

CSDT

controle social e
desenvolvimento territorial

control social y
desarrollo territorial

ISSN 2527-1253 V.8, N.6, Jan-Jul 2020

**A REGULARIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS
RURAIS NO ESTADO DO MATO GROSSO
DO SUL COM ENFOQUE NO REGISTRO IMOBILIÁRIO**

Fabiano de Moraes Benke¹

Matias Pereira Rodrigues²

A regularização dos assentamentos criados pelo INCRA como estratégia governamental a ser realizada pelo Poder Público é um dos mecanismos necessários para a organização e o ordenamento da estrutura fundiária do Estado do Mato Grosso do Sul. Considerando os objetivos do Estatuto da Terra de execução da Reforma Agrária e da promoção da Política Agrícola, compatibilizados com a Constituição Federal, o acesso à terra aos beneficiários se dará através dos instrumentos de contratos de concessão de uso ou títulos de domínio. Para isso, será necessário a implantação do projeto de parcelamento e o registro na matrícula do imóvel, atendidas as diretrizes da lei de registros públicos, de georreferenciamento de imóveis rurais e dos Provimentos da Corregedoria-Geral de Justiça. Este artigo busca propor um fluxo de procedimentos administrativos para a realização dos registros imobiliários dos assentamentos rurais, pois não há uma legislação específica ou normativos internos que orientem sobre este tema.

Palavras-chave: regularização fundiária; assentamentos rurais; segurança jurídica; registro imobiliário; políticas públicas.

The regularization of settlements created by INCRA as a governmental strategy to be undertaken by the Government is one of the necessary mechanisms for the organization and planning of the land structure of the State of Mato Grosso do Sul. Considering the objectives of the Land Statute for the implementation of Agrarian Reform and the promotion of the Agricultural Policy, compatible with the Federal Constitution, the access to land to the beneficiaries will be through the instruments of concession of use contracts or titles of domain. For this, it will be necessary to implement the installment payment project and the registration in the property registration, following the guidelines of the law of public registers, georeferencing of rural properties and the Provisions of the Corregedoria-Geral of Justice. This documents seeks to propose a flow of administrative procedures for the real estate registration of rural settlements, as there is no specific legislation or internal regulations that guide this issue.

Keywords: land regularization; rural settlements; legal certainty; real estate registration; public policy.

La regularización de los asentamientos creados por INCRA como una estrategia gubernamental a ser emprendida por el Gobierno es uno de los mecanismos necesarios para la organización y la ordenación de la estructura de la tierra del Estado de Mato Grosso do Sul. Considerando los objetivos del Estatuto de la Tierra para la implementación de la Reforma Agraria y la promoción de la Política Agrícola, compatible con la Constitución Federal, el acceso a la tierra a los beneficiarios será a través de los instrumentos de concesión de contratos de uso o títulos de dominio. Para ello, será necesario implementar el proyecto de parcelación y el registro en el registro de la propiedad, siguiendo las pautas de la ley de registros públicos, la georreferenciación de propiedades rurales y las Disposiciones de la Corregedoria-Geral de Justicia. Este documento busca proponer un flujo de procedimientos administrativos para el registro inmobiliario de asentamientos rurales, ya que no existe una legislación específica o regulaciones internas que guíen este tema.

Palabras clave: regularización de tierras; asentamientos rurales; seguridad jurídica; registro de bienes inmuebles; políticas públicas.

1 INTRODUÇÃO

A regularização fundiária dos Projetos de Assentamento criados pelo INCRA no Estado do Mato Grosso do Sul e o registro dos títulos da reforma agrária buscam atender ao interesse público e à segurança jurídica, no que se refere ao direito de propriedade do bem imóvel e aos demais direitos e deveres que dela decorrem. Alcançando, desta forma, a finalidade da lei de registros públicos de proporcionar a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos registrados.

A regularização fundiária de assentamentos é um dos mecanismos necessários para o desenvolvimento econômico e social do Estado, considerando os objetivos do Estatuto da Terra de execução da Reforma Agrária e da promoção da Política Agrícola; os quais, devem ser compatibilizados conforme as determinações da Constituição Federal de 1988.

A Constituição Federal estabelece que os beneficiários do Programa Nacional de Reforma Agrária - PNRA receberão contratos de concessão de uso ou títulos de domínio; sendo estes, instrumentos que asseguram o acesso à terra:

Art. 188. A destinação de terras públicas e devolutas será compatibilizada com a política agrícola e com o plano nacional de reforma agrária.

§ 1º A alienação ou a concessão, a qualquer título, de terras públicas com área superior a dois mil e quinhentos hectares a pessoa física ou jurídica, ainda que por interposta pessoa, dependerá de prévia aprovação do Congresso Nacional.

§ 2º Excetuam-se do disposto no parágrafo anterior as alienações ou as concessões de terras públicas para fins de reforma agrária.

Art. 189. Os beneficiários da distribuição de imóveis rurais pela reforma agrária receberão títulos de domínio ou de concessão de uso, inegociáveis pelo prazo de dez anos.

Parágrafo único. O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil, nos termos e condições previstos em lei.

A lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que regulamentou os dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, definiu, em seu art. 18, os instrumentos de destinação da reforma agrária:

“Art. 18. A distribuição de imóveis rurais pela reforma agrária far-se-á por meio de títulos de domínio, concessão de uso ou concessão de direito real de uso - CDRU instituído pelo art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.”

O direito de propriedade é garantido como direito fundamental, previsto no art. 5º, inciso XXII, da Constituição Federal. O texto constitucional garante o direito concedido a alguém para usar, gozar, dispor de um determinado bem e de reavê-lo, de quem o esteja possuindo de forma injusta, condicionado ao atendimento da função social.

Além disso, a propriedade está incluída entre os princípios da ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano

e na livre iniciativa, que busca assegurar a dignidade da pessoa em conformidade com os ditames da justiça social.

O registro imobiliário assume o importante papel de atribuir aos beneficiários dos projetos de assentamento da reforma agrária a característica de se tornarem proprietários de um bem imóvel, mediante a apresentação da aquisição do título de domínio emitido pelo INCRA. Nesse procedimento, é preciso apontar que, enquanto não se realizar o registro do referido título translativo de domínio, que deve ser público, o INCRA continua como possuidor da propriedade do bem imóvel.

Para que ocorra a emissão dos títulos de domínio pelo INCRA, faz-se necessário o registro dos projetos de assentamento junto ao Registro de Imóveis, atendidas as diretrizes da lei de registros públicos (lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973), da lei de georreferenciamento de imóveis rurais (lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001), do decreto-lei de implantação do projeto de parcelamento e registro na matrícula do imóvel (decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937) e dos Provimentos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul sobre o registro e a averbação de descrição das atividades dos serviços de registro de imóveis rurais.

Com a retomada pelo INCRA da titulação dos assentamentos rurais, após a publicação da lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014, com as alterações trazidas pela lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, criou-se uma expectativa para os assentados da regularização de suas áreas, pois a maioria já ocupa e explora suas parcelas rurais há mais de 10, 20 e até 30 anos, reunindo as condições necessárias para serem titulados e, também, de terem iniciado

o processo de emancipação de seus projetos de assentamento.

Ocorre que, a maioria dos assentamentos rurais situados no Estado do Mato Grosso do Sul não apresentam sua situação fundiária resolvida, seja no aspecto dominial, em relação ao registro da propriedade ou do projeto de parcelamento na matrícula do imóvel, ou no aspecto de identificação e cadastro, referente ao georreferenciamento do memorial descritivo do perímetro do imóvel e de seu cadastramento no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR.

