



## ***DO CADASTRO AMBIENTAL RURAL À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS RURAIS: PERSPECTIVAS PARA O PLANEJAMENTO TERRITORIAL***

### ***FROM THE RURAL ENVIRONMENTAL REGISTRY TO THE LAND REGULARIZATION OF RURAL PROPERTIES: PERSPECTIVES FOR TERRITORIAL PLANNING***

**Rosângela Soares Lopes** - Filiação: Graduada em Ciências Biológicas, Mestranda do Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares IPEN-CNEN. E-mail: slrosangela.bio@gmail.com

**Kátia Mazzei** - Filiação: Doutora em Geografia, Pesquisadora científica do Instituto de Pesquisas Ambientais. E-mail: mazzei.katia@gmail.com

**Luis Alberto Bucci** - Filiação: Engenheiro Florestal, Pesquisador Científico do Instituto de Pesquisas Ambientais, E-mail: bucci@sp.gov.br

**Elaine Aparecida Rodrigues** - Filiação: Doutora em Ciências – Tecnologia Nuclear e Pós-Doutoranda pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares – IPEN-CNEN (USP), Pesquisadora Científica do Instituto de Pesquisas Ambientais, E-mail: earodrigues@sp.gov.br

#### **Grupo de Trabalho (GT): GT7. Desenvolvimento rural, territorial e regional**

##### **Resumo**

A regularização fundiária e ambiental de imóveis rurais envolve uma série de instrumentos e ferramentas que são, em geral, de difícil compreensão e obtenção pelos produtores rurais. Existem várias incompatibilidades averiguadas entre o Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural e o Sistema de Gestão Fundiária, tais como sobreposição de áreas, erros de delimitação de reserva legal e de áreas de preservação permanente que impedem a obtenção de recursos em programas governamentais. Para mitigar estas lacunas, a partir de revisão bibliográfica e documental e de observação participante, este estudo tem o objetivo de contribuir com o planejamento territorial por meio da proposição de ações para aperfeiçoar a implementação das diferentes ferramentas de regularização fundiária e de registros ambientais de imóveis rurais. Assim, concluímos que sindicatos de produtores rurais, cooperativas de produtores rurais e comitês de Bacias Hidrográficas podem assumir um papel estratégico neste processo, ao promoverem a capacitação dos produtores dentro de seu território de gestão e coordenarem contratação coletiva de serviços técnicos especializados, resultando em uma ação efetiva para obtenção do Cadastro Ambiental Rural e do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural.

**Palavras-chave:** Cadastro Ambiental Rural; Planejamento Territorial; Regularização Fundiária.

##### **Abstract**

*The land and environmental regularization of rural properties involves a series of instruments and tools that are, in general, difficult to understand and obtain for rural producers. There are several incompatibilities found between the National Rural Environmental Registry System and the Land Management System, such as overlapping areas, mistakes in the delimitation of legal reserves and permanent preservation areas, which prevents the obtaining of resources in government programs. To mitigate these gaps, with the basis of a literature and document review and participant observation, this study highlights the strategic role of rural producer unions, rural producer cooperatives, and watershed committees. By training the producers within their management territory and coordinating the collective hiring of specialized technical services, this scenario enables an effective action to obtain the Rural Environmental Register and the Rural Property Register Certificate, promoting planning and territorial management.*

**Keywords:** Rural Environmental Registry; Territorial Planning; Land Regularization.

## **1. Introdução**

Um importante marco legal ocorreu com o Novo Código Florestal que estabeleceu regras gerais para exploração de áreas das propriedades rurais, com vistas à conciliação entre a produção e a preservação e recuperação da vegetação



nativa. Neste âmbito, foram criados o Programa de Regularização Fundiária (PRA) e o Cadastro Ambiental Rural (CAR) por meio do cadastro no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SICAR) pelo Ministério do Meio Ambiente (BRASIL, 2012). No que concerne aos imóveis em áreas rurais, além do CAR, a regularização fundiária envolve uma série de instrumentos. É obrigatório o cadastro baseado em auto declaração destinado à regularização e futuro registro imobiliário no Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), que foi criado pela Instrução Normativa nº 77/2013 do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Ao considerar as dificuldades enfrentadas pelos produtores rurais, este trabalho tem o objetivo de contribuir com o planejamento territorial por meio da proposição de soluções para aperfeiçoar a implementação das diferentes ferramentas de regularização fundiária e de registros ambientais de imóveis rurais.

