



UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA  
FACULDADE UNB PLANALTINA

WILLER ALVES SILVA

UM ESTUDO DE CASO DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE  
FORMOSA-GO

Planaltina - DF  
Novembro de 2019



UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA  
FACULDADE UNB PLANALTINA

WILLER ALVES SILVA  
16/0042038

UM ESTUDO DE CASO DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE  
FORMOSA-GO

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado ao curso de Gestão do  
Agronegócio da Faculdade UnB Planaltina,  
como requisito parcial à obtenção de título  
de bacharel em Gestão do Agronegócio.

Professor Orientador: Reinaldo Miranda

Planaltina - DF  
Novembro de 2019

## DEDICATÓRIA

Dedico à Deus, pois sem sua vontade não teria concretizado mais esse sonho.

À minha mãe e irmã que sempre me apoiaram e incentivaram, mesmo que do jeito delas.

À memória de meu pai, aquele que sempre se orgulhou dos meus feitos, por mínimos que fossem, e que de onde estiver continua a se orgulhar de seu filho.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço à Deus por ter permitido o êxito deste trabalho e por tê-lo abençoado em todos os momentos, permitindo que eu o concluísse.

À minha mãe Marlei e minha irmã Glenda pelo apoio e compreensão pelos momentos que tive que me ausentar por motivos acadêmicos ou correlatos a eles.

Ao professor orientador Reinaldo José de Miranda pela oportunidade a mim dada em participar do projeto que me possibilitou importante vivência na área.

Agradeço à instituição Universidade de Brasília, em especial a Faculdade UnB de Planaltina por ter me permitido ter uma vivência sem igual, seja em termos acadêmicos, profissionais e pessoais, pelas experiências vividas, pelas amizades firmadas e pelas oportunidades que me foram ofertadas, bem como pelas oportunidades vindouras que me alcançarão devido a ela.

Por fim, e não menos importante, gostaria de agradecer à minha dedicação e resiliência, que mesmo em situações de extremo cansaço físico, mental e espiritual manteve o foco e a determinação em continuar “lutando” pra alcançar os objetivos, apesar dos obstáculos que não cessavam em tentar me desviar de meus anseios.

RESUMO: O presente trabalho tem por objetivo realizar um estudo de caso da situação fundiária da região centro-oeste. O foco do estudo é o município de Formosa, na gleba de Santa Cruz. Os dados foram obtidos através do projeto GOVFUN sob o Termo de Execução Descentralizada nº 19, publicada no Diário Oficial da União de 18 de dezembro de 2017. O estágio realizou-se no Centro de Inovação e Gestão da Agricultura Familiar - CEGAFI, responsável pela gestão do projeto. Para responder ao objetivo geral de analisar a situação fundiária no centro-oeste com foco na região de Formosa-GO, destacou-se dois objetivos específicos, o de buscar informações acerca da classificação das propriedades de acordo com o módulo fiscal e o de identificar áreas passíveis de regularização. Utilizou-se como metodologia a pesquisa bibliográfica e documental para elaboração do referencial teórico, baseando-se na legislação brasileira, livros, notícias em sítios especializados e artigos científicos, buscando dar apoio e embasamento crítico para a análise dos dados obtidos. O tema justifica sua importância tendo em vista a possibilidade de expansão dos estudos para outras regiões brasileiras, mesmo que o estudo de caso tenha sido direcionado apenas para o Município de Formosa-GO. A partir dos dados coletados do projeto, pôde-se constatar que todos os imóveis pesquisados eram considerados de grande propriedades, tendo em vista que possuem mais de quinze módulos fiscais. Por se tratar de dados preliminares e ainda não validados obtidos a partir do SRTT e SIPRA, não se pôde qualificar se as áreas eram passíveis de regularização ou se já eram regularizadas. Este estudo possui grande valia para o governo como forma de direcionar políticas públicas bem como para fazer mudanças de normativas legais.

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
2. CARACTERIZAÇÃO DA ORGANIZAÇÃO	8
2.1 PROJETO GOVFUN-BR	9
3. TEMA	10
4. OBJETIVOS DO ESTUDO DE CASO	11
4.1 Objetivo Geral	11
4.2 Objetivos Específicos	11
5. JUSTIFICATIVA	11
6. METODOLOGIA	11
7. REVISÃO DE LITERATURA	12
7.1 Regularização Fundiária	12
7.2 A Lei da Regulação Fundiária	12
7.3 A Importância da Regularização Fundiária	14
7.4 Os Instrumentos da Regularização Fundiária	15
7.5 Regularização Fundiária Urbana de acordo com a Lei 13.465/17	16
7.6 Conceituando Governança Fundiária	17
7.7 Governança Fundiária e o INCRA	18
7.8 Governança Fundiária e a Gestão	18
7.9 Governança, Administração e Regularização Fundiária	20
7.10 Módulos Fiscais no Brasil e Classificação dos Imóveis Rurais	21
7.11 SIPRA e SRTT	22
Tabela 1 - Situação Fundiária da Região Centro-Oeste	22
8. CONCLUSÃO	23
9. REFERÊNCIA	24

## 1. INTRODUÇÃO

Segundo estatísticas do Ministério das Cidades, entre 40 e 70% da população urbana nas grandes cidades dos países em desenvolvimento vivem em imóveis informais. Já no Brasil mais de 50% dos imóveis urbanos possuem alguma irregularidade fundiária. Portanto, podemos dizer que aproximadamente 100 milhões de pessoas moram em imóveis irregulares e podem apresentar dificuldade em ter acesso aos serviços públicos.