As ações de criação de assentamentos pelo INCRA foram voltadas, nas últimas décadas, para o objetivo de se assentar o maior número possível de famílias, não se preocupando com a situação da regularidade do registro imobiliário. Dadas as mudanças ocorridas recentemente, a autarquia deparou-se com uma série de procedimentos administrativos necessários para a regularização dos assentamentos juntos ao Registro de Imóveis, que demandam uma atenção especial no procedimento de titulação.

O presente artigo propõe apresentar uma análise da regularização dos assentamentos rurais no Estado do Mato Grosso do Sul, de acordo com a legislação correlata ao tema e as atribuições e competências administrativas do INCRA e dos Registros de Imóveis Rurais. De maneira a permitir que os beneficiários da reforma agrária ao receberem seus títulos de domínio possam efetuar o registro de forma correta e segura, como também, proteger a propriedade do imóvel em benefício da sociedade, ao pacificar os conflitos existentes, no que se refere à aquisição e a transmissão imobiliária.

2 METODOLOGIA DE TRABALHO

Como método de pesquisa, para a realização deste trabalho, foi adotada a busca de informações a respeito dos assentamentos rurais situados no Estado do Mato Grosso do Sul, com enfoque na situação fundiária e no registro imobiliário.

Também foi realizada uma revisão da legislação federal, em relação ao procedimento de titulação dos projetos de assentamento da reforma agrária, para compreensão do processo de regularização imobiliária junto aos Registro de Imóveis.

A metodologia deste trabalho busca propor um fluxo de procedimentos administrativos para a realização dos registros imobiliários dos assentamentos, pois não há uma legislação específica sobre este tema ou que atenda a todas as situações aplicadas a esta atividade; bem como, também, propor a estruturação das orientações e dos normativos do INCRA afetos ao assunto, assim como a possibilidade de padronização de procedimentos via provimentos, junto aos Cartórios de Registros de Imóveis Rurais.

Serão apresentados os principais aspectos que devem ser observados e que interferem no registro imobiliário dos assentamentos rurais criados pelo INCRA; os quais, devem ser previamente analisados para a correta instrução dos procedimentos de regularização junto aos Cartórios Registros de Imóveis Rurais.

3 A ESTRUTURA FUNDIÁRIA NO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

A estrutura fundiária no Estado do Mato Grosso do Sul apresenta uma forte

concentração da propriedade rural devido ao uso agrícola para a criação de bovinos em pecuária extensiva, especialmente no Pantanal e na produção agrícola para exportação das commodities soja, milho e cana-de-açúcar no Centro Sul. Na região leste do estado destacam-se o avanço do eucalipto e da instalação de indústrias de celulose, modificando a estrutura econômica, em substituição às pastagens existentes.

Historicamente, há uma forte concentração de terras no estado, sendo o seu início, com a geração de uma classe de grandes proprietários de terra que dominaram e dirigiram o estado desde a sua formação (ALMEIDA, 2006) e, atualmente, com atuação de grandes empresas ligadas ao agronegócio incentivadas pela expansão do financiamento rural, sobretudo nas últimas décadas.

Dessa maneira, a política fundiária promoveu a apropriação capitalista da terra e, conseqüentemente, a formação de latifúndios. O último relatório divulgado pelo Censo Agropecuário - IBGE (2006), o coeficiente de Gini para a distribuição de terras mostra que em Mato Grosso do Sul apresentou uma concentração forte a muito forte (0,856, varia 0 a 1, sendo que, quanto mais próximo de um, maior a concentração fundiária).

Mato Grosso do Sul tem 92% do seu território em terras privadas (83% dessas terras são latifúndios), sendo a maior abrangência de propriedades particulares do Brasil. Os dados são do Atlas Agropecuário (2017), um projeto do Imaflora em parceria com o GeoLab, da Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz (Esalq) da Universidade de São Paulo (USP). O estudo considera território privado as terras do programa de assentamentos rurais, terrenos com Cadastro Ambiental Rural, imóveis privados

cadastrados no Incra ou no Programa Terra Legal e áreas não catalogadas em bancos de dados públicos. Já as terras protegidas, que contemplam, entre outras modalidades, as terras indígenas, representam só 4% de Mato Grosso do Sul. Os assentamentos rurais criados pelo INCRA, apenas 1,92%. De acordo com dados do Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR-2014) do INCRA, Mato Grosso do Sul possuía cerca de 94.000 propriedades rurais, sendo que 341 possuíam área acima de 10.000 ha; outras quase 9.000 possuíam área acima de 1.000 ha, sendo 71% da área total explorada (aproximadamente 35,7 milhões de hectares). Já os imóveis com área de até 200 ha correspondiam a quase 70% do total, mas ocupavam pouco mais de 7% da área total explorada. (<https://deolhonosruralistas.com.br/2017/04/11/com-92-territorio-privado-ms-tem-maior-concentracao-de-terras-particulares-pais/>)

Na década de 1970, o INCRA implantou na região sul do estado, através do Projeto Fundiário Dourados, os Projetos Integrados de Colonização (PICs), dentre eles: o Núcleo Colonial de Dourados (criado na década de 40 pelo governo Getúlio Vargas); PIC Iguatemi e PIC Sete Quedas. Estes projetos foram criados tendo como base as pequenas e as médias propriedades rurais, sendo, também, constituídas de agrovilas que viriam a se tornarem distritos e se emanciparem em novos municípios: Sete Quedas, Mundo Novo, Iguatemi, Fátima do Sul, Vicentina, Glória de Dourados, Itaporã e outras cidades.

Nas últimas décadas, o avanço das pequenas propriedades deve-se, principalmente, ao aumento do número de assentamentos rurais, por meio do início dos movimentos socioterritoriais na década de

80 e pela aprovação do I Plano Nacional de Reforma Agrária (PNRA), através do Decreto nº 91.766, de 10 de outubro de 1985.

Assim, por meio dos instrumentos de obtenção de terras: desapropriação, compra, arrecadação, doação e reversão de domínio, foram implantados os Projetos de Assentamento pelo INCRA, materializando-se, no Estado do Mato Grosso do Sul, o PNRA, com mais de 20.000 famílias assentadas. Nos últimos anos, no entanto, apesar de ser a principal ação de luta pelos movimentos sociais, a criação de assentamentos rurais apresentou um decréscimo no Estado do Mato Grosso do Sul, com a paralisação da política de Reforma Agrária na citada unidade da federação (Tabela 1).

Tabela 1 – Criação de Projetos de Assentamentos durante os períodos governamentais

Período	Nº PA criados
Governo militar	2
Governo Sarney	19
Governos Collor/Itamar	3
Governo FHC	87
Governo Lula	79
Governo Dilma	1
Governo Temer	0

Fonte: INCRA/SIPRA/MS (2019)

4 OS PROJETOS DE ASSENTAMENTO NO MATO GROSSO DO SUL

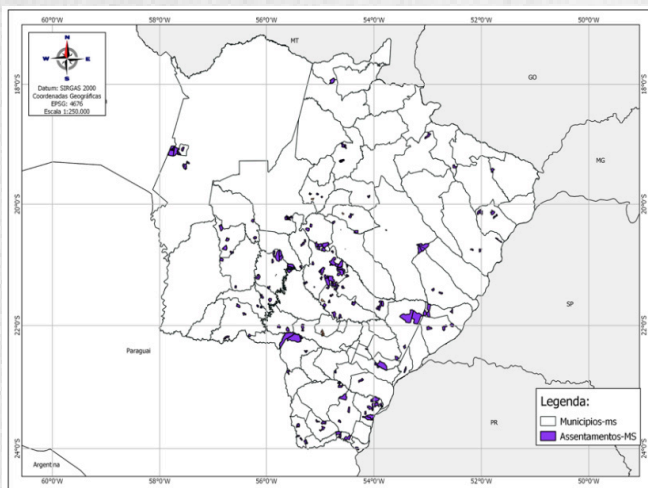
De acordo com o Sistema de Informações de Projetos de Reforma Agrária (SIPRA), no Estado do Mato Grosso do Sul, existem 191 projetos de assentamentos, com

27.135 famílias assentadas, ocupando uma área territorial de 686.144,6046 ha, o que corresponde a 1,92% da área territorial do estado. A maioria dos assentamentos estão localizados na região Centro Sul. (Figura 1).

