compilada.htm>. Acesso em: 28 de março 2022.

CARVALHO, Edson Ferreira de. **Manual didático de direito agrário**. Curitiba: Juruá, 2010.

CARVALHO, José Murilo de. *A Construção da Ordem / Teatro de Sombras*. Rio de Janeiro: Editora da UFRJ/Relume Dumará, 1996. 2.a ed., Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2003. 3.a ed., 2004.

FERNANDES, Edésio. **Regularização Fundiária de Assentamentos Informais, in Regularização Fundiária Plena**. Brasília, Ministério das Cidades. 2007.

GOIAS, Assessoria de Comunicação Social do Incra. Disponível em: < <https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/noticias/nucleo-de-regularizacao-fundiaria-e-implantando-na-cidade-de-goias-go> >. Acesso em: 09 de março de 2022.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. (atualizado por Humberto Theodoro Junior), Rio de Janeiro, 2001, p. 97.

JUNIOR, Saulo de Oliveira Salvador. A evolução de instrumento legislativos e as irregularidades imobiliárias. Disponível em: < <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registras/343073/evolucao-de-instrumentos-legislativos-e-irregularidades-imobiliarias> >. Acesso em: 28 de março de 2022.

MARQUES, Benedito. **Direito Agrário Brasileiro**. 11ª ed, São Paulo: Câmara Brasileira do Livro, SP, 2015.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo brasileiro**. 32 ed, São Paulo: Malheiros, 2006.

NOGUEIRA, Mauro Fonseca Pinto. **1.000 perguntas direito agrário**. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1983. p. 16.

PIAUI, Corregedoria Geral da Justiça do Estado do. Núcleos de Regularização Fundiária. Disponível em: < <https://www.tjpi.jus.br/nrf/index.php/planejamento/> >. Acesso em 28 de março de 2022.

PINTO, Victor Carvalho. **A regularização fundiária urbana na Lei 13.465/2017**. Disponível em: A Regularização Fundiária Urbana na Lei 13.465.2017 - Victor Carvalho Pinto.pdf (usp.br). Acesso em: 9 março de 2022.

REIS, Émilien Vilas Boas; OLIVEIRA, Márcio Luís de. **A regularização fundiária urbana e rural: necessidade de marcos teóricos e de políticas públicas distintos**. Rev. Bras. Polít. Públicas (Online), Brasília, 2017.

ROCHA, Ibraim. TRECCANI, Girolamo Domenico. BENATTI, José Heder. HABER, Lilian Mendes. CHAVES, Rogério Arthur Friza. **Manual de Direito Agrário Constitucional**: lições de direito agroambiental. Belo Horizonte: Fórum, 2015.

RURAL, Canal. Incra desburocratiza o processo de regularização. Disponível em: <<https://www.canalrural.com.br/noticias/incra-desburocratiza-regularizacao-fundiaria/>>. Acesso em: 9 março de 2022.

SOUSA, João Bosco Medeiros de. **Direito agrário**: lições básicas. São Paulo: Saraiva, 1987.