Nesse sentido, a regularização fundiária atua como um simplificador dos procedimentos de regularização, ampliando o acesso à terra urbanizada para a população de baixa renda, promovendo o resgate da cidadania bem como o crescimento econômico do município. Fato esse que já justifica com louvor a importância do tema abordado nesse estudo de caso.

O local de realização do estágio supervisionado é o Centro de Gestão e Inovação da Agricultura Familiar - CEGAFI, responsável por gerir o Projeto GOVFUN, do qual será o combustível para desenvolvimento do estudo de caso, que tem como tema a situação fundiária da região centro-oeste, com foco no município de Formosa, situado no estado de Goiás, com ênfase na gleba Santa Cruz, buscando destrinchar os dados referentes à sua regularização fundiária e sua classificação e enquadramento seguindo o conceito de módulo fiscal vigente para sua região.

A participação nesse projeto possibilitou o aprendizado de competências, técnicas e comportamentos próprias da atividade profissional e a contextualização curricular, objetivando o desenvolvimento do educando para a vida cidadã e para o trabalho. Propiciou também a interação do estudante com a realidade profissional e o ambiente de trabalho.

Para alcance dos objetivos traçados, utilizou-se de uma metodologia de pesquisa em acervo documental e bibliográfico de assuntos que agreguem conhecimentos em informações pertinentes ao tema abordado neste estudo de caso, fornecendo embasamento crítico para que fosse possível fazer uma análise pontual e enfática para os dados apresentados em seu referencial teórico.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA ORGANIZAÇÃO

O local escolhido para realizar o Estágio Supervisionado foi o Centro de Gestão e Inovação da Agricultura Familiar - CEGAFI, situado no Campus UnB de Planaltina (FUP), que converge atualmente ampla competência em desenvolvimento rural, meio ambiente e questões do campo, uma vez que abriga os cursos de Gestão Ambiental, Gestão de Agronegócios, Educação do Campo além dos Programas de Pós-Graduação em Meio Ambiente e Desenvolvimento Rural, Ciências Ambientais e Gestão Pública (CEGAFI, 2017).

O CEGAFI existe desde 2013 com sede e funcionamento na Faculdade UnB de Planaltina, foi constituído e motivado por um conjunto de ações em parceria com órgãos do executivo federal voltadas para a avaliação e análise de políticas públicas ligadas à agricultura familiar, desenvolvimento rural e ambiental e inovações em metodologias e pesquisas.

O CEGAFI atua com pesquisadores renomados que adotam como proposta metodológica o desenvolvimento de ações educativas, de pesquisa e extensão voltadas para a regularização ambiental, sistemas produtivos, meio ambiente, recuperação de Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal degradadas, identificação e implantação de modelos de produção sustentáveis, bem como a análise e caracterização de sistemas produtivos, promoção da valorização da agrobiodiversidade e demais pesquisas referente as interfaces ambientais e produtivas.

A equipe multidisciplinar de pesquisadores reúne profissionais especializados com vasto conhecimento nas mais diversas áreas de atuação, integrando experiências como em gestão e sustentabilidade, desenvolvimento rural e territorial, políticas públicas de meio ambiente, agricultura familiar, exploração de sistemas produtivos vegetais e seus impactos socioambientais à luz das questões ambientais do Novo Código Florestal Brasileiro, geotecnologia, planejamento humano, planejamento espacial e sensoriamento, economia, inovação tecnológica, recuperação da vegetação e estimativa de biomassa e carbono, recuperação de áreas degradadas, gestão socioambiental, gestão estratégica em organizações públicas, manejo florestal, indicadores agroambientais e políticas públicas socioambiental.



Além das atividades fins, o CEGAFI conta com equipe competente de técnicos que atuam nas áreas de geoprocessamento, tecnologia da informação, estatística, ciências de dados, jornalistas, desenvolvedores, especialistas em finanças públicas, contabilidade e administração, todos envolvidos nas diferentes ofertas e demandas que o Centro congrega.

O modelo de negócios que o CEGAFI busca é a construção, manutenção e disponibilização de plataformas de informações para os diferentes segmentos da sociedade, governos, organismos internacionais, empresas e organizações. Além disso, seu foco de atuação encontra-se na interface do Estado com a sociedade, seja monitorando, avaliando ou refletindo sobre as atividades dos diferentes projetos e políticas, fornecendo aporte para as decisões governamentais.

O CEGAFI articula com vários projetos de pesquisa, no entanto, este estudo dedica-se ao Projeto de Pesquisa intitulado “GOVERNANÇA E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM TERRAS DO INCRA E UNIÃO NAS REGIÕES SUL, SUDESTE, CENTRO-OESTE E NORDESTE - GOVFUN-BR.”

## 2.1 PROJETO GOVFUN-BR

O Projeto de Pesquisa “GOVERNANÇA E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM TERRAS DO INCRA E UNIÃO NAS REGIÕES SUL, SUDESTE, CENTRO-OESTE E NORDESTE - GOVFUN-BR tem como instrumento legal o Termo de Execução Descentralizada Nº 19 publicada no Diário Oficial da União de 18 de dezembro de 2017, celebrado entre INCRA e a Universidade de Brasília – UnB. Conta ainda com o apoio operacional realizado pela Fundação de Empreendimentos Científicos e Tecnológicos - FINATEC.

