



Na Mídia

Agosto | [Valor Econômico](#)

Falta um marco fundiário claro

Emaranhado de projetos de lei dificulta a regularização da posse de terras situadas em área da União, no âmbito da Amazônia e em outras regiões do país

Ana Luiza Mahlmeister

A governança territorial é essencial para o desenvolvimento econômico e a sustentabilidade e depende da regularização fundiária de poses em terras do Estado e da União. Os projetos de lei 2.633/2020 e 510/2021, considerados no novo marco da regularização fundiária, não foram ainda aprovados nem rejeitados no Congresso Nacional. As leis prometem destravar a regularização da propriedade de imóveis na Amazônia Legal, mas também em outras regiões do Brasil, onde há remanescentes de glebas federais.

Embora limitada a quem comprove cultivo e destinação produtiva, a verificação da regularidade ambiental e a definição de um marco temporal que limite a regularização são recentes. A Lei 11.952/09 estabeleceu o marco temporal em 1º de dezembro de 2004. Em 2017, foi alterada para considerar a data máxima de ocupação 22 de julho de 2008, também levada em conta pelo Código Florestal de 2012. Hoje se discute o marco temporal de 2014. “Sempre haverá pressão para um prazo maior de regularização, e talvez essa discussão seja inadequada enquanto não houver um projeto claro para a destinação de terras públicas”, afirma Francisco de Godoy Bueno, sócio-fundador do Bueno, Mesquita e Advogados Bueno.

De acordo com a Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA) e o Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada (Cepea), as indefinições da política fundiária dificultam o desenvolvimento no meio rural e são um dos entraves ao crescimento mais harmônico e descentralizado da economia.

Os projetos de lei 2.633/2020 e 510/2021 podem alterar a Lei 11.952/2009, que dispõe sobre as ocupações em terras situadas em áreas da União, no âmbito da Amazônia Legal, encarregando o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) para a regularização fundiária. Esse esforço já havia sido feito com a MP 910/2019, que perdeu sua eficácia por não ter sido

convertida em lei no prazo certo. O PL 510/2021 introduz um procedimento junto ao Incra com pontos em comum com a lei de usucapião extrajudicial. “O Incra é um órgão sobrecarregado e não adequadamente equipado para levar adiante processos de regularização fundiária hoje”, opina Marc Stalder, sócio da área imobiliária do **Demarest**.

Segundo dados do Incra, o Brasil possui mais de 185 mil ocupações rurais fora da Amazônia Legal, totalizando 1 milhão de hectares. Os projetos de lei propõem a regularização fundiária não somente das ocupações incidentes na Amazônia Legal, mas também dos imóveis rurais situados em terras da União no restante do país.

A área passível de regularização na Amazônia Legal representa 5%, ou cerca de 26 milhões de hectares da área total. Caso seja computada a preservação ambiental

obrigatória prevista no Cadastro Ambiental Rural (CAR) – até 80% do imóvel –, a área a ser regularizada reduz para 1,2% da área total da região, ou seja, 6 milhões de hectares. Seguindo o novo Código Florestal, a titulação promoveria a proteção ambiental e a preservação da vegetação nativa.

Infrações ambientais dificultam a regularização fundiária das ocupações em terras situadas em áreas da União, no âmbito da Amazônia Legal e em outras regiões. E a indefinição sobre o marco temporal impede que a Fundação Nacional do Índio (Funai) revise demarcações com base no parecer da Advocacia-Geral da União (AGU), que vinha orientando o procedimento. “Se a lei for aprovada, pode abrir caminho para que não indígenas regularizem áreas não demarcadas e que estão em disputa”, diz Stalder.



Lopes, da
Coalizão
Brasil, leis
vigentes
garantem
a titulação

TERRAS

Segundo a CNA, a área da Amazônia Legal concentra o maior número de terras a serem regularizadas. As ocupações rurais com até quatro módulos fiscais representam 88% do número potencial de títulos a serem entregues. Entretanto, correspondem apenas por 39% de toda a área a ser regularizada.

O PL 2.633/2020 teve o texto aprovado na Câmara e no Senado, foi apensado ao PL 510/2021 e estão tramitando em conjunto e ainda não foram votados no Senado. Recentemente, o relator do PL 510/2021 devolveu a relatoria e os projetos foram redistribuídos para a emissão de um novo parecer.

