

GOVFUN/BR

Diagnóstico da situação fundiária

Sergipe



CEGAFI-UnB

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA
FACULDADE UnB PLANALTINA
CEGAFI - UnB

GOVFUN/BR

Diagnóstico da situação fundiária

Sergipe



PROJETO GOVFUN/BR

BRASÍLIA-DF
2023



Este trabalho está licenciado sob [CC BY-NC-ND 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/) © 2
A responsabilidade pelos direitos autorais de textos e imagens desta obra é de responsabilidade da área técnica.

1ª edição

Elaboração e informações:

Centro de Gestão e Inovação da Agricultura Familiar da Universidade de Brasília – CEGAFI
Campus Planaltina - Área Universitária n. 1 - Vila Nossa Senhora de Fátima, CEP: 73345-010, Planaltina-DF, Brasil
E-mail: cegafi@cegafiunb.com

Equipe do Centro de Inovação da Agricultura Familiar – CEGAFI:

Adriano De Bortoli
Boleslaw Skowronski
Byanka Santana Soares
Cid Árley Neres de Sousa
Diana Dayara Suzart Uzêda Lopes
Edilene Aparecida Cavalcante dos Santos
Karen Cristina Afonso da Silva
Katiúcia Mendes Santos
Luane da Conceição Aguiar
Marcelo Mateus Trevisan
Marco Aurélio de Carvalho Vieira e Silva
Mário Lúcio de Ávila
Nayara Carvalho
Paula Daniella Prado Ramos
Pedro Souza Lopes
Raimundo Fagner Frota de Vasconcelos
Raphael Arthur Barbosa Resende
Reinaldo José de Miranda Filho
Roberta Fabline da Silva Barros
Robson Santos da Silva
Sara Alencar Magalhães
Silvana dos Santos Bacelar Sant'ana
Stéfany Gabriela da Silva Sales
Tamiel Khan Baiocchi Jacobson
Wilssivania de Oliveira Santos

Organização: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e Faculdade UnB Planaltina – FUP

Apoio: Fundação de Empreendimentos Científicos e Tecnológicos-FINATEC

G721 GOVFUN/BR: diagnóstico da situação fundiária do Estado de Sergipe/ Projeto GOVFUN/BR. – Brasília: CEGAFI - Centro de Gestão e Inovação da Agricultura Familiar da Universidade de Brasília, 2023.

76 p. : il. color.
Inclui figuras, gráficos, mapas e tabelas.

ISBN: 978-65-00-79824-1

1. Governança fundiária 2. Regularização fundiária 3. Gestão de informações fundiárias. 4. Propriedade da terra. I. Ávila, Mário Lúcio de. II. Miranda Filho, Reinaldo José de. III. Jacobson, Tamiel Kahn Baiocchi. IV. De Bortoli, Adriano. V. Trevisan, Marcelo Mateus. VI. Santos, Katiúcia Mendes. VII. Título.

CDU 332.2

Apresentação

O projeto GOVFUN-BR atuou como uma importante ferramenta de mapeamento, produção e gestão de informações relacionadas à elaboração do Plano Nacional de Regularização Fundiária (PNRF). Envolveu ações de 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 Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Dessa forma, contribui para a diminuição do passivo de terras públicas regularizáveis do órgão.

O projeto foi implementado em 17 estados fora da Amazônia Legal e no Distrito Federal - nas Regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste - entre os anos de 2017 e 2023, por meio da parceria entre o INCRA e a Universidade de Brasília. Além das ações já implementadas, o GOVFUN-BR também atua no apoio à revisão das leis e normativos relacionados à questão fundiária, à organização de informações para a publicação do Primeiro Plano Nacional de Reforma Agrária - I PNRA e à elaboração de um Plano de Georreferenciamento para terras do INCRA e União fora da Amazônia Legal, incluindo o desenvolvimento e atualização de sistemas informatizados de georreferenciamento e titulação.

O principal objetivo desse documento é contribuir com o debate sobre o tema Governança Fundiária. A realização deste trabalho foi fruto do esforço de uma equipe multidisciplinar do CEGAFI em estrita colaboração com o INCRA.

Boa leitura!

Listas



LISTA DE ABREVIações E SIGLAS

CEGAFI	Centro de Gestão e Inovação da Agricultura Familiar
CPF	Cadastro de Pessoa Física
GOVFUN	Governança e Regularização Fundiária em Terras do INCRA e União nas Regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
PA	Projeto de Assentamento
PAR	Projeto de Assentamento Rápido
PEC	Projeto Especial de Colonização
PIC	Projeto Integrado de Colonização
PIN	Programa de Integração Nacional
REURB	Regularização Fundiária Urbana
SIPRA	Sistema de Informações de Projetos de Reforma Agrária
SRTT	Sistema de Regularização e Titulação de Terras
TD	Título de Domínio
UnB	Universidade de Brasília



LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Número de imóveis registrados por município no estado de Sergipe	24
Figura 2 – Número de títulos (rurais e urbanos) emitidos nos imóveis do estado de Sergipe	30
Figura 3 – Quantidade de títulos (rurais e urbanos) emitidos no estado de Sergipe	30
Figura 4 – Localização do município Areia Branca, Sergipe – Informações gerais do Imóvel Água Branca	40
Figura 5 – Número de títulos expedidos e entregues por ano, entre 1980 e 1993, no Imóvel Água Branca	40
Figura 6 – Localização do município Japoatã, Sergipe – Informações gerais do Imóvel Titara Veludo	41
Figura 7 – Número de títulos expedidos e entregues por ano, entre 1980 e 1992, no Imóvel Titara Veludo	42
Figura 8 – Localização do município Japoatã, Sergipe – Informações gerais do Imóvel Titara	43
Figura 9 – Número de títulos expedidos e entregues por ano, entre 1980 e 1992, no Imóvel Titara	43
Figura 10 – Localização do município Japoatã, Sergipe – Informações gerais do Imóvel Titara Boa Sorte	44
Figura 11 – Número de títulos expedidos e entregues por ano, entre 1980 e 1993, no Imóvel Titara Boa Sorte	45
Figura 12 – Localização do município Japoatã, Sergipe – Informações gerais do Imóvel Várzea Matias de Souza	46
Figura 13 – Número de títulos expedidos e entregues por ano, entre 1980 e 1993, no Imóvel Várzea Matias de Souza	46
Figura 14 – Localização do município Pacatuba, Sergipe – Informações gerais do Imóvel Santana dos Frades	47
Figura 15 – Informações (registro, quitação, não entregues e sem informação) no Imóvel Santana dos Frades	48

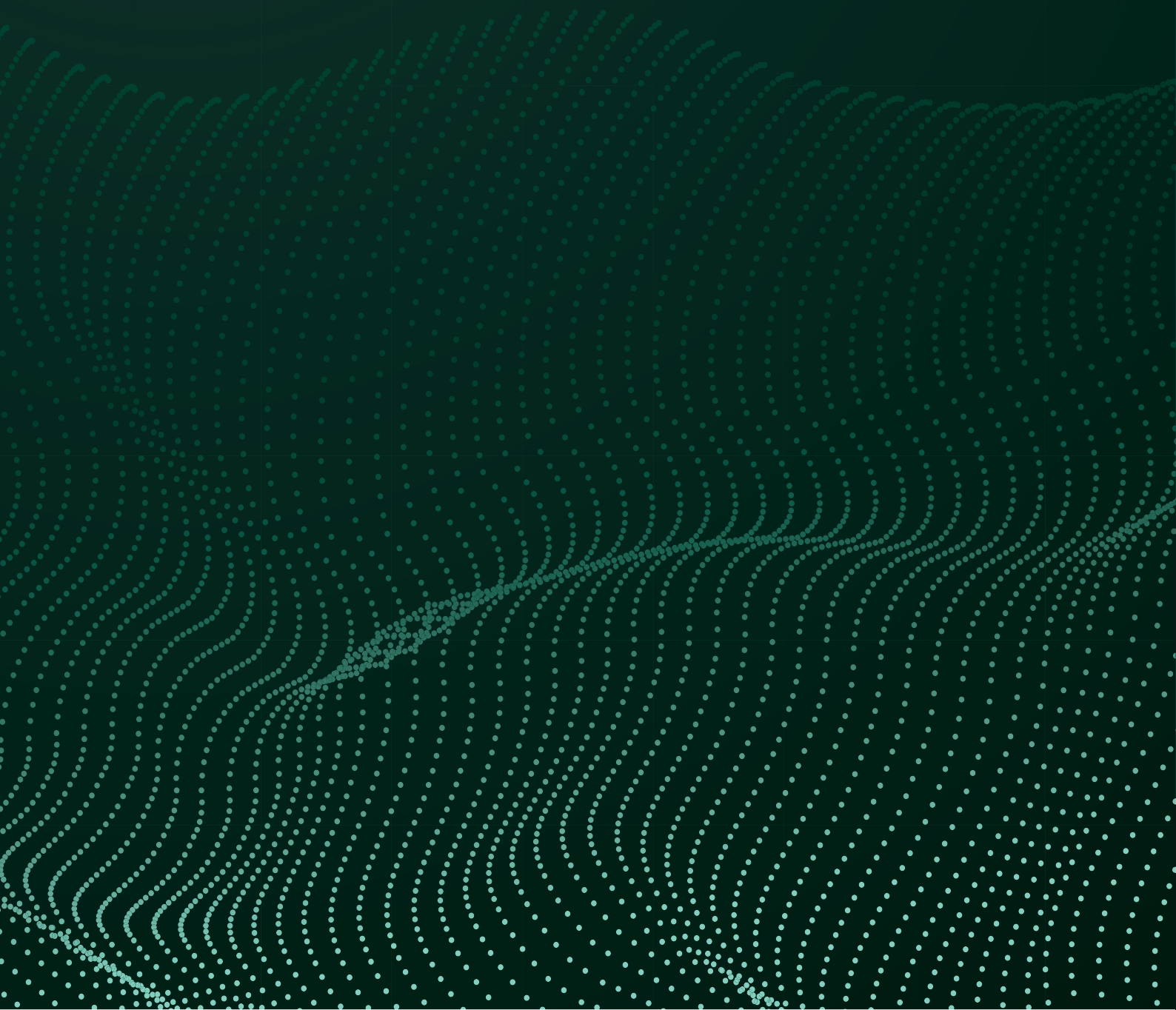
Figura 16 – Número de títulos expedidos e entregues por ano, entre 1980 e 1993, no Imóvel Santana dos Frades	48
Figura 17 – Localização do município Rosário Catete, Sergipe – Informações gerais do Imóvel Cajá	49
Figura 18 – Número de títulos expedidos e entregues por ano, entre 1980 e 1993, no Imóvel Cajá	49
Figura 19 – Localização do município Siriri, Sergipe – Informações gerais do Imóvel Loteamento Alecrim	50
Figura 20 – Número de títulos expedidos e entregues por ano, entre 1980 e 1993, no Imóvel Loteamento Alecrim	51
Figura 21 – Etapas a serem cumpridas para realizar doações de áreas urbanas do INCRA para as prefeituras municipais	55
Figura 22 – Percentual de lotes urbanos, titulados e não titulados, no estado de Sergipe	56



LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Identificação dos imóveis e sua localização (município) no estado de Sergipe	23
Tabela 2 – Imóveis identificados no estado de Sergipe e suas respectivas áreas (decreto, SIPRA e cartografia)	24
Tabela 3 – Número de parcelas dos imóveis (rurais e urbanas) registradas no SRTT e no SIPRA	28
Tabela 4 – Identificação e consolidação de títulos emitidos (rurais e urbanas) nos imóveis do estado de Sergipe	29
Tabela 5 – Identificação dos imóveis, situação dos títulos rurais emitidos no estado de Sergipe	31
Tabela 6 – Identificação do imóvel, situação dos títulos urbanos emitidos no estado de Sergipe	32
Tabela 7 – Detalhamento da situação dos títulos urbanos emitidos no estado de Sergipe	33
Tabela 8 – Detalhamento da situação dos títulos urbanos emitidos no estado de Sergipe	34
Tabela 9 – Total de títulos emitidos no estado de Sergipe com suas respectivas áreas em ha	35
Tabela 10 – Identificação do imóvel e sua relação entre área decretada e a soma das áreas das parcelas tituladas	36
Tabela 11 – Identificação dos imóveis e situação das áreas tituladas (área total e sobreposta)	36
Tabela 12 – Imóvel, município e número de lotes urbanos informais em Sergipe	56
Tabela 13 – Áreas urbanas coletadas com as respectivas destinações (área dos imóveis, área total coletada e soma das áreas urbanas dos títulos emitidos) no estado de Sergipe	57

Sumário



SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 OBJETIVOS	15
2.1 Objetivo geral	15
2.2 Objetivos específicos	15
3 METODOLOGIA	17
3.1 Variáveis utilizadas na coleta dos dados	
3.2 Coleta e análise das variáveis	17
4 CONSOLIDAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS EM SERGIPE	23
5 CONSOLIDAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DE DESTINAÇÃO EM SERGIPE	27
6 INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS	39
6.1 Imóvel Água Branca	39
6.2 Imóvel Titara Veludo	41
6.3 Imóvel Titara	42
6.4. Imóvel Titara Boa Sorte	44
6.5 Imóvel Várzea Matias de Souza	45
6.6 Imóvel Santana dos Frades	47
6.7 Imóvel Cajá	48
6.8 Imóvel Loteamento Alecrim	50
6.9 Imóvel Brasília	51
7. CONSOLIDAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DE ÁREA URBANA EM SERGIPE	53
7.1 Procedimentos na IN 126/2022	54
7.2 Áreas urbanas ou com perda de vocação agrícola em Sergipe	56
8 ANÁLISES E DISCUSSÕES	59
9 CONSIDERAÇÕES FINAIS	65
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	69
ANEXOS	73

INTRODUÇÃO

1

1 INTRODUÇÃO

O projeto “Governança e Regularização Fundiária em Terras do INCRA e da União nas Regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste - GOVFUN-BR” é fruto de uma ação de cooperação entre o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e a Universidade de Brasília - UnB, por meio do Centro de Gestão e Inovação da Agricultura Familiar - CEGAFI. Tem como objetivo a realização de pesquisas em Governança Fundiária e apoio ao programa de Regularização Fundiária em terras do INCRA nas regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste.

O Projeto GOVFUN-BR se dividiu em duas etapas. Na primeira fase realizou-se a revisão informacional, que consiste no levantamento de dados primários e secundários; da elaboração de diagnósticos, que se refere a descrição detalhada daquilo que foi detectado a partir dos dados levantados; e do estabelecimento do estado da arte sobre o tema Governança Fundiária, que é o resultado de toda produção apresentada pelos diagnósticos. Na segunda fase, por sua vez, ocorreu a produção de subsídios para ações públicas mediante elaboração de artigos científicos, seminários, dentre outros. Cabe ressaltar, que essa última linha contemplou o apoio à elaboração dos planos e projetos, bem como para a análise dos instrumentos de realização da governança e regularização fundiária, sob gestão e responsabilidade do INCRA.

Dentro do escopo do Projeto, foram estabelecidas ações de mapeamento, levantamento e sistematização de informações remotas e em campo, bem como, a realização de pesquisa in loco nas Superintendências Regionais do INCRA. Foram, ainda, estabelecidas ações de coletas de dados amostrais, documentais e estatísticos, bem como a de mapas e o levantamento da base de dados georreferenciados dos imóveis, passíveis de regularização.