Os projetos de assentamentos no Estado do Mato Grosso do Sul apresentam diversas dominialidades: imóveis registrados em nome do INCRA ou da União e, outros, com o registro ainda em nome dos antigos proprietários rurais, mas com a imissão do INCRA na posse, devido as ações de desapropriação promovidas pelo órgão.

Dessa forma, são 57 projetos com imissão na posse aguardando a transferência do domínio da propriedade para o nome do INCRA, junto aos Cartórios de Registros de Imóveis Rurais.

Figura 1 – Projetos de assentamentos criados pelo INCRA no MS



Fonte: INCRA/MS – SETOR DE CARTOGRAFIA (2019)

Segundo dados do SIPRA (2019), apenas 27 projetos de assentamento estão consolidados, apresentando um total de 4.583 famílias assentadas (16,9%); o que demonstra a ineficiência no sentido de oficializar a política de titulação dos assentamentos no

Estado do Mato Grosso do Sul. Já, em vias de consolidação, são 23 projetos, com 2.964 famílias assentadas (10,9%).

Acredita-se que atualmente o número de famílias assentadas, cujos beneficiários já se encontram instalados, com dotação de infraestrutura básica, e acesso ao Pronaf-A seja muito maior do que os dados apresentados pelo SIPRA (Quadro 1).

Quadro 1 - Fases de Implementação dos Assentamentos

Fases	Descrição	Nº PAs	Nº famílias assentadas
Pré-Projeto de Assentamento	Fase em que os imóveis já se encontram selecionados e decretados para a desapropriação, ou pré-selecionados para a aquisição pelos programas de crédito fundiário, sendo preparados sob os aspectos técnicos e jurídicos para receber as famílias classificadas como pré-assentados selecionados para projetos em elaboração.	00	00
Assentamento em Criação	Aquele cuja clientela encontra-se já selecionada pelos programas de acesso à terra e aguardando a elaboração da Relação do Beneficiário (RB), para ser assentada em imóvel já devidamente identificado, em vias de desapropriação, arrecadação ou aquisição, cujos cadastros estejam disponíveis nos bancos de dados de identificação do Incra (Sipra); Banco da Terra/BT (SIBT) e Programa de Combate à Pobreza Rural/PCPR (SICPR).	00	00
Assentamento Criado	Imóvel já sob o domínio ou posse do Incra na condição permissiva de ingresso das famílias selecionadas, para o processo de legitimação delas com a assinatura de respectivos contratos de assentamento	66	9.508
Assentamento em instalação	Projeto criado, cujos beneficiários encontram-se em instalação no imóvel, na fase de construção do Plano de Desenvolvimento do Assentamento (PDA), de natureza obrigatoriamente participativa, com a concessão dos créditos de apoio à instalação.	22	2.806

Assentamento em estruturação	Aquele em que se inicia a fase de implantação de infraestrutura básica: abastecimento de água; eletrificação rural, estradas vicinais e edificação de moradias	53	7.274
Assentamento em consolidação	Aquele cujos beneficiários já se encontram instalados, com dotação de infraestrutura básica, e acesso ao Pronaf-A, estando em fase de titulação definitiva, cujas famílias já possuem condições socioeconômicas de migrar para as outras linhas de financiamento do Programa de Fortalecimento da Agricultura Familiar-Pronaf.	23	2.964
Assentamento emancipado	Aquele que tenha mais da metade das famílias beneficiárias da concessão de título definitivo de propriedade, estando em fase de transferência de áreas ou imóveis remanescentes, ao município ou estado (núcleos urbanos, etc.).	27	4.583

Fonte: INCRA/MS/SIPRA (2019)

Em relação ao Cadastro Ambiental Rural ✕ CAR dos assentamentos rurais, instituído pelo Novo Código Florestal (lei nº 12.651, de 12 de maio de 2012), no Estado do Mato Grosso do Sul existe um regramento próprio e um sistema cadastral exclusivo, regidos pela Resolução SEMAC nº 11, de 15 de julho de 2014 (alterada pela Resolução SEMADE nº 673, de 14 de março de 2019), que implanta e disciplina procedimentos relativos ao Cadastro Ambiental Rural e sobre o Programa MS Mais Sustentável, a que se refere o Decreto Estadual nº 13.977, de 05 de junho de 2014 (alterado pelo Decreto Estadual nº 15.040, de 11 de julho de 2018); como também, pela Resolução SEMAC nº 12, de 17 de julho de 2014, que aprova a Norma Técnica para Georreferenciamento de Áreas de Interesse Ambiental e de atividades sujeitas ao Licenciamento e Regularização Ambiental no IMASUL. Todos os projetos de assentamentos foram cadastrados no CAR e encontram-se na fase de análise e implantação do Programa de

Regularização Ambiental ✕ PRA.

5 TITULAÇÃO DOS PROJETOS DE ASSENTAMENTO RURAIS

O processo de seleção das famílias candidatas a serem beneficiárias do PNRA, a verificação das condições de permanência das famílias beneficiárias no PNRA, a regularização das ocupações dos projetos de assentamento, a titulação provisória e definitiva das parcelas concedidas, a destinação de áreas remanescentes de projetos de assentamento e a consolidação de assentamentos são disciplinados pelas leis nº 8.629/1993, nº 13.001/2014 e nº 13.465/2017, como também pelo decreto regulamentar nº 9.311, de 15 março de 2018.

A criação de um projeto de assentamento é feita por meio de portaria, publicada no Diário Oficial da União, na qual constam o nome do projeto de assentamento, a área do imóvel, a capacidade estimada de famílias e os próximos passos adotados para assegurar sua implantação: estudo sobre a viabilidade econômica e a potencialidade de uso dos recursos naturais, com elaboração de Plano de Desenvolvimento de Assentamento ✕ PDA (INCRA, 2018).

A seleção das famílias candidatas do PNRA é realizada por projeto de assentamento, conforme a disponibilidade de áreas ou lotes. O processo de seleção inicia-se com a publicação de edital de seleção, para chamamento dos interessados, seguido de inscrição da unidade familiar perante o INCRA, do deferimento da inscrição e da classificação dos candidatos e encerra-se com a homologação das famílias beneficiárias do projeto de assentamento (INCRA, 2018).

Os lotes a serem distribuídos pelo

PNRA não poderão ter área superior a 2 (dois) módulos fiscais - MF ou inferior à fração mínima de parcelamento - FMP. Nos assentamentos com data de criação anterior a 22 de dezembro de 2014, poderão ocorrer a titulação pelo INCRA nas áreas em que ocorreram desmembramentos ou remembramentos após a emissão do CCU ao beneficiário da reforma agrária, desde que observados a FMP e o limite de área de até 4 (quatro) MF.

No Estado do Mato Grosso do Sul, com vasta extensão territorial, o tamanho do MF é considerado grande quando comparado a outros estados, variando de 15 ha a 110 h.

Assim, têm-se como exemplos, o município de Campo Grande, com módulo fiscal de 15 ha, Dourados com 30 ha e Corumbá com 110 ha.