O projeto GOVFUN tem por objetivo o mapeamento, a produção e gestão da informação e o acompanhamento, planejamento e qualificação de planos, projetos e ações relativas à governança do Programa de Regularização Fundiária de Terras Federais nas áreas de responsabilidade do INCRA (17 estados fora da Amazônia Legal e Distrito Federal) contribuindo para a diminuição do passivo de terras públicas regularizáveis do órgão (CEGAFI, 2017).

Pretende-se gerar informações e acompanhar, qualificar e apoiar a elaboração do Plano Nacional de Regularização Fundiária e os processos necessários para sua governança.

Os objetivos específicos do projeto são:

- Qualificação das informações Fundiárias visando à elaboração e operacionalização do Plano Nacional de Regularização Fundiária – PNRF-INCRA.
- Elaboração de quatro (04) Projetos Regionais nas áreas prioritárias das regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste.
- Elaboração de um (01) Plano de Georreferenciamento para terras do INCRA e União fora da Amazônia Legal.
- Organizar informações dos projetos de colonização criados anteriormente a Publicação do Primeiro Plano Nacional de Reforma Agrária – I PNRA.
- Apoio na realização de revisão das leis e normativos afetos a questão fundiária, em toda a sua amplitude.
- Elaboração de estudos diversos sobre questões específicas vinculadas a Regularização Fundiária.
- Produção e divulgação acadêmica de estudos, planos, estudos e diagnósticos afins, bem como, capacitação e outras ações necessárias à boa execução do termo.

Não coordenação do projeto estão os professores Mário Lúcio Ávila e Reinaldo José de Miranda Filho.

### 3. TEMA

No Brasil existem assentamentos surgem de forma precária e desordenada, sendo eles desprovidos de uma infraestrutura adequada que lhes assegure dignidade e sem que isso traga danos sociais e ambientais.

Nesse sentido que a regularização entra em ação para transformar esses assentamentos em áreas legalizadas garantindo o direito à moradia, ao acesso a serviços públicos, promovendo a cidadania e qualidade de vida da população.

Dessa forma, este estudo de caso visa explanar o assunto Regularização Fundiária, atentando-se ao estado de Goiás.

## 4. OBJETIVOS DO ESTUDO DE CASO

### 4.1 Objetivo Geral

Analisar a situação Fundiária no Centro-Oeste com foco na região de Formosa-GO.

### 4.2 Objetivos Específicos

Para se alcançar o objetivo geral deste estudo de caso, destaco alguns objetivos específicos a serem desenvolvidos para que se chegue ao objetivo do trabalho, são eles:

- Buscar informações acerca da classificação das propriedades de acordo com o tamanho dos módulos fiscais; e
- Identificar possíveis situações passíveis de regularização.

## 5. JUSTIFICATIVA

Constitui uma justificativa para a relevância deste estudo de caso o fato de que o tema regularização fundiária atinge grande parte da população brasileira que vive em imóveis informais, privando essa população do acesso a algum serviço público. Com a regulação fundiária promove-se a cidadania, garantindo a população beneficiada seu direito social à moradia bem como o pleno desenvolvimento de suas funções sociais.

Ainda que o estudo de caso seja direcionado para uma região específica, nesse caso para a região de Goiás com foco em Formosa, justifica também a importância desse estudo pela possibilidade da expansão dos estudos para outras regiões do Brasil que também se enquadram no caso estudado.

## 6. METODOLOGIA

Buscando atingir os objetivos a que se propôs, este trabalho utilizará dos tipos de métodos de pesquisa, abaixo apresentados, tomando-se por base a sistemática sugerida por Vergara (2007).

Quanto aos fins, o tipo de investigação a ser adotada será a pesquisa descritiva, que explica e expõe características de determinada população ou de

determinado fenômeno. Não tem o compromisso de explicar os fenômenos que descreve, embora sirva de base para tal explicação (VERGARA, 2007, p. 47).

Quanto aos meios, serão considerados três tipos de pesquisa:

- Pesquisa documental: realizada junto aos arquivos em que se realiza a pesquisa;
- Pesquisa bibliográfica: consulta a livros, revistas e sites especializados no assunto, bem como conteúdo de artigos relacionados ao tema; e
- Estudo de caso: procedeu-se a investigação no âmbito do projeto GOVFUN, onde serão levantados os dados aqui apresentados.

Uma observação plausível de se fazer é que os tipos de pesquisa não são mutuamente excludentes, podendo ser utilizados simultaneamente. Por exemplo, uma pesquisa pode ser ao mesmo tempo bibliográfica, documental, de campo e estudo de caso (VERGARA, 2007, p. 49).

## 7. REVISÃO DE LITERATURA

### 7.1 Regularização Fundiária

A regularização fundiária é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico, social e ambiental, com a finalidade de dar legalidade a terrenos irregulares. Para Paiva (apud LOUREIRO e LOPES, 2019), o conceito de Regularização Fundiária é um conceito muito amplo e aberto pois englobam todos os instrumentos hábeis que possibilitam essa regularização. Refere-se a atingir a formalidade legal de uma unidade habitacional por meios não judiciais.

Cabe ressaltar que não só as famílias domiciliadas nesses assentamentos que se beneficiam da regularização fundiária, mas também os Estado e os Municípios.

Ainda segundo Loureiro e Lopes (2019), outras vantagens geradas para essa comunidade são: a garantia de segurança jurídica do imóvel; acesso aos serviços públicos; acesso à luz, água, educação, saúde, saneamento básico; poder comprovar endereço; conseguir financiamento para melhoria de seu imóvel.