O presente relatório pretende apresentar o detalhamento de informações e os respectivos processos de destinações referentes aos imóveis do INCRA ou da União, no estado de Sergipe, abrangidos pelo enunciado do art. 40-A da Lei nº 11.952/2009 (BRASIL, 2009) o qual dispõe:

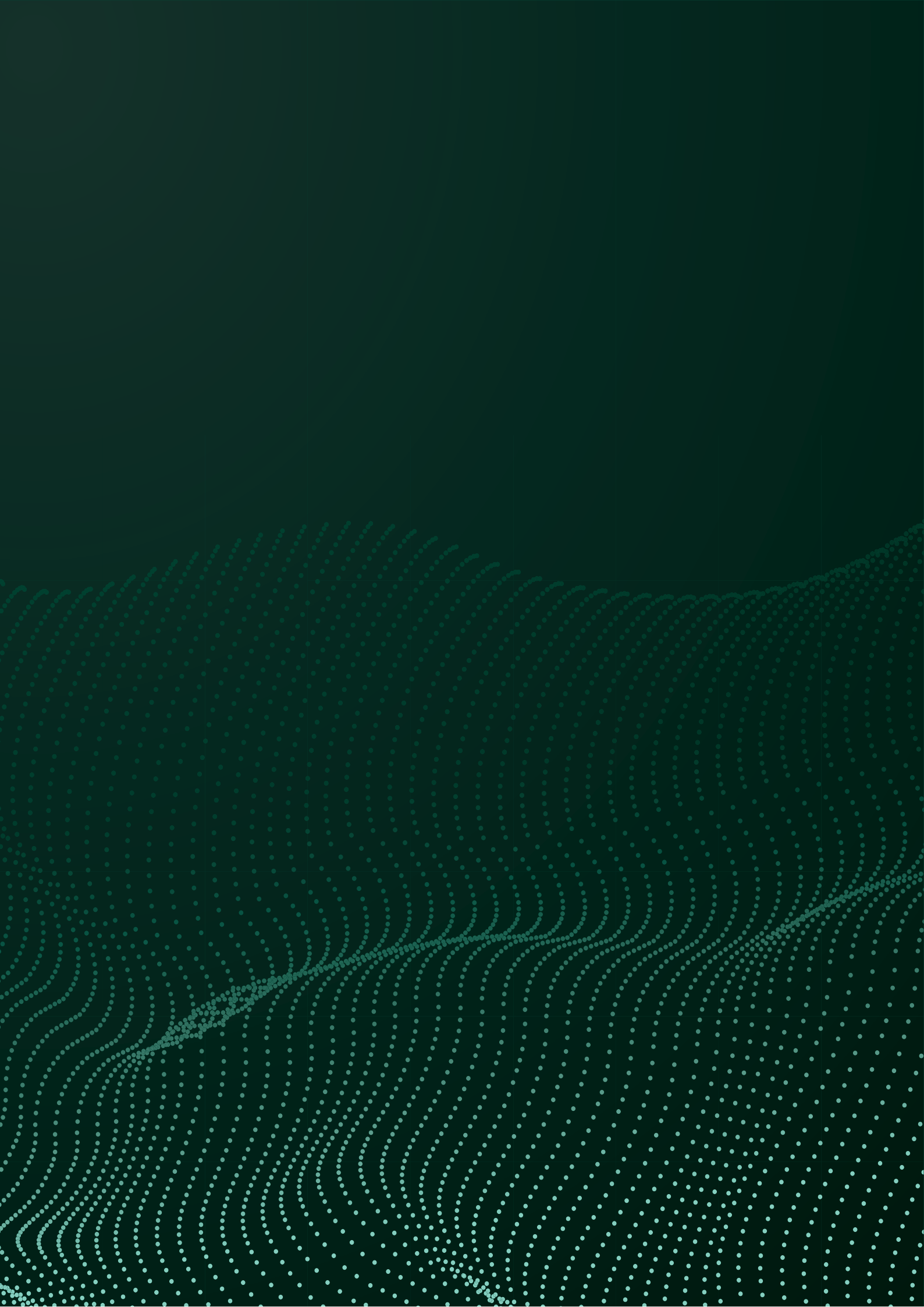
Art. 40-A: Aplicam-se as disposições desta Lei, à exceção do disposto no art. 11, à regularização fundiária das ocupações fora da Amazônia Legal nas áreas urbanas e rurais do INCRA, inclusive nas áreas remanescentes de projetos criados pelo INCRA, dentro ou fora da Amazônia Legal, em data anterior a 10 de outubro de 1985 com características de colonização, conforme regulamento - Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017 (BRASIL, 2009).

O dispositivo legal está regulamentado atualmente pelo art 2º do Decreto nº 10.592/2020 (BRASIL, 2020), dispendo:

Art. 2º O disposto neste Decreto aplica-se à regularização fundiária de: I - ocupações fora da Amazônia Legal nas áreas rurais do INCRA e da União sob gestão do INCRA, exceto quanto ao disposto no art. 11 da Lei nº 11.952, de 2009; e II - áreas remanescentes de projetos com características de colonização criados pelo INCRA, dentro ou fora da Amazônia Legal, anteriormente a 10 de outubro de 1985. § 1º O disposto neste Decreto aplica-se subsidiariamente a outras áreas não mencionadas no art. 3 da Lei nº 11.952, de 2009, sob domínio da União na Amazônia Legal, que serão regularizadas por meio dos instrumentos previstos na legislação patrimonial. § 2º Para fins do disposto no inciso II do caput, consideram-se os seguintes projetos com características de colonização: I - projeto de colonização oficial; II - projeto de assentamento rápido; III - projeto de assentamento conjunto; IV - projeto especial de colonização; V - projeto de assentamento dirigido; VI - projeto fundiário; VII - projeto integrado de colonização; e VIII - outros projetos definidos em ato do dirigente máximo do INCRA (BRASIL, 2020).

A legislação utilizada nas análises e proposições do presente trabalho sofreu alterações entre 2018 a 2022 que foi o período de coleta do GOVFUN-BR. Foram levados em consideração as leis, os decretos e as instruções normativas da Autarquia, afetas ao tema. Atualmente, além da mencionada Lei nº 11.952/2009 (BRASIL,2009), foi utilizada a Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), ambas tratam dos processos de regularização fundiária rural e urbana. Considerou-se ainda os Decretos 9.310/2018 (BRASIL, 2018), 9.597/2018 (BRASIL, 2018) e 10.592/2020 (BRASIL, 2020). Somam-se a esses atos, as Instruções Normativas 104/2021 (BRASIL.2021), 124/2022 (BRASIL, 2022) e 126/2022 (BRASIL, 2022), do INCRA. ■





OBJETIVOS

2

2 OBJETIVOS

2.1 Objetivo geral

O presente relatório tem como objetivo a consolidação das informações apresentadas para o estado de Sergipe, com seus respectivos detalhamentos de destinação, identificando áreas remanescentes e fornecendo os elementos necessários à elaboração de planos e projetos de regularização fundiária.

2.2 Objetivos específicos

- Realizar a consolidação das informações dos imóveis afetados pelo Art. 40 - A da Lei nº 11.952/2009 (BRASIL, 2009) e Art. 2º do Decreto nº 10.592/2020 (BRASIL, 2020) no estado de Sergipe;
- Identificar e qualificar as informações referentes aos processos de destinação das parcelas, mediante pesquisa e análise dos títulos emitidos, pagamento, liberação de cláusulas resolutivas e registros junto à Superintendência Regional;
- Identificar áreas remanescentes;
- Estabelecer os limites e possibilidades diante dos marcos legais vigentes, identificando e analisando os pontos críticos. ■

METODOLOGIA

3

3 METODOLOGIA

O Art. 40 - A da Lei nº 11.952/2009 (BRASIL, 2009) e o Art. 2º do Decreto nº 10.592/2020 (BRASIL, 2020), delimitam as ações de regularização fundiária pelo INCRA em áreas urbanas e rurais para fora da Amazônia Legal. Tendo tais dispositivos como base, procedeu-se à coleta de informações utilizando as seguintes fontes: processos administrativos referente aos imóveis, os atos de incorporação e destinação, bem como os mapas e as matrículas dos imóveis.

3.1 Variáveis utilizadas na coleta dos dados

O enquadramento do imóvel nos dispositivos legais de acordo com o Art. 40-A da Lei nº 11.952/2009 e ao Art. 2º do Decreto nº 10.592/2020

No que se refere ao enquadramento do imóvel, tem-se como recorte temporal a data de criação, que deve ser anterior a 10 de outubro de 1985, conforme descrito na própria Lei nº 11.952/2009 (BRASIL, 2009) e Decreto nº 10.592/2020 (BRASIL, 2020). Sendo essa, portanto, a condição para análise dos imóveis nesse relatório.

Confirmação do município ao qual o imóvel está localizado

A busca pela confirmação do município em que se encontra o imóvel, se dá devido à possibilidade de o imóvel estar localizado em mais de um município. Somado a isso, tem-se também que a unidade municipal deverá servir de métrica para os relatórios analíticos de número de imóveis, áreas, parcelas rurais e urbanas e demanda por município.

Confirmação do nome do imóvel

Uma análise referente ao nome dos imóveis merece destaque tendo em vista a possibilidade do uso de diferentes nomenclaturas para o mesmo imóvel, sendo, portanto, fundamental sua averiguação. Os bancos de dados do INCRA, as matrículas registradas em cartório, bem como decretos ou outros atos de incorporação e destinação podem apresentar divergências de nome, inclusive, quanto ao seu uso coloquial local. Assim, faz-se necessária a análise conjunta de informações para certificar-se a qual imóvel está se referindo.

Verificação do tamanho da área

Quanto à área dos imóveis, foi utilizado o hectare (ha) como unidade de medida. Tal informação, em alguns casos, é caracterizada por significativas discrepâncias entre valores encontrados em cada uma das fontes de informação. Assim, tem-se a necessidade de comparar cada uma e apresentar elementos conclusivos para corrigir e justificar tais diferenças. Para fins de consolidação da área a ser utilizada no estudo, considerou-se primeiramente a informação cartográfica. Na falta dessa, a área utilizada é a do banco de dados. A consolidação da área total foi fundamental para realizar as análises do que efetivamente foi destacado do patrimônio público, e o que ainda é remanescente e deverá sofrer processo de regularização fundiária.

Verificação do número de parcelas rurais e urbanas

Foram analisadas, para cada um dos imóveis, o número de parcelas rurais e urbanas que constam nos sistemas de banco de dados do INCRA, bem como nas informações cartográficas e processuais localizadas junto à Superintendência Regional. O número de parcelas urbanas e rurais é o elemento central neste relatório, pois é a partir dele que poderá ser identificado o que foi efetivamente destacado por meio de processos de titulação e o que se constitui de parcelas remanescentes. Assim, busca-se identificar tais parcelas com objetivo de transformá-las em demanda imediata de titulação.

Identificação sobre processos de afetação

Ao se tratar de imóveis com dimensões de grande magnitude, pode-se observar polígonos com restrições e destinações de uso. Tais características são impeditivas aos processos de regularização, de forma parcial ou total. Essas são as chamadas afetações, em que são destacadas para criação de terras indígenas, unidades de conservação, territórios quilombolas e de outros povos tradicionais. Além de serem prioritárias, essas áreas devem ser destacadas do imóvel, pois não são passíveis de regularização fundiária. A identificação das áreas afetadas foi feita por meio da consulta aos bancos de dados e fontes de informações do próprio INCRA.



Coleta de informações gráficas

As informações gráficas pesquisadas durante a coleta de dados tratam dos mais diferentes tipos de arquivos geoespacializados, sejam eles no formato digital ou físico, como os papéis disponíveis em mapotecas. Como os imóveis, aqui analisados, possuem mais de trinta anos de criação, a busca se deu por meio de informações gráficas contidas em mapas topográficos em papel, que trazem bases fundamentais para a pesquisa, como áreas medidas e número de parcelas, sejam elas rurais ou urbanas. As informações obtidas foram identificadas junto ao serviço de cartografia da Superintendência Regional do INCRA.

Coleta das informações cartoriais

Quanto às informações cartoriais buscou-se, junto à Superintendência Regional, dados referentes às matrículas dos imóveis aqui analisados. Ressalta-se que a matrícula é peça fundamental para identificação da quantidade de destaques realizados. Assim, com a definição da situação dos imóveis e com informações consolidadas, mesmo que parcialmente, seguiu então para o processo de detalhamento das ações de destinação das parcelas. Entende-se por destinação, o processo de titulação das parcelas rurais e urbanas dos imóveis consolidados.

3.2 Coleta e análise das variáveis:

Levantamento do número de títulos emitidos para cada imóvel

Metodologicamente, buscou-se a informação do número total de títulos emitidos por imóvel com o objetivo de compará-lo com o número de parcelas. Assim, realizou-se uma comparação, ainda que inicial, entre as parcelas, com suas respectivas áreas destinadas e o que ainda é remanescente.

Identificação das diferentes situações dos títulos emitidos

Após a identificação dos títulos emitidos, foram divididos em três categorias de análise:

- Títulos emitidos e entregues;
- Títulos emitidos e não entregues;
- Títulos cancelados.

A partir dessa divisão, outras três subdivisões foram criadas para fins de classificação das diferentes situações encontradas nos títulos emitidos e entregues:

- Título emitido, entregue com informação de pagamento e registro;
- Título emitido, entregue sem informação de pagamento, mas com informação de registro;
- Título emitido, entregue com informação de pagamento, mas sem informação de registro.

Ainda foram realizadas as análises de sobreposição dos títulos emitidos, sejam eles, entregues ou não, com objetivo de evitar a sobreposição de áreas sobre a mesma parcela. Ademais, tem-se que o levantamento da emissão de títulos impacta diretamente o cálculo de área destinada. Tais divisões serviram para que fosse possível entender o comportamento dos processos de titulação e qual o real impacto gerado pela ação. Assim, foi possível identificar pontos frágeis ou incompletos, como uma condição de não finalização do processo de transferência de propriedade, ou seja, parcelas e suas respectivas áreas que deveriam ter sido repassadas a particulares, no entanto, ainda se encontram sobre condições de terras públicas.

Identificação das informações de registro

Essa pesquisa buscou junto à Superintendência Regional, dados referentes ao registro cartorial dos títulos emitidos visando ao atendimento da Lei nº 6.015/1973 (BRASIL, 1973). A matrícula é peça fundamental para identificar a quantidade de destaques realizados, através dos títulos que efetivamente foram levados a registro, bem como por meio da averbação da liberação das cláusulas resolutivas. Esse atendimento é o que define o direito de propriedade, mudando a condição de posse para propriedade. Os títulos que não foram levados a registro, são objetos deste trabalho, visando à sua renegociação ou reemissão, dependendo do enquadro legal no qual irá se encaixar.

Identificação das informações de pagamento e liberação de cláusulas resolutivas

A emissão de um título de domínio constitui-se em um ato contratual entre o outorgante e o outorgado, ou seja, entre o INCRA detentor do imóvel público e o ocupante a ser titulado. Nesse momento cria-se um atrelamento jurídico entre ambas as partes, visto que uma compromete-se a repassar o domínio do bem ao ocupante, desde que esse cumpra com determinadas condições e o outro se compromete em cumprir tais disposições para obter a propriedade do imóvel. Como os títulos pesquisados são, em sua maioria, anteriores à década de 1980, a cláusula principal a ser cumprida era a do pagamento. Dessa forma, a busca por informações de pagamento e liberação de cláusula resolutive teve como objetivo identificar o quantitativo de relações contratuais (títulos) finalizadas entre o outorgante e o outorgado.