Na opinião de Cristina Leme Lopes, membro da Força-Tarefa Regularização Fundiária da Coalizão Brasil Clima, Florestas e Agricultura, que reúne mais de 300 representantes do setor privado, financeiro, academia e sociedade civil, não é preciso novas alterações no marco legal da regularização fundiária para promover a titulação de ocupações justas. “Um dos grandes problemas é o esvaziamento do Incra, que há anos sofre com falta de recursos humanos, tecnológicos e financeiros”, destaca.

Por ser ano eleitoral, o Instituto Socioambiental (ISA) teme que novos projetos colocados em pauta alterem a Lei de Proteção da Vegetação Nativa (PL 12.651/2012) que pretendem anistiar desmatamentos ilegais, permitir intervenções em Áreas de Preservação Permanente (APPs), flexibilizar regras do reflorestamento e dos prazos da regularização ambiental. Também aumentou a pressão para o colegiado apreciar o PL 2.374/2020, que anistia milhões de hectares desmatados ilegalmente em Reservas Legais (RLs) entre 2008 e 2012. Ambos tramitam em caráter terminativo.

Em junho deste ano, a Comissão de Meio Ambiente da Câmara aprovou o PL 6.017/2019, que desobriga o registro em cartório da Cota de Reserva Ambiental (CRA), título que atesta que uma área de um imóvel rural tem cobertura vegetal natural e pode ser usada para compensar a falta de vegetação em outra propriedade. O projeto segue para a Comissão de Constituição e Justiça e, se for aprovado, vai à sanção presidencial, a não ser que um requerimento o leve ao plenário da Câmara, porque já passou pelo Senado e tramita em caráter terminativo. Nesse regime de tramitação, após passar por comissões, o projeto segue direto para a outra casa legislativa, sem ser analisado pelo plenário da casa onde está tramitando. Também está na pauta da Comissão de Agricultura (CRA) do Senado o PL 1.282/2019, que permite desmatar Áreas de Preservação Permanente (APPs) para viabilizar obras de reservatórios e irrigação.

A insegurança jurídica e o difícil acesso a informações sobre a regularização fundiária levaram o empreendedor Rafael Fonseca a fundar a startup Busca Terra, de Campinas (SP). “A regularização de terras no Brasil não é para principiantes”, diz ele. A empresa desenvolveu um sistema que identifica oportunidades de pagamento por serviços ambientais (PSA) para pequenos e médios produtores rurais.



DANIELA COLLET FRANCESCHI / DIVULGAÇÃO

O sistema indica mecanismos que remuneram ou recompensam ações de conservação e restauração nas propriedades. Partindo de bases de dados públicas, integra informações de cadastro rural com georreferenciamento. Tem mais de 6 milhões de propriedades rurais cadastradas e mais de cem tipos de dados do imóvel: ambientais, climáticos, fundiários e cadastrais. O aplicativo Consulta e Certidões dá acesso ao status do imóvel, e o Minhas Terras gera o relatório com mapas sobre a regularidade fundiária e armazena documentos como matrículas e comprovantes do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) do proprietário, facilitando a venda e a comprovação de propriedade.

Segundo Fonseca, o aplicativo é acessado por 2 mil produtores cadastrados, incluindo empresas, para o levantamento de dados sobre compra e venda de imóveis, calcula reserva legal e a sobreposição de terras da União com outros imóveis, além de apontar processos de mineração no subsolo. A Busca Terra também está lançando uma plataforma sobre dados ambientais para a emissão do Cédula de Produto Rural (CPR) Verde, que remunera o produtor rural pela conservação da área nativa além da reserva legal.

**Bueno,
advogado:
falta projeto
claro para
terras
públicas**

A tecnologia dos chatbots de atendimento por WhatsApp ajuda o Incra a informar sobre como obter o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), documento emitido para comprovar que determinada área está regular. Desenvolvido pelo Serpro, o sistema de mensagens instantâneas do Incra, além da emissão do CCIR, informa como efetuar o pagamento da guia, obter um novo certificado ou corrigir erros. O Incra possui 7 milhões de imóveis rurais cadastrados e o CCIR, expedido pelo órgão, contém informações sobre o titular, a área, a localização, a exploração e a classificação fundiária do imóvel rural, fazer a transferência, o arrendamento, a hipoteca, o desmembramento, o remembramento e a partilha de qualquer imóvel rural. É essencial também para a concessão de crédito agrícola, sendo exigido por bancos e agentes financeiros.