### 7.2 A Lei da Regulação Fundiária

A Lei nº 13.465/2017 foi um marco legal que busca tornar menos burocrático, mais simples, mais ágil e que traga menos entraves para os procedimentos que

buscam viabilizar a implantação da regularização fundiária urbana. Veio como uma forma de possibilitar de maneira mais prática a regularização de áreas ocupadas irregularmente (LOUREIRO e LOPES, 2019).

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) pretende diversificar as práticas já conduzidas pelo Governo Federal que tem como objetivo garantir moradia de forma adequada e legalizada, assegurando aos cidadãos condições mínimas para que permita viver com dignidade.

Mais do que segurança jurídica aos cidadãos que se beneficiam da regularização fundiária, esse processo traz consigo ainda aspectos como medidas de urbanização, ambientais e sociais. Ao se concluir a REURB essa localidade para a ser reconhecida juridicamente, tornando-se aptos a receberem investimentos voltados a função social das cidades.

O Governo Federal aponta que o reconhecimento formal pelo Poder Público, ou seja, a regularização fundiária urbana das ocupações clandestinas e irregulares identificadas é um dos principais pontos-chaves da questão urbana no Brasil que necessitavam de incremento pelo Poder Público (LOUREIRO e LOPES, 2019).

Para tanto, deve-se colocar em prática as ações já amparadas pela legislação, bem como direcionar os esforços por parte do Poder Público mediante uso de políticas públicas que viabilizem a realização desses processos de regularização fundiária com mais fluidez, trazendo benefícios tanto para a população quanto para o Estado que a realiza.

Ainda segundo Loureiro e Lopes (2019), entre os vários objetivos elencados pelo REURB estão os de identificar as áreas passíveis de regularização, organizá-los e providenciar que os serviços públicos alcancem essa população, dar preferência a quem já ocupa esses núcleos informais e outorgar-lhes os direitos reais, preferencialmente à mulher, e também prevenir e desestimular que outras ocupações irregulares aconteçam.

Cabe salientar que antes levava-se em consideração para fins de regularização o direcionamento de conceder os benefícios a população de baixa renda, no entanto agora este benefício pode ter maior alcance uma vez que independe da situação econômica dos possíveis beneficiados.

### 7.3 A Importância da Regularização Fundiária

A regularização fundiária é o conjunto de medidas quer sejam elas de maneira jurídica ou administrativa, que visam regularizar a situação dos assentamentos que se encontram em situação irregular, estejam elas em zonas rurais ou urbanas, sendo portanto, uma atuação de suma importância para as áreas ocupadas de forma irregular e que sejam passíveis de regularização (MARCELINO, 2019).

Marcelino (2019) ressalta ainda que a regularização fundiária é o processo de intervenção pública, que visa a permanência dos moradores de áreas urbanas ocupadas em desacordo com a lei em áreas que eram passíveis de se realizar a regularização fundiária, possibilitando melhorias no ambiente do assentamento, proporcionando-lhes acesso aos serviços públicos que antes não os alcançavam, bem como o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população que se beneficia desse processo de regularização.

Os assentamentos que são ocupados de maneira irregular são caracterizados em sua grande maioria pela falta de atuação do Estado e falta dos serviços públicos essenciais, a população em sua maioria é de baixa renda e de pouca escolaridade, a ocupação acontece sempre de forma desordenada e sem planejamento ou organização, e geralmente em terrenos de propriedade alheias ou localizados em áreas de proteção ambiental.

Dessa modo e nessas condições de ocupação desenfreada e desregulada, acaba por dificultar ou até mesmo impossibilitar que serviços públicos básicos como de saneamento básico, saúde e educação lhes sejam ofertados pelo Estado, gerando ainda impactos negativos nos quesitos sociais, de segurança, econômicos e principalmente ambientais em toda a cidade e não só no local em que praticam a ocupação.

Assim sendo, a regularização fundiária torna-se um instrumento imprescindível para combater irregularidades urbanas e rurais, trazendo benefícios para a sociedade e também para a Nação. Possibilitará implementação de políticas públicas que fortaleçam a soberania nacional, quanto a ocupação dos espaços, urbanos e rurais, regulamentando o uso do território e possibilitando desenvolvimento local, regional e nacional.

A regularização fundiária é um processo empreendido entre o Poder público e população beneficiária ocupante irregular de uma área, envolvendo as tratativas jurídica, urbanística e social que busca a princípio legalizar a permanência desses moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia e acaba por trazer consigo também a promoção de melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentados, bem como aflorar o pleno exercício da cidadania pela comunidade que se beneficia da implantação desse projeto (ALFONSIN, apud MARCELINO 2019).

Portanto, a regularização fundiária deve ser vista como uma política pública absolutamente necessária e imprescindível para o resgate da cidadania da população e também para garantir o direito à dignidade a todos os brasileiros (IMPARATO, apud MARCELINO 2019).

#### 7.4 Os Instrumentos da Regularização Fundiária

A Regulação Fundiária dispõe de instrumentos que são de suma importância e essenciais para que se desenvolva e aconteça nos lugares que realmente precisam, e que seja feita de forma planejada e eficaz (MARCELINO, 2019).

Um desses instrumentos é o Estatuto das Cidades que estabelece que a regularização fundiária deve ser uma das diretrizes gerais da política urbana da Lei 10.520/01, que leva em consideração a situação socioeconômica da população estabelecendo para elas normas especiais para ocupação da área, não deixando de lado também as normas ambientais. É notório que se faz jus a necessidade de uma lei que seja compatível com a desigualdade vivida pelo brasileiro.