Consolidação de área titulada

Utilizando o hectare como unidade de medida padrão, realizou-se a análise das informações referentes aos valores unitários de área para cada uma das parcelas tituladas. A partir desses valores, obteve-se a área total titulada, podendo assim estabelecer comparativos e analisar discrepâncias em relação às áreas observadas nos imóveis originários. O objetivo é identificar a diferença entre a área do imóvel e a área das parcelas que foram tituladas, gerando, assim, a área remanescente. Da mesma forma, podemos individualizar o montante de área que foi titulada e que não foi destacada, diferenciando, assim, as três categorias de área: área titulada e destacada, área remanescente e área titulada não destacada, a qual os títulos apresentam problemas na execução contratual ou de registro.

Consolidação do número de parcelas tituladas por imóvel

A lógica da identificação das parcelas segue a mesma da área, diferenciando-se pela métrica, uma vez que a área é medida em hectares e as parcelas em unidade. O principal intuito é classificar as parcelas conforme a situação dos títulos emitidos, ou seja, saber quantas parcelas foram efetivamente tituladas e quantas dessas tiveram seus processos finalizados, assim como o bem efetivamente destacado.

Além das variáveis apresentadas, foram coletadas informações como número do processo, nome dos outorgados e seu Cadastro de Pessoa Física - CPF, nome do cônjuge, data em que foram encontrados, local em que a parcela se encontra no imóvel (gleba, agrovila ou setor), identificação da parcela titulada, número do título emitido, ano da emissão e, quando for o caso, número da matrícula da parcela titulada, bem como, quando encontrado, a situação do registro.

Para a coleta de informações, foram consultados prioritariamente, os livros fundiários localizados no INCRA, os quais possibilitaram o acesso aos títulos emitidos. No acervo da Superintendência, foram encontrados comprovantes de pagamento, assim como informações sobre liberação de cláusulas resolutiveis. A busca por informações gráficas, digitais ou em mapas antigos, se deu junto ao setor de cartografia.

A seguir, serão apresentados os resultados desse trabalho, a partir da implantação metodológica de identificação, padronização, aplicação de filtros e limpeza de sobreposições, bem como da qualificação das informações disponibilizadas na Superintendência Regional e em outras fontes consultadas. Dessa forma, desenvolveu-se um estudo detalhado sobre a demanda real, que envolve o processo de regularização fundiária nos imóveis incorporados ao patrimônio do INCRA no estado de Sergipe, e que estão em conformidade com o Art. 2º do Decreto nº 10.592/2020 (BRASIL, 2020). ■

CONSOLIDAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS EM SERGIPE

4

4 CONSOLIDAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS EM SERGIPE

Inicialmente, os trabalhos de pesquisa da Cooperação INCRA/UnB identificaram, remotamente, mediante buscas nos bancos de dados Sistema de Regularização e Titulação de Terras - SRTT e do Sistema de Informações de Projetos de Reforma Agrária - SIPRA, um total de nove imóveis. Estes somam a área de 1.069,61 hectares, sendo divididos entre 238 parcelas rurais e 93 parcelas urbanas. Como visto na metodologia, o recorte temporal atendeu aos dispositivos legais vigentes.

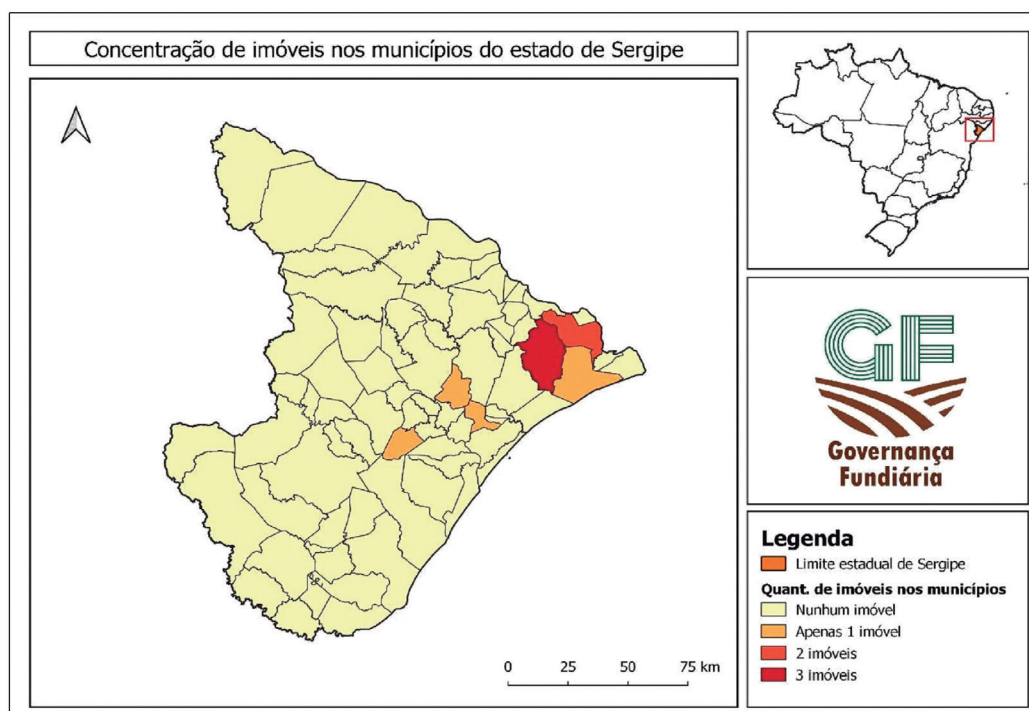
A partir dos dados identificados, foi iniciada a segunda etapa de estudo, conforme metodologia já descrita, visando à confirmação e a consolidação dessas informações. Essa consolidação das variáveis poderá ser visualizada na tabela 1.

TABELA 1 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS E SUA LOCALIZAÇÃO (MUNICÍPIO) NO ESTADO DE SERGIPE

Nome do Imóvel/Projeto	Município
Água Branca	Areia Branca
Titara Veludo	Japoatã
Titara	Japoatã
Titara Boa Sorte	Japoatã
Várzea Matias de Souza	Neópolis
Santana dos Frades	Pacatuba
Cajá	Rosário do Catete
Loteamento Alecrim	Siriri
Brasília	Neópolis

A figura (Fig.1) seguinte apresenta a quantidade de imóveis por município no estado de Sergipe.

FIGURA 1 – NÚMERO DE IMÓVEIS REGISTRADOS POR MUNICÍPIO NO ESTADO DE SERGIPE



A tabela 2 apresenta os imóveis e as diferentes áreas identificadas em três distintas fontes consultadas, quais sejam: decretos de incorporação dos imóveis, no banco de dados do INCRA e em informações cartográficas.

Em alguns casos, as áreas publicadas nos decretos fazem referência a áreas prioritárias, conforme a lei nº 4.132/1962 (BRASIL, 1962) que define os casos de desapropriação por interesse social e dispõe sobre sua aplicação com objetivo de promover a justa distribuição da propriedade ou condicionar o seu uso ao bem estar social Para fins de consolidação, a área levada em consideração é da informação cartográfica. Na falta desta, a área utilizada é a do banco de dados.

TABELA 2 - IMÓVEIS IDENTIFICADOS NO ESTADO DE SERGIPE E SUAS RESPECTIVAS ÁREAS (DECRETO, SIPRA E CARTOGRAFIA)

Nome do projeto/imóvel	Área (Decreto)	Área (SRTT/SIPRA)	Área (informações cartográficas)
Água Branca	-	73,3956	-
Titara Veludo	-	105,6182	-
Titara	-	29,9222	-



Nome do projeto/imóvel	Área (Decreto)	Área (SRTT/SIPRA)	Área (informações cartográficas)
Titara Boa sorte	-	43,1200	-
Várzea Matias de Souza	-	77,0680	-
Santana dos Frades	1.401,0000	691,4314	-
Cajá	-	13,7317	-
Loteamento Alecrim	-	35,3314	-
Brasília	-	-	-
Total	1.401,0000	1069,619	-

Apesar de inúmeras consultas e requerimentos à Superintendência do INCRA em Sergipe, os arquivos gráficos disponibilizados foram insuficientes, não atendendo à maioria dos imóveis objetos deste diagnóstico. Portanto, percebe-se a ausência de alguns dados cartográficos nas tabelas anteriores (Tab.1 e Tab.2).

Quanto à ausência de informações sobre a área decretada, cabe informar que entre os anos 1971 e 1985, juntamente com os modelos tradicionais dos Projetos de Colonização, havia atuação do Programa Especial de Apoio à População Pobre das Zonas Canavieiras - PROCANOR e do Programa de Redistribuição de Terras e de Estímulo à Agroindústria do Norte e Nordeste - PROTERRA. Esses eram programas que promoviam com mais facilidade o acesso do homem à terra, fortalecendo economicamente a região, promovendo o desenvolvimento industrial, visando dispersar a concentração de terras e fornecer melhores alternativas para as classes populares.

As obtenções dos imóveis enquadrados nos programas acima citados eram realizadas através de convênios acordados com o Governo estadual. Justifica-se, portanto, a inexistência em quase sua totalidade dos processos de aquisição ou desapropriação dos citados imóveis na Autarquia, assim como, a indisponibilidade dos prováveis atos normativos que autorizam a aquisição dos mesmos ou escrituras públicas. Porém, é provável que tais arquivos e documentos possam ser encontrados nos arquivos do Governo estadual e cartório regional respectivamente.

No entanto, a presente pesquisa identificou, nos livros fundiários, plantas e memoriais descritivos de alguns lotes individuais nos diversos projetos objetos deste estudo, apontando para existência de planta geral de parcelamento inicial. Embora não tenham sido disponibilizadas, essas peças gráficas podem estar em “arquivos mortos”, os quais poderão ser resgatados posteriormente, visando ajudar em uma reconstituição da extensão do perímetro total deles. ■

CONSOLIDAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DE DESTINAÇÃO EM SERGIPE

5

5 CONSOLIDAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DE DESTINAÇÃO EM SERGIPE

A partir das informações coletadas nos cadastros e arquivos oficiais do Incra, o número de parcelas existentes nos projetos somou 331 no estado de Sergipe. Olhando com mais atenção, percebe-se que 1 imóvel não apresentou informações iniciais quanto ao número de parcelas.

O detalhamento dessas parcelas, conforme sua característica de rural ou urbana, traz uma equivalência nos números totais, sendo que a princípio, para o estado de Sergipe o número de parcelas rurais soma 238 e 93 parcelas urbanas, como demonstra a Tabela 3.

TABELA 3 – NÚMERO DE PARCELAS DOS IMÓVEIS (RURAIS E URBANAS) REGISTRADAS NO SRTT E NO SIPRA

Nome do Projeto/ Imóvel	Número de parcelas (SRTT/SIPRA)		Número de parcelas (informação cartográfica)	
	Rural	Urbano	Rural	Urbano
Água Branca	28	0	0	0
Titara Veludo	39	0	0	0
Titara	8	0	0	0
Titara Boa Sorte	16	0	0	0
Várzea Matias de Souza	25	0	0	0
Santana dos Frades	93	93	0	0
Cajá	6	0	0	0
Loteamento Alecrim	23	0	0	0
Brasília	0	0	0	0
TOTAL	238	93	0	0

Outra informação importante é que de todos os imóveis pesquisados no estado de Sergipe, nenhum foi possível coletar informações em arquivos cartográficos.

Após a busca pelas informações das parcelas dos imóveis, foi a vez da pesquisa se concentrar na busca de documentos titulatórios emitidos pelo Incra sobre os imóveis existentes. O objetivo, como já descrito anteriormente, era identificar se os processos titulatórios realizados foram concluídos, estando, em consequência, o projeto totalmente titulado, ou se restavam ainda parcelas a serem tituladas, entendendo essas parcelas como parcelas remanescentes. Ao mesmo tempo, essa verificação permitiu identificar nos títulos já emitidos, se todas as etapas contratuais foram cumpridas ou tratam de processos inacabados de titulação.

Por processos de titulação inacabados, entende-se os processos que após a emissão do título não tiveram uma das etapas contratuais cumpridas, tal como as que dizem respeito ao pagamento e a liberação de cláusulas resolutivas.

Outro ponto relevante é se o título foi levado ou não a registro em cartório de imóveis, com o devido destaque da matrícula original.

Para os casos em que não se conseguiu coletar informações de todas as etapas do processo titulatório, o entendimento é que deve-se realizar uma revisão processual, adequando a situação à legislação.



Para o estado de Sergipe, a pesquisa identificou que o Incra emitiu 232 títulos de propriedade rurais e 88 títulos urbanos totalizando 320 títulos emitidos. Cabe salientar que no imóvel denominado Brasília não foram identificadas emissões de títulos. Na tabela 4 é possível visualizar detalhadamente as emissões de títulos rurais e urbanos realizados pelo Incra no estado de Sergipe.

Vale lembrar que as informações foram coletadas mediante metodologia previamente definida, conforme descrito no capítulo anterior. Dessa forma, foram considerados títulos entregues aqueles que continham assinatura ou digital de beneficiário.

Por conseguinte, os títulos que não continham assinaturas ou digitais foram considerados não entregues. Da mesma forma foram entendidos como títulos cancelados aqueles em que foram identificados carimbo ou informação de cancelamento e os duplicados foram os títulos identificados com os mesmos dados da parcela e do beneficiário mas com número do título diferente.

Títulos considerados quitados foram aqueles que continham no corpo de seu texto a quitação ou que continham cópia da certidão de quitação. A liberação de cláusula resolutive foi definida para os documentos que continham a certidão ou informação sobre a certidão de liberação de cláusula resolutive.

Quanto à informação de registro, considerou-se os carimbos ou chancelas de cartórios no documento, porém, nem todos apresentavam a informação de matrícula.

TABELA 4 – IDENTIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DE TÍTULOS EMITIDOS (RURAI E URBANAS) NOS IMÓVEIS DO ESTADO DE SERGIPE

Nome do Imóvel	Nº de títulos emitidos	Nº de títulos rurais	Nº de títulos urbanos
Água Branca	26	26	0
Titara Veludo	35	35	0
Titara	5	5	0
Titara Boa Sorte	17	17	0
Várzea Matias de Souza	21	21	0
Santana dos Frades	176	88	88
Caja	18	18	0
Loteamento Alecrim	22	22	0
Brasília	0	0	0
Total	320	232	88

Na figura 2, nota-se a relação existente entre os títulos emitidos, rurais e urbanos, de cada projeto individualmente. Observa-se também na figura 3, a dimensão de títulos urbanos e rurais emitidos para esse estado.

