



CURSO DE DIREITO

LUIZ EDUARDO RIBEIRO JÚNIOR

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS RURAIS NO BRASIL:
DESAFIOS, IMPACTOS E ESTRATÉGIAS DE IMPLEMENTAÇÃO
EFICAZ**

**Cuiabá- MT
2025**

CURSO DE DIREITO

LUIZ EDUARDO RIBEIRO JÚNIOR

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS RURAIS NO BRASIL:
DESAFIOS, IMPACTOS E ESTRATÉGIAS DE IMPLEMENTAÇÃO
EFICAZ**

Projeto de Monografia apresentado à Banca Avaliadora do Departamento de Direito, da Faculdade FASIPE Cuiabá, como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof Delcio Julio Bento Junior

**Cuiabá- MT
2025**

LUIZ EDUARDO RIBEIRO JÚNIOR

**A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS RURAIS NO BRASIL:
DESAFIOS, IMPACTOS E ESTRATÉGIAS DE IMPLEMENTAÇÃO
EFICAZ**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Banca Avaliadora do Curso de Direito da Faculdade FASIPE-CPA, como requisito parcial para a obtenção do título de bacharel em DIREITO.

Aprovado em:

Professor Orientador: Prof. Delcio Julio Bento Junior
Departamento de Direito – FASIPE

Professor(a) Avaliador(a):
Departamento de Direito – FASIPE

Professor(a) Avaliador(a):
Departamento de Direito – FASIPE

Profº.
Coordenador do Curso de Direito
FASIPE - Faculdade CPA

DEDICO,

Este trabalho a todos que tornaram possível a realização deste sonho acadêmico: queridos mãe, pai, irmãs, noiva, orientador e professores. Primeiramente agradeço a Deus, meus pais e minha noiva e principalmente meu pai, que me apoiou desde a escola para que eu encontrasse minha vocação e seguisse para a graduação. Agradeço a minha noiva por todo amor, incentivo, atenção e ajuda durante esse processo. Ao meu orientador que não mediu esforços para me orientar em finais de semana e fora de horário, aos professores cujo os ensinamentos e conhecimentos foram fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho. A todos vocês, que fizeram parte do meu caminho, iluminando cada passo da jornada acadêmica que culmina nesta conquista dedico este trabalho.

AGRADEÇO,

Agradeço, primeiramente, a Deus, por me conceder força, sabedoria e fé para enfrentar cada etapa desta jornada. Sem Sua presença constante, eu não teria chegado até aqui.

Aos meus pais, meu mais sincero reconhecimento e gratidão. Vocês sempre estiveram ao meu lado, me apoiando nos momentos difíceis, acreditando em mim mesmo quando eu duvidava e me ensinando, com amor e exemplo, o valor da persistência.

À minha noiva, companheira incansável durante todo esse processo. Sua paciência, apoio emocional e incentivo foram fundamentais para que eu me mantivesse firme. Obrigado por caminhar comigo e por acreditar no meu potencial, mesmo nos dias em que tudo parecia mais difícil.

E, por fim, agradeço a mim mesmo. Convivendo com a dislexia e o TDAH, enfrentei inúmeros desafios, dúvidas e obstáculos, mas escolhi não desistir. Com esforço, resiliência e coragem, cheguei até aqui. Esta conquista é também uma prova da minha capacidade de superar limites e seguir em frente, apesar das dificuldades.

EPÍGRAFE,

“Coragem não é a ausência do medo, mas a capacidade de avançar apesar dele.”

Nelson Mandela

Luiz Eduardo Ribeiro Junior. “A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM ÁREAS RURAIS NO BRASIL: DESAFIOS, IMPACTOS E ESTRATÉGIAS DE IMPLEMENTAÇÃO EFICAZ”. 2025. 47 fls. Trabalho de Conclusão de Curso – FASIPE Cuiabá

RESUMO

Este trabalho aborda a regularização fundiária em áreas rurais no Brasil, focando nos desafios históricos e nas soluções jurídicas para o problema fundiário. O país enfrenta uma distribuição desigual de terras, remanescente do período colonial, que gera conflitos agrários, insegurança jurídica e dificuldades no desenvolvimento rural. A regularização fundiária é uma possível solução, garantindo a titulação das terras ocupadas irregularmente, principalmente por pequenos agricultores, assentados da reforma agrária e comunidades tradicionais. A regularização fundiária vai além da questão jurídica da posse da terra, impactando diretamente a inclusão social e o desenvolvimento econômico. Ao garantir a titularidade, o processo facilita o acesso a crédito rural, programas de incentivo à produção e práticas agrícolas sustentáveis, além de proporcionar acesso a serviços essenciais como água, energia elétrica e saneamento. Isso resulta na melhoria das condições de vida no campo. No entanto, o processo enfrenta obstáculos como burocracia excessiva, resistência de grandes proprietários e falta de infraestrutura, o que dificulta a implementação eficaz, deixando áreas vulneráveis à grilagem e especulação fundiária. A pesquisa propõe estratégias para superar esses obstáculos, como a simplificação dos processos burocráticos e o fortalecimento das políticas públicas voltadas para o desenvolvimento rural sustentável. Adota uma abordagem qualitativa e histórica para entender as dimensões jurídicas, sociais e econômicas do problema fundiário e sugerir soluções que promovam a segurança jurídica, a justiça social e o desenvolvimento sustentável.

Palavras-chave: Regularização fundiária rural; Titulação de terras; Desenvolvimento sustentável; Políticas públicas; Justiça social.

Luiz Eduardo Ribeiro Junior. "LAND REGULARIZATION IN RURAL AREAS IN BRAZIL: CHALLENGES, IMPACTS AND STRATEGIES FOR EFFECTIVE IMPLEMENTATION". 2025. 47 fls. Final Course Work – FASIPE Cuiabá

ABSTRACT

This paper addresses land regularization in rural areas of Brazil, focusing on historical challenges and legal solutions to the land issue. The country faces an unequal distribution of land, a legacy from the colonial period, which leads to agrarian conflicts, legal insecurity, and difficulties in rural development. Land regularization is a possible solution, ensuring the titling of irregularly occupied lands, mainly by small farmers, land reform settlers, and traditional communities. Land regularization goes beyond the legal aspect of land ownership, directly impacting social inclusion and economic development. By ensuring land title, the process facilitates access to rural credit, production incentive programs, and sustainable agricultural practices, as well as providing access to essential services such as water, electricity, and sanitation. This leads to an improvement in living conditions in rural areas. However, the process faces obstacles such as excessive bureaucracy, resistance from large landowners, and lack of infrastructure, which hinder effective implementation, leaving areas vulnerable to land grabbing and land speculation. The research proposes strategies to overcome these obstacles, such as simplifying bureaucratic processes and strengthening public policies aimed at sustainable rural development. It adopts a qualitative and historical approach to understand the legal, social, and economic dimensions of the land issue and to propose solutions that promote social justice, legal security, and sustainable development.

Keywords: Land regularization in rural areas; Land titling; Sustainable development; Public policies; Social justice.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADCT – Ato das Disposições Constitucionais Transitórias

APP – Área De Preservação Permanente

CAR – Cadastro Ambiental Rural

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INCRA – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis

INTERMAT - Instituto de Terras de Mato Grosso.

PNRA – Programa Nacional de Reforma Agrária

PRONAF – Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar

TCU – Tribunal de Contas da União

LISTA DE TABELAS E FIGURAS

Figura 1 – Aparelho Real-Time Kinematic (RTK) usado para georreferenciamento...	23
Figura 2 - Títulos emitidos em projetos de assentamentos, por tipo de título (2019-2022).....	25
Figura 3 - Mapa de alguns assentamentos em processo de regularização no MT.....	26

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	12
2. TEORIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL.....	15
2.1 O Direito À Moradia: Fundamentos Teóricos E Jurídicos.....	16
2.2 Função Social Da Terra.....	18
2.3 Direito Da Propriedade.....	19
2.4 Instrumentos Jurídicos De Regularização Fundiária Rural.....	21
2.5 Atuação Do Incra E Das Políticas Públicas Agrárias.....	23
2.6 Do Poder Do Estado Em Desapropriar Terras.....	27
2.7 Os Desafios Da Regularização Fundiária Rural.....	28
2.8 Impactos Da Regularização Fundiária.....	31
2.9 Estratégias Eficazes Para A Regularização Fundiária.....	33
2.9.1 Fortalecimento Institucional E Capacitação Dos Órgãos Responsáveis.....	33
2.9.2 Projetos Para Conscientizar As Comunidades Rurais.....	33
2.9.3 Apoio Técnico Especializado Aos Pequenos Produtores.....	36
2.9.4 Desburocratização E Simplificação Dos Processos Legais.....	37
2.9.5 Incentivo À Regularização Nas Áreas De Fronteira Agrícola.....	38
2.9.6 Adoção De Um Marco Regulatório Único E Claro.....	39
3. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	42
REFERÊNCIAS.....	45

1. INTRODUÇÃO

Diante dos significativos problemas fundiários que devastam o Brasil, refletidos nos dados apresentados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), onde milhões de pessoas vivem em favelas e comunidades urbanas, torna-se imperativa uma análise sobre os potenciais soluções jurídicas para esse complexo problema urbano e social.

As favelas e comunidades urbanas representam uma parte considerável da população do país, indicando a magnitude da questão e a urgência de respostas eficazes por parte das autoridades e da sociedade como um todo.

Uma das possíveis soluções jurídicas para enfrentar o problema das favelas e comunidades urbanas é a implementação de políticas públicas voltadas para a regularização fundiária. Isso significa a identificação, delimitação e titulação das áreas ocupadas de forma irregular, garantindo o direito à propriedade e o acesso a serviços básicos como água, saneamento e energia elétrica.

A regularização fundiária não apenas promove a segurança jurídica dos ocupantes, mas também contribui para a melhoria das condições de vida e a inclusão social. Em áreas rurais no Brasil, ela tem sido um tema de crescente importância, considerando a extensão territorial do país e a grande quantidade de terras ocupadas de forma irregular.