O módulo fiscal é uma unidade de medida, em hectares, cujo valor é fixado pelo INCRA para cada município levando-se em conta: (a) o tipo de exploração predominante no município (hortifrutigranjeira, cultura permanente, cultura temporária, pecuária ou florestal); (b) a 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; (d) o conceito de "propriedade familiar". A dimensão de um módulo fiscal varia de acordo com o município onde está localizada a propriedade. O valor do módulo fiscal no Brasil varia de 5 a 110 hectares.

(<https://www.embrapa.br/codigo-florestal/area-de-reserva-legal-arl/modulo-fiscal>)

O INCRA apresenta a seguinte definição de FMP:

É a menor área em que um imóvel rural, num dado município, pode ser desmembrado. Corresponde ao módulo de exploração hortigranjeira da Zona Típica de Módulo (ZTM) a que o município pertencer. Ao ser parcelado o imóvel rural, para fins de transmissão a qualquer título, a área remanescente não poderá ser inferior a FMP.[http](http://www.incra.gov.br/o-que-e-fracao-minima-de-parcelamento-fmp)

(<http://www.incra.gov.br/o-que-e-fracao-minima-de-parcelamento-fmp>)

A distribuição de imóveis rurais em projetos de assentamento federais inicia de forma provisória com a emissão do Contrato de Concessão de Uso - CCU.

O CCU, gratuito e inegociável, sem a permissão do INCRA, assegura a posse da parcela ao beneficiário e o acesso às ações e políticas públicas de apoio à agricultura familiar do Governo Federal. O INCRA mantém a posse indireta do imóvel até ocorrer a titulação definitiva do imóvel.

Para Bandeira de Mello (2008),

A concessão de uso de bem público é o contrato administrativo pelo qual, como o nome já o indica, a administração trespassa a alguém o uso de um bem público para uma finalidade específica. Se o Poder Público, instado por conveniências administrativas, pretender rescindi-la antes do termo estipulado, terá de indenizar o concessionário.

De forma parecida, Di Pietro (2009) conceitua concessão de uso como "(...) o contrato administrativo pelo qual a Administração Pública faculta a terceiros a utilização privativa de bem público, para que a exerça conforme a sua destinação."

Para o Professor HELY LOPES

MEIRELLES (1996):

Concessão de uso é o contrato administrativo pelo qual o Poder Público atribui a utilização exclusiva de um bem de seu domínio a particular, para que o explore segundo sua destinação específica. O que caracteriza a concessão de uso e a difere dos demais institutos assemelhados - autorização e permissão de uso - é o caráter contratual e estável da outorga do uso do bem público ao particular, para que o utilize com exclusividade e nas condições convencionadas com a Administração. A concessão pode ser remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, mas deverá ser sempre precedida de autorização legal e, normalmente, de licitação para o contrato.

A Constituição Federal afirma que a alienação e a concessão de terras públicas, quando destinadas à reforma agrária, dispensam a prévia aprovação do Congresso Nacional e serão disciplinadas por lei específica, no caso, a lei nº 8.629/1993, a qual não exige processo licitatório para seleção dos beneficiários da reforma agrária, estabelecendo critérios próprios de regularização (Lei nº 8.629/1993 Comentada por Procuradores Federais, 2018, pag. 189).

A transferência em caráter definitivo, de imóveis rurais em projetos de assentamento federais é realizada por meio de Título de Domínio (TD), oneroso ou gratuito ou Concessão de Direito Real de Uso - CDRU gratuito, podendo ser de forma individual ou uma fração ideal nos casos de área coletiva. Os TD e a CDRU são inegociáveis pelo prazo de 10 (dez) anos, contado da data de celebração do CCU ou de outro instrumento equivalente.

Os requisitos necessários para ocorrer a transferência definitiva dos lotes estão

previstos no art. 28 do Decreto nº 9.311/2018:

Art. 28. A transferência definitiva dos lotes, por meio de CDRU ou de TD, será efetuada posteriormente:

I - ao registro da área em nome do Incra ou da União;

II - à realização dos serviços de medição e demarcação dos lotes individuais e do georreferenciamento e certificação do perímetro do assentamento;

III - ao cumprimento das cláusulas contratuais do CCU pelo assentado; e

IV - à atualização cadastral do assentado.

Após a edição da lei nº 13.001/2014, a consolidação de projetos de assentamento passa a ser realizadas com as seguintes etapas em conjunto: concessão de créditos de instalação, conclusão dos investimentos e a outorga do instrumento de titulação (TD). Os assentamentos que contarem com 15 (quinze) anos ou mais de criação, tendo como referência 1º de junho de 2017, deverão ser consolidados em até 3 (três) anos.

Esse processo de consolidação, às vezes é denominado de emancipação do projeto de assentamento, o que significa o término do seu vínculo com a intervenção fundiária e a inserção das famílias assentadas em outro contexto socioeconômico, onde as famílias passam a fazer parte do conjunto da agricultura familiar, se beneficiando de políticas agrícolas direcionadas para este segmento.

A titulação definitiva por meio de CDRU, individual ou coletivo, ou por meio de TD coletivo somente será concedida quando requerida por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos beneficiários de um mesmo projeto

de assentamento.

O CDRU é o instrumento com força de escritura pública que transfere, de forma gratuita e em caráter definitivo, direito real de uso condicionado à exploração rural de imóvel da reforma agrária, ao beneficiário de projetos de assentamento ambientalmente diferenciados ou tradicionais, tais como o Projeto de Desenvolvimento Sustentável (PDS), o Projeto de Assentamento Florestal (PAF), o Projeto de Assentamento Agroextrativista (PAE), além de outros.

De acordo com o professor Helly Lopes Meirelles (2001) a CDRU:

é o contrato pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivou qualquer outra exploração de interesse social.

O TD é o instrumento com força de escritura pública que transfere, de forma onerosa ou gratuita e em caráter definitivo, a propriedade do imóvel ao beneficiário da reforma agrária.

Assim, nos projetos de assentamento criados em terras devolutas arrecadadas em nome da União Federal pelo INCRA, nos termos da lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, ou registradas em nome do INCRA, a alienação de propriedade objeto de TD de lotes de até 1 (um) módulo fiscal será gratuita.

O valor da alienação considera a área total do lote em módulos fiscais e está estabelecido em 10% (dez por cento) até 1 (um) módulo fiscal e de 10% (dez por cento) até o limite de 30% (trinta por cento) acima de 1 (um) até 4 (quatro) módulos fiscais do

valor mínimo da pauta de valores da terra nua, para fins de titulação e regularização fundiária elaborada pelo INCRA.

Essa pauta de valores é elaborada com base no valor médio dos imóveis avaliados pelo INCRA para fins de obtenção de terras em uma mesma região, sendo utilizado o Relatório Técnico das Regiões Rurais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), com validade de 1 (um) ano e é atualizada anualmente pelo INCRA até o final do primeiro trimestre, com base nas avaliações realizadas nos 20 (vinte anos) anteriores, corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E).

O TD possui as seguintes condições de pagamento: à vista (com desconto de 20%) ou a prazo, em até 20 (vinte) anos, em prestações anuais e sucessivas, com carência de 3 (três) anos. Sobre o valor das parcelas anuais incidirá taxa de juros de 1% (um) por cento ao ano (1% a.a.) e em caso de atraso no pagamento incidirão juros de mora de 5 (cinco) décimos por cento ao mês (0,5% a.m.), além da atualização monetária de 1 (um) por cento ao ano (1% a.m.).

A outorga de título de domínio é um modo especial de alienação de bem público. Segundo José dos Santos Carvalho Filho (2001), a outorga de domínio “é o instrumento de direito público pelo qual uma entidade de direito público transfere a outrem, gratuita ou onerosamente, bem público de seu domínio”.