FIGURA 2 - NÚMERO DE TÍTULOS (RURAI E URBANOS) EMITIDOS NOS IMÓVEIS DO ESTADO DE SERGIPE

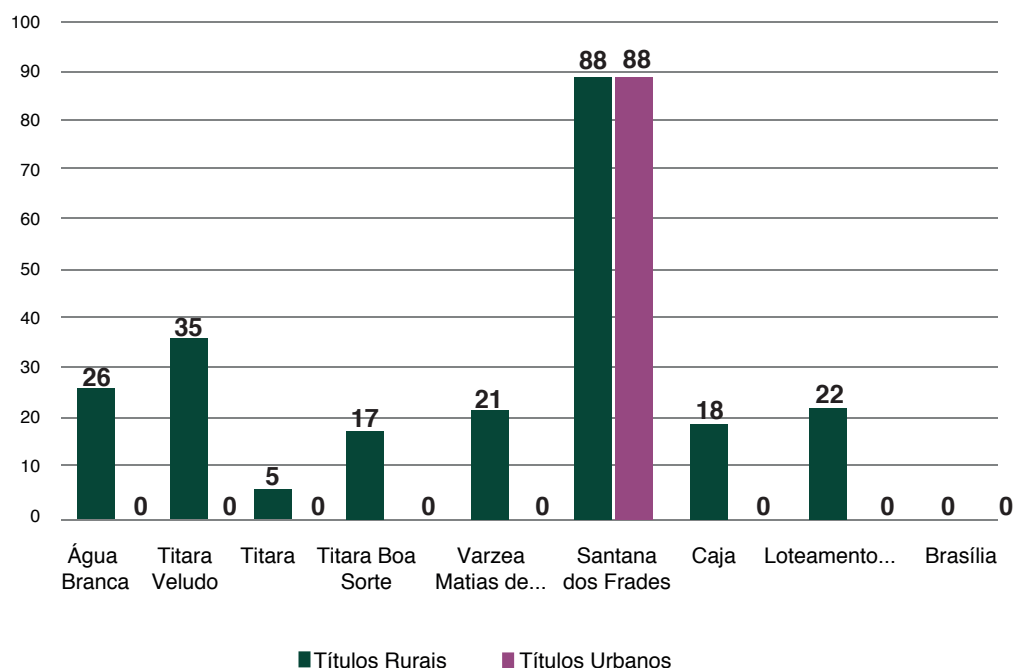
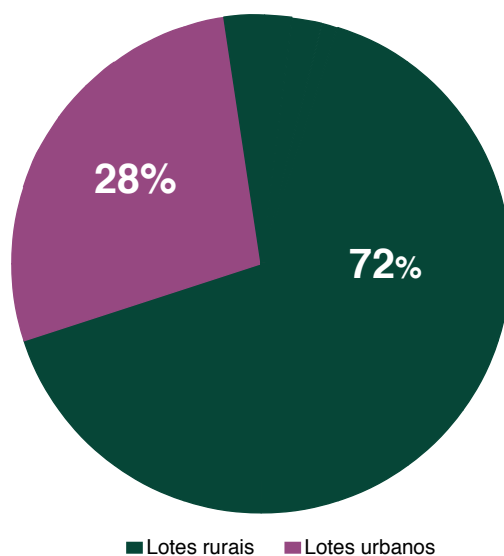


FIGURA 3 - QUANTIDADE DE TÍTULOS (RURAI E URBANOS) EMITIDOS NO ESTADO DE SERGIPE



A partir das informações coletadas, foi possível identificar as situações dos títulos emitidos pelo Incra, os quais podem ser: 01) entregues, 02) não entregues, 03) cancelados e 04) duplicados. É importante destacar que as informações levantadas correspondem ao atual acervo de livros fundiários da Superintendência Regional, mas é possível que alguns dados não estejam atualizados.

Dessa forma torna-se de fundamental importância alertar que os dados ora apresentados pela pesquisa, constituem um diagnóstico situacional realizado a partir das informações disponibilizadas e localizadas na Superintendência Regional, os quais poderão ter alterações a partir de uma investigação mais aprofundada a ser realizada pela própria autarquia.

Em relação aos títulos rurais emitidos, estes apresentam um comportamento regular, não tendo um número significativo de problemas como a não entrega, cancelados ou mesmo duplicados. A Tabela 4 detalha essa distribuição, demonstrando que nos imóveis do estado de Sergipe, dos 232 títulos rurais emitidos todos foram entregues, não existem informações quanto cancelamento ou emitidos em duplicidade.

TABELA 5 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS, SITUAÇÃO DOS TÍTULOS RURAIS EMITIDOS NO ESTADO DE SERGIPE

Detalhamento dos Títulos Rurais Emitidos no Estado de Sergipe					
Nome do imóvel	Nº Total de títulos emitidos	Entregues	Não Entregues	Cancelados	Duplicados
Água Branca	26	26	0	0	0
Titara Veludo	35	35	0	0	0
Titara	5	5	0	0	0
Titara Boa Sorte	17	17	0	0	0
Várzea Matias de Souza	21	21	0	0	0
Santana dos Frades	88	88	0	0	0
Caja	18	18	0	0	0
Loteamento Alecrim	22	22	0	0	0
Brasília	0	0	0	0	0
Total	232	232	0	0	0

Após realizado o detalhamento da situação dos títulos emitidos, passou-se a examinar a particularidade dos títulos emitidos e entregues. Assim, o desafio foi buscar informações que confirmassem ou não o cumprimento das cláusulas contratuais no título, bem como, a existência de informação sobre o registro do instrumento titulatório ou abertura de matrícula. Isso proporcionou um quadro de informações preocupante para o estado de Sergipe. Apenas 31,46% dos títulos rurais emitidos possuem informações de quitação dos valores previstos, e 100% dos títulos entregues não possuem informações sobre liberação de cláusulas resolutivas e registro. Na tabela 6 é detalhada essa condição por imóvel.

TABELA 6 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL, SITUAÇÃO DOS TÍTULOS URBANOS EMITIDOS NO ESTADO DE SERGIPE

Nome do imóvel	Nº de títulos entregues	Condição dos Títulos Rurais Entregues no Estado de Sergipe			
		Com Informação de Quitação	Com Informação de Liberação de Cláusulas Resolutivas	Com Informação de Registro	Com Informação de Matrícula
Água Branca	26	18	0	0	0
Titara Veludo	35	28	0	0	0
Titara	5	5	0	0	0
Titara Boa Sorte	17	14	0	0	0
Várzea Matias de Souza	21	0	0	0	0
Santana dos Frades	88	0	0	0	0
Caja	18	0	0	0	0
Loteamento Alecrim	22	8	0	0	0
Brasília	0	0	0	0	0
Total	232	73	0	0	0

Assim como nos títulos emitidos para as parcelas rurais, nas parcelas urbanas também foram emitidos títulos de propriedade, uma vez que a legislação permitia esse tipo de ação à época. Hoje, o Incra não possui mais essa atribuição, como podemos observar, nas décadas de 70 e 80 milhares de títulos urbanos foram emitidos e entregues em diferentes estados do Brasil. A mesma metodologia aplicada na coleta das informações rurais foi aplicada para coletar informações para as áreas urbanas.



A análise dos dados sistematizados, demonstra que apenas 88 parcelas urbanas foram tituladas no estado de Sergipe. Do total de títulos emitidos todos foram entregues e não foram encontradas informações quanto cancelamento ou mesmo emitidos em duplicidade. Na tabela 7, é possível visualizar detalhadamente a situação dos títulos urbanos emitidos pelo Incra no estado de Sergipe

TABELA 7- DETALHAMENTO DA SITUAÇÃO DOS TÍTULOS URBANOS EMITIDOS NO ESTADO DE SERGIPE

Nome do imóvel	Detalhamento dos Títulos Urbanos Emitidos no Estado de Sergipe				
	Nº Total de títulos emitidos	Entregues	Não Entregues	Cancelados	Duplicados
Água Branca	0	0	0	0	0
Titara Veludo	0	0	0	0	0
Titara	0	0	0	0	0
Titara Boa Sorte	0	0	0	0	0
Várzea Matias de Souza	0	0	0	0	0
Santana dos Frades	88	88	0	0	0
Caja	0	0	0	0	0
Loteamento Alecrim	0	0	0	0	0
Brasília	0	0	0	0	0
Total	88	88	0	0	0

A partir da definição dos títulos urbanos entregues foi possível avançar para a segunda etapa de coleta, a qual baseou-se no detalhamento das condições em que se encontravam.

A realidade não se alterou muito quando comparada com as titulações realizadas em áreas rurais, ficando mais uma vez demonstrada a debilidade na condução dos processos titulatários no estado. Dos 88 títulos entregues, não foi possível identificar nenhuma informação de quitação dos valores previstos, liberação de cláusulas resolutivas, registro e matrícula. Na tabela 8 é detalhada a condição dos títulos por imóvel.

TABELA 8 – DETALHAMENTO DA SITUAÇÃO DOS TÍTULOS URBANOS EMITIDOS NO ESTADO DE SERGIPE

Nome do imóvel	Nº de títulos Entregues	Condição dos Títulos urbanos Entregues no Estado de Sergipe			
		Com Informação de Quitação	Com Informação de Liberação de Cláusulas Resolutivas	Com Informação de Registro	Com Informação de Matrícula
Água Branca	0	0	0	0	0
Titara Veludo	0	0	0	0	0
Titara	0	0	0	0	0
Titara Boa Sorte	0	0	0	0	0
Várzea Matias de Souza	0	0	0	0	0
Santana dos Frades	88	88	0	0	0
Cajá	0	0	0	0	0
Loteamento Alecrim	0	0	0	0	0
Brasília	0	0	0	0	0
Total	88	88	0	0	0

Além das análises das parcelas dos imóveis e dos processos de titulação ocorridos no estado do Sergipe, foi possível realizar cruzamentos a partir das áreas cadastradas nos sistemas oficiais do Incra para os Imóveis com as áreas dos títulos emitidos, chegando-se assim em uma área aproximada já titulada e de uma possível área remanescente. É possível verificar esses números com detalhes na tabela 9.



TABELA 9 – TOTAL DE TÍTULOS EMITIDOS NO ESTADO DE SERGIPE COM SUAS RESPECTIVAS ÁREAS EM HA

Nome do Imóvel	Total de Títulos Emitidos	Área Total em ha	Rural		Urbano	
			Nº títulos	Área em ha	Nº títulos	Área em ha
Água Branca	26	63,7162	26	63,7162	0	0
Titara Veludo	35	92,9107	35	92,9107	0	0
Titara	5	18,6983	5	18,6983	0	0
Titara Boa Sorte	17	46,0400	17	46,0432	0	0
Várzea Matias de Souza	21	55,5000	21	55,5042	0	0
Santana dos Frades	176	1.310,9600	88	1.310,1244	88	0,8448
Caja	18	38,6258	18	38,6258	0	0
Loteamento Alecrim	22	54,8260	22	54,8260	0	0
Brasília	0	0	0	0	0	0
TOTAL	320	1.681,2936	232	1.680,4488	88	0,8448

A partir da definição do quadro de área titulada para cada um dos imóveis, foi possível realizar um cruzamento entre as áreas que compõe os decretos de desapropriação para fins de interesse social, que deram origem aos projetos e as áreas efetivamente tituladas, destacando assim o total de área já trabalhada de alguma forma pelo Incra, mesmo que os processos tenham que ser revistos, e as áreas potencialmente remanescentes.

Essa análise demonstrou que dos 09 imóveis do estado de Sergipe, 4 possuem áreas remanescentes com potencial de serem aplicadas a políticas públicas de regularização fundiária. Outros 04 imóveis não possuíam área titulada superior à área total do decreto, ou seja, o processo titulatário extrapolou os limites do próprio projeto e 1 imóvel não possui informações de área originária (informações de área de Decreto ou em antigos Sistemas do Incra nem informações disponíveis de titulação). Tal detalhamento pode ser visto na tabela 10.

TABELA 10 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E SUA RELAÇÃO ENTRE ÁREA DECRETADA E A SOMA DAS ÁREAS DAS PARCELAS TITULADAS

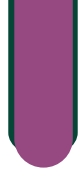
Nome do Imóvel	Área do imóvel	Soma das áreas dos títulos emitidos	Diferença de área
Água Branca	73,3956	63,7162	9,6794
Titara Veludo	105,6182	92,9107	12,7075
Titara	29,9222	18,6983	11,2239
Titara Boa Sorte	43,1200	46,04	-2,92
Várzea Matias de Souza	77,0680	55,50	21,56
Santana dos Frades	691,4314	1.310,96	-619,5286
Cajá	13,7317	38,63	-24,8983
Loteamento Alecrim	35,3314	54,83	-19,4986
Brasília	0	0	0
Total	1.069,6185	1681,2892	-611,6747

Na tabela 11, percebe-se a inexistência de informações quanto à área sobreposta, visto que esta última trata-se de áreas constantes nos títulos expedidos em duplicidade para um mesmo lote, situação esta não encontrada no Estado de Sergipe.

TABELA 11 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS E SITUAÇÃO DAS ÁREAS TITULADAS (ÁREA TOTAL E SOBREPOSTA)

Nome do imóvel	Área do imóvel	Situação das áreas tituladas	
		Área total	Área sobreposta
Água Branca	73,3956	63,7162	-
Titara Veludo	105,6182	92,9107	-
Titara	29,9222	18,6983	-
Titara Boa Sorte	43,1200	46,04	-
Várzea Matias de Souza	77,0680	55,50	-
Santana dos Frades	691,4314	1.310,96	-
Cajá	13,7317	38,63	-
Loteamento Alecrim	35,3314	54,83	-
Brasília	0	0	-
Total	1.069,6185	1.681,2892	-





Após o detalhamento da situação dos títulos emitidos e da condição em que se encontram, é possível concluir que, para alguns imóveis, ainda existem áreas remanescentes que nunca tiveram qualquer ação de regularização fundiária, podendo ser nesses casos, aplicado o fluxo atual de regularização.

A análise dos processos titulatários nos mostra que há uma grande probabilidade de que se encontram inacabados, sem a quitação do débito referente a área, sem liberação de cláusulas resolutivas e das próprias regras documentais exigidas em legislação.

Essa condição encontrada nos títulos aponta para uma necessária ação institucional por parte do Incra, para que a autarquia revise os processos e em caso de confirmação das debilidades identificadas reinicie as ações de titulação conforme legislação atual. Essa ação teria impacto em aproximadamente 1.700 mil hectares.

Quando olhamos a dimensão a partir das parcelas, chegamos a um número ainda mais expressivo de famílias que poderão ser beneficiadas a partir da aplicação dessa política pública. Somente em uma ação revisional, poderão ser revisitados mais de 320 famílias, sem contar as que hoje ocupam as áreas remanescentes. ■

INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS

6

6 INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS

6.1 Imóvel Água Branca

O imóvel Água Branca está localizado no município de Areia Branca em Sergipe (Fig. 4). De acordo com as informações existentes nos antigos sistemas operacionais do INCRA, esse imóvel tinha uma indicação de 28 parcelas com área de 73,3956 hectares. Após coleta das informações disponíveis nos livros fundiários existentes na Autarquia, encontrou-se uma área total de 63,7162 hectares.

Segundo os dados obtidos, esse imóvel apresenta 26 títulos rurais emitidos no ano de 1992. Desse total, 18 títulos possuem informações quanto à quitação, não foram identificadas informações quanto a liberação de cláusula e registro. Nos títulos expedidos consta o número de Matrícula 2.171, Livro 2H, Fls. 73, como sendo da área total do imóvel. O ano de 1992 concentrou o maior número de títulos expedidos, totalizando 24 títulos expedidos. Em 1993, foi identificada uma ação residual com a expedição de dois títulos (Fig.5).