Outro instrumento é a Lei Federal nº 10.931/04 que estabelece a gratuidade do primeiro registro dos títulos advindos de processos de regularização fundiária implementados pelo Poder Público, possibilitando que a população de baixa renda tenha acesso a esse registro.

Ainda segundo Marcelino (2019), outra lei bastante importante para a Regulação Fundiária é a Lei Federal nº 11.977/09 que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Essa lei considera regularização fundiária como um conjunto de medidas que visam à regularização dos assentamentos irregulares, bem como a titulação de seus ocupantes, garantindo assim o direito social à moradia, o pleno

desenvolvimento das funções sociais e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

E por último, porém não menos importante, a Lei Federal nº 13.465/17 – antiga Medida Provisória 759 – que alterou aspectos essenciais para a regularização fundiária urbana e rural.

Segundo Marcelino (2019), essa nova lei discorre sobre um entendimento de regularização fundiária urbana como a simples titulação do imóvel, pois outrora constava uma série de medidas associadas a condições dignas de moradia e acesso à infraestrutura adequada.

### 7.5 Regularização Fundiária Urbana de acordo com a Lei 13.465/17

A partir da medida provisória nº 759/2016, foi promulgada em 12/07/2017 a lei 13.465 que muda as regras para a regularização fundiária no Brasil, beneficiando milhares de brasileiros, facilitando e desburocratizando a regularização do imóvel para os ocupantes dessas áreas irregulares, possibilitando que os processos sejam realizados via administrativa, diminuindo assim o prazo de espera para se obter a escritura do imóvel (SOUSA, 2017).

Os moradores destas áreas urbanas que seu imóvel esteja irregular perante os órgãos públicos poderão fazer o requerimento de regularização administrativamente, através do Reurb - Regularização Fundiária Urbana, obedecendo as fases que o referido processo exige para seu pleno desenvolvimento e alcance legal.

Deve-se apresentar um requerimento e junto à ele um projeto urbanístico de regularização fundiária, que deverá conter ao menos uma indicação das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias. Em seguida, o Município/Distrito Federal deverá classificar em qual modalidade do Reurb a referida área se encaixa para então poder processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária e, por fim, emitir uma Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

Após tramitado e concluído o Reurb, a autoridade competente deverá se pronunciar quanto a indicação de intervenções a serem executadas, identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, bem como seus respectivos direitos reais adquiridos.



Tendo posse do CRF e acompanhado pelo projeto aprovado, para a partir desse momento o requerente deverá comparecer ao cartório do local onde se encontra o imóvel para solicitar a abertura de nova matrícula do imóvel.

É importante salientar que o valor de venda direta será baseada no valor de mercado do imóvel, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até duzentas e quarenta prestações mensais, mediante entrada de pelo menos 5% (cinco por cento) do valor avaliado do imóvel, e também o valor da parcela que deverá ser paga mensalmente não poderá ser menor que o valor equivalente ao devido pelo usuário a título de taxa de foro, quando requerido pelo interessado.

Segundo Souza (2017), com essa nova lei torna-se mais fácil e rápido a regularização do imóvel que se encontra irregular, trazendo assim uma oportunidade para milhares de pessoas que se encontram na situação de "irregular", poderão requerer o Reurb.

#### 7.6 Conceituando Governança Fundiária

Compreende-se por Governança Fundiária todo um ordenamento que vem para dar orientação ao uso correto das terras dentro do território nacional bem como as normas pelas quais irão determinar a maneira correta de usufruir e melhor tirar proveito da terra (LACERDA, 2018).

Governança Fundiária é um assunto muito abrangente que engloba muitos fatores. O cidadão e o Administrador Público não tem a noção do quão importante e necessário é o conhecimento mais afundo do tema em questão, e muitas vezes não se é dada o real valor que o tema merece. É menos sabido ainda o resultado que geraria se o Estado implementasse um sistema de Governança Fundiária eficaz.

Ainda segundo Lacerda (2018), Governança Fundiária é todo um sistema que orienta o uso eficiente das terras, tendo por objetivo o desenvolvimento social, levando em consideração o desenvolvimento sustentável, visando sempre a proteção tanto da terra quanto daquele que a ocupa.

Quanto ao seu funcionamento, a Governança Fundiária se dá pela união de estratégias, políticas e meios de gestão e uso da terra. Entre eles estão os estudos para elaboração de novas leis, novas regulamentações, sistema de informações, assim como, a distribuição dos papéis nos direitos e deveres que relacionam o Estado, o homem para com a terra.

Com a divulgação e a disseminação do conhecimento dos institutos sobre o uso correto da terra, faz com que as responsabilidades ficam definidas e claras, propiciando assim um maior avanço social e econômico, tanto para a população quanto para as instituições.

Por fim, um ponto crucial da Governança Fundiária é o combate à pobreza, pois é bem evidente em nosso território que inúmeros trabalhadores se encontram em locais onde sua dignidade não são respeitadas, assim como também não conhecem seus direitos para com a terra. O resultado da aplicação das estratégias de Governança Fundiária atinge a todos cidadãos, sempre em prol de resultados benéficos para os que a executam de forma correta (LACERDA, 2018).

### 7.7 Governança Fundiária e o INCRA

O gerenciamento e a promoção do ordenamento da estrutura fundiária nacional são atribuições do Incra. Para tanto, a autarquia desenvolve trabalhos que abrangem estudos para o zoneamento do país em regiões homogêneas - do ponto de vista socioeconômico e das características da estrutura agrária.