Durante o período da vigência das cláusulas resolutivas poderá ocorrer a transferência da propriedade aos herdeiros em virtude de lei ou testamento ou sucessão causa mortis. O INCRA só poderá receber pagamentos referentes a, no máximo, três prestações inadimplidas consecutivas ou

cinco alternadas, desde que se ateste a utilidade da prestação e a inexistência de interesse social na reversão da posse e da propriedade do imóvel.

Após o cumprimento das cláusulas resolutivas, o beneficiário do TD deverá solicitar ao INCRA a certidão de baixa das cláusulas resolutivas, para ser averbada no Registro de Imóveis. O descumprimento das condições resolutivas pelo beneficiário, implicará a resolução de pleno direito do TD, com reversão do lote ao INCRA, para posterior destinação a outro beneficiário da reforma agrária. Serão assegurados o direito da ampla defesa e do contraditório ao interessado, de acordo com os procedimentos administrativos no âmbito da Administração Pública Federal (lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999).

O INCRA também poderá doar as áreas remanescentes de projetos de assentamento aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios e às entidades da administração pública indireta, para a utilização de seus serviços, para atividades ou obras reconhecidas como de interesse público ou social, desde que tenham sido incorporadas à zona urbana, ou tenham sido destinadas à implantação de infraestrutura de interesse público ou social. Os assentados no projeto de assentamento serão previamente consultados sobre a doação.

As associações constituídas ou integradas por assentados também poderão receber títulos, provisório ou definitivo, oneroso ou gratuito, de áreas de projetos de assentamento criados pelo INCRA para a implantação de infraestrutura reconhecida como de interesse público, social ou econômico.

No Estado do Mato Grosso do Sul, nos assentamentos criados pelo INCRA,

foram emitidos 9.166 CCUs em 2017 e 3.754 CCUs em 2018, 152 TDs em 2017 e 497 TDs em 2018, conforme a publicação da relação dos beneficiários contemplados com os documentos de titulação Titulômetro. No Estado do Mato Grosso do Sul não foi criado pelo INCRA assentamentos ambientalmente diferenciados ou tradicionais, não sendo emitidos CDRUs.

6 PARCELAMENTO DOS ASSENTAMENTOS RURAIS

O parcelamento do solo para fins rurais é disciplinado pelo decreto-lei nº 58/1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.

Essa lei teve por finalidade o registro do projeto de loteamento (memorial descritivo e plano de loteamento) como forma de proteção dos direitos dos adquirentes de imóveis divididos em lotes, desde que fossem vendidos por ofertas públicas, mediante pagamento em prestações sucessivas e periódicas, conforme dispõe o art. 1º do Decreto-Lei 58/1937:

Art. 1º Os proprietários ou coproprietários de terras rurais ou terrenos urbanos, que pretendam vendê-los, divididos em lotes e por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas, são obrigados, antes de anunciar a venda, a depositar no cartório do registro de imóveis da circunscrição [...].

Ainda, segundo o Decreto-Lei nº 58/1937, o plano de loteamento deve constar:

[...] o programa de desenvolvimento urbano, ou de aproveitamento industrial ou agrícola; nesta última hipótese, informações

sobre a qualidade das terras, águas, servidões ativas e passivas, estradas e caminhos, distância de sede do município e das estações de transporte de acesso mais fácil;

O Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966, que regulamentou alguns dispositivos da lei 4.504/1966, estabeleceu como forma complementar de acesso à propriedade rural a implantação de loteamentos rurais destinados à utilização econômica da terra através da exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial, como também os loteamentos destinados à urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio.

A inscrição torna inalienáveis, por qualquer título, as vias de comunicação e os espaços livres constantes do memorial descritivo e da planta, tais como a reserva legal, as áreas de preservação permanente, os terrenos marginais, os núcleos urbanos, as linhas de transmissão de energia, as linhas férreas, as barragens etc.

Os documentos depositados nos Cartórios de Registro de Imóveis Rurais são isentos de obrigações e pagamentos de emolumentos pelo oficial do registro, ao exame de qualquer interessado, sendo publicado por edital no cartório e também por 3(três) vezes, durante 10(dez) dias, no jornal oficial do Estado do Mato Grosso do Sul e em jornal da sede da comarca, ou que nesta circule. Segundo o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul (2020), nos loteamentos rurais, sujeitos ao Decreto-lei nº 58/1937, a publicação do edital segue os procedimentos previstos no artigo 2º do referido decreto.

Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o oficial do registro

de imóveis intimará o requerente para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para a decisão, ouvido o Ministério Público Federal no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária.

Nos assentamentos rurais o processo de parcelamento consolida a fase de criação, sendo fundamentais a etapas de vistoria rural da área para levantamento do potencial produtivo das terras, delimitação das áreas protegidas pela legislação ambiental (Áreas de Preservação Permanente - APP e Reserva Legal – RL), estabelecimento do número de famílias que a área comporta e o próprio parcelamento dos lotes.

Para o parcelamento dos lotes elabora-se o plano preliminar (anteprojeto do parcelamento), que contempla a organização espacial, com definição das áreas de produção, áreas de uso comunitário, locação de estradas, linha de transmissão de energia elétrica, áreas de proteção e conservação ambiental e dimensão dos lotes individuais (MELLO, 2001).

O trabalho é iniciado com a demarcação topográfica, que materializa os limites da área, com a implantação de marcos de concreto, geralmente contando com o apoio dos assentados nos serviços. Essa atividade é realizada por meio de topografia convencional e ou por posicionamento pelo GNSS, finalizando com a certificação do memorial descritivo da poligonal definidora do perímetro no Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF.

7 GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS

Nos termos da lei nº 10.267/2001, o proprietário rural que solicitar ao Registro de Imóveis alterações em relação à área ou à titularidade do seu imóvel deverão realizar o georreferenciamento do perímetro definidor da área, sendo obrigado a atualizar a declaração de cadastro no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR, previsto na lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.

Essa última lei trouxe como novidade o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), que é um sistema gerido pelo próprio INCRA com parceria da Receita Federal, contendo as informações, orientações e ferramentas relacionadas à concretização dos objetivos do cadastro do imóvel rural.

O governo federal passa a exigir dos proprietários rurais o cadastramento do imóvel no INCRA, e, para isso, é necessário que se faça o levantamento topográfico georreferenciado da área, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

A circunscrição do imóvel rural, em seus limites, características e confrontações são propostas pela certificação. Através do memorial descritivo consolidado por profissional credenciado ao INCRA, esclarecendo as coordenadas dos vértices ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA (art. 176, § 4º, da lei 6.015/75, com redação dada pela Lei 10.267/01) (SILVEIRA, 2006).

Em novembro de 2013 entrou em vigor o SIGEF, no qual o credenciado adquire um certificado digital e tem acesso as funcionalidades correspondentes ao seu perfil, podendo certificar a propriedade

eletronicamente, após realizar todo o procedimento de campo e processamento dos dados em programas específicos a aparelhos geodésicos utilizados. (INCRA, 2013).

A retificação administrativa de matrícula de imóvel rural, inclusive para os fins e efeitos do § 3º do art. 176 da lei nº 6.015/1973, processa-se de acordo com o disposto no art. 213, II, da mesma lei, perante o registrador de imóveis da circunscrição em que situado o imóvel retificando. A identificação do imóvel rural será feita com indicação do código do imóvel, dos dados constantes do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área e quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR.