FIGURA 4 – LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO AREIA BRANCA, SERGIPE – INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL ÁGUA BRANCA

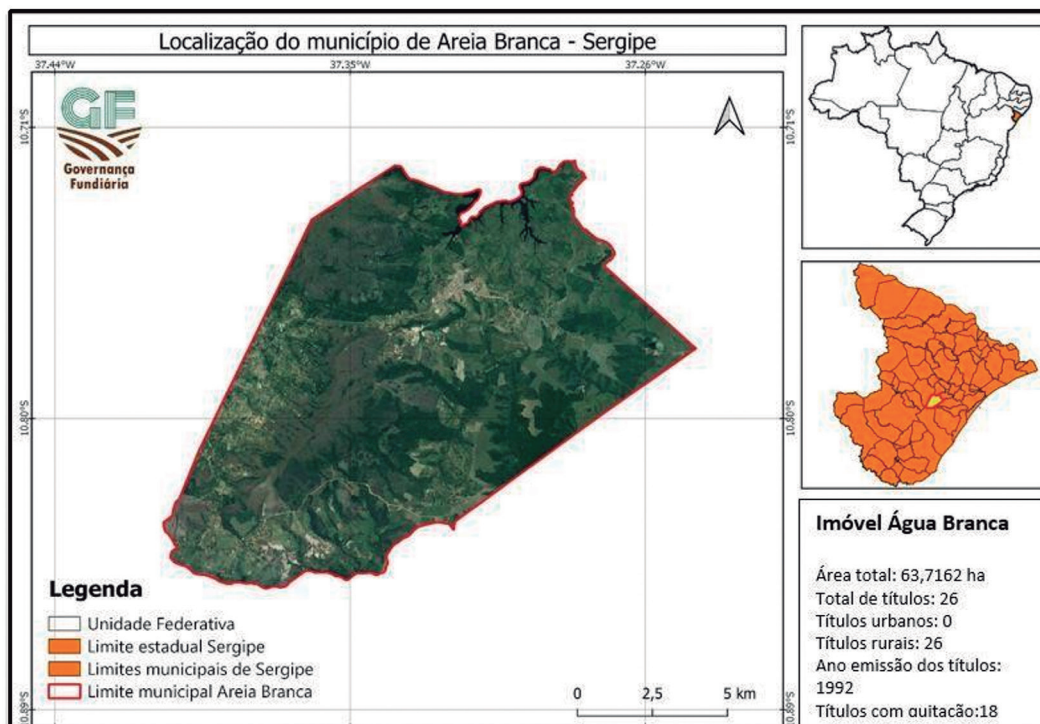
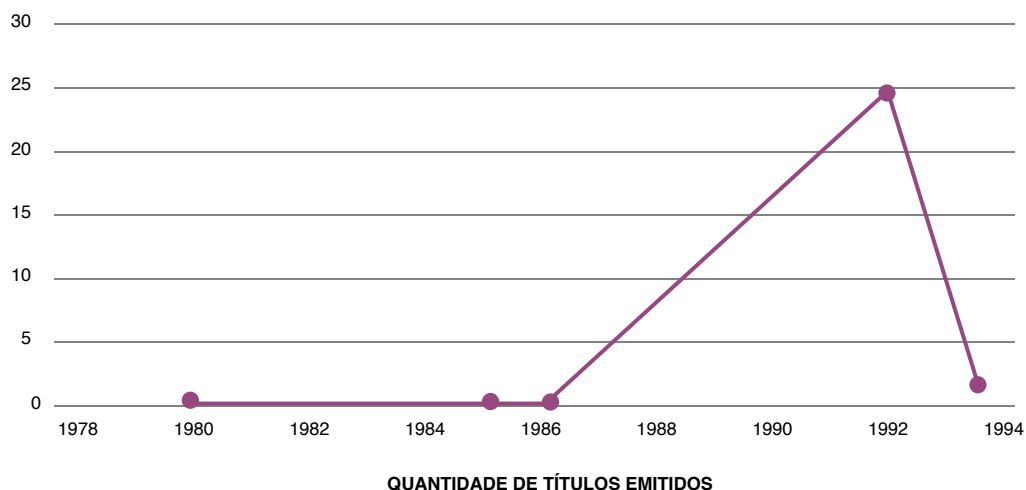


FIGURA 5 – NÚMERO DE TÍTULOS EXPEDIDOS E ENTREGUES POR ANO, ENTRE 1980 E 1993, NO IMÓVEL ÁGUA BRANCA



6.2 Imóvel Titara Veludo

O imóvel Titara Veludo, está localizado no município de Japoatã em Sergipe, (Fig.6). De acordo com as informações existentes nos antigos sistemas operacionais do INCRA, esse imóvel tinha indicação de 39 parcelas rurais com uma área de aproximadamente 105,6190 hectares. Após coleta das informações disponíveis nos livros fundiários existentes na Autarquia, encontrou-se uma área total inferior ao valor mencionado, com 92,9107 hectares.

Segundo a pesquisa realizada, existem neste imóvel, 35 títulos rurais emitidos e entregues entre os anos 1991 a 1992. Desse total de imóveis, 28 títulos possuem informações de quitação, conforme demonstrado nas figuras 12 (Fig.7). Não foram localizadas informações quanto à liberação de cláusulas resolutivas e registro. Nos títulos expedidos consta a Matrícula 1495, Livro 2E, Fls. 280, Registro 01, como sendo da área total do imóvel.

FIGURA 6 - LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO JAPOATÃ, SERGIPE - INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL TITARA VELUDO

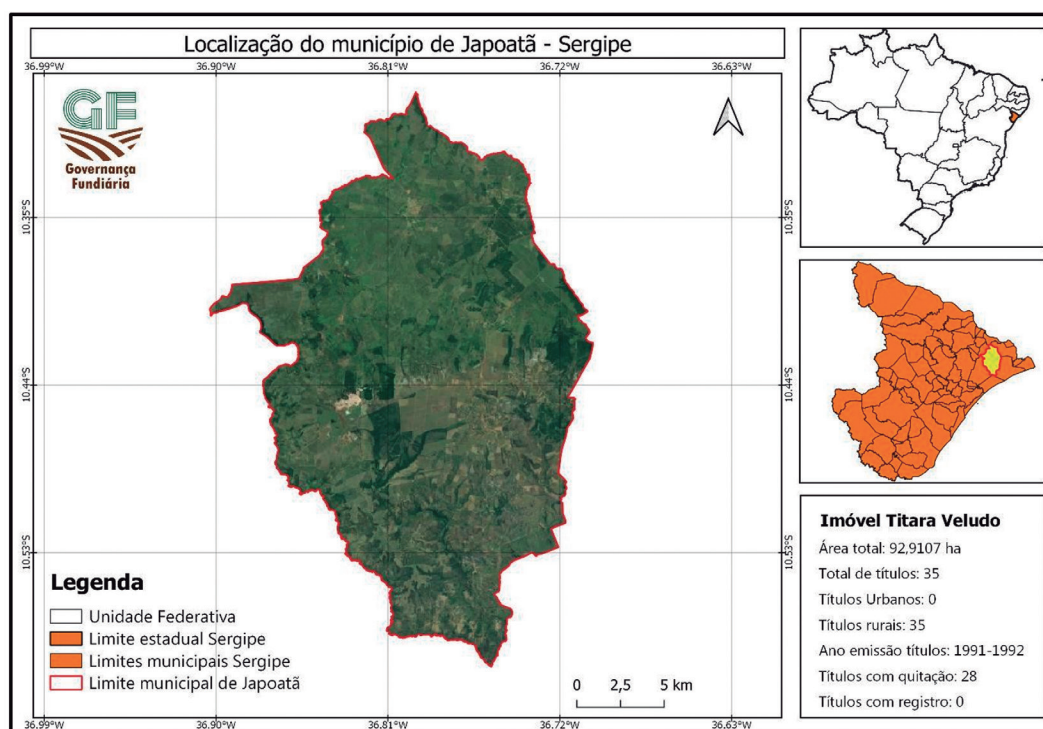
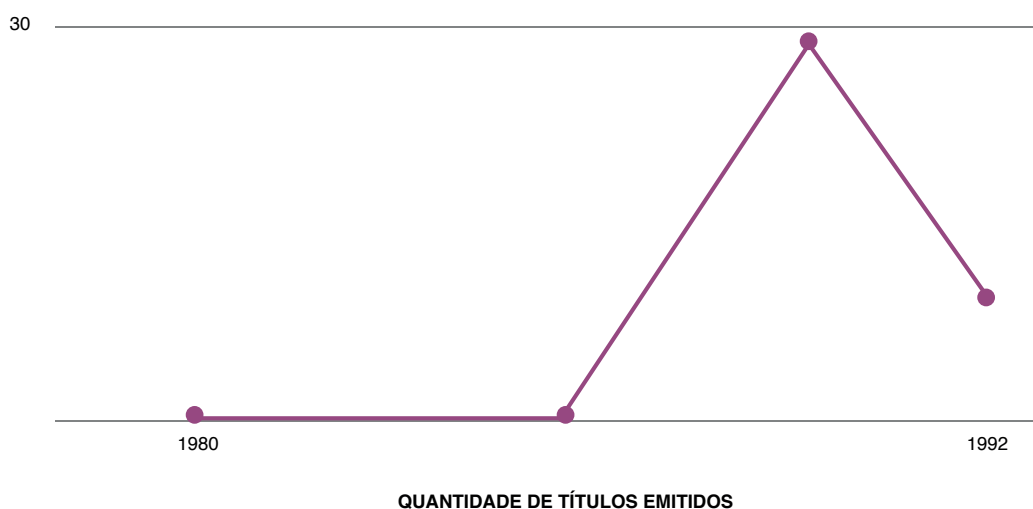


FIGURA 7 – NÚMERO DE TÍTULOS EXPEDIDOS E ENTREGUES POR ANO, ENTRE 1980 E 1992, NO IMÓVEL TITARA VELUDO



6.3 Imóvel Titara

O imóvel Titara, está localizado no município de Japoatã em Sergipe (Fig.8). De acordo com as informações existentes nos antigos sistemas operacionais do INCRA, esse imóvel foi incorporado ao patrimônio da União com uma área de aproximadamente 29,9222 hectares. Após coleta das informações disponíveis nos livros fundiários existentes na Autarquia, encontrou-se uma área total inferior ao valor anterior, sendo 18,6983 hectares.

Segundo os dados da pesquisa realizada, esse imóvel possui 5 títulos rurais emitidos e entregues no ano de 1991. Desse total, todos os títulos possuem informações quanto à quitação, nenhum possui informação quanto a liberação de cláusula resolutive e registro, conforme demonstrado na figura 9.



FIGURA 8 – LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO JAPOATÃ, SERGIPE – INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL TITARA

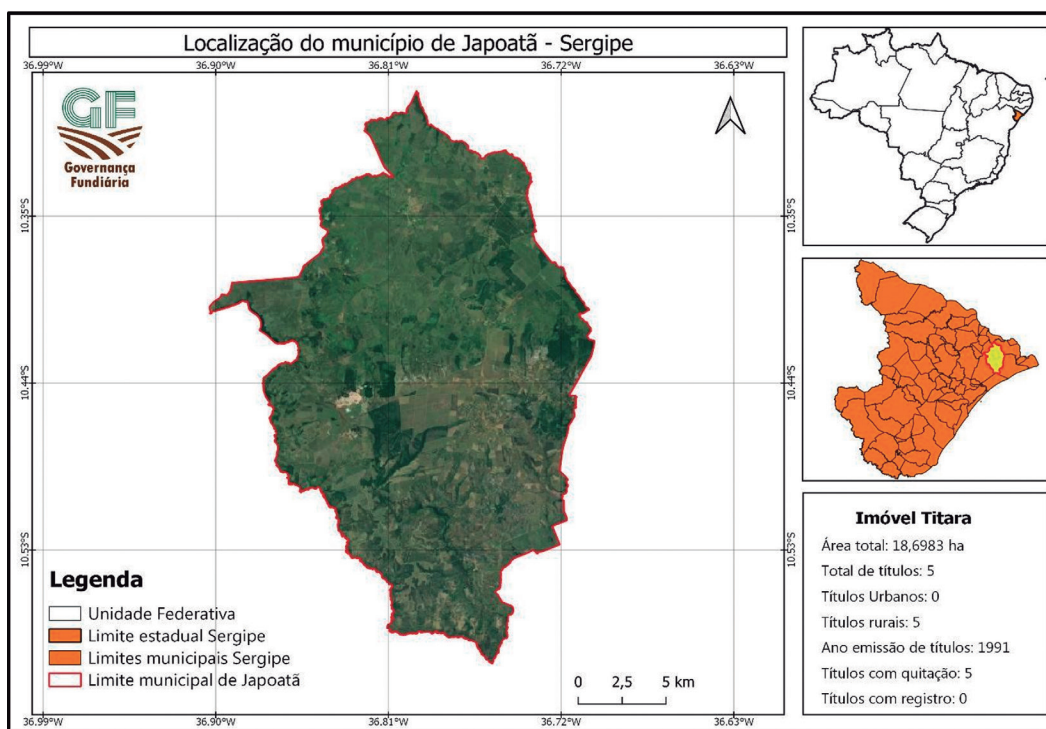
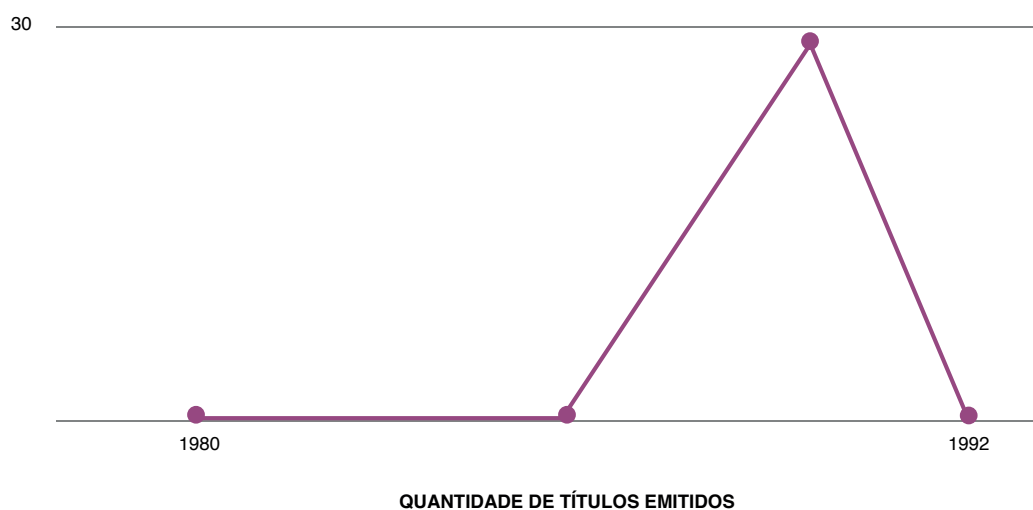


FIGURA 9 – NÚMERO DE TÍTULOS EXPEDIDOS E ENTREGUES POR ANO, ENTRE 1980 E 1992, NO IMÓVEL TITARA



6.4 Imóvel Titara Boa Sorte

O imóvel Titara Boa Sorte, está localizado no município de Japoatã em Sergipe (Fig. 10). De acordo com as informações existentes nos antigos sistemas operacionais do INCRA, esse imóvel foi incorporado ao patrimônio da União com uma área de 43,1200 hectares. Após coleta das informações disponíveis nos livros fundiários existentes na Autarquia, encontrou-se um novo valor superior ao informado anteriormente, com 46,0432 hectares.

Segundo a pesquisa realizada, 17 títulos rurais foram emitidos e entregues entre os anos 1991 e 1993. Desse total de títulos, 14 possuem informações de quitação e nenhum possui informação quanto a liberação de cláusula resolutive e registro (Fig.11). Nos títulos expedidos consta a Matrícula 1494, Livro 2E, Fls. 279, Registro 01 como sendo da área total do imóvel.