Historicamente, o Brasil enfrenta desafios ligados à distribuição de terras, herdando de seu passado colonial um sistema desigual de posse e propriedade, que tem gerado tensões sociais e econômicas. Esse cenário contribui para conflitos agrários, insegurança jurídica para os ocupantes e dificuldades para o Estado no que tange à arrecadação de impostos e ao desenvolvimento rural sustentável.

O processo de regularização fundiária busca resolver essas questões, fornecendo um caminho para que os posseiros adquiram a titularidade formal de suas

terras, além de fomentar o desenvolvimento econômico, social e ambiental das áreas rurais.

A importância da regularização não se restringe apenas à garantia do direito de propriedade, mas também à promoção de justiça social e ao estímulo de políticas públicas eficazes no desenvolvimento rural, pois uma vez com a titularidade da terra, os agricultores podem acessar crédito rural, programas governamentais de incentivo à produção e adotar práticas agrícolas mais sustentáveis. Além disso, a regularização pode auxiliar na preservação ambiental, controlando o uso indiscriminado de recursos naturais em áreas ocupadas ilegalmente. No entanto, a implementação desse processo ainda enfrenta barreiras significativas, como a burocracia excessiva, a falta de infraestrutura e a resistência de grandes proprietários de terras. Essas dificuldades fazem com que muitos assentamentos rurais permaneçam à margem da legalidade, sem acesso a serviços essenciais e sujeitos à especulação fundiária.

Portanto, investigar os entraves e as potencialidades da regularização fundiária em áreas rurais no Brasil é fundamental para compreender os impactos desse processo e propor soluções que possam contribuir para a justiça social e o desenvolvimento sustentável no campo. Este trabalho surgiu da necessidade de compreender as múltiplas dimensões da regularização fundiária rural no Brasil, considerando seus aspectos jurídicos, sociais, ambientais e econômicos. A pesquisa parte da constatação de que a ausência de políticas públicas eficazes para regularização não só compromete a inclusão produtiva de agricultores familiares, comunidades tradicionais e assentados da reforma agrária, como também inviabiliza o acesso a crédito, assistência técnica e infraestrutura básica, ao mesmo tempo que torna o território vulnerável à grilagem, à especulação fundiária e ao desmatamento ilegal.

O problema de pesquisa que orienta este estudo pode ser sintetizado na seguinte indagação: como o processo de regularização fundiária em áreas rurais no Brasil pode ser aprimorado para garantir justiça social, desenvolvimento sustentável e segurança jurídica para os pequenos proprietários de terras? A partir desta pergunta, o objetivo geral do trabalho consistiu em investigar o fenômeno da regularização fundiária rural no Brasil, seus entraves e potencialidades, com vistas à formulação de estratégias que tornem sua implementação mais eficaz e inclusiva.

Foram também explorados objetivos específicos como: abordar a moradia

como direito fundamental, conceituar e caracterizar a regularização fundiária e estudar os instrumentos legais disponíveis para a sua efetivação.

A pesquisa adotou uma abordagem qualitativa, de natureza descritiva, com base em levantamento bibliográfico de livros, artigos acadêmicos, legislações pertinentes e documentos oficiais disponíveis em bases científicas e institucionais. O método utilizado foi o histórico, buscando compreender a evolução do problema fundiário no Brasil e suas repercussões na atualidade. Por meio do cruzamento de descritores temáticos, foi possível mapear e analisar os principais desafios e caminhos possíveis para a consolidação de uma política fundiária justa, eficiente e articulada com o desenvolvimento rural sustentável.

2. TEORIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL

A regularização fundiária rural é um processo jurídico e administrativo essencial para garantir a segurança dos ocupantes de terras, formalizando a posse e regularizando a propriedade. Ela resolve conflitos fundiários e assegura o cumprimento da função social da terra, conforme o artigo 191 da Constituição de 1988 (Brasil, 1998).

O processo de regularização é fundamental para o desenvolvimento sustentável, pois permite aos produtores acessar créditos rurais e programas de incentivo à agricultura familiar, impulsionando o setor agrícola. A Constituição, no artigo 5º, inciso XXIII (Brasil, 1998), afirma que a propriedade deve atender à sua função social, e a regularização fundiária é a ferramenta para concretizar esse princípio.

A Lei nº 11.952/2009 (Brasil, 2009) foi crucial para a regularização das terras da União, estabelecendo procedimentos administrativos para a titulação de áreas ocupadas irregularmente. Contudo, a Lei nº 13.465/2017 (Brasil, 2017) trouxe uma abordagem mais ampla, alterando dispositivos anteriores e oferecendo soluções para a regularização de assentamentos precários e áreas de reforma agrária. O artigo 2º dessa lei (Brasil, 2009) destaca a importância de considerar os aspectos sociais e ambientais nas áreas rurais, buscando integrar essas regiões ao desenvolvimento sustentável.

O acesso à terra por pequenos produtores e assentados da reforma agrária é um dos maiores desafios da regularização fundiária rural no Brasil. O artigo 186 da Constituição de 1988 (Brasil, 1998) determina que a propriedade rural deve atender à sua função social, utilizando-se de maneira eficiente e sustentável.

Sem a regularização, esses produtores não conseguem acessar crédito rural ou outras políticas públicas, o que limita suas possibilidades de crescimento e melhoria de vida. Por isso a regularização fundiária é essencial para garantir a segurança jurídica e a sustentabilidade dessas atividades.

O processo de legalização também está ligado à preservação ambiental, já que

a titulação das terras assegura o cumprimento das normas ambientais, como o Código Florestal Lei nº 12.651/2012 (Brasil, 2012). Ela promove o uso responsável da terra, a conservação de áreas de preservação permanente e o reflorestamento de áreas antes irregulares.

Dessa forma, a regularização não só cumpre uma função jurídica e social, mas também contribui para a sustentabilidade ambiental, garantindo que as terras ocupadas atendam à sua função social de forma responsável.

A titulação das terras permite que os trabalhadores explorem seus recursos de maneira legal e segura, facilitando o acesso a crédito e modernização agrícola. Neste contexto, é essencial reconhecer que a regularização fundiária rural demanda marcos teóricos e políticas públicas específicas, distintas daquelas voltadas à realidade urbana, dada a complexidade e particularidade das dinâmicas do campo (REIS; OLIVEIRA, 2017)

2.1 O Direito À Moradia: Fundamentos Teóricos E Jurídicos

A moradia é uma necessidade básica e um direito fundamental de todo ser humano, é um espaço onde se constrói a vida, se estabelecem os laços familiares, se cultiva o bem-estar e se busca segurança. O seu acesso está intimamente ligado à justiça social e à igualdade, pois influencia diretamente na qualidade de vida e no desenvolvimento das pessoas. No entanto, apesar de ser reconhecida como um direito universal, a habitação adequada ainda é inacessível para muitos ao redor do mundo.

No contexto do direito à propriedade, que já está consolidado na primeira geração de direitos fundamentais, é essencial destacar que a moradia se configura como um direito social que transcende a mera posse de bens materiais.

De acordo com Mastrodi e Rossi (2024), o direito fundamental à moradia vai além da questão do direito de propriedade, sendo um direito social de caráter inalienável que exige não apenas a posse de um imóvel, mas também o acesso à qualidade de vida, infraestrutura adequada e condições dignas de habitabilidade. Esse entendimento amplia o conceito de propriedade, fazendo com que a habitação seja tratada como um direito essencial à dignidade humana e não apenas um bem patrimonial.

Ademais, a evolução dos direitos sociais e econômicos ao longo do século

XX evidenciou a necessidade de se garantir a moradia como um direito universal, indivisível e interdependente, inter-relacionado com outros direitos fundamentais. A Constituição de 1988 (Brasil, 1988) estabeleceu a função social da propriedade, consolidando o direito à moradia no ordenamento jurídico brasileiro.

Fernandes (2018) destaca que a judicialização desse direito pode ser compreendida como uma resposta à inefetividade das políticas públicas habitacionais, com o Poder Judiciário atuando na mediação de conflitos e na fiscalização dessas políticas, reforçando o papel do Estado na efetivação do direito à moradia digna.

No artigo 6º da Constituição brasileira (Brasil, 1998), a moradia é expressamente reconhecida como um direito social, junto com outros direitos fundamentais como a educação, saúde e alimentação. Este dispositivo reflete o compromisso do Estado em garantir não apenas o direito à propriedade, mas também uma série de direitos essenciais para o pleno desenvolvimento e bem-estar dos cidadãos.

Mastrodi e Rossi (2024) enfatizam que a efetivação do direito à moradia não se limita ao acesso à habitação, mas abrange a criação de políticas públicas que promovam condições adequadas para a vivência, com a promoção de um ambiente saudável e acessível para todos.

Além disso, envolve um compromisso coletivo de governos, organizações da sociedade civil e setor privado. Para garantir esse direito, é necessário o desenvolvimento de políticas habitacionais que contemplem a construção de moradias acessíveis, a regularização fundiária, o combate à especulação imobiliária e a promoção de programas de habitação social.

(GHISLENI; SPENGLER, 2011) aponta que a judicialização da questão, especialmente em nível local, pode ser uma ferramenta importante na busca por soluções para essa questão, já que os tribunais podem atuar na mediação de conflitos e na fiscalização das políticas públicas habitacionais.

É fundamental compreender que o direito à habitação não se resume à construção de moradias, mas também envolve questões como acesso à terra, infraestrutura urbana, segurança jurídica e participação comunitária. Somente por meio de abordagens integradas e colaborativas será possível garantir a efetividade desse direito fundamental, permitindo que todos os indivíduos, independentemente de sua condição socioeconômica ou identidade, possam viver em condições dignas.

O artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988 (Brasil, 1988)

estabelece que a moradia deve cumprir sua função social, refletindo o compromisso do Estado em promover uma distribuição justa e equitativa de recursos e oportunidades, especialmente no que se refere ao acesso à habitação adequada para todos os cidadãos. Em um contexto de Estado capitalista, esse princípio assume ainda maior relevância, considerando que a propriedade privada constitui um dos pilares fundamentais do sistema econômico.