8 PROCEDIMENTOS DE REGISTRO DE ASSENTAMENTOS

O registro do projeto de assentamento é realizado mediante requerimento do INCRA dirigido aos Cartórios de Registros de Imóveis Rurais responsáveis pela circunscrição imobiliária a qual o imóvel estiver situado, com os seguintes documentos:

- planta geral do parcelamento;
- plano de projeto de parcelamento;
- planta e memorial descritivo certificado do perímetro;
- plantas e memoriais descritivos certificados das parcelas;
- Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;
- Certificado de Cadastro do Imóvel Rural - CCIR;
- Número do Imóvel na Receita Federal

- NIRF e

Matrícula atualizada.

Fluxograma 1 – Etapas para o registro de um assentamento rural

Fonte: INCRA/MS/Criação do autores (2019)

O processo de titulação e registro imobiliário dos imóveis rurais oriundos de projetos de assentamento criados pelo INCRA, a partir da Política Nacional de Reforma Agrária, seguem um trâmite orientado por dois eixos de ações, distintos, mas que se comunicam e são interdependentes. São eles: os Aspectos Técnicos, ligados as ações institucionais do INCRA e o Registro Imobiliário, que envolve as atividades relativas à regularidade dos imóveis rurais nos Cartórios de Registros de Imóveis Rurais (Fluxograma 1).

Dessa forma, as ações que buscam a transferência definitiva do lote rural iniciam-se pelos Aspectos Técnicos, a partir da aquisição do imóvel rural, que se dá, mais frequentemente, pelos procedimentos de compra e venda, doação, desapropriação e arrecadação como terras devolutas em nome da União.

Depois da aquisição, é realizada a identificação da propriedade rural, por meio do georreferenciamento e da certificação do memorial descritivo do perímetro do imóvel. Após, faz-se necessária a transferência do domínio do imóvel rural para o INCRA, através da anotação desse ato na matrícula do mesmo - primeiro procedimento relativo ao Registro Imobiliário.

Na sequência, é realizada a implantação, no imóvel rural adquirido, do projeto de parcelamento, que também é realizado o

georreferenciamento e a certificação de cada parcela projetada, para a perfeita identificação de seus limites.

O próximo procedimento, a ser realizado, é o registro do projeto de parcelamento na matrícula do imóvel rural, que, para o Estado de Mato Grosso do Sul, segue as determinações do Decreto-Lei nº 58/1937 e seus regulamentos - segundo procedimento relativo ao Registro Imobiliário.

Assim, após concluído tal ato, é realizado a emissão dos títulos de domínio para cada lote rural, que compõem o projeto de parcelamento. E, dessa feita, é possível o registro imobiliário do lote/parcela em nome do beneficiário, com abertura de nova matrícula no cartório de registro.

9 FATORES QUE INTERFEREM NO REGISTRO DE ASSENTAMENTOS RURAIS

No referido capítulo, abordar-se-ão os principais aspectos que interferem no registro dos projetos de parcelamento dos assentamentos rurais e que merecem ser observados para a correta instrução dos procedimentos administrativos a serem realizados junto aos Cartórios de Registros de Imóveis Rurais:

a) existe a possibilidade da inscrição e do registro de projetos de parcelamento de assentamentos rurais antes do processo de finalização da ação desapropriatória para fins de reforma agrária, mas com imissão provisória na posse, averbada junto à matrícula do imóvel, na forma do item 36 do inciso I do art. 36 da lei nº 6.015/1973, o qual poderá ser realizada com a abertura de matrículas individualizadas para cada beneficiário em nome do expropriado.

Finalizado o processo de desapropriação, será averbado o registro da sentença de desapropriação em cada uma das matrículas individualizadas. Dessa forma, verifica a continuidade registral entre as matrículas, admitindo o registro do TD emitido pelo INCRA, mesmo que a sentença de desapropriação mande encerrar a matrícula anterior.

b) no caso do polígono do memorial descritivo do projeto de assentamento ser constituído por mais de uma matrícula, o INCRA promoverá a unificação destas, para uma perfeita identificação do imóvel, conforme entendimentos já definidos para os loteamentos urbanos. É o que ensina VICENTE CELESTE AMADEI e VICENTE DE ABREU AMADEI (2012):

Oportuno, também, consignar que, caso a gleba compreenda vários imóveis do mesmo proprietário, com transcrições ou matrículas diversas, é indispensável a prévia unificação, com abertura de matrícula única para a gleba, nos termos do artigo 235 da Lei nº 6.015/73. Assim, nesses casos, antes do requerimento de registro do loteamento, convém que o loteador antecipe tudo o que for possível, aqui se incluindo, obviamente, a providência de unificação para a abertura da matrícula única da gleba loteanda.

c) se o imóvel rural, em que o projeto de assentamento foi implantado, situar-se em comarcas ou circunscrições limítrofes, ambos os cartórios de registro de imóveis devem averbar a certificação do perímetro e do parcelamento de toda a área, mesmo da porção que não faz parte de sua territorialidade. Se o registro ainda constar em outra circunscrição imobiliária, a averbação da certificação do perímetro será efetuada na matrícula ou à

margem do registro a que se referir, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição. Busca, dessa forma, garantir que a nova matrícula do imóvel, a ser aberta no cartório da nova circunscrição, já em sua abertura, venha a contemplar todos os dados eventualmente necessários à qualificação daquele imóvel. Na lei de registros públicos (lei nº 6.015/1973), o art. 169, e incisos I e II, que se assim se expressam:

Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:

I - as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição;

II - os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.

d) quando a área do projeto de assentamento for inferior a área constante na matrícula do imóvel, não será exigido para efeitos de registro do projeto de parcelamento a retificação administrativa da área não abrangida pelo projeto, ficando a apuração do remanescente sobre a responsabilidade do Registro de Imóveis Rurais.

e) para os assentamentos criados pelo INCRA e também para as glebas públicas de domínio da União ou do INCRA, o Decreto nº 9.311/2018 alterou o decreto nº 4.449/2002 e dispensou a declaração de reconhecimento de limites (confinantes) e/ou a notificação pelo Registro de Imóveis Rurais quando a retificação administrativa de matrícula de imóvel rural relativo à área pública federal for formulada pelo INCRA, desde que o memorial

descritivo apresentado refira-se somente ao perímetro originário:

§ 10º É dispensada a declaração dos confinantes prevista no § 6º quando a retificação de matrícula de imóvel rural relativo à área pública da União ou do INCRA for formulada pela Secretaria Especial de Agricultura Familiar e Desenvolvimento Agrário da Casa Civil da Presidência da República ou pelo INCRA, acompanhada de declaração de que o memorial descritivo apresentado refere-se somente ao perímetro originário do imóvel cuja matrícula esteja sendo retificada.

(http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/D4449.htm)

f) não será exigida a certificação do perímetro originário do imóvel, contida no § 6º do art. 176 da lei nº 6.015/1973, em relação aos os assentamentos criados pelo INCRA cujo procedimento de destacamento (emissão do primeiro título de domínio) já havia se iniciado antes dos prazos fixados pelo Decreto nº 4.449/2002, considerando a legislação pertinente a titulação dos assentamentos rurais à época.

Esse procedimento vem sendo adotados por alguns Estados conforme orientações da Corregedoria-Geral de Justiça via provimentos, como nos casos de Mato Grosso e Tocantins (Provimento nº 06/2017/CGJUS/TO e o Provimento nº 68/2014-CGJ/MT).

g). a lei nº 13.001/2014 alterou a lei nº 5.868/1972 e viabilizou o desmembramento e a regularização dos imóveis rurais em área de tamanho inferior à FMP, desde que destinada a agricultores familiares. São quatro possibilidades:

i) quando a aquisição de parcela inferior à fração mínima de área contínua for anexada

a outro imóvel rural confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento;

ii) quando forem beneficiários de programas de regularização fundiária de interesse social em áreas rurais;

iii) quando os proprietários forem enquadrados como agricultor familiar nos termos da lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006 e

iv) quando o imóvel rural estiver inserido no perímetro urbano do município.

h) os imóveis de domínio da União serão transferidos para o INCRA pela Secretaria do Patrimônio da União - SPU, permitindo viabilizar a regularização fundiária dos projetos de assentamento. A transferência se assemelha a uma doação e é utilizada a denominação: “transferência do domínio pleno”, consagrada pelo uso, e prevista no art. 10 da lei nº 4.504/1964:

Art. 10. O Poder Público poderá explorar direta ou indiretamente, qualquer imóvel rural de sua propriedade, unicamente para fins de pesquisa, experimentação, demonstração e fomento, visando ao desenvolvimento da agricultura, a programas de colonização ou fins educativos de assistência técnica e de readaptação.