FIGURA 10 – LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO JAPOTÃ, SERGIPE – INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL TITARA BOA SORTE

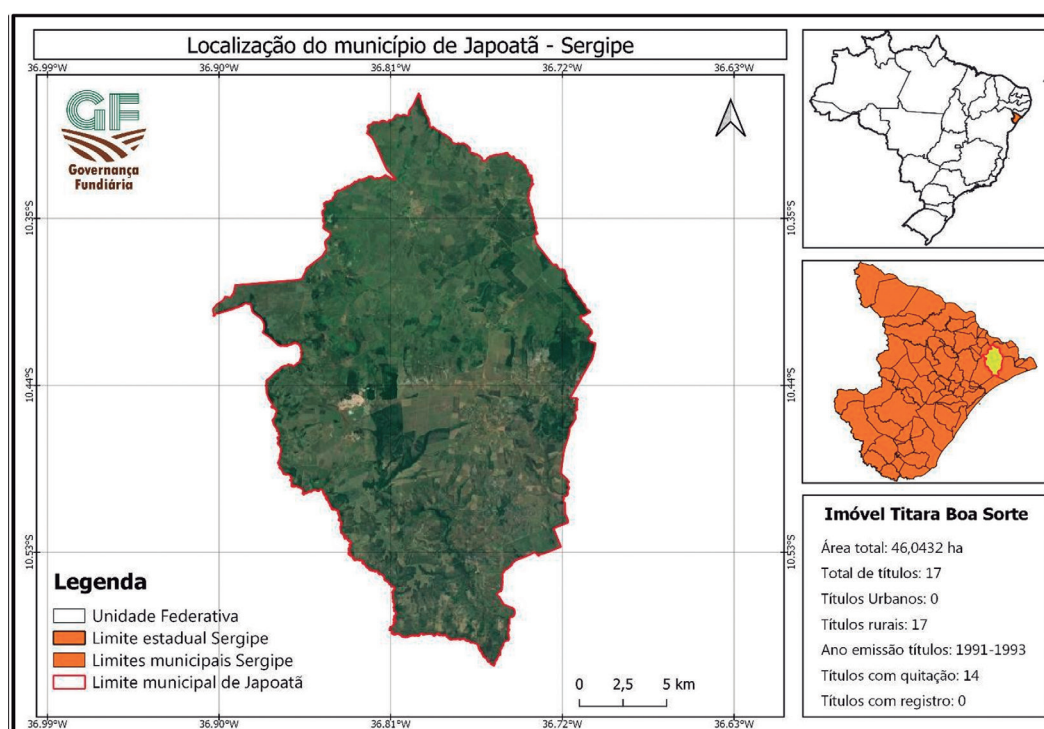
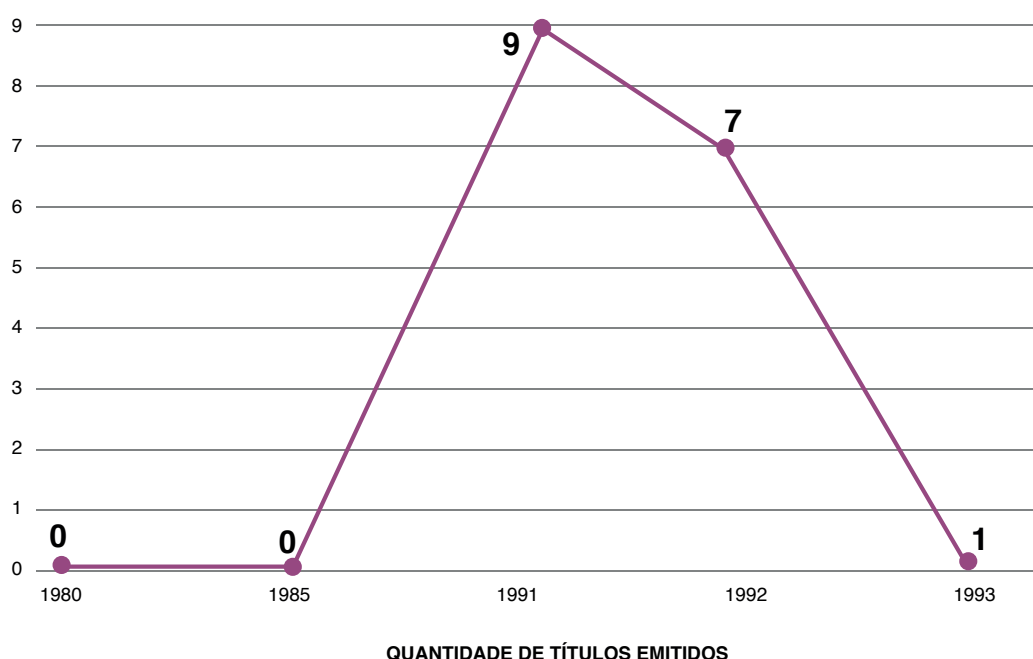


FIGURA 11 – NÚMERO DE TÍTULOS EXPEDIDOS E ENTREGUES POR ANO, ENTRE 1980 E 1993, NO IMÓVEL TITARA BOA SORTE



6.5 Imóvel Várzea Matias de Souza

O imóvel Várzea Matias de Souza, está localizado no município de Japoatã em Sergipe (Fig.12). De acordo com as informações existentes nos antigos sistemas operacionais do INCRA, esse imóvel foi incorporado ao patrimônio da União com 25 parcelas e uma área de 77,0680 hectares. Após coleta das informações disponíveis nos livros fundiários existentes na Autarquia, encontrou-se um novo valor de área inferior ao já informado, sendo o total de 55,5042 hectares.

Segundo a pesquisa realizada, 21 títulos rurais foram emitidos e entregues no ano de 1992. Desse total de títulos, nenhum possui informação quanto à quitação e liberação de cláusula resolutiva e registro (Fig. 13). Nos títulos expedidos consta a Matrícula 2860, Livro 2 d, Fls. 221, Registro 01 como sendo da área total do imóvel.

FIGURA 12 – LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO JAPOATÃ, SERGIPE – INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL VÁRZEA MATIAS DE SOUZA

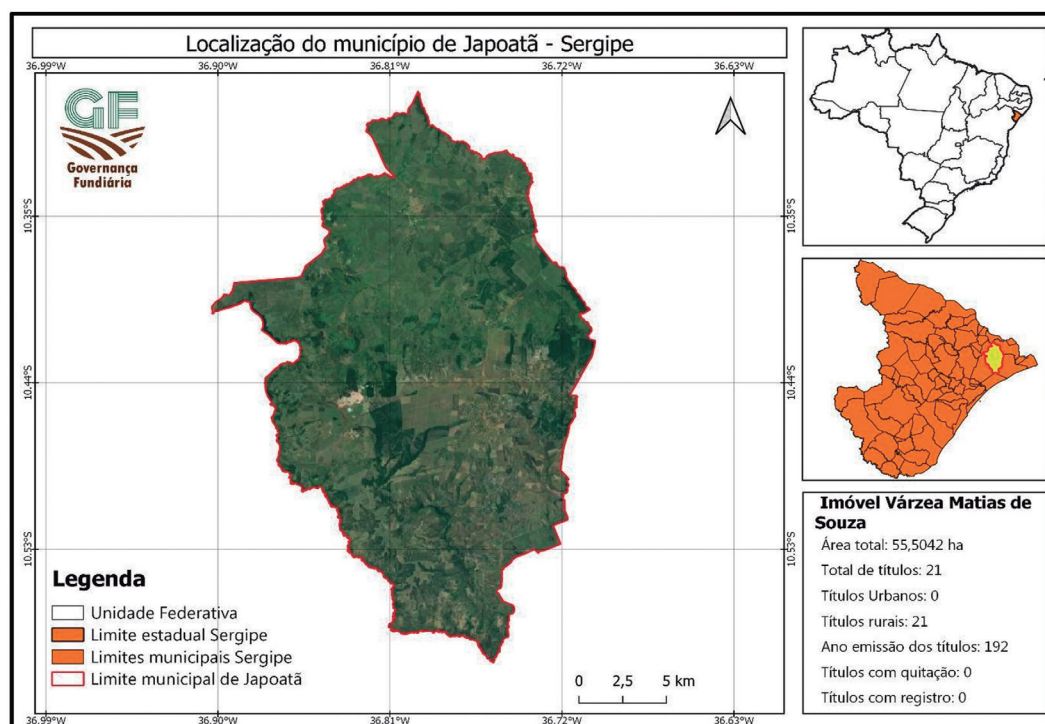


FIGURA 13 – NÚMERO DE TÍTULOS EXPEDIDOS E ENTREGUES POR ANO, ENTRE 1980 E 1993, NO IMÓVEL VÁRZEA MATIAS DE SOUZA



6.6 Imóvel Santana dos Frades

O imóvel Santana dos Frades, está localizado no município de Pacatuba em Sergipe (Fig.14). De acordo com as informações existentes nos antigos sistemas operacionais do INCRA, esse imóvel foi incorporado ao patrimônio da União pelo Decreto 86.595 de 17 de novembro de 1981, com uma área de aproximadamente 1.401 hectares (Anexo 1). Após coleta das informações disponíveis nos livros fundiários existentes na Autarquia, encontrou-se um novo valor inferior ao já citado, sendo 1.310,9692 hectares.

Segundo a pesquisa realizada, 176 títulos sendo 88 rurais e 88 urbanos foram emitidos e entregues no ano de 1986. Desse total, 88 títulos urbanos possuem informações de quitação e nenhum possui informação quanto a liberação de cláusula resolutiva e registro (Fig.15 e Fig.16). Nos títulos expedidos consta a Matrícula 1.116, Livro 2A, Fls. 125, Registro 02 como sendo da área total do imóvel.

FIGURA 14 – LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO PACATUBA, SERGIPE – INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL SANTANA DOS FRADES

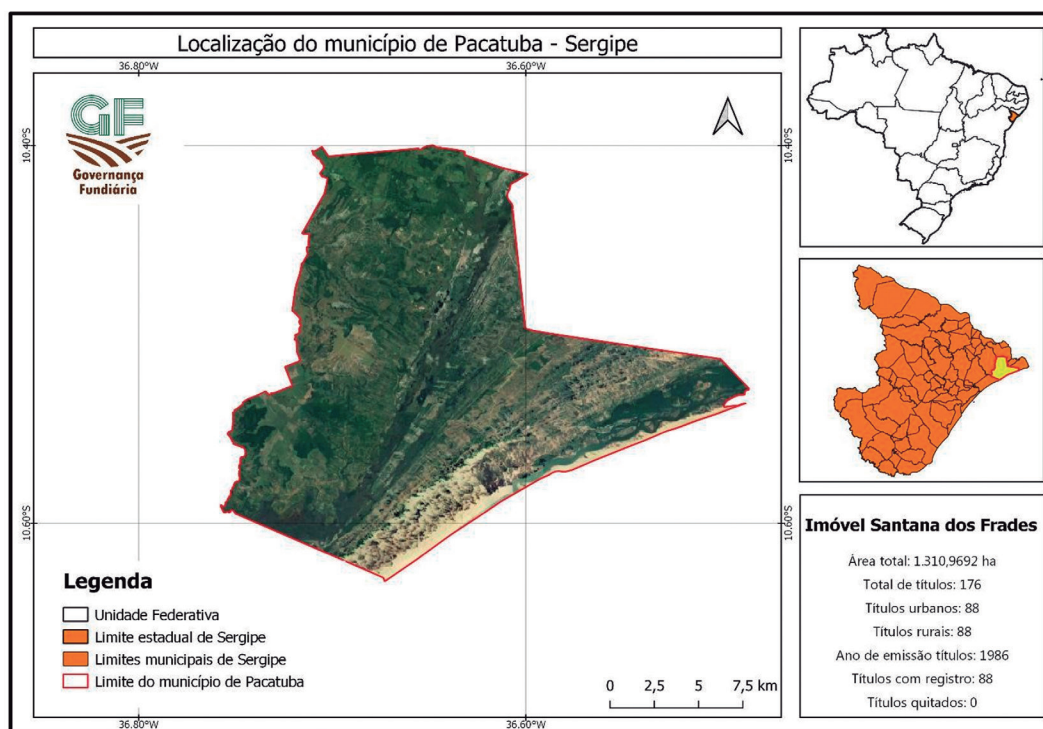
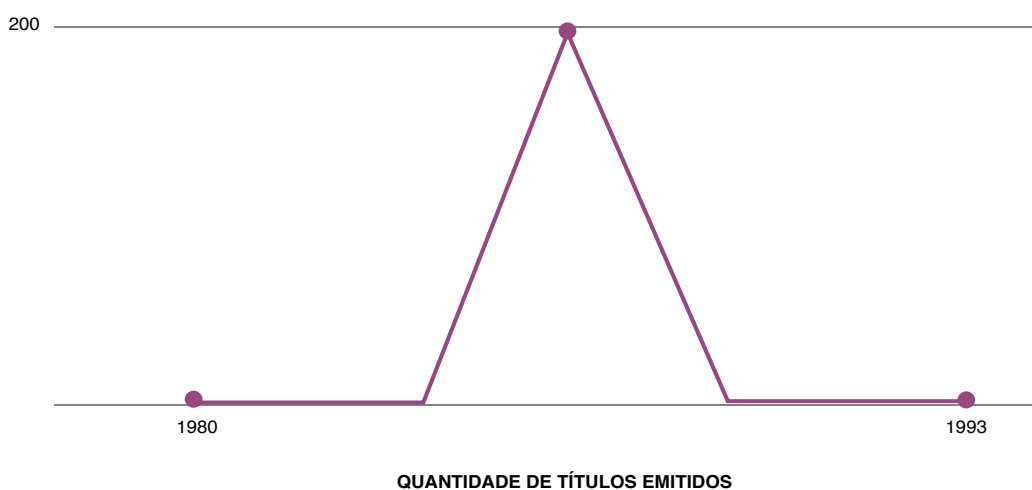


FIGURA 15 – INFORMAÇÕES (REGISTRO, QUITAÇÃO, NÃO ENTREGUES E SEM INFORMAÇÃO) NO IMÓVEL SANTANA DOS FRADES



FIGURA 16 – NÚMERO DE TÍTULOS EXPEDIDOS E ENTREGUES POR ANO, ENTRE 1980 E 1993, NO IMÓVEL SANTANA DOS FRADES



6.7 Imóvel Cajá

O imóvel Cajá, está localizado no município de Rosário do Catete em Sergipe (Fig. 17). De acordo com as informações existentes nos antigos sistemas operacionais do INCRA, esse imóvel foi incorporado ao patrimônio da União com uma área de 13,7317 hectares. Após coleta das informações disponíveis nos livros fundiários existentes na Autarquia, encontrou-se um novo valor superior ao esperado, sendo 38,6258 hectares.



Segundo a pesquisa realizada, 18 títulos rurais foram emitidos e entregues no ano de 1992. Desse total de títulos, nenhum possui informação quanto à quitação, liberação de cláusula resolutiva e registro (Fig.18). Nos títulos expedidos consta a Matrícula 800, Livro 2C, Fls. 215 como sendo da área total do imóvel.