No entanto, a regularização fundiária não se limita a resolver questões de titulação, mas também está intimamente vinculada ao cumprimento da função social da propriedade rural. O artigo 182 da Constituição Federal (Brasil, 1998) determina que a política urbana deve ser organizada para promover o bem-estar dos habitantes, com a função social da propriedade, o que inclui a adequação do uso da terra e da moradia.

Esse princípio é igualmente aplicável às propriedades rurais, conforme o artigo 191, que exige sua utilização de forma eficiente e sustentável, uma vez que a Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (BRASIL, 2012), estabelece normas de uso da terra de forma a assegurar sua sustentabilidade.

Desse modo, a regularização fundiária facilita o cumprimento delas, garantindo a conservação de áreas de preservação permanente (APP) e incentivando práticas agrícolas mais responsáveis, de maneira que essa se torna uma ferramenta estratégica tanto para garantir o direito à moradia, como também para conservar as áreas rurais.

2.2 Função Social Da Terra

A função social da terra é um princípio consagrado na Constituição Federal de 1988 (Brasil, 1998) que estabelece que a propriedade rural deve cumprir finalidades que vão além do simples direito individual, vinculando-a ao interesse coletivo e ao desenvolvimento sustentável. Conforme o artigo 186 da Constituição Federal (BRASIL, 1988), a função social da propriedade rural é cumprida quando ela atende simultaneamente a critérios como o aproveitamento racional e adequado, a utilização sustentável dos recursos naturais, a observância das normas trabalhistas e a promoção do bem-estar dos proprietários e trabalhadores.

Isso significa que a terra deve ser produtiva, ambientalmente preservada e socialmente justa, integrando aspectos econômicos, ambientais e sociais.

Esse princípio surgiu como resposta à concentração fundiária e à existência

de latifúndios improdutivos, que não atendem às necessidades sociais e econômicas do país. Segundo Tayer Neto e Gonçalves Neto (2013), a função social da propriedade rural deve ser compreendida como uma regra jurídica e não apenas como um princípio, conforme interpretação dos artigos 5º, XXII, e 186 da Constituição Federal (Brasil, 1998).

Além disso, a função social da terra está intimamente ligada à reforma agrária e à justiça social, pois o descumprimento desse princípio pode acarretar sua desapropriação para fins de redistribuição da terra, conforme previsto no artigo 184 da Constituição, com indenização justa e prévia (BRASIL, 1988), sendo essa medida uma forma de corrigir desigualdades históricas no acesso à terra e promover a inclusão social, garantindo que a propriedade seja um meio para a subsistência e o desenvolvimento das populações rurais.

Do ponto de vista ambiental, a função social da terra impõe o uso responsável dos recursos naturais, o que é essencial para a sustentabilidade do meio rural, uma vez que, segundo Pítsica e Gonçalves (2014). Essa função deve ser compreendida para além do aspecto econômico, integrando valores coletivos e ambientais, de modo que o manejo sustentável se coloca no centro desse conceito, pois a propriedade não pode mais ser exercida apenas sob uma ótica individualista e patrimonialista.

Ao reconhecer a interdependência entre o meio ambiente, o bem-estar coletivo e a utilização racional da terra, a função social se torna uma ferramenta jurídica essencial para a construção de uma sociedade ambientalmente equilibrada e socialmente justa. Ela representa um princípio em constante evolução, voltado para harmonizar os direitos do proprietário com suas responsabilidades perante a coletividade.

A terra, nesse contexto, deixa de ser vista apenas como um bem de uso individual ou instrumento de enriquecimento, assumindo um papel relevante na promoção do desenvolvimento econômico, social e ambiental. Essa perspectiva reforça a importância de que a propriedade rural seja utilizada de forma a contribuir com a justiça social, a sustentabilidade e a efetivação dos direitos das populações do campo.

2.3 Direito Da Propriedade

O direito de propriedade é um dos direitos mais amplos e importantes no ordenamento jurídico, conferindo ao titular o poder de usar, gozar, dispor e reivindicar um bem. Ele abrange tanto bens móveis quanto imóveis e garante ao proprietário a possibilidade de exercer controle exclusivo sobre o que é seu, desde que respeite os limites legais e sociais, sendo esse direito fundamental para a segurança jurídica e para a organização das relações econômicas e sociais, conforme aponta Pereira (2021), para quem a formalização do título de propriedade substituiu o uso como critério principal de aquisição, consolidando a propriedade individual no Brasil.

Os elementos que compõem o direito de propriedade são quatro: o direito de usar o bem (*ius utendi*), que permite ao proprietário utilizá-lo conforme sua vontade; o direito de fruir ou gozar (*ius fruendi*), que consiste em aproveitar os frutos e benefícios que o bem pode proporcionar; o direito de dispor (*ius abutendi*), que autoriza a alienar, vender ou modificar o bem; e o direito de reivindicar, que garante a recuperação do bem caso seja possuído injustamente por terceiros.

Segundo Carlos Roberto Gonçalves (2022), esses atributos são essenciais para garantir a plenitude do direito de propriedade, permitindo ao titular exercer controle total sobre o bem, desde que respeitados os limites legais.

Entretanto, o direito de propriedade não é absoluto, a Constituição Federal estabelece que ele deve atender à função social, o que significa que o seu uso deve beneficiar não apenas o proprietário, mas também a coletividade, isso implica que propriedades não podem ser mantidas improdutivas ou usadas de forma que causem danos ambientais ou sociais, assim, esse direito está condicionado ao respeito a normas ambientais, urbanísticas e sociais, buscando o equilíbrio entre interesses individuais e coletivos (BRASIL, 1988)

Além disso, o direito de propriedade é exclusivo, ou seja, apenas o titular pode exercer poderes sobre o bem, salvo nos casos de copropriedade ou condomínio. Essa exclusividade assegura a proteção contra interferências indevidas e reforça a segurança jurídica. Contudo, seu uso exclusivo deve ser exercido com responsabilidade, pois abusos podem levar à intervenção do Estado, inclusive com desapropriação, quando a função social não for cumprida (Souza et al., 2024).

A propriedade também possui elasticidade, podendo ter seus atributos limitados ou ampliados conforme as circunstâncias e a legislação, pois, por exemplo, o usufruto ou a hipoteca são formas de desmembramento, nas quais o proprietário

mantém a titularidade, mas cede parte dos poderes a terceiros, o que permite adequar o direito às necessidades econômicas e sociais, sem perder sua essência.

Por fim, o direito de propriedade é um instrumento essencial para o desenvolvimento econômico e social, devendo ser exercido com equilíbrio e responsabilidade, enquanto sua função reforça a ideia de que o direito individual deve estar harmonizado com o interesse coletivo, promovendo justiça social, sustentabilidade e bem-estar, de modo que a propriedade deixa de ser um simples direito patrimonial para se tornar um agente de transformação.

2.4 Instrumentos Jurídicos De Regularização Fundiária Rural

Um dos principais instrumentos jurídicos para a regularização fundiária rural é a Lei nº 11.952/2009 (Brasil, 2009), que estabelece o procedimento para a regulamentação de terras públicas da União. Essa lei possibilita a titulação de imóveis rurais ocupados de forma irregular, facilitando o acesso à legalização dos assentamentos de reforma agrária, das áreas de ocupação espontânea e dos assentamentos precários.

De acordo com o artigo 2º da Lei nº 11.952/2009 (Brasil, 2009), o processo de regularização fundiária pode ser realizado por meio de títulos de domínio expedidos pelo poder público, assegurando a propriedade legal da terra ao ocupante que utilize a área para fins produtivos. A titulação de terras é, de fato, um dos pilares fundamentais para a regularização fundiária rural, funcionando como um mecanismo jurídico essencial para garantir que os ocupantes de terras possam formalizar sua posse e ter a segurança jurídica necessária para usufruir plenamente dos direitos sobre a propriedade.

No Brasil, onde a questão fundiária é histórica e complexa, a titulação das terras é crucial, pois permite aos agricultores o acesso a um conjunto de políticas públicas e benefícios voltados para o desenvolvimento agrícola, além de garantir sua participação no mercado formal.

Um dos principais benefícios é o crédito rural, com a documentação formal da terra, o agricultor pode acessar empréstimos e financiamentos destinados ao setor agrícola, facilitando a compra de insumos, equipamentos e o investimento em melhorias produtivas. A regularização fundiária possibilita que o produtor se beneficie de linhas

de crédito com condições mais vantajosas, o que pode ser essencial para aumentar a produtividade e modernizar as técnicas agrícolas, contribuindo para a agricultura familiar e o desenvolvimento do campo de forma sustentável.

Ainda no contexto da regularização fundiária rural, é importante destacar a utilização da usucapião como instrumento de legalização. O artigo 191 da Constituição Federal (Brasil, 1998) garante que a usucapião pode ser utilizada para a regularização de propriedades rurais, permitindo que as terras ocupadas por mais de 5 anos sejam tituladas, desde que o ocupante utilize a terra de forma produtiva e cumpra sua função social.

O Código Civil Brasileiro, em seu artigo 1.239, estabelece que a usucapião rural requer que o possuidor utilize a terra por no mínimo 5 anos de forma contínua e pacífica, e o uso da terra deve estar ligado à atividade produtiva, seja agrícola ou pecuária (BRASIL, 2002), sendo esse instituto uma ferramenta eficaz para a regularização de áreas ocupadas por agricultores familiares e outros trabalhadores rurais, que, muitas vezes, não possuem a documentação formal da terra, mas utilizam-na de forma produtiva e responsável, o que contribui para a segurança jurídica e o desenvolvimento rural sustentável.

Outro instrumento importante é o Cadastro Ambiental Rural (CAR), um registro público eletrônico criado pela Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal) com o objetivo de integrar informações ambientais das propriedades e posses rurais em todo o território nacional (BRASIL, 2012). Ele é obrigatório para todos os imóveis rurais e funciona como uma base de dados que permite o monitoramento, o planejamento ambiental e o combate ao desmatamento. No CAR, o proprietário deve informar a localização de áreas de preservação permanente (APP), reservas legais, vegetação nativa, áreas consolidadas e de uso restrito.