§ 1º Somente se admitirá a existência de imóveis rurais de propriedade pública, com objetivos diversos dos previstos neste artigo, em caráter transitório, desde que não haja viabilidade de transferi-los para a propriedade privada.

§ 2º Executados os projetos de colonização nos imóveis rurais de propriedade pública, com objetivos diversos dos previstos neste artigo, em caráter transitório.

§ 3º Os imóveis rurais pertencentes à União, cuja utilização não se enquadre nos

termos deste artigo, poderão ser transferidos ao Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, ou com ele permutados por ato do Poder Executivo.

i). serão transferidos ao INCRA a propriedade dos bens imóveis não-operacionais oriundos da extinta RFFSA, por intermédio da SPU, de forma gratuita, ficando eventual regularização dessas áreas inseridas nos assentamentos a cargo do INCRA; a exceção são as áreas necessárias à expansão do transporte ferroviário (lei nº 11.483, de 31 de maio de 2007).

j). a regularização de assentamentos rurais situados na faixa de fronteira do Estado do Mato Grosso do Sul somente ocorrerá após a solicitação do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional – CDN. A legislação que trata da faixa de fronteira é a lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, regulamentada pelo Decreto nº 85.064, de 26 de agosto de 1980, cujo teor foi ratificado pela Constituição Federal de 1988 (§ 2º do art. 20):

“§ 2º A faixa de até cento e cinquenta quilômetros de largura, ao longo das fronteiras terrestres, designada como faixa de fronteira, é considerada fundamental para defesa do território nacional, e sua ocupação e utilização serão reguladas em lei.”

O ato de Assentimento Prévio (AP) do CDN é uma autorização prévia essencial para a prática de determinados atos ou o exercício de determinadas atividades, para a ocupação e a utilização, in casu, de terras ao longo da faixa de fronteira terrestre, com 150 km de largura, considerada fundamental para a defesa do território nacional e posta sob regime jurídico excepcional, com base no disposto no § 2º do art. 20, da Constituição

Federal de 1988. (BRASIL, GABINETE DE SEGURANÇA INSTITUCIONAL, <<http://www.gsi.gov.br/imagens-acesso-a-informacao/assentimento-previo.pdf>>. Acesso em 10 abr. 2019).

k). conforme a lei nº 8.629/1993, o beneficiário do PNRA está isento de impostos federais, estaduais e municipais quando da transferência do imóvel, como também do pagamento de custas e emolumentos aos Registro de Imóveis Rurais, com relação ao primeiro registro do TD emitido pelo INCRA (2001):

Art. 26. São isentas de impostos federais, estaduais e municipais, inclusive do Distrito Federal, as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária, bem como a transferência ao beneficiário do programa.

Art. 26-A. Não serão cobradas custas ou emolumentos para registro de títulos translativos de domínio de imóveis rurais desapropriados para fins de reforma agrária. (Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)

l). após a entrega do TD ao beneficiário da reforma agrária, o interessado terá o prazo de 30 (trinta) dias para proceder à atualização cadastral do imóvel perante o INCRA – CCIR. O INCRA, através do SNCR, realizará de ofício cadastros individualizados para as parcelas rurais que forem sendo destacadas (tituladas). No caso de doação de áreas urbanas, incumbe aos municípios promoverem perante o INCRA os cadastros individualizados das áreas destacadas de terras sob sua administração.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O artigo buscou apresentar a situação fundiária dos assentamentos rurais com enfoque no registro imobiliário, através da revisão da legislação federal em relação ao procedimento de titulação para compreensão do processo de regularização imobiliária junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, e da proposta de um fluxo e padronização de procedimentos administrativos para a realização dos registros imobiliários dos assentamentos, considerando a falta de normatização para esta atividade. Para a compreensão do processo administrativo e do papel dos atores envolvidos foram apresentados os principais aspectos que devem ser observados e que interferem no registro imobiliário dos assentamentos rurais criados pelo INCRA.

A titulação dos assentamentos rurais criados pelo INCRA no Estado do Mato Grosso do Sul é uma estratégia governamental para o planejamento e a implementação das ações e políticas públicas de regularização fundiária, auxiliando na compreensão dos movimentos de uso e ocupação territorial, na preservação dos recursos naturais dos diferentes biomas existentes, na inserção dos beneficiários da reforma agrária ao crédito rural e na participação das cadeias produtivas do agronegócio, seja de forma individual ou via associativismo/cooperativismo, em um estado onde predomina como atividade econômica principal, se destacando no mercado internacional de commodities agrícolas.

Os benefícios e estímulos para os beneficiários da reforma agrária como o fornecimento de alimentos, geração de renda e emprego e investimentos em capital e infraestrutura disseminados para os demais

setores e, por conseguinte, para a população, elucidam a importância da regularização fundiária dos assentamentos rurais no estado do Mato Grosso do Sul.

A regularização fundiária é um dos maiores instrumentos de distribuição de renda e de desenvolvimento econômico na estrutura de um país, garantindo a soberania e exercício da cidadania pelo Estado, trazendo segurança jurídica para os proprietários rurais e para a própria sociedade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Rosemeire Aparecida de. (Re) criação do Campesinato, Identidade e Distinção: a luta pela terra e o habitus de classe. São Paulo: UNESP, 2006.

AMADEI, V. C. e AMADEI, V. de A. Como Lotear Uma Gleba – O Parcelamento do Solo Urbano em todos os seus aspectos (Loteamento e Desmembramento). 3ª Edição revista e ampliada, Campinas (SP), Millennium Editora. 2012.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 23 out. 2019.

Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1937-1946/De1058.htm>. Acesso em: 21 out. 2019.

Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966. Regulamenta os Capítulos I e II do Título II, o Capítulo II do Título III, e os arts. 81 - 82 - 83 - 91 - 109 - 111 - 114 - 115 e 126 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, o art. 22 do Decreto-lei nº 22.239, de 19 de dezembro

de 1932, e os arts. 9 - 10 - 11 - 12 - 22 e 23 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59428.htm>. Acesso em: 21 out. 2019.

Decreto nº 85.064, de 26 de agosto de 1980. Regulamenta a lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979, que dispõe sobre a faixa de fronteira. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d85064.htm>. Acesso em: 21 out. 2019.

Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002. Regulamenta a Lei no 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nos. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/D4449.htm>. Acesso em: 21 out. 2019.

Decreto nº 9.311, de 15 de março de 2018. Regulamenta a Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e a Lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014, para dispor sobre o processo de seleção, permanência e titulação das famílias beneficiárias do Programa Nacional de Reforma Agrária. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Decreto/D9311.htm>. Acesso em: 21 out. 2019.

Decreto nº 91.766, de 10 de outubro de 1985. Aprova o Plano Nacional de Reforma Agrária - PNRA, e dá outras providências. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1980-1987/decreto-91766-10-outubro-1985-441738-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 21 out. 2019.

Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de

uso e espaço aéreo e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del0271.htm>. Acesso em: 21 out. 2019.