FIGURA 17 – LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO ROSÁRIO CATETE, SERGIPE – INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL CAJÁ

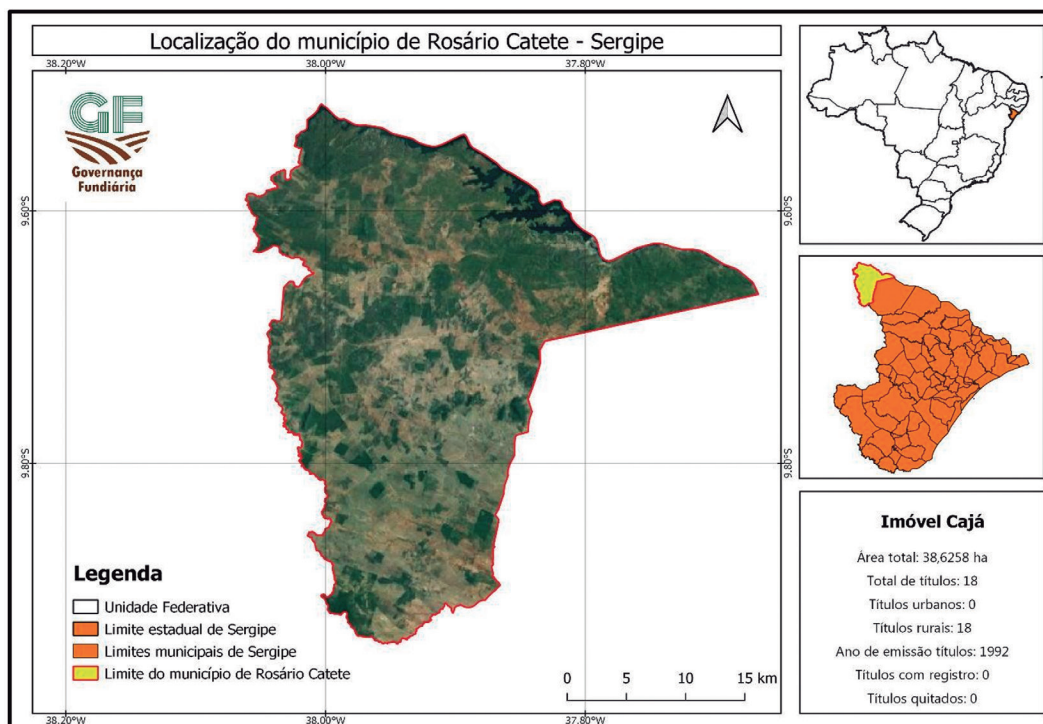
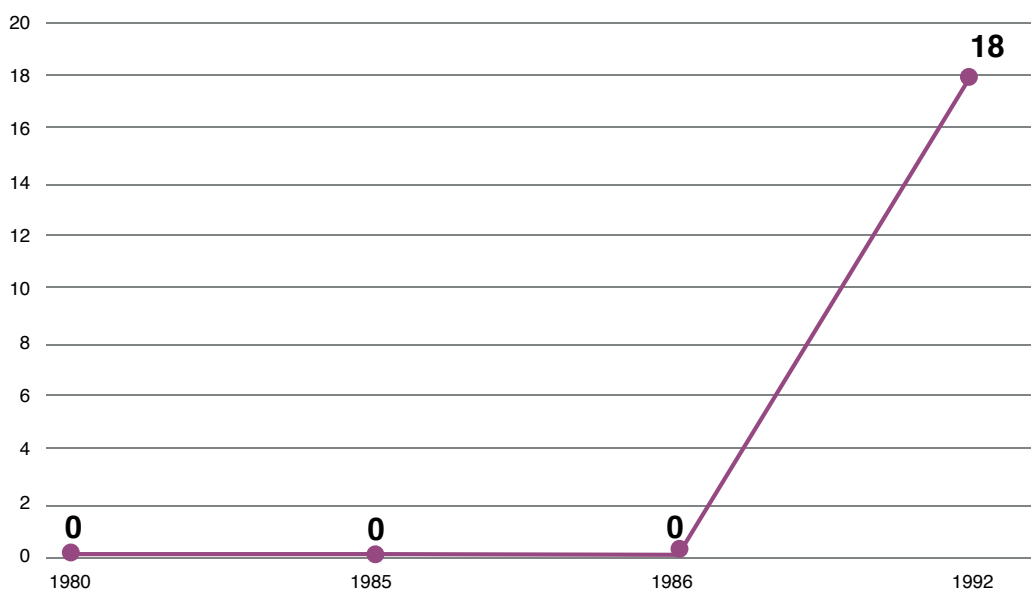


FIGURA 18 – NÚMERO DE TÍTULOS EXPEDIDOS E ENTREGUES POR ANO, ENTRE 1980 E 1993, NO IMÓVEL CAJÁ



6.8 Imóvel Loteamento Alecrim

O imóvel Loteamento Alecrim, está localizado no município de Siriri em Sergipe (Fig.19). De acordo com as informações existentes nos antigos sistemas operacionais do INCRA, esse imóvel foi incorporado ao patrimônio da União com uma área de 35,3314 hectares. Após coleta das informações disponíveis nos livros fundiários existentes na Autarquia, encontrou-se um novo valor superior ao esperado, sendo 54,8260 hectares.

Segundo a pesquisa realizada, 22 títulos rurais foram emitidos e entregues no ano de 1992. Desse total de títulos, 8 possuem informações de quitação, nenhum possui informação quanto a liberação de cláusula resolutiva e registro (Fig.20). Nos títulos expedidos consta a Matrícula 3.628, Livro 2U, Fls. 121, Registro 01 como sendo da área total do imóvel.

FIGURA 19 – LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO SIRIRI, SERGIPE – INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL LOTEAMENTO ALECRIM

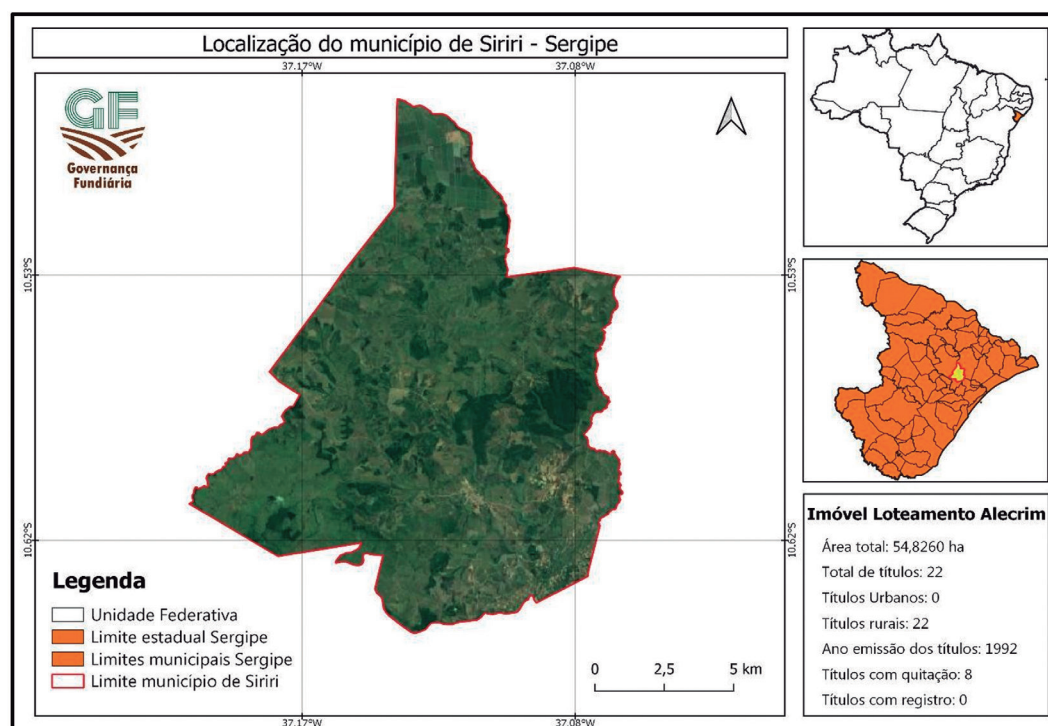
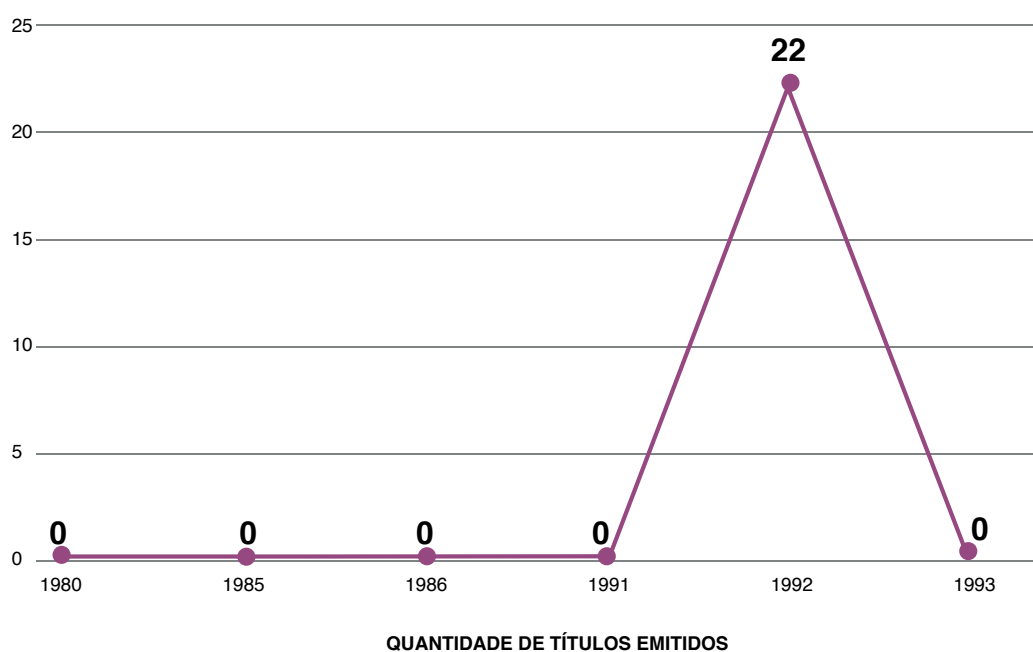


FIGURA 20 – NÚMERO DE TÍTULOS EXPEDIDOS E ENTREGUES POR ANO, ENTRE 1980 E 1993, NO IMÓVEL LOTEAMENTO ALECRIM



6.9 Imóvel Brasília

O imóvel Brasília, está localizado no município de Neópolis em Sergipe. De acordo com as pesquisas, esse imóvel não foi identificado nos antigos sistemas operacionais do INCRA. Entretanto, em visita à Superintendência Regional do INCRA em Sergipe, foi identificado o possível enquadramento do imóvel na demanda de regularização. O livro fundiário do imóvel será disponibilizado pelo INCRA. ■

CONSOLIDAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DE ÁREA URBANA EM SERGIPE

7

7 CONSOLIDAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DE ÁREA URBANA EM SERGIPE

Os bens incorporados pelo INCRA possuem finalidade específica atribuída pela lei, qual seja, de destinação para fins de colonização, reforma agrária ou regularização fundiária. Esses imóveis são destinados aos beneficiários, podendo ser de forma coletiva ou individual.

Ao longo da história fundiária, nas áreas rurais, ocorreram adensamentos populacionais com características de comunidades urbanas, que com o passar do tempo se consolidaram com o acesso a equipamentos públicos. Houve casos, também, de projetos criados pelo INCRA, em que áreas para moradia foram planejadas com o objetivo de avançar nos processos de socialização das famílias, com o objetivo de disponibilizar acesso aos serviços públicos de interesse comunitário como, por exemplo, saneamento básico, acesso à saúde e à educação. Assim, foram sendo estabelecidas características de comunidade urbana em áreas originariamente com destinação rural, que passaram a ser denominadas de agrovilas. Em alguns casos, com o passar do tempo, transformaram-se em núcleos urbanos consolidados, caracterizando a perda da vocação agrícola anteriormente existente.

Em muitas dessas áreas, processos de titulação foram sendo realizados, principalmente no final da década de 70 e início da década de 80. Entretanto, conforme resultado das pesquisas realizadas, constatou-se que parte considerável dos processos de regularização não foram concluídos. Dessa forma, foi possível identificar duas situações distintas para as titulações urbanas: as parcelas onde os títulos foram emitidos, mas seus processos não foram concluídos; e as parcelas remanescentes.

Diante da necessidade de regularização dessas áreas, o INCRA, que não possui mais a atribui-

ção de titular áreas urbanas ao particular, precisou construir instrumentos técnicos e jurídicos, a fim de repassar essas áreas urbanizadas aos municípios. Essa necessidade se deu em virtude das alterações trazidas pela Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), dos Decretos nº 9.310/2018 (BRASIL, 2018), 9.597/2018 (BRASIL, 2018) e do Decreto nº 7.341/2010 (BRASIL, 2010) que instituíram as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – REURB. Assim, coube ao INCRA normatizar o processo de regularização fundiária dessas áreas, por meio da doação dos núcleos urbanos às prefeituras municipais, para que procedam a REURB.

Em 28 de julho de 2022, o INCRA publica a Instrução Normativa (IN) 126, que estabelece os procedimentos necessários à regularização fundiária de ocupações incidentes em terras públicas federais situadas em áreas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica do Incra, dentro e fora da Amazônia Legal, e da União, administradas pelo Incra, na Amazônia Legal, por meio de doação aos municípios interessados.

Regularização Fundiária Urbana - REURB

A Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017) institui normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Urbana - REURB, abrangendo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Ressalta, o texto legal, que a legitimação fundiária promovida por meio dessa modalidade de regularização somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais consolidados que comprovarem sua existência até 22 de dezembro de 2016.

O texto legal define o núcleo urbano informal consolidado como “aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo município”.

7.1 Procedimentos na IN 126/2022

De acordo com a IN 126/2022 (BRASIL,2022), o procedimento de regularização fundiária urbana se dá a partir do requerimento do representante legal do município interessado, que, em regra, é o prefeito, dirigido à Superintendência Regional (SR) do Incra com a documentação legal exigida. Em caráter excepcional, o processo administrativo poderá ser aberto de ofício quando do interesse da Administração Pública Federal.

A SR deverá realizar o *check list* da documentação e dos requisitos necessários à instrução do processo administrativo. Na análise da documentação, alguns tópicos precisam ser verificados.

Quanto ao município interessado, o processo deve estar instruído com o kit prefeito, que é o conjunto das documentações referentes ao regular funcio-



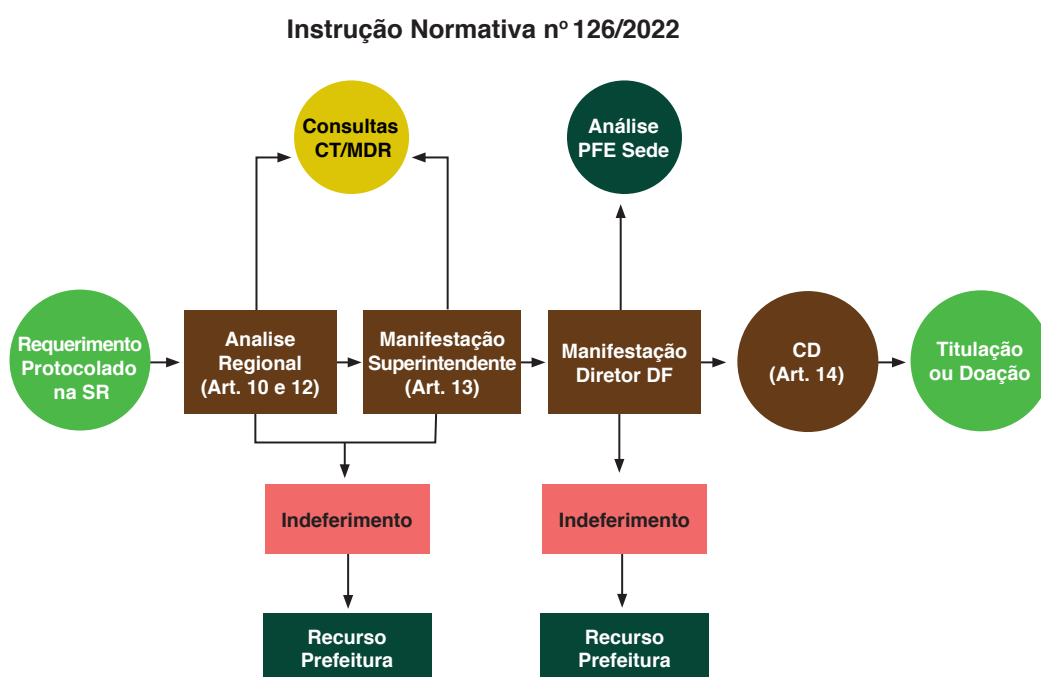
namento do município. Quanto à área requerida, fazem-se necessários os comprovantes das condições de ocupação da área pretendida, documentos produzidos pelo serviço técnico de georreferenciamento e cartografia.