Nesse contexto, o georreferenciamento é fundamental, pois essa técnica posiciona um imóvel rural em coordenadas geográficas precisas, com base em dados de satélite e tecnologia GPS, que permite a delimitação exata da propriedade, tornando possível confrontar as informações declaradas no CAR com a realidade do terreno. Esse procedimento é exigido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) para o registro de imóveis rurais acima de determinado tamanho e é fundamental para resolver sobreposições, disputas de terra e identificar ocupações irregulares.

Figura 1 – Aparelho Real-Time Kinematic (RTK) usado para georreferenciamento.



Fonte: Crea (2024).

A integração entre o CAR e o georreferenciamento tem papel essencial na regularização fundiária rural, pois garante maior segurança jurídica para os proprietários, facilita o acesso a crédito agrícola, políticas públicas e incentivos ambientais.

Além disso, contribui para a conservação ambiental, ao permitir que o governo monitore o uso do solo e identifique áreas que precisam ser recuperadas ou protegidas. Em um país como o Brasil, com histórico de conflitos de terra e grandes áreas sem documentação formal, essas ferramentas são fundamentais para promover o ordenamento territorial e o desenvolvimento sustentável no campo.

2.5 Atuação Do Incra E Das Políticas Públicas Agrárias

O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), criado pela Lei nº 5.868/1972, é o principal órgão federal responsável pela implementação da política de reforma agrária e regularização fundiária rural no Brasil. Entre suas atribuições, destacam-se a identificação, arrecadação e destinação de terras públicas

para fins de assentamento, além da titulação de terras ocupadas irregularmente por pequenos produtores (BRASIL, 1972), o órgão também atua na mediação de conflitos fundiários e no apoio à agricultura familiar.

O artigo 184 da Constituição (Brasil, 1998) autoriza a desapropriação de imóveis rurais que não cumpram a função social da propriedade, com a finalidade de garantir uma distribuição mais justa e equitativa da terra e promover o acesso dos trabalhadores rurais à terra para o desenvolvimento da agricultura e outras atividades produtivas.

A desapropriação pode ocorrer por interesse social, ou seja, quando a terra é considerada improdutiva ou quando o proprietário não a utiliza de maneira adequada, conforme o artigo 186 da constituição (Brasil, 1998), que menciona o uso eficiente da terra, a preservação do meio ambiente e a exploração racional dos recursos naturais como aspectos essenciais para a caracterização do cumprimento da função social.

Nesse contexto, o INCRA desempenha um papel central na implementação e fiscalização da política fundiária no Brasil, o órgão tem como missão coordenar e executar programas de reforma agrária e regularização fundiária, buscando garantir que a função social da terra seja respeitada, além de promover a inclusão dos pequenos produtores no processo produtivo e quando necessário, realizar a desapropriação de terras que não cumprem sua função social, destinando-as para a redistribuição ou outras formas de uso coletivo.

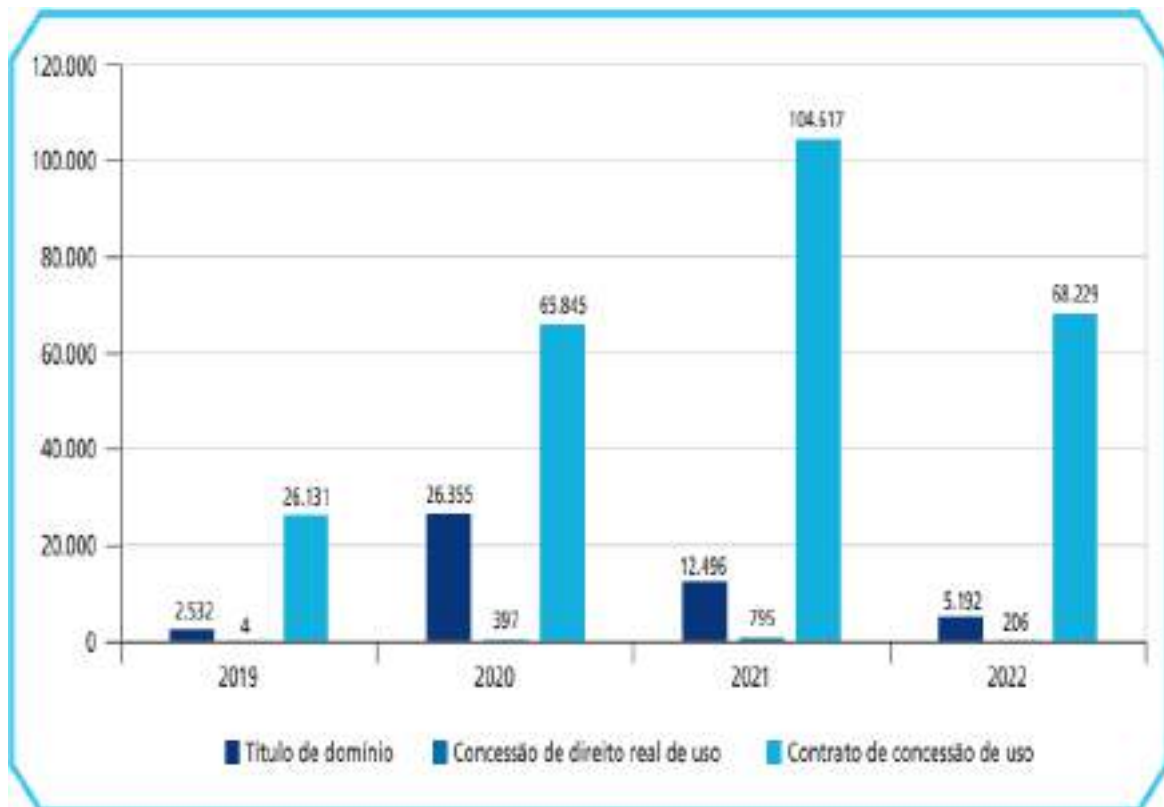
As políticas públicas agrárias são implementadas por meio de programas como o Programa Nacional de Reforma Agrária (PNRA) e o Programa Terra Legal. Este último, instituído pela Medida Provisória nº 458/2009 e transformado na Lei nº 11.952/2009, foi concebido para promover a regularização fundiária em áreas da União situadas na Amazônia Legal (BRASIL, 2009). Esse programa é operacionalizado pelo INCRA, que emite títulos de domínio ou de concessão de uso para os ocupantes de boa-fé.

A Lei nº 13.465/2017 representou um marco ao ampliar o alcance das ações de regularização fundiária, incluindo mecanismos mais ágeis de titulação de terras rurais. Essa norma consolidou a atuação do INCRA como responsável pela legitimação da posse de ocupantes que atendem aos critérios legais, permitindo maior segurança jurídica e acesso a políticas públicas como o crédito rural e assistência técnica (Brasil, 2017).

Pesquisas apontam que, embora o Instituto Nacional de Colonização e

Reforma Agrária tenha papel estratégico na democratização do acesso à terra, enfrenta desafios relacionados à limitação orçamentária, à sobrecarga institucional e à interferência política, de modo que a descentralização da política fundiária, com maior atuação de estados e municípios, tem sido uma alternativa proposta para tornar os processos mais eficientes e próximos das comunidades rurais, embora o fortalecimento do INCRA continue sendo essencial para garantir o cumprimento da função social da terra e a justiça agrária.

Figura 2 - Títulos emitidos em projetos de assentamentos, por tipo de título (2019-2022).



Fonte: Própria (2025).

Em nosso Estado, à título de informação. A atuação do Instituto de Terras de Mato Grosso (INTERMAT) tem se mostrado significativa na aceleração do processo de regularização fundiária no estado, especialmente a partir de 2023. O INTERMAT tem se empenhado na regularização de 29 assentamentos rurais, beneficiando 2.214 famílias.

A primeira etapa deste processo inclui a medição das áreas, etapa essencial

para a emissão das escrituras definitivas das propriedades, o que garante a titularidade e segurança jurídica dos ocupantes. Até o momento, mais de 11 mil famílias, em 122 projetos de assentamento, receberam benefícios, com 5,5 mil propriedades já tituladas. O INTERMAT prevê a conclusão do processo de regularização para 100% dessas famílias nos próximos quatro anos, alavancado pela utilização de tecnologias como o georreferenciamento.

Nesse contexto, o Instituto também iniciou a regularização de 1.709 propriedades rurais em municípios como Cuiabá, Nossa Senhora do Livramento, Novo Mundo, Poconé, Poxoréu e Rosário Oeste. A ação, que abrange 96.023,35 hectares, é parte de um esforço mais amplo para regularizar terras em todo o estado, viabilizado por um investimento de R\$ 2 milhões provenientes do Governo Federal. A meta é garantir que as famílias possam acessar direitos fundamentais, como crédito rural e melhorar as condições de vida nas regiões envolvidas, além de impulsionar o desenvolvimento socioeconômico local.

Figura 3- Mapa de alguns assentamentos em processo de regularização no MT.



Fonte: INTERMAT (2023)

Até o momento, o Governo de Mato Grosso investiu mais de R\$ 87 milhões na regularização de 18.930 imóveis urbanos e rurais. O objetivo do INTERMAT é

entregar 20 mil escrituras até 2026, consolidando o estado como um centro de excelência em regularização fundiária e na prestação de serviços ao cidadão. Neste sentido, a integração do georreferenciamento no processo tem se mostrado um avanço significativo na gestão da legalização das propriedades rurais em Mato Grosso.

2.6 Do Poder Do Estado Em Desapropriar Terras

O poder do Estado para desapropriar terras é uma prerrogativa constitucional que visa garantir o cumprimento da função social da propriedade rural, conforme previsto no artigo 184 da Constituição Federal de 1988 (Brasil, 1998). Esse dispositivo autoriza a desapropriação por interesse social de imóveis rurais que não estejam cumprindo sua função social, assegurando que a terra seja utilizada de forma produtiva, sustentável e em benefício da coletividade.

Portanto, esse não é um ato arbitrário, mas uma medida legal que busca corrigir distorções históricas na distribuição da terra e promover a justiça social no campo.

A função social da terra, requisito fundamental para a desapropriação, implica que a propriedade deve atender a critérios como o aproveitamento racional e adequado, a utilização sustentável dos recursos naturais, a observância das normas trabalhistas e a promoção do bem-estar dos trabalhadores rurais.