O Incra também é responsável por definir os critérios para a fixação da fração mínima de parcelamento e do módulo fiscal. Além disso, promove estudos e diagnósticos sobre a estrutura fundiária nacional, mercados de terras, controle do arrendamento e aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, sistemas de produção e cadeias produtivas (INCRA, 2011).

### 7.8 Governança Fundiária e a Gestão

Entende-se por Governança Fundiária como um processo que possibilita uma melhor gestão e administração da terra, tirando-lhe maior proveito e causando o mínimo de danos possíveis ao ambiente. Para que isso aconteça, é necessário haver ferramentas que lhes deem apoio e que respeite à legislação para que se tenha respaldo jurídico (VISÃO GEO, 2019).

O termo Governança Fundiária trata-se de uma estrutura para implantação de estratégias de gestão e políticas de terras com objetivo de ter maior eficiência, melhores resultados e apoio, levando em conta também a responsabilidade de sempre se preocupar que o desenvolvimento aconteça de maneira sustentável.

Tal estrutura de governança deve incluir um quadro jurídico que possibilite um bom conhecimento do arcabouço da legislação, para se conseguir ter melhor leitura do que as leis estão impondo, deve ainda prover um melhor uso das tecnologias que lhes sirvam de ferramentas para execução de seus objetivos, bem como ter conhecimentos para avaliação, controle e desenvolvimento eficiente do uso de terras visando um melhor aproveitamento com o mínimo de danos ambientais.

As principais ferramentas para Governança Fundiária são um sistema de gestão territorial que sirva para facilitar a tomada de decisões, realizar o mapeamento das terras para conhecê-la e saber o que se passa por ela e, não menos importante, se ter atenção à legislação vigente para não ser pego de surpresa por algum entrave jurídico (VISÃO GEO, 2019).

É óbvio que todos querem segurança e proteção para suas terras, seja ela no sentido de garantir sua posse quanto no sentido de defender de possíveis ocupações irregulares que possa vir a sofrer. Por isso, é extremamente importante estar atento às interpretações das leis que regem a posse de terras e também aos registros e quaisquer atividades que devem ser feitas nesse sentido. Daí a importância de se ter um bom quadro processual jurídico bem como ter bastante atenção às nuances que as leis podem apresentar.

Portanto, através de gráficos, tabelas, mapas, entre outras fontes de informações, é possível fazer uma bateria de análises, inspeções, manutenções e monitoramento das áreas em questão e convergir, sempre que for preciso, quaisquer tipos de dados que lhes sejam necessários, ajudem ou agreguem melhores resultados durante a realização dessas atividades.

Para isso, todo e qualquer gestor fundiário deve ter engatilhado uma Governança Fundiária bem planejada e organizada para alcançar os objetivos e os resultados esperados, sempre tendo em mente o alcance dos objetivos com eficiência e trabalhando para se ter um desenvolvimento sustentável (VISÃO GEO, 2019).

A princípio o assunto pode parecer complexo, porém, se analisada com mais afinco, é notável que se bem entendida e aplicada corretamente torna-se uma ferramenta poderosa no sentido de evitar riscos com a legislação além de se obter uma gestão que apresente maior eficiência.

## 7.9 Governança, Administração e Regularização Fundiária

O termo “governança” geralmente utilizado pelo setor privado propicia à esfera pública ganhos consideráveis e legitimidade nas suas ações. Há de se observar que as boas práticas de governança podem estimular na promoção de um ambiente rural produtivo menos desigual e beneficiário de maior segurança jurídica (ALMENDRA, 2019).

Entende-se por governança pública como um sistema que determina o equilíbrio entre os envolvidos, fazendo com que o bem comum prevaleça sobre os interesses individuais.

Portanto, a governança no setor público se refere aos mecanismos de avaliação, direção e monitoramento, além dos processos e tradições que determinam como as partes interessadas dialogam bem como a forma com que as decisões são tomadas.

Quanto a regulação fundiária, pode-se dizer que é imprescindível para determinar se as pessoas conseguirão conquistar seus direitos e deveres inerentes à posse e à propriedade da terra.

Ainda segundo Almendra (2019), muitos dos problemas advindos da posse são a consequência de uma governança fraca, afetando assim as tentativas de abordar os problemas fundiários. Portanto, uma boa governança caracteriza-se pela participação dos cidadãos no processo de tomada de decisões, pela prestação de contas por parte do poder público e por uma atuação massiva da sociedade quanto à observância das normas e leis pelos seus governantes.

O que determina o caráter da governança fundiária em determinado lugar é a forma como as regras são observadas pelos cidadãos juntamente com os problemas e soluções quanto ao uso da terra (ALMENDRA, 2019).

No Brasil verifica-se que carece de uma maior integração entre os diversos cadastros fundiários. Para mudar esse quadro, desde 2011 foi promulgada a Lei 10.267, para que os órgãos públicos gerenciadores, foi lançado o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR, que busca reunir as informações dos vários cadastros já existentes. Nesse mesmo sentido, desde 2013 a gestão pública tem desenvolvido o Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF, que além de integrar os dados cadastrais e cartoriais, estabelece ainda o georreferenciamento no registro cartorial dos imóveis rurais. Com isso, conseguiu-se que 60% do território nacional tenha se

georreferenciado, conseguindo maior segurança jurídica aos empreendimentos agrários (ALMENDRA, 2019).

A moderna concepção de administração fundiária tem como caráter primordial a legitimidade da posse, não se limitando somente ao processo de regularização fundiária em si, tendo um amplo campo de atuação, pois engloba problemas de ordem jurídica, urbanística, social e ambiental.