## 2. Materiais e Métodos

O presente estudo se configura como pesquisa prática de natureza aplicada, explicativa e qualitativa. Do ponto de vista dos procedimentos para coleta de dados, é empregada pesquisa bibliográfica e documental, a partir de fontes secundárias e primárias. As fontes primárias foram obtidas por meio de observação participante em reuniões técnicas realizadas com Sindicatos de Produtores Rurais (SPR), Cooperativas de Produtores Rurais (CPR) e Comitês de Bacias Hidrográficas (CBH) na região do Vale do Paraíba (São Paulo). Os dados coletados com observações participantes se deram pelo acompanhamento de 5 eventos com os atores, realizadas entre 2019-2021. Os referenciais teóricos, documentais e técnicos foram selecionados em função dos objetivos específicos deste estudo.

## 3. Resultados e Discussões

A regularização fundiária de imóveis rurais envolve vários instrumentos e ferramentas como o CAR, o SICAR, o SIGEF, o georreferenciamento e o registro em cartório. Após o georreferenciamento da propriedade rural, para a averbação da matrícula no cartório de registros de imóveis, é necessária a apresentação de uma série de documentos, como a planta e memorial descritivo do imóvel, assinados pelo profissional responsável pelo georreferenciamento, o comprovante de recolhimento da taxa de georreferenciamento no SIGEF e o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) emitido pelo INCRA (BRASIL, 2022; TEDESQUE e KLINK, 2022).

A maioria dos produtores têm dificuldade para entender as diferentes exigências de cadastro e produção de peças técnicas, como plantas com limites e confrontantes, planimétrico, acessos, cotas altimétricas, edificações existentes, córregos, nascentes, postes, caixas, bueiros, maciços arbóreos, estradas internas, divisas, usos da propriedade e cumprimento do código florestal para reserva legal (RL) e de áreas de proteção permanente (APP), cujos conceitos, definições e implicações apresentam diferentes estruturas antes e após 2012 (BRASIL, 2012).

O SICAR é uma ferramenta importante para a regularização fundiária de imóveis rurais, pois permite a gestão e a verificação das informações cadastrais pelos órgãos ambientais competentes. Por outro lado, o SIGEF permite a realização do georreferenciamento, a atualização do cadastro de imóveis rurais e a emissão de CCIR, que são documentos necessários para a obtenção de financiamentos



bancários, por exemplo. Após a análise e aprovação dos documentos pelo cartório de registro de imóveis, é feita a averbação na matrícula, que consiste na atualização do registro do imóvel com as informações referentes ao georreferenciamento. A partir desse momento, o imóvel está regularizado perante as autoridades competentes, como o INCRA e o SICAR.

As dificuldades começam em entender as matrículas visto que, geralmente, o imóvel rural é formado por mais de uma gleba e precisam ter seus limites descritos em memoriais para serem definitivamente aceitos em cartórios em diversas situações de registros e retificações.

Estudos recentes demonstram a existência de entraves para a obtenção exitosa do CAR e CCIR, com evidências de que os dados disponíveis no SICAR possuem lacunas que limitam o estabelecimento de relações fidedignas entre esses documentos e a realidade das propriedades rurais cadastradas (BRASIL, 2022; SILVA e SAUER, 2022).

Essa situação torna ineficiente a gestão territorial ambiental, bem como impossibilita a obtenção de benefícios aos proprietários rurais no PRA, em programas de Pagamento por Serviços Ambientais (PSA), nas Cotas de Reserva Ambiental (CRA), dentre outros que confluem em uma gestão territorial que permeia o meio ambiente e a função social da propriedade. É evidente a urgência em buscar meios para que sejam atendidas as exigências legais do SICAR e SIGEF, a fim de concluir o CAR e a regularização fundiária com obtenção do CCIR (MACIEL e MACIEL, 2022; NOGUEIRA e MARTINS 2022).

A pluralidade de fatores envolve desde deficiência de conhecimento técnico à complexidade da documentação e dos processos para efetivação de ambos os cadastros, bem como a limitação dos poderes públicos para promover ações para o progresso dos referidos cadastros. Neste contexto, identificamos atores da sociedade civil que possuem capacidade de gerir programas ou projetos a fim de sanar este déficit. Destacamos aqui os SPR, as CPR e os CBH, que já possuem ação no território e são grandes agregadores dos produtores rurais, exercendo diálogo coletivo e eficiente no seu âmbito de ação.