O Supremo Tribunal Federal (STF) reafirmou recentemente que mesmo propriedades produtivas podem ser desapropriadas caso não cumpram esses requisitos, consolidando o entendimento de que a produtividade isolada não exime o proprietário do dever social (STF, 2023).

Dessa forma, a desapropriação é um instrumento legítimo para assegurar que a terra cumpra seu papel social, evitando a manutenção de latifúndios improdutivos ou abusivos.

O poder de desapropriar, entretanto, deve ser exercido com respeito aos direitos dos proprietários, garantindo sempre a prévia e justa indenização, conforme determina o artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição (Brasil, 1998).

A indenização geralmente é feita por meio de títulos da dívida agrária, que podem ser resgatados em até 20 anos, buscando equilibrar o interesse público com a proteção ao patrimônio privado, essa medida é fundamental para assegurar a segurança jurídica e evitar conflitos desnecessários, promovendo uma transição justa para os

novos beneficiários das terras desapropriadas.

A desapropriação para fins de reforma agrária é uma ferramenta essencial para democratizar o acesso à terra, especialmente para famílias de baixa renda que dependem da agricultura para sua subsistência. No entanto, o processo enfrenta desafios práticos, como a resistência de grandes proprietários, a burocracia e a necessidade de políticas públicas integradas que garantam o sucesso dos assentamentos.

A efetividade da desapropriação depende não apenas da transferência da terra, mas também do suporte técnico, financeiro e social aos assentados para que possam desenvolver suas atividades produtivas com sustentabilidade.

Autores como Jecson Girão Lopes destacam que esse procedimento é um instrumento jurídico essencial para garantir que a terra cumpra sua função social, corrigindo a concentração fundiária e promovendo a justiça social no campo (LOPES, 2013), ele também enfatiza que a desapropriação, prevista constitucionalmente, é necessária para assegurar o uso produtivo e sustentável da terra, beneficiando trabalhadores rurais e a coletividade.

Outro autor, José Afonso da Silva entende que a desapropriação por interesse social constitui uma forma legítima de intervenção do Estado na propriedade privada, com o objetivo de promover o bem coletivo. Para o autor, essa medida não deve ser vista como punição ao proprietário, mas como um instrumento jurídico e constitucional, que visa assegurar a função social da propriedade, como um mecanismo essencial para corrigir desigualdades fundiárias, ampliar o acesso à terra e promover a justiça social, especialmente no meio rural (SILVA, 2019).

2.7 Os Desafios Da Regularização Fundiária Rural

A regularização fundiária rural, no entanto, enfrenta diversos desafios históricos e estruturais, sendo um dos maiores entraves a concentração fundiária, que remonta ao período colonial e ainda se mantém em várias regiões do Brasil.

A desigualdade no acesso à terra é um fator que contribui para a ocorrência de conflitos agrários, sobretudo nas áreas de expansão agrícola, onde a demanda por terras é maior.

Outros obstáculos, incluem aspectos técnicos como o georreferenciamento e a comprovação da posse, além de embargos burocráticos que dificultam sua efetivação.

A insuficiência de recursos e a falta de coordenação entre as esferas federal, estadual e municipal agravam esses desafios, comprometendo a implementação eficiente das políticas de regularização fundiária e limitando os avanços necessários para a segurança jurídica e o desenvolvimento agrícola sustentável.

Os conflitos fundiários no Brasil são resultado histórico da concentração de terras, da falta de regularização e das desigualdades no acesso à propriedade rural. Essas disputas geralmente envolvem posseiros, pequenos agricultores, povos indígenas, quilombolas e grandes proprietários, muitas vezes com o uso de violência e ameaças.

A ausência de políticas públicas eficazes de ordenamento territorial e a lentidão nos processos de titulação agravam ainda mais esses conflitos, especialmente nas regiões Norte e Centro-Oeste, onde a fronteira agrícola avança sobre terras públicas, áreas protegidas e territórios tradicionais. Segundo Bernardo Mançano Fernandes (2004), o histórico de desigualdade no acesso à terra e a concentração de propriedade geram uma constante tensão no campo brasileiro.

A burocracia e a lentidão dos processos administrativos para a regularização fundiária rural no Brasil são fatores que agravam ainda mais as desigualdades no campo, o processo de titulação das terras enfrenta uma série de obstáculos administrativos.

A falta de uma gestão eficiente nos órgãos responsáveis pela regularização, como o INCRA e outros órgãos estaduais e municipais, resulta em um grande volume de processos paralisados ou prazos de resposta excessivamente longos. Apesar de avanços como a Lei nº 13.465/2017, que visa acelerar o processo, muitos agricultores ainda enfrentam dificuldades devido à falta de capacitação dos servidores, escassez de recursos e resistência a mudanças (Brasil, 2017).

Segundo Gonçalves e Rizek (2020), embora a Lei nº 13.465/2017 represente um marco importante na tentativa de simplificação e agilização da regularização fundiária, ela também carrega ambiguidades e contradições, além de depender de um aparato institucional que, muitas vezes, é ineficiente ou insuficiente nos níveis locais, o que revela uma distância significativa entre o que a lei propõe e sua efetiva aplicação, perpetuando os obstáculos à segurança jurídica e à justiça fundiária.

A pressão do agronegócio sobre a legalização das propriedades rurais no Brasil tem se intensificado, especialmente em regiões de fronteira agrícola. Isso porque o avanço de atividades como a agricultura extensiva e a pecuária em terras públicas ou

áreas de preservação ambiental gera conflitos fundiários, desmatamento ilegal e grilagem de terras, enquanto a falta de uma gestão eficiente e de políticas públicas integradas contribui para a insegurança jurídica no campo, dificultando o acesso a crédito, assistência técnica e outros direitos para pequenos produtores e comunidades tradicionais.

As questões ambientais desempenham um papel crucial nas discussões sobre essa regularização, especialmente em regiões como a Amazônia. A expansão das atividades do agronegócio muitas vezes entra em conflito com a preservação de biomas e a manutenção de áreas de proteção ambiental, dificultando a garantia da função social da terra.

Dessa forma, a implementação de políticas públicas que conciliem o desenvolvimento agrícola com a preservação do meio ambiente é essencial para uma regularização fundiária sustentável. Santos et al. (2020) ressaltam que, ao longo das últimas décadas, o Estado brasileiro, em suas diferentes conformações, perseguiu ideias de crescimento e desenvolvimento que influenciaram diretamente a prática agrícola e impactaram aqueles que dela vivem, assim como a sociedade que dela depende.

Os autores destacam que as políticas públicas para a agricultura, tanto para os agricultores familiares quanto para o latifúndio, têm buscado transformar a realidade do país rumo a um desenvolvimento rural sustentável.

No entanto, eles observam que a efetividade dessas políticas depende da habilidade dos atores sociais em pautar políticas capazes de incidir sobre a realidade do país a fim de transformá-la. Além disso, muitas das terras que precisam ser regularizadas estão situadas em áreas de preservação ou em biomas sensíveis, como a Amazônia e o Cerrado.

Segundo Ferrante et al. (2022), a ocupação dessas áreas, muitas vezes de forma ilegal, tem contribuído para o desmatamento e a degradação dos recursos naturais. Dessa maneira, a regularização fundiária deve ser acompanhada de políticas voltadas para a conservação ambiental, garantindo que as terras regularizadas sejam utilizadas de forma sustentável.

Por isso a integração entre as políticas fundiárias e ambientais é fundamental para que a legalização das propriedades rurais não se torne um estímulo à expansão desordenada da fronteira agrícola, mas sim uma ferramenta para promover o desenvolvimento no campo com sustentabilidade.

A Constituição também prevê a proteção dos direitos das populações tradicionais, como indígenas e quilombolas, cujas terras são, em muitos casos, objeto de processos de regularização fundiária (Brasil, 1998). Para Ferrante *et al.* (2022), o artigo 231 da Constituição garante aos povos indígenas o direito às suas terras tradicionais, e o artigo 68 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT) assegura o reconhecimento das terras ocupadas por comunidades quilombolas (Brasil, 1998).

A regularização fundiária dessas áreas envolve não apenas a titulação de terras, mas também o reconhecimento de direitos históricos e culturais, fundamentais para a preservação das identidades e modos de vida dessas comunidades. Portanto, isso não pode ser visto apenas como um processo burocrático de formalização da posse da terra, mas também como um instrumento de governança ambiental, haja vista que a falta de integração entre as políticas fundiárias e ambientais é um dos maiores entraves à implementação eficaz da legalização das propriedades rurais no Brasil.

2.8 Impactos Da Regularização Fundiária

A regularização fundiária rural é um instrumento fundamental para garantir a segurança jurídica dos pequenos produtores. Legalizar as propriedades pode trazer impactos extremamente positivos para as áreas rurais, desde que o processo seja conduzido de maneira inclusiva e sustentável, ou seja, que as normas da legislação vigente estejam sendo obedecidas, pois, segundo o artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988, a propriedade deve cumprir sua função social e o artigo 191 estabelece condições para o reconhecimento da posse rural como forma de adquiri-la (Brasil, 1998).

Ao receber o título legal da terra, o agricultor assegura seu direito à propriedade, ficando protegido contra expulsões e grilagem. Além disso, a titulação permite que ele planeje melhor suas atividades, acesse crédito rural e invista na produção.

Esse processo também contribui para a valorização da terra, a pacificação de conflitos agrários e o fortalecimento das comunidades rurais, pois, como destaca Cardoso (2019), a regularização fundiária vai além da simples concessão do título.

Ela constitui-se em um elemento fundamental para a construção de garantias que promovem a estabilidade e a justiça social na fronteira agrícola, proporcionando condições para o desenvolvimento sustentável e a inclusão social dos pequenos agricultores.

Além disso, o processo de regularização é um forte estímulo à produção agrícola e ao acesso ao crédito rural. Com a documentação da terra, o produtor pode acessar linhas de financiamento público, como o Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (PRONAF), criado pela Lei nº 11.326/2006 (Brasil,2006), essencial para investimentos na estrutura das propriedades rurais, promoção da produtividade e modernização das práticas agrícolas pois, conforme aponta Zander Navarro (2010), a ausência de documentos impede que milhões de agricultores obtenham crédito bancário, travando o desenvolvimento nas regiões mais carentes.