As bases fundamentais de um sistema que promove uma boa governança fundiária se estabelecem a partir de um processo de regularização eficaz. Com isso ela produz segurança jurídica ao passo que mitiga conflitos agrários, além de incentivar investimentos e melhores condições para uso do solo. Daí nota-se a relação entre a regulação e governança, administração e regulação fundiária em prol de um desenvolvimento sustentável.

#### 7.10 Módulos Fiscais no Brasil e Classificação dos Imóveis Rurais

Módulo Fiscal é uma unidade de medida fixada pelo INCRA em hectares (ha) que varia de município para município, levando em conta vários fatores como o tipo de exploração da que existe no município, a renda obtida dessa exploração, outras explorações expressivas e o conceito de propriedade familiar. Essa valor de hectare para cada módulo fiscal deve exprimir a área necessária para que uma unidade de produção seja viável economicamente (EMBRAPA, 2017).

Cada módulo fiscal vai variar de acordo com cada município em que esta propriedade está situada, no caso do Brasil essa variação encontra-se entre 5 a 110 hectares. Em consulta ao Portal do Incra, pertencente a Superintendência Regional 28 (SR28), temos a informação de que em Formosa-GO cada módulo fiscal equivale a 40 ha.

A classificação dos imóveis rurais também levam em consideração o módulo fiscal, e não somente a metragem. Essa classificação é definida pela Lei nº 8.629/93 definindo os imóveis rurais como:

- Minifúndio, propriedades com menos de um módulo fiscal;
- Pequena propriedade, aquelas entre 1 e 4 módulos fiscais;
- Média Propriedade, aquelas maiores que 4 e menores que 15 módulos fiscais; e
- Grande Propriedade, aquelas com mais de 15 módulos fiscais.

Outra definição importante que também leva em conta o conceito de módulo fiscal é o de Agricultor Familiar e Empreendedor Familiar Rural, definido pela Lei nº 11.326/06, estabelecendo dentre os seus requisitos de classificação o de não possuir mais do que 4 (quatro) módulos fiscais.

#### 7.11 SIPRA e SRTT

O Sistema de Informações de Projetos de Reforma Agrária (SIPRA) destina-se ao tratamento, sistematização e recuperação de dados sobre os Projetos de Reforma Agrária, bem como dos beneficiários, propiciando desta forma o conhecimento da realidade nas áreas dos assentamentos (INCRA, 2017).

Hoje em dia o SIPRA tem informações de aspecto econômico-sociais, com registro dos programas ali desenvolvidos, e ainda, o cadastro atualizado de todos os assentados.

Esse sistema funciona através do gerenciamento de banco de dados relacional, que permite o registro de dados de um Projeto de Reforma Agrária (identificação do PA, demandas, infra-estrutura, aspectos fundiários, físicos e fisiográficos etc), e dos candidatos à beneficiários (identificação e cônjuge, história ocupacional, composição familiar) e também atualização destes dados tais como: identificação, associativismo, exploração agrícola, aspectos econômicos, créditos, rendas, habitação rural, saúde, treinamento e assentamento.

Utilizou-se como fontes o SIPRA e o SRTT para elaboração da Tabela 1 para levantamento da situação fundiária da região Centro-Oeste, no estado de Goiás, como demonstrado a seguir:

Tabela 1 - Situação Fundiária da Região Centro-Oeste

Município	Gleba	Área Total (ha)	Lotes Rurais	Lotes Urbanos	Módulos Fiscais	Nº de MF por Imóvel
São Miguel do Araguaia	Tiúba Brejão Folha	15.550,47	36	0	80	194,38
Colinas de Goiás	Deserto	11.360,90	60	0	70	162,30
Formosa	Santa Cruz	2.685,73	88	100	40	67,14
Formoso	Capivara ou Santa Tereza	7.408,80	14	0	80	92,61
Itaporã	Providência	6.054,14	14	0	80	75,68
Porangatu	Fazenda Lajes	14.900,00	24	0	80	186,25

\*Dados preliminares, que deverão ser validados a partir de coletas "in loco"

Este quadro apresenta seis municípios de Goiás, com suas respectivas glebas, apontando sua área total, lotes rurais e urbanos, seus módulos fiscais bem como o número de módulos fiscais por imóvel.

Para seguir a delimitação do tema, destacamos o município de Formosa, que possui área total de 2.685,73 ha, sendo 88 (oitenta e oito) lotes rurais, 100 (cem) lotes urbanos, com cada módulo fiscal correspondendo a 40 ha. Quanto ao tamanho e distribuição em módulos fiscais, todos os imóveis localizados em Goiás, correspondem a grandes propriedades, ou seja, parcelas superiores a 15 módulos fiscais.

A partir da participação no projeto, pude desenvolver a concepção multidisciplinar entre teoria e prática, aprimorar o conhecimento de novas metodologias e organizações de trabalho, além de possibilitar o desenvolvimento do compromisso profissional, contribuindo para o aperfeiçoamento profissional e pessoal.

A Regularização Fundiária veio para diversificar as práticas com o objetivo de garantir moradia de forma adequada e legalizada, assegurando aos cidadãos condições mínimas para que permita viver com dignidade.

Sua relevância é demonstrada ao passo que o tema atinge grande parte da população brasileira, e que o tema, mesmo que tenha tido foco em apenas uma região brasileira, pode muito bem ser expandida para outras regiões, e assim, beneficiar outras áreas com as vantagens advindas da regularização fundiária, tanto para a população quanto para a região que a efetua.