INCRA. INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. Procuradoria Federal Especializada junto ao Incra – PFE/Incra. Lei nº 8.629/1993 Comentada por Procuradores Federais. 2ª Edição revisada e atualizada. 2018.

IBGE. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo Agropecuário 2006: Brasil, Grandes Regiões e Unidades da Federação. Rio de Janeiro, IBGE, 2009.

INCRA. INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO INCRA NO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL. Sistema de Informações de Projetos de Reforma Agrária (SIPRA). 2019.

INCRA. INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO INCRA NO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL. UNIDADE AVANÇADA DO INCRA EM CORUMBÁ. Acervo Fundiário. 2019.

Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm>. Acesso em: 22 out. 2019.

Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972. Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5868.htm>. Acesso em: 21 out. 2019.

Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 23 out.

2019.

Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976. Dispõe sobre o Processo Discriminatório de Terras Devolutas da União Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6383.htm>. Acesso em: 22 out. 2019.

Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979. Dispõe sobre a Faixa de Fronteira e altera o Decreto-lei nº 1.135, de 3 de dezembro de 1970. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6634.htm>. Acesso em: 21 out. 2019.

Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8629.htm>. Acesso em: 21 out. 2019.

Lei nº 9.874, de 29 de janeiro de 1999. Regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9784.htm>. Acesso em: 21 out. 2019.

Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001. Altera dispositivos das Leis nº 4.947, de 6 de abril de 1966; nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972; nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979 e nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10267.htm>. Acesso em: 21 out. 2019.

Lei nº 11.483, de 31 de maio de 2007. Dispõe sobre a revitalização do setor ferroviário, altera dispositivos da Lei nº 10.233, de 5 de junho de 2001, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11483.htm>. Acesso em: 21 out. 2019.

Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe

sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm>. Acesso em: 21 out. 2019.

Lei nº 13.001, de 20 de junho de 2014. Dispõe sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária; concede remissão nos casos em que especifica; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 11.775, de 17 de setembro de 2008, 12.844, de 19 de julho de 2013, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 12.806, de 7 de maio de 2013, 12.429, de 20 de junho de 2011, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 8.918, de 14 de julho de 1994, 10.696, de 2 de julho de 2003; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2014/Lei/L13001.htm>. Acesso em: 21 out. 2019.

Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. 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; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil),

11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 21 out. 2019.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. Rio de Janeiro. Lúmen Júris. 2001.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. Direito Administrativo. 27. Ed. São Paulo: Atlas, 2009.

GOVERNO DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL. Decreto Estadual nº 13.977, de 5 de junho de 2014. Dispõe sobre o Cadastro Ambiental Rural de Mato Grosso do Sul; sobre o Programa MS Mais Sustentável, e dá outras providências. Disponível em: <<https://www.imasul.ms.gov.br/legislacao-ambiental/decretos/>>. Acesso em: 21 out. 2019.

Decreto Estadual nº 15.040, de 11 de julho de 2018. Altera e acrescenta dispositivos ao Decreto nº 13.977, de 5 de junho de 2014, que dispõe sobre o Cadastro Ambiental Rural (CAR). Disponível em: <http://www.spdo.ms.gov.br/diariodoe/Index/Download/DO9695_12_07_2018>. Acesso em: 21 out. 2019.

SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE, DO PLANEJAMENTO, DA CIÊNCIA E TECNOLOGIA. Resolução SEMAC n. 11, de 15 de julho de 2014. Implanta e disciplina procedimentos relativos ao Cadastro Ambiental Rural e sobre o Programa MS Mais Sustentável a que se refere o Decreto Estadual n. 13.977, de 05 de junho de 2014. Disponível em: <<http://www.imasul.ms.gov.br/wp-content/uploads/2015/06/Resolu%C3%A7%C3%A3o-SEMAC-N%C2%BA-11-07-2014-N1.pdf>>. Acesso em: 21 out. 2019.

SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE, DO PLANEJAMENTO, DA CIÊNCIA E TECNOLOGIA. Resolução SEMAC n. 12, de 17 de julho de 2014. Aprova a Norma Técnica para Georreferenciamento de Áreas de Interesse Ambiental e de atividades sujeitas ao Licenciamento e Regularização Ambiental no IMASUL, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.imasul.ms.gov.br/wp-content/uploads/2015/06/RESOLU%C3%87%C3%83O-SEMAC-N.-12-18-07-20141.pdf>>. Acesso em: 21 out. 2019.

SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO. Resolução SEMADE nº 673, de 14 de março de 2019. Altera e acrescenta dispositivos a Resolução SEMAC nº 11, de 15 julho 2014, que implanta e disciplina procedimentos relativos ao Cadastro Ambiental Rural e sobre o Programa MS Mais Sustentável a que se refere o Decreto Estadual nº 13.977, de 05 de junho de 2014. Disponível em: <http://www.spdo.ms.gov.br/diariodoe/Index/Download/DO9867_22_03_2019>. Acesso em: 21 out. 2019.

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 26 ed., Atualizada, São Paulo, Malheiros, 2001

Direito Administrativo Brasileiro. 35 ed., Atualizada, São Paulo, Malheiros, 2009.

MELO, M. A. Elaboração de ante-projeto de parcelamento em áreas de reforma agrária, utilizando recursos do Geoprocessamento. Belo Horizonte. Monografia. Especialização em Geoprocessamento. UFMG. 2001.

INSTITUTO DE MANEJO E CERTIFICAÇÃO FLORESTAL E AGRÍCOLA - IMAFLORA. Atlas: A geografia da agropecuária brasileira. 2017.

MELLO, Celso Antônio de. Curso de Direito Administrativo. 31. Ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

OBSERVATÓRIO. De Olho nos Ruralistas. Disponível: <<https://deolhonosruralistas.com.br/>> Acesso em: 21 out. 2019.

SILVEIRA, C. A. Georreferenciamento. São Paulo, 2006. Disponível: <http://www.unemat.br/revistas/rcaa/docs/vol4/10_artigo_v4_.pdf> Acesso em: 21 out. 2019.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MATO GROSSO. CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MATO GROSSO. Provimento nº 68/2014 – CGJ, de 28 de agosto de 2014. Dispõe sobre a regularização de Projetos de Assentamentos Rurais do INCRA e o registro de títulos da reforma agrária juntos as cartórios de registro de imóveis do Estado do Mato Grosso. Disponível em: <<https://corregedoria.tjmt.jus.br/arquivo/6bdd38f9-2616-432f-9258-8ed47561e805/prov-n-68-2014-cgj-pdf>>. Acesso em: 21 out. 2019.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MATO GROSSO DO SUL. Corregedoria-Geral de Justiça. Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul. Campo Grande. 2020. Disponível em: <<https://www.tjms.jus.br/webfiles/SPGE/revista/20200402183009.pdf>>. Acesso em: 21 out. 2019.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE TOCANTINS. CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS. Provimento nº 06/2017/CGJUS/TO, de 17 de outubro de 2017. Regula o procedimento de retificação administrativa de matrícula para inserção das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, na forma regulada pela Lei Federal nº 10.267/2001. Disponível em: <<http://www.tjto.jus.br/elegis/Home/Imprimir/1351>>. Acesso em: 21 out. 2019.

SITES:

PORTAL GABINETE SEGURANÇA INSTITUCIONAL:

<http://www.gsi.gov.br/imagens-acesso-a-informacao/assentimento-previo.pdf>

PORTAL EMBRAPA:

<https://www.embrapa.br/codigo-florestal/area-de-reserva-legal-arl/modulo-fiscal>

PORTAL INCRA:

<http://www.incra.gov.br/o-que-e-fracao-minima-de-parcelamento-fmp>