No que se refere a inclusão social, está respaldada por dispositivos como o artigo 2º da Lei nº 13.465/2017 (Brasil,2017), que trata da regularização fundiária rural e urbana, com foco na democratização do acesso à terra. Com o título de propriedade, os agricultores passam

a ser reconhecidos como sujeitos de direitos, podendo acessar programas de moradia, educação, saúde e assistência técnica.

Por fim, a regularização promove a valorização das terras e fortalece a cidadania no meio rural, integrando pequenos agricultores ao mercado formal. Isso não só aumenta a produtividade agrícola, como também melhora as condições de vida das famílias. Desse modo, a formalização da posse pode reduzir significativamente os conflitos, que muitas vezes resultam em disputas violentas originadas pela falta de documentação adequada e pela incerteza sobre os direitos de propriedade.

Entretanto, conforme apontam Gómez e Vieira Filho (2023), os impactos positivos da regularização fundiária não são automáticos e dependem de diversos fatores relacionados à implementação do processo. A capacidade do Estado em conduzir e fiscalizar de forma eficaz a regularização é fundamental para garantir segurança jurídica aos proprietários rurais, possibilitando o acesso ao crédito, investimentos produtivos e o desenvolvimento sustentável das comunidades rurais.

Além disso, os autores destacam que o processo deve ser acompanhado de políticas públicas integradas para que seus benefícios sejam plenamente alcançados, evitando que o procedimento se limite a um mero reconhecimento formal, sem efetiva

transformação social e econômica.

É importante ressaltar que em várias regiões do Brasil, o INCRA, órgão responsável por essa tarefa, enfrenta uma série de desafios, como a falta de recursos financeiros e a escassez de mão de obra qualificada, o que compromete a eficiência e aceleração do processo de regularização, resultando em atrasos e ineficiências no atendimento da demanda.

Com isso, a falta de articulação entre as esferas de governo federal, estadual e municipal e a ausência de um marco regulatório claro e eficiente dificultam a coordenação das ações de regularização, gerando desorganização e prejudicando os resultados esperados, daí a necessidade de que o governo federal, juntamente com os estados e municípios, desenvolvam estruturas mais robustas, capacitem melhor os servidores públicos e agilizem o processo, garantindo que os benefícios da regularização cheguem efetivamente aos pequenos produtores e às populações rurais em situação de vulnerabilidade.

E buscar a colaboração com universidades, organizações da sociedade civil e empresas especializadas também pode contribuir para a melhoria da gestão da regularização fundiária, tornando-a mais transparente e eficiente.

2.9 Estratégias Eficazes Para A Regularização Fundiária

A importância de ter estratégias eficazes no processo de regularização fundiária rural é um fator fundamental para garantir que os benefícios dessa política pública sejam plenamente aproveitados, tanto para os produtores rurais quanto para a sociedade como um todo, pois esse processo proporciona segurança jurídica aos ocupantes de terras, permitindo-lhes exercer seus direitos de propriedade de forma plena e legal.

No entanto, para que a regularização atenda às necessidades da população rural e promova o desenvolvimento sustentável, é essencial adotar estratégias que sejam eficazes, dinâmicas e adaptadas às realidades locais, caso contrário, o processo pode se tornar burocrático, ineficiente e até prejudicial para os pequenos produtores, ao invés de contribuir para a redução das desigualdades no campo e o fortalecimento da agricultura familiar.

2.9.1 Fortalecimento Institucional E Capacitação Dos Órgãos Responsáveis

O fortalecimento institucional e a capacitação dos órgãos responsáveis pela regularização fundiária são essenciais para garantir a eficiência no processo. O INCRA, principal órgão encarregado dessa missão, enfrenta obstáculos como escassez de recursos humanos, técnicos e estruturais, o que compromete diretamente a implementação eficaz das políticas públicas voltadas para o ordenamento fundiário.

Essa deficiência acaba por limitar a capacidade do Estado de oferecer respostas rápidas e eficientes às demandas da população rural.

Segundo relatório do Tribunal de Contas da União (TCU), publicado em 2020, a falta de estrutura compromete significativamente a efetividade da regularização fundiária, especialmente em áreas críticas como a Amazônia Legal, onde se concentram conflitos fundiários, grilagem e desmatamento (BRASIL, 2020).

O documento também ressalta que a insuficiência de pessoal qualificado prejudica o andamento das análises técnicas e jurídicas necessárias à titulação das terras. Nesse sentido, o fortalecimento institucional deve ser prioridade para que os benefícios da regularização cheguem às populações que mais precisam.

Esse fortalecimento exige, sobretudo, uma maior articulação entre os diferentes níveis de governo federal, estadual e municipal, de modo que as políticas fundiárias sejam aplicadas de maneira integrada e adaptadas às realidades locais.

Além disso, o uso de tecnologias geoespaciais, sistemas de informação fundiária e plataformas digitais pode agilizar os processos e oferecer mais transparência, o que contribui para a eficiência e a confiança dos envolvidos.

Por fim, investir na capacitação contínua dos servidores, bem como na modernização das ferramentas de gestão, torna-se crucial para prevenir irregularidades e ampliar o alcance das ações de regularização fundiária, garantindo assim resultados mais efetivos e duradouros.

2.9.2 Projetos Para Conscientizar As Comunidades Rurais

A promoção de projetos de conscientização e educação nas comunidades rurais é uma estratégia essencial para garantir o sucesso da regularização fundiária. Muitas famílias vivem há décadas em áreas ocupadas sem qualquer documentação formal, o que as torna vulneráveis à insegurança jurídica e à exclusão de políticas públicas.

A ausência de informação sobre os procedimentos legais, os órgãos

responsáveis e os benefícios socioeconômicos da regularização dificultam a adesão dessas populações aos programas governamentais.

Por isso, é indispensável o investimento em ações pedagógicas voltadas à informação clara e acessível sobre o tema.

Esses projetos podem assumir diferentes formatos, como oficinas comunitárias, cartilhas educativas, programas de rádio locais, visitas técnicas, mutirões informativos e até mesmo o uso de tecnologias móveis em parceria com agentes de extensão rural, a educação fundiária deve abordar desde a importância do título de propriedade até os direitos ambientais e obrigações legais, promovendo a cidadania ativa.

Quando informadas, as comunidades passam a enxergar o processo de regularização não apenas como uma obrigação burocrática, mas como uma conquista de direitos, que garante acesso ao crédito rural, à segurança patrimonial e à participação em programas de desenvolvimento.

Além disso, a conscientização contribui diretamente para reduzir conflitos fundiários, pois esclarece os critérios legais de posse e propriedade, diminuindo a atuação de intermediários que exploram a desinformação para obter vantagens indevidas.

Em regiões com presença de povos tradicionais, como indígenas, quilombolas e ribeirinhos, a abordagem educativa precisa ser ainda mais sensível e adaptada às especificidades culturais e linguísticas desses grupos, pois o engajamento dessas populações no processo de regularização também fortalece a preservação ambiental, já que muitas dessas comunidades são guardiãs de áreas ecologicamente sensíveis.

A inclusão de lideranças comunitárias, sindicatos rurais e associações locais na elaboração e execução das campanhas educativas é fundamental, pois isso garante maior legitimidade às ações e aumenta a confiança da população nas iniciativas do poder público, enquanto a construção coletiva do conhecimento e o diálogo direto com as comunidades rurais tornam o processo mais democrático e eficaz, reforçando a ideia de que a regularização fundiária é um direito e um passo essencial para a inclusão social no campo.

Esse processo é fundamental para garantir a permanência definitiva das comunidades em seus territórios, promovendo maior autonomia e conscientização dos seus direitos. A inclusão de ações educativas e a participação das lideranças locais são

essenciais para fortalecer o envolvimento das comunidades e assegurar que a regularização fundiária seja vista como uma conquista social, possibilitando o acesso a benefícios e à segurança jurídica (URQUIZA; SANTOS, 2017)

2.9.3 Apoio Técnico Especializado Aos Pequenos Produtores

O apoio técnico especializado aos pequenos produtores configura-se como um dos pilares fundamentais para a efetividade da regularização fundiária enquanto política pública voltada ao desenvolvimento sustentável, pois essa dimensão transcende a simples formalização da posse ou da propriedade, ao passo que exige a implementação de ações integradas que promovam tanto a autonomia produtiva quanto a gestão racional dos recursos naturais, de forma a garantir que os beneficiários possam não apenas permanecer nas terras regularizadas, mas também desenvolver atividades econômicas de maneira sustentável. Nesse contexto, a assistência técnica contínua deixa de ser um serviço acessório para assumir o papel de instrumento central de inclusão social e produtiva, sobretudo em regiões historicamente marcadas por desigualdades no acesso à terra, à tecnologia e às políticas públicas de apoio ao desenvolvimento rural.

A promoção de práticas agrícolas sustentáveis, como a agroecologia, o manejo integrado de pragas, o uso eficiente da água e a recuperação de áreas degradadas, revela-se essencial para garantir a permanência digna das famílias no campo e a proteção do meio ambiente.

Tais práticas, aliadas ao conhecimento técnico-científico, têm o potencial de transformar realidades rurais, reduzindo a dependência de insumos químicos, ampliando a produtividade e fortalecendo as redes locais de comercialização.

Nesse contexto, as geotecnologias desempenham um papel estratégico. Ferramentas como o sensoriamento remoto, o georreferenciamento e os sistemas de informação geográfica (SIG) são indispensáveis tanto para a delimitação precisa dos imóveis rurais quanto para o monitoramento ambiental.

Conforme destaca Zeneratti (2021), a adoção dessas tecnologias é imprescindível para uma regularização fundiária legal e sustentável, pois permite o combate a práticas ilícitas, como a grilagem de terras e o desmatamento, contribuindo para a segurança jurídica e a integridade dos ecossistemas.

Ademais, é necessário destacar que a combinação entre o suporte técnico especializado

e a utilização das geotecnologias proporciona não apenas ganhos econômicos, mas também avanços no campo da justiça social.