Cabe ressaltar que o projeto encontra-se em andamento, onde ações futuras farão explorações *in loco* para dar maior fidedignidade e confiança aos dados apresentados, que, diga-se de passagem, são preliminares e ainda não foram divulgados, portanto, tive o privilégio de ter acesso aos dados tão importantes devido à participação no Projeto. No entanto, devido ao fato de ainda não terem sido conferidas, momentaneamente não se pode identificar se as áreas estão regulares ou irregulares e passíveis de regularização.

## 8. CONCLUSÃO

Ante o exposto, podemos concluir que o estudo de caso atendeu aos objetivos propostos, respondendo-os com base nas análises dos dados, bem como

apresentou justificativa que demonstra a relevância do tema abordado no estudo de caso.

A partir deste estudo, pode-se usar essas informações da situação fundiária dessas áreas podendo propor mudanças de normativas legais, bem como melhor direcionamento de políticas públicas que atendam a contento esta realidade.

Quanto à experiência no projeto GOVFUN, foi de suma importância para meu crescimento profissional, bem como para o acadêmico, pois possibilitou o desenvolvimento de um pensamento crítico acerca do assunto, bem como uma vivência real e concreta dos temas que durante toda a graduação me foi transmitida de maneira menos intensa e marcante como a propiciada pelo projeto.

## 9. REFERÊNCIAS

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

ALMENDRA, Horácio. **Governança, Administração e Regulação Fundiária**. 16 de fev. de 2019. Disponível em: <<https://www.meionorte.com/blogs/horacio-almendra/governanca-administracao-e-regularizacao-fundiaria-331860>>. Acesso em: 17 de out. de 2019.

BRASIL. **Lei Federal Nº 10.931, de 2 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário. Disponível em: <[https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=69F438CF4CDE09614727A09EDE97C0C8.proposicoesWeb1?codteor=671780&filename=Legisla%C3%A7%C3%A3o+Citada+EMS+12/2009+MESA+%253D%253E+PLV+12/2009+MPV46009+%253D%253E+MPV+460/2009](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=69F438CF4CDE09614727A09EDE97C0C8.proposicoesWeb1?codteor=671780&filename=Legisla%C3%A7%C3%A3o+Citada+EMS+12/2009+MESA+%253D%253E+PLV+12/2009+MPV46009+%253D%253E+MPV+460/2009)>. Acesso em nov. de 2019.

BRASIL. **Lei Federal Nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm)>. Acesso em nov. de 2019.



BRASIL. **Lei Federal Nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm)>. Acesso em nov. de 2019.

CEGAFI. **Sobre.** 2017. Disponível em <<https://www.cegafiunb.com/sobre/>>. Acesso em 15 de nov. de 2019.

Governança Fundiária. **INCRA.** 12 de dez. de 2011. Disponível em:<<http://incra.gov.br/noticias/governanca-fundiaria>>. Acesso em 16 de out. de 2019.

Governança Fundiária: a união ideal entre ferramentas e legislação. **VisãoGeo.** 24 de maio de 2019. Disponível em: <<https://www.visaogeo.com.br/governanca-fundiaria-a-uniao-ideal-entre-ferramentas-e-legislacao>>. Acesso em 16 de out. de 2019.

IMPARATO, Ellade. **Regularização fundiária de ocupações em áreas públicas, in Acesso à terra urbanizada, implementação de planos diretores e regularização fundiária plena.** Florianópolis: UFSC; Brasília: Ministério das Cidades, 2008.

INCRA e o Assentamento. **INCRA.** 2017. Disponível em: <[http://www.incra.gov.br/media/servicos/publicacao/livros\\_revistas\\_e\\_cartilhas/O%20INCRA%20e%20o%20Assentamento.pdf](http://www.incra.gov.br/media/servicos/publicacao/livros_revistas_e_cartilhas/O%20INCRA%20e%20o%20Assentamento.pdf)>. Acesso em 28 de nov. de 2019.

LACERDA, Irajá. **Governança Fundiária, você sabe o que é?** 18 de maio de 2018. Disponível em: <<https://www.pontonacurva.com.br/opiniao/governanca-fundiaria-voce-sabe-o-que-e/5652>>. Acesso em 16 de out. de 2019.

LOUREIRO, Antonio José Cacheado; LOPES, Tiago Oliveira. **Regularização fundiária urbana: breve análise à luz da Lei n. 13.465/2017.** Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 24, n. 5788, 7 de maio de 2019. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/72429>>. Acesso em: 14 out. 2019.

MARCELINO, Vinícius Vieira. **A Importância da Regularização Fundiária.** Jan. de 2019. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/71606/a-importancia-da-regularizacao-fundiaria>>. Acesso em 15 de out. de 2019.

Módulos Fiscais no Brasil. **Embrapa**. 2017. Disponível em: <<https://www.embrapa.br/codigo-florestal/area-de-reserva-legal-arl/modulo-fiscal>>. Acesso em 23 de nov. de 2019.

Regularização Fundiária Urbana. **Ministério das Cidades**. Disponível em: <<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/Apresentacao%20Reurb%20julho%202017.pdf>>. Acesso em 30 de nov. de 2019.

SOUZA, Adriano Martins de. **Regularização Fundiária Urbana de acordo com a Lei 13.465/17**. 02 de nov. de 2017. Disponível em: <<https://adrianomsadvocacia.jusbrasil.com.br/artigos/516835452/regularizacao-fundiaria-urbana-de-acordo-com-a-lei-13465-17>>. Acesso em 15 de out. de 2019.

VERGARA, Sylvia Constant. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração**. São Paulo: Atlas, 2007.