O SPR são entidades que atuam pela demanda e objetivos do setor, a fim de indicar medidas favoráveis aos seus interesses, enquanto as CPR buscam o benefício de seus membros por meio da união de esforços para comercialização de seus produtos, compra de insumos e capacitação e os CBH se configuram em um espaço no qual representantes da comunidade de uma bacia hidrográfica discutem e deliberam a respeito da gestão dos recursos hídricos compartilhando responsabilidades de gestão com o poder público, o qual é subdividido em comitês estaduais e sub-comitês de microbacias.

A partir das análises realizadas, propomos como estratégia para melhor cumprimento do SICAR e do SIGEF a implementação de ações por parte destes entes da sociedade civil, que possuem as condições de estar à frente de programas ou projetos relacionados à regularização fundiária e ambiental de propriedades rurais. Entre as ações, podem ser realizadas oficinas e cursos de capacitação para os produtores rurais sobre os processos de regularização e obtenção do CAR e CCIR.

De forma inovadora, propomos a coordenação, por parte destes atores, de contratação coletiva de serviços técnicos especializados e com expertise suficiente



para garantir o cumprimento de todos os requerimentos legais. Com sua implementação, essas ações alcançam, ao mesmo tempo, a redução de custos e melhores condições de investimentos e captação de recursos dos programas PRA, CRA, PSA. Sua execução pelos órgãos ligados à sociedade civil possibilita ganhos em todas as instâncias, com benefícios substanciais para os produtores rurais, o planejamento territorial e o cumprimento das funções e objetivos aos quais estes atores estão firmados.

#### 4. Conclusão

A regularização fundiária e ambiental de imóveis rurais enfrenta vários desafios que incluem a obtenção do CAR e do CCIR, por meio de registros no SICAR e SIGEF, fiscalizados e validados pelos órgãos governamentais competentes. No entanto, os produtores rurais vêm enfrentando dificuldades devido à complexidade dos processos e etapas documentais que envolvem competências técnicas, muitas vezes de difícil compreensão e execução, o que pode impedir sua participação em programas governamentais de captação de crédito e benefícios ligados à gestão territorial ambiental em caso de não conformidade desses procedimentos.

Para enfrentamento deste problema, nossos resultados evidenciam que os atores da sociedade civil como SPR, CPR e CBH podem exercer um papel estratégico no planejamento territorial. Por possuírem forte capacidade de agregação e conhecimento do território, podem atuar de forma mediadora tanto na capacitação e orientação dos produtores rurais, como na coordenação de processos de contratação coletiva de serviços técnicos especializados para obtenção do CAR e CCIR.

#### Referências

BRASIL (1997) **Lei nº 9.433, de 08 de janeiro de 1997**. Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos, regulamenta o inciso XIX do art. 21 da Constituição Federal, e altera o art. 1º da Lei nº 8.001, de 13 de março de 1990, que modificou a Lei nº 7.990, de 28 de dezembro de 1989.

BRASIL (2012) **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis n.s 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis n.s 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória n. 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, e dá outras providências. BRASIL (2013)

**Instrução Normativa nº 77 de 23 de agosto de 2013 do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária**. Regulamenta o procedimento de certificação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóveis rurais a que se refere o § 5º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. BRASIL (2022) **Manual Técnico para Georreferenciamento de Imóveis Rurais**. Ministério da Agricultura, Pecuária, e Abastecimento. 2ª Ed.

MACIEL, Harine Matos; MACIEL, Wlisses Matos. **Cadastro Ambiental Rural (CAR): Uma Descrição do Brasil Rural**. Conjecturas, ISSN: 1657-5830, Vol. 22, No 1 - DOI: 10.53660/CONJ-465-536



NOGUEIRA, Evilásio Monteiro; MARTIN, Ayrton Luiz Urizzi. **Cadastro ambiental rural como ferramenta de gestão ambiental: o município de Lábrea/AM como estudo de caso.** Vol. 60, p. 655-667, jul./dez. 2022. DOI: 10.5380/dma.v60i0.74383 e-ISSN 2176-9109

TEDESQUE, Luiza Moterani; KLINK, Carlos Augusto Klink. **Desafios no uso do Cadastro Ambiental Rural para monitoramento ambiental de imóveis rurais.** Anais do 9o Congresso Florestal Brasileiro - Brasília/DF - 12-15 de julho de 2022. DOI:10.55592/CFB.2022.4637119