Ao viabilizar a inclusão produtiva de pequenos agricultores, promove-se o fortalecimento da cidadania rural, o acesso a políticas públicas, como o crédito agrícola e os programas de fomento, e o cumprimento dos princípios constitucionais da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana.

Portanto, é imperioso que o Estado, por meio de seus diversos entes e instituições parceiras, assegure a prestação continuada de assistência técnica rural, com enfoque territorial e participativo, de modo a garantir que a regularização fundiária não se esgote na titulação formal, mas se consolide como vetor de desenvolvimento humano, econômico e ambiental.

2.9.4 Desburocratização E Simplificação Dos Processos Legais

A desburocratização e a simplificação dos processos legais são pilares indispensáveis para a efetivação das políticas de regularização fundiária no Brasil, sobretudo diante da recorrente morosidade administrativa que compromete a entrega de títulos de propriedade às populações rurais, sendo que a burocracia, muitas vezes alimentada por exigências documentais excessivas, representa um dos principais entraves à efetividade das ações governamentais nesse campo e acaba criando um cenário de insegurança jurídica e desmotivação entre os pequenos produtores.

Um dos fatores que mais contribuem para esse problema é a ausência de integração entre os órgãos responsáveis pela condução da regularização fundiária, como o INCRA, o IBAMA e os cartórios de registro de imóveis, já que a falta de comunicação e interoperabilidade entre essas instituições resulta em retrabalho, demora na análise dos processos e aumento da complexidade procedimental, o que, por sua vez, dificulta o acesso das famílias rurais aos benefícios decorrentes da titulação legal da terra e perpetua situações de vulnerabilidade fundiária.

Como alternativa eficaz, propõe-se a criação de plataformas digitais integradas que concentrem, em um único ambiente, informações sobre a posse da terra, o uso do solo e os requisitos legais aplicáveis a cada caso, de modo que essa medida, além de facilitar o acompanhamento processual pelos interessados, reduza significativamente o risco de erros e inconsistências, ao mesmo tempo em que torna os dados mais acessíveis tanto à administração pública quanto à sociedade civil,

promovendo uma gestão mais transparente e eficiente.

Além disso, a padronização dos procedimentos administrativos e a definição de protocolos claros contribuem para a redução da discricionariedade dos agentes públicos, o que promove decisões mais uniformes, transparentes e eficientes, sendo que, nesse sentido, Gonçalves e Rizek (2020) ressaltam que a Lei nº 13.465/2017 (Brasil, 2017) trouxe avanços substanciais ao simplificar as etapas do processo de regularização e descentralizar competências, permitindo que os municípios atuem de forma mais próxima e ágil, o que potencializa os resultados das políticas fundiárias e amplia o alcance das ações de inclusão social e produtiva no campo.

2.9.5 Incentivo À Regularização Nas Áreas De Fronteira Agrícola

Nas áreas de fronteira agrícola, a regularização fundiária é uma medida essencial para o ordenamento do território e a preservação ambiental. Essas regiões, especialmente no Norte e Centro-Oeste, têm enfrentado intensa pressão devido à expansão desordenada da agropecuária, muitas vezes com a ocupação ilegal de terras públicas e áreas de preservação ambiental.

A ausência de regularização fundiária nessas áreas contribui diretamente para o aumento dos conflitos agrários, a proliferação da grilagem de terras e a prática do desmatamento ilegal, fatores que, interligados, intensificam a degradação ambiental e comprometem a sustentabilidade dos territórios rurais, de modo que uma abordagem eficaz para enfrentar esse cenário demandaria a criação de incentivos específicos voltados à regularização dessas regiões, preferencialmente por meio de parcerias estratégicas entre os setores público e privado, capazes de unir recursos, tecnologias e competências institucionais na promoção de um ordenamento territorial justo e ambientalmente equilibrado.

Enquanto o governo pode fornecer suporte jurídico e administrativo, o setor privado contribui com recursos financeiros, tecnologia e expertise no manejo das terras.

Desse modo, além de formalizar a posse, é possível também garantir a preservação dos recursos naturais e a adoção de práticas agrícolas sustentáveis.

A implementação de sistemas de informação fundiária integrados, que reúnam dados sobre a posse de terras, uso do solo e condições ambientais, é necessária para melhorar a governança nessas áreas.

Além disso, iniciativas governamentais como as ações realizadas pela SEMADESC e AGRAER em Mato Grosso do Sul, têm auxiliado diretamente na regularização fundiária na faixa de fronteira, promovendo a ratificação de milhares de imóveis e garantindo segurança jurídica aos produtores rurais (SEMADESC, 2025).

Neste sentido, é fundamental que as ações de incentivo à regularização fundiária sejam acompanhadas de capacitação técnica e orientação contínua aos produtores rurais, garantindo que eles possam utilizar plenamente os benefícios da titulação.

O fortalecimento das associações comunitárias e dos sindicatos rurais também é essencial para ampliar o alcance das políticas públicas e fomentar a participação social nesse processo.

Dessa forma, promove-se não apenas a segurança jurídica, mas também o desenvolvimento socioeconômico sustentável das regiões de fronteira agrícola, contribuindo para a redução das desigualdades rurais e para a conservação dos recursos naturais.

2.9.6 Adoção De Um Marco Regulatório Único E Claro

Um dos maiores desafios para o Estado brasileiro é a regularização fundiária rural, especialmente no que diz respeito à garantia de direitos, à organização do território e ao desenvolvimento sustentável no campo.

O atual cenário é caracterizado por um emaranhado de legislações, decretos e normas que, em vez de se complementarem, frequentemente geram conflitos de interpretação e insegurança jurídica, essa fragmentação compromete a eficácia das políticas públicas e afeta diretamente os pequenos produtores, populações tradicionais e comunidades em áreas rurais não regularizadas.

Nesse contexto, a adoção de um marco regulatório único e claro surge como uma medida estratégica essencial, a implementação de um conjunto normativo coeso facilitaria a compreensão e aplicação das regras, tanto por órgãos governamentais quanto pelos beneficiários finais da regularização.

Isso porque um sistema unificado teria o potencial de reduzir entraves burocráticos, acelerar a titulação e aumentar a confiança dos ocupantes de terras, que muitas vezes enfrentam dificuldades em meio às exigências legais contraditórias.

A criação de um marco regulatório poderia unificar normas relacionadas à titulação de terras, ao meio ambiente, aos direitos territoriais das populações tradicionais e ao ordenamento do território.

Com um conjunto claro de leis e normas, o processo de regularização seria mais ágil, transparente e acessível, permitindo que agricultores e comunidades rurais entendam melhor os requisitos e as etapas para regularizar suas terras.

A promulgação da Lei nº 13.465/2017 foi um passo importante nesse sentido, ao consolidar e simplificar as normas existentes, oferecendo maior segurança jurídica aos ocupantes e facilitando o acesso à titularidade, especialmente para populações de baixa renda e comunidades tradicionais (BRASIL, 2017).

Além disso, um marco regulatório consolidado favoreceria a articulação entre os diferentes órgãos responsáveis pelo processo, como o INCRA, o IBAMA, as prefeituras e os cartórios de registro de imóveis.

A coordenação eficaz entre essas instituições é fundamental para evitar duplicação de ações, sobreposição de competências e atrasos desnecessários e uma legislação clara facilitaria o compartilhamento equilibrado de responsabilidades, otimizando o atendimento às demandas sociais e territoriais.

Um ponto igualmente relevante no contexto da regularização fundiária é a necessidade de garantir, com base no novo marco legal, a efetivação dos direitos das populações tradicionais, como indígenas, quilombolas e ribeirinhos, cujas demandas são frequentemente invisibilizadas em razão da fragmentação normativa e da ausência de políticas específicas.

O reconhecimento jurídico dessas comunidades não apenas representa um avanço em termos de justiça social, ao assegurar-lhes o direito à terra e à identidade cultural, mas também se mostra estratégico para a proteção do meio ambiente, uma vez que esses grupos habitam áreas de significativa importância ecológica e desempenham um papel fundamental na conservação dos ecossistemas naturais por meio de práticas sustentáveis ancestrais.

Com a titulação das terras e a segurança jurídica oferecida por uma norma clara, os pequenos produtores rurais teriam mais acesso a políticas públicas, e a regularização fundiária se tornaria, assim, uma ferramenta de desenvolvimento

sustentável no campo, promovendo a inclusão social, o aumento da produtividade e a conservação ambiental.

Finalmente, um marco regulatório único ajudaria a pacificar conflitos fundiários, especialmente em regiões de fronteira agrícola, onde a grilagem, o desmatamento ilegal e a ocupação desordenada ainda são predominantes.

Diretrizes claras e procedimentos padronizados permitiriam ao Estado combater essas práticas de forma mais eficiente, ampliando o alcance da regularização, especialmente para as populações mais vulneráveis. A simplificação normativa fortaleceria a justiça social e ambiental no campo.

Sendo assim, a criação de um marco regulatório unificado não só melhora a eficiência administrativa, mas também é uma estratégia fundamental para reduzir desigualdades, promover o uso sustentável da terra e garantir a segurança jurídica no campo. Integrando desenvolvimento, justiça social e proteção ambiental, essa proposta está alinhada com os objetivos de uma política fundiária moderna, inclusiva e orientada para o futuro.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de regularização fundiária rural no Brasil é um desafio multifacetado e essencial para o ordenamento do território, a promoção da justiça social e a sustentabilidade ambiental. Ao longo deste trabalho, foi possível analisar diversos fatores que influenciam a efetividade desse processo, como o apoio técnico especializado, a desburocratização, a regularização nas áreas de fronteira agrícola e a criação de um marco regulatório único e claro. Esses elementos revelam não apenas a complexidade dos desafios, mas também a necessidade urgente de estratégias integradas que visem não só a regularização da posse da terra, mas também a promoção de uma agricultura sustentável, a inclusão social e a preservação ambiental.

O apoio técnico especializado aos pequenos produtores é um dos pilares fundamentais para que a regularização fundiária não se limite apenas à formalização da posse, mas também contribua efetivamente para o desenvolvimento rural sustentável. A assistência técnica contínua, focada na adoção de práticas agrícolas sustentáveis, no manejo integrado de pragas, na agroecologia e no uso de tecnologias modernas, como o georreferenciamento e o sensoriamento remoto, não só facilita o processo de regularização, mas também garante que os produtores possam melhorar sua produtividade sem comprometer os recursos naturais.

A integração dessas tecnologias é uma estratégia poderosa, pois, além de ajudar na formalização da posse, combate práticas ilegais como a grilagem e o desmatamento, promovendo, assim, a justiça social e ambiental.

Outro aspecto crucial discutido neste trabalho foi a desburocratização e simplificação dos processos legais. Essa burocracia excessiva e a complexidade documental têm sido grandes entraves para a efetividade das políticas de regularização fundiária, atrasando os processos e dificultando o acesso à titulação, especialmente para os pequenos produtores rurais. A criação de plataformas digitais integradas, que

centralizem as informações sobre a posse de terra e os requisitos legais, é uma das soluções mais promissoras para acelerar esse processo e reduzir os obstáculos burocráticos.

Desse modo, a digitalização, aliada à revisão das exigências legais e à padronização dos procedimentos administrativos, pode aumentar a transparência, a eficiência e a acessibilidade dos processos de regularização, sendo essas mudanças essenciais para garantir que mais produtores tenham acesso a seus direitos territoriais de maneira rápida e sem entraves, promovendo maior segurança jurídica e reduzindo os conflitos fundiários.

Nas regiões de fronteira agrícola, em particular, se concentra um dos maiores desafios e uma das maiores oportunidades para o ordenamento do território e a preservação ambiental. Isso porque a pressão de grandes empreendimentos agropecuários tem levado a uma ocupação desordenada, muitas vezes ilegal, o que resulta em grilagem de terras, desmatamento e degradação ambiental. A adoção de incentivos específicos para a regularização nessas áreas, por meio de parcerias público-privadas e políticas de desenvolvimento rural sustentável, é fundamental para garantir que as terras sejam utilizadas de forma responsável e dentro dos parâmetros legais.

Além disso, a promoção de modelos de agricultura sustentável e a implementação de tecnologias que assegurem a preservação dos ecossistemas locais são essenciais para a construção de um futuro mais equilibrado e justo no campo.

A inclusão dos pequenos produtores no processo de regularização dessas áreas também é uma maneira de fortalecer a economia rural e garantir que as comunidades possam se beneficiar das políticas públicas sem comprometer o meio ambiente.

Por fim, a adoção de um marco regulatório único e claro para a regularização fundiária rural se apresenta como uma medida crucial para reduzir a insegurança jurídica e os conflitos fundiários.

O cenário atual, marcado pela fragmentação de legislações e normas que frequentemente se contradizem, cria um ambiente de incerteza, tanto para os ocupantes de terra quanto para os órgãos responsáveis pela implementação das políticas fundiárias.

A criação de um conjunto normativo coeso, que integre as diferentes áreas da

regularização, como a titulação de terras, o meio ambiente, os direitos territoriais das populações tradicionais e o ordenamento territorial, seria um avanço significativo para garantir a eficácia das políticas públicas.

Com um marco regulatório unificado, seria possível promover a articulação eficiente entre os órgãos governamentais, reduzir a duplicidade de ações e garantir maior transparência, o que, por sua vez, facilitaria o acesso à titularidade para as populações mais vulneráveis.

A regularização fundiária, portanto, deve ser compreendida não apenas como um processo administrativo, mas como uma estratégia integral que envolve a inclusão social, a sustentabilidade econômica e a preservação ambiental. Para que esse processo seja verdadeiramente eficaz, é imprescindível que as diferentes abordagens discutidas ao longo deste trabalho sejam implementadas de forma coordenada.

Em última análise, a regularização fundiária rural deve ser vista como uma ferramenta poderosa, não apenas para garantir a segurança jurídica dos produtores rurais, mas também como uma oportunidade para transformar o campo brasileiro.

Ao promover o acesso à terra de forma legalizada e sustentável, o Brasil pode fortalecer a economia rural, reduzir os conflitos agrários e preservar seus recursos naturais, garantindo um futuro mais justo, equilibrado e sustentável para as gerações futuras. Para isso, é fundamental que as políticas fundiárias sejam integradas com as políticas de reforma agrária, ambientais e de desenvolvimento rural, a fim de que possamos alcançar um modelo de desenvolvimento mais inclusivo, sustentável e justo para todos.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Código Civil. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 1, 11 jan. 2002.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil.** Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Tribunal de Contas da União. **Relatório de fiscalização: Regularização fundiária em áreas rurais da Amazônia Legal.** TCU, 2020.

BRASIL. **Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.** Dispõe sobre o Sistema Nacional de Cadastro Rural, institui o Cadastro de Imóveis Rurais (CIR), e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 13 dez. 1972.

BRASIL. **Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006.** Dispõe sobre a organização da agricultura familiar, a atuação e o fortalecimento da Agricultura Familiar e Empreendimentos Familiares Rurais, institui o Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (Pronaf), e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 25 jul. 2006.

BRASIL. **Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009.** Dispõe sobre a regularização fundiária das ocupações incidentes em terras situadas em áreas da União, na Amazônia Legal; altera as Leis nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nº 9.636, de 15 de maio de 1998, nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, nº 11.326, de 24 de julho de 2006, e nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001; e dá outras providências. Versão consolidada até a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.** Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e nº 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 149, n. 100, p. 1-7, 28 maio 2012.

BRASIL. **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; sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 154, n. 132, p. 1, 12 jul. 2017.

CARDOSO, Meri Tochetto. **Da reforma agrária a regularização fundiária: um estudo sobre agroestratégias para a construção de segurança jurídica e garantias**

ao direito de propriedade na fronteira agrícola. UFRRJ, 2019.

CREA A importância do Engenheiro Agrimensor, na regularização fundiária e desenvolvimento sustentável (2024)

FERNANDES, Bernardo Mançano. **"Questão agrária: conflitualidade e desenvolvimento territorial."**(2004).

FERRANTE, V. L. B.; et al. **O presente e o futuro dos assentamentos rurais: dilemas e ressignificações.** Revista Retratos de Assentamentos, v. 25, n. 1, p. 365-388, 2022.

FERNANDES, Dandara Cordeiro de Oliveira. **O direito à moradia sob a perspectiva dos direitos sociais: os reflexos da inefetividade das políticas públicas habitacionais na atuação do poder judiciário.** 2018

GÓMEZ, Raúl V.; VIEIRA FILHO, José Eustáquio Ribeiro. **Regularização fundiária no Brasil: avanços e desafios.** Texto para Discussão, 2023.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas.** 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

GONÇALVES, Ana Luiza Vieira; RIZEK, Cibele Saliba. **Lei nº 13.465: a Regularização Fundiária no Brasil e suas novas injunções.** Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online), v. 18, p. 1-16, 2020.

GHISLENI, Ana Carolina; SPENGLER, Fabiana Marion. **Mediação de conflitos a partir do direito fraterno.** 2011.

INTERMAT Governo de MT usa georreferenciamento para regularização fundiária de assentamentos rurais Pollyana Araújo 13 de Março de (2023).

LOPES, Jecson Girão. **A desapropriação da propriedade da terra no Brasil.** Okara: Geografia em Debate, v. 7, n. 1, p. 1-16, 2013.

MASULLO, Yata; GONZAGA; Anderson. **Produção de territórios informais e a regularização fundiária urbana no Maranhão, Brasil.** Revista Espaço & Geografia, v. 25, no. 1, 2022.

MASTRODI, J.; Rossi, R. A. (2024). **Direito fundamental social à moradia: aspectos de efetivação e sua autonomia em relação ao direito de propriedade.** Revista Ioles.

NETO, Pedro Felipe Tayer; NETO, João da Cruz Gonçalves. **Função Social da Propriedade Rural: uma regra constitucional.** Revista da Faculdade de Direito UFPR, v. 57, 2013.

NAVARRO, Zander. **A agricultura familiar no Brasil: entre a política e as transformações da vida econômica.** 2010.

PEREIRA, Gislene. **Das ordenações ao ordenamento: a trajetória do direito de propriedade no Brasil.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 23, 2021.

PÍTSICA, Helena Nastassya Paschoal; GONÇALVES, Sandra Krieger. **Função social da propriedade e sustentabilidade.** Revista Eletrônica Direito e Política, Itajaí, v. 6, n. 2, p. 581– 601, 2014.

REIS, Émilien Vilas Boas; OLIVEIRA, Márcio Luís de. **A regularização fundiária urbana e rural: necessidade de marcos teóricos e de políticas públicas distintos.** Revista Brasileira de Políticas Públicas, 2017.

SANTOS, Tiago Rocha; AUGUSTO, Hélder dos Anjos; SANTOS, Lucas Rocha; PAULA, Andréa Maria Narciso Rocha de. **As políticas públicas e a sustentabilidade da agricultura brasileira.** Revista Campo-Território. Uberlândia, v. 15, n. 38, p. 31–51, dez. 2020.

SOUZA, Adriano Stanley Rocha; FRANCO, Gastão; DE SEABRA, Henrique Costa. **O desenvolvimento do direito de propriedade no Brasil e sua atual perspectiva.** Civilistica. com, v. 13, n. 3, p. 1-22, 2024

Supremo Tribunal Federal (STF). **Função social é requisito para impedir desapropriação de terras.** Brasília, 2013.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo.** 2016.

SEMADESC – Secretaria de Estado de Meio Ambiente, Desenvolvimento Economico, Produção e Agricultura Familiar. **Semadesc e Agraer auxiliarauxiliam processo de regularização fundiária na faixa de fronteira: 32 mil imóveis em MS têm de fazer ratificação,** 2025

URQUIZA, Antonio Hilario Aguilera; DOS SANTOS, Lourival. **Regularização fundiária de comunidades quilombolas em Mato Grosso do Sul/Brasil.** Revista Brasileira de Políticas Públicas, v. 7, n. 2, p. 233, 2017.

ZENERATTI, Fábio Luiz. **O acesso à terra no Brasil: reforma agrária e regularização fundiária.** Revista Katálysis, v. 24, p. 564-575, 2021.