Cabe destacar que a declaração de perda de vocação agrícola, constitui-se no documento de maior relevância, uma vez que comprova a consolidação da área urbana consolidada. A perda de vocação agrícola é uma forma de descaracterização e ocorre quando um imóvel rural perde sua destinação agropecuária, passando a estar inserido em perímetro urbano.

O serviço técnico urbano deverá proceder a consulta sobre a existência de títulos em ocupações quilombolas ou títulos definitivos de outra natureza. Em não havendo óbices, e a partir da reunião de todo arcabouço documental, o Incra, por meio da Câmara Técnica, encaminhará ofício, acompanhado das peças técnicas, à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União - SPU, à Fundação Nacional do Índio - Funai, ao Serviço Florestal Brasileiro - SFB, e ao Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade - ICMBio, para que se manifestem acerca de interesse concreto, ou não, sobre a área. Tal manifestação deve ocorrer no prazo máximo de trinta dias, importando o silêncio em ausência de oposição à regularização.

Deferido o processo de regularização urbana, é emitido o título ao município outorgado, o qual terá força de escritura pública e deverá ser levado a registro em cartório de registro de imóveis, para que a área doada seja destacada do imóvel. Observa-se na Figura 21, o fluxograma das etapas do processo de regularização fundiária, até a titulação da área requerida.

FIGURA 21 – ETAPAS A SEREM CUMPRIDAS PARA REALIZAR DOAÇÕES DE ÁREAS URBANAS DO INCRA ÀS PREFEITURAS MUNICIPAIS



Por fim, cabe salientar que, conforme o Art. 188 da (Constituição Federal.1988), a alienação ou a concessão, a qualquer título, de terras públicas com área superior a dois mil e quinhentos hectares a pessoa física ou jurídica, ainda que por interposta pessoa, dependerá de prévia aprovação do Congresso Nacional.

7.2 Áreas urbanas ou com perda de vocação agrícola em Sergipe

Seguindo as atividades de sistematização de informações, identificou-se o único imóvel rural com informação de lote urbano (Tab. 12). Em sequência, foram colhidas informações nos livros fundiários, quanto à expedição de destinação, apontando as parcelas urbanas já tituladas. Tais informações foram identificadas nos livros fundiários do acervo da Superintendência Regional do INCRA no estado de Sergipe.

TABELA 12 – IMÓVEL, MUNICÍPIO E NÚMERO DE LOTES URBANOS INFORMAIS EM SERGIPE

Nome do imóvel	Município	Lotes urbanos (SRTT)	Títulos urbanos emitidos
Santana dos Frades	Pacatuba	93	88
Total	-	93	88

As informações, a seguir, apresentam apenas o percentual dos títulos urbanos coletados, porém é importante destacar a possibilidade da existência de títulos emitidos, mas que não foram identificados (Fig. 22). Observa-se também na tabela 13, a relação do tamanho das áreas desses imóveis urbanos.

FIGURA 22 – PERCENTUAL DE LOTES URBANOS, TITULADOS E NÃO TITULADOS, NO ESTADO DE SERGIPE

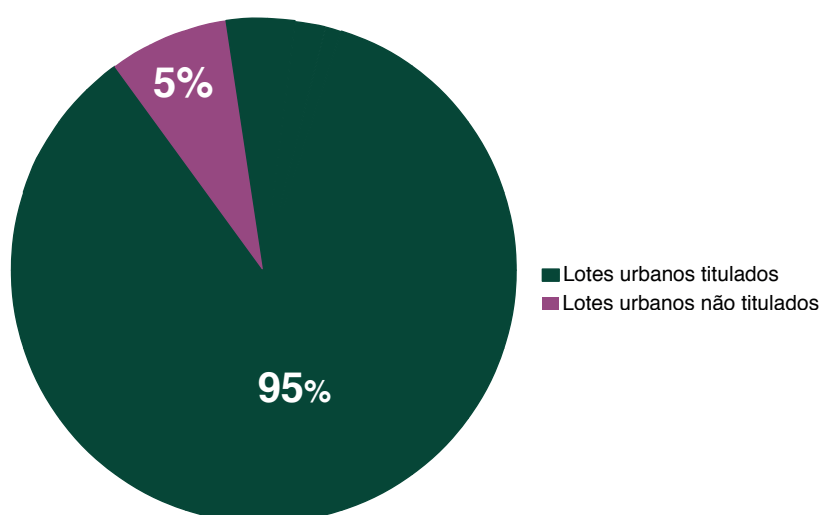


TABELA 13 – ÁREAS URBANAS COLETADAS COM AS RESPECTIVAS DESTINAÇÕES (ÁREA DOS IMÓVEIS, ÁREA TOTAL COLETADA E SOMA DAS ÁREAS URBANAS DOS TÍTULOS EMITIDOS) NO ESTADO DE SERGIPE

Nome do imóvel	Área do imóvel	Área total coletada	Soma da área urbana
Santana dos Frades	691,4314	1.310,9692	0,8448
Total	691,4314	1.310,9692	0,8448

No estado de Sergipe, foi identificado o imóvel Santana dos Frades, levando em consideração que esses processos foram realizados há mais de 30 anos, há uma grande possibilidade de que o número de parcelas seja ainda maior, devido às dinâmicas normais de desmembramentos e às novas ocupações.

As 88 parcelas destinadas e que tiveram seus títulos expedidos e identificados, necessitam de uma revisão processual, uma vez que, para a conclusão do efetivo destaque do patrimônio, é necessário a devida liberação das cláusulas resolutivas, o registro com a respectiva averbação na matrícula originária para a parcela ser considerada um bem particular.

O destaque da matrícula original e o desmembramento da área total, objeto da doação, deverá ser providenciada ou confirmada. Os títulos que não tiverem o cumprimento de suas condições resolutivas, deverão ser cancelados e incluídos na área objeto de doação.

Conclusivamente, cabe ressaltar a possibilidade de destinação das áreas urbanas remanescentes através da cessão de uso, fundamentada na Lei nº 9.636 de 1998 (BRASIL, 1998) e no Decreto nº 59.428/1966 (BRASIL, 1966), visto que os procedimentos administrativos para a destinação das terras através desta modalidade, são moderados e acontecerá em tempo quase imediato. A transferência gratuita da posse da área seria cedida, a fim de que o cessionário utilize a mesma conforme estabelecido no respectivo termo, por tempo determinado até 20 anos, mantendo o domínio do cedente, até que ela possa ser efetivamente doada. ■

ANÁLISES E DISCUSSÕES

8

8 ANÁLISES E DISCUSSÕES

As análises dos dados coletados na Regional de Sergipe revelaram a complexidade do tema, permitindo a construção histórica da malha fundiária dos imóveis do INCRA no estado. Dessa construção, foi possível concluir que tanto a subdivisão quanto a reconcentração de pequenas áreas constituem-se de mecanismos comuns naquele estado.

Esses mecanismos, possivelmente, acarretarão mudanças na divisão espacial originária dos imóveis, tendo em vista que a regularização altera a dominialidade com a alienação. A complexidade do tema impõe a necessidade de um novo planejamento e de novas ações institucionais visando a consolidação das atuais ocupações.

Não há como concluir um projeto de regularização fundiária sem que se priorize e verifique a existência de áreas sob afetação nas matrículas do INCRA. Para isso, há previsão legal de consulta a outros órgãos como a Secretaria de Patrimônio da União - SPU, Fundação Nacional do Índio - FUNAI e Instituto Chico Mendes - ICMBio. Entretanto, este é um fator problemático quanto aos imóveis do estado de Sergipe, visto que esses não possuem arquivos cartográficos antigos e, atualmente, o INCRA não delimitou a área exata ocupada por cada um dos projetos, com suas proporções urbanas e rurais. Esse contexto acaba por dificultar a análise da existência de possíveis afetações como comunidades quilombolas, indígenas e benfeitorias federais.

Vale salientar que durante as pesquisas em campo identificou-se um total de 9 imóveis, com área de 1.681,2936 hectares, divididos entre 232 parcelas rurais e 88 parcelas urbanas. Ressalta-se a existência de imóvel denominado Brasília, o qual não foi preliminarmente identificado nos antigos sistemas operacionais do INCRA, porém o mesmo está entre os 9 imóveis elencados neste diagnóstico visto que identificou-se o possível enquadramento na demanda de regularização; porém os livros fundiários não foram disponibilizados para coleta e consolidação das informações.

A partir dos dados coletados e apresentados no decorrer do trabalho, pode-se identificar algumas situações que demonstram a possibilidade de incompletude dos processos titulatórios realizados, como nos casos em que títulos emitidos e entregues podem ter sido registrados com a abertura de novas matrículas, porém, sem o correspondente destaque ou averbação na matrícula original do INCRA. Nesta possibilidade, o problema encontra-se no procedimento realizado pelos cartórios, que foge ao que preconiza a Lei nº 6.015/1973 (BRASIL, 1973). Nesses casos nota-se a necessária ação da autarquia junto aos cartórios, para que um levantamento mais detalhado possa ser realizado e uma análise jurídica sobre a situação atual desses títulos e registros, à luz da legislação, possa ser efetuada. Caso necessário, realizaria-se as devidas correções, levando a registro àqueles títulos que forem possíveis e refazendo o processo titulatório dos títulos inválidos.

Outra questão possível refere-se ao registro dos títulos emitidos pelo INCRA. Especificamente no Estado de Sergipe percebe-se que 100% dos títulos rurais emitidos não possuem a informação de registro. Portanto, torna-se extremamente necessário uma atuação do INCRA junto ao cartório de Imóveis visando um levantamento detalhado analisando e atualizando a situação dos registros dos títulos.

A priori entende-se que essa responsabilidade é estritamente do beneficiário, entretanto, compreende-se que existe uma corresponsabilidade do INCRA, na aplicação da política pública, sendo ele responsável pelo acompanhamento de todas as etapas de transferência do bem público ao particular, incluindo aí o acompanhamento das cláusulas resolutivas e o registro em cartório do título emitido e o consequente destaque da área titulada da matrícula original do imóvel.

Além disso, outro importante elemento possível de ser problematizado a partir dos resultados encontrados pela pesquisa foi a existência de apenas 50,31% de informações de pagamento. Dessa forma, e confirmada essa condição, seria necessário que o INCRA adotasse as medidas cabíveis para a análise da liberação das cláusulas resolutivas.



É possível que existam um número maior de títulos quitados dos que os apresentados na sistematização, uma vez que os acervos consultados não apresentam a informação de pagamento, não sendo possível obter uma informação conclusiva. Nesses casos, os caminhos para a resolução do problema encaminham-se para três possibilidades:

- A primeira possibilidade seria levantar uma lista de beneficiários titulados junto aos arquivos e banco de dados do Incra e através de chamamento público solicitar que apresentem os comprovantes de pagamento das parcelas ou certidões de quitações, uma vez que o acervo do INCRA não dispõe destes documentos. Assim, seria possível identificar quais foram titulados e os que realmente estão inadimplentes.
- Nos casos em que houver a quitação do título, será necessário, realizar análise técnica – jurídica do instrumento, verificando a possibilidade de manutenção da relação contratual. Nesse caso é necessário adotar procedimentos de liberação de cláusulas e registro, com consequente destaque da matrícula original e;
- Por fim, se os beneficiários titulados, chamados em edital para a apresentação de documentos comprobatórios de pagamento integral não comprovarem a quitação dos valores previstos em cláusula resolutiva, resta a autarquia realizar novos procedimentos administrativos previstos na legislação atual.

Nos casos em que o outorgado não tenha quitado ou tenha parcialmente quitado o valor previsto na cláusula resolutiva, a relação contratual entre o INCRA e o beneficiário poderá ser extinta. Ressalvados os casos em que o lote estiver ocupado pelo beneficiário originário ou seus herdeiros, nessas hipóteses será possível reenquadrar e reemitir o título, nos termos dos art. 30 e 31 do Decreto nº 10.592/2020 (BRASIL, 2020), incluindo o abatimento dos valores pagos.

Para além das situações acima mencionadas, ainda foi possível verificar áreas remanescentes, ou seja, sem que tenham ocorridos quaisquer processos de titulação, entretanto, não pode-se afirmar que existam posseiros ocupando essas áreas. Assim, caso seja identificado tal situação é imprescindível que seja realizada a regularização fundiária, conforme previsto na Lei nº 11.952/2009 (BRASIL, 2009).

Destaca-se na área rural a informação de 238 parcelas e 232 títulos emitidos, e a, nas áreas urbanas obteve-se a informação de 93 parcelas e apenas 88 títulos emitidos.

A partir de uma ação do Incra de identificação de beneficiários já titulados que levaram os referidos títulos a registro, mas que não foram quitados, conforme cláusula prevista, pode-se considerar uma quebra contratual, uma vez que o contrato não foi finalizado (sem pagamento e liberação de cláusula). Dessa forma, e confirmada essa condição, seria necessário que o INCRA adotasse as medidas cabíveis para o cancelamento das matrículas junto ao cartório. Para esses casos, todos os procedimentos previstos para a regularização fundiária devem ser adotados.

Ainda sobre a condição de registro, não se pode descartar que existam títulos quitados e registrados que necessitam do efetivo destaque das matrículas originárias. Essa condição implica em um erro cartorial, uma vez que o destaque da área titulada deve ser realizado da matrícula originária, ao passo que uma nova matrícula deve ser aberta para o imóvel que está sendo criado. Dessa forma, faz-se necessário uma ação integrada entre a Autarquia e o Cartório de Imóveis, com o objetivo de analisar a real situação dos títulos emitidos, sendo que a verificação destes leva a uma conferência de cláusulas resolutivas.

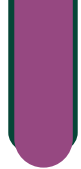
Outro elemento a ser considerado nos resultados apresentados pela pesquisa são as áreas destinadas às agrovilas, com previsão de pequenas parcelas de moradia e que em alguns casos, ao longo dos anos, se transformaram em pequenos aglomerados urbanizados

Hoje, não é mais possível ao Incra fazer a titulação de áreas urbanas, mas muitos desses títulos emitidos não tiveram seus processos administrativos finalizados, ou seja, áreas já tituladas ainda se encontram no nome do Incra.

Da mesma forma que nas situações anteriores será necessário um trabalho integrado Incra, Cartório e Prefeitura visando a identificação das áreas urbanas existentes; o que resultará na doação das áreas ao poder público municipal para que esse exerça sua condição legal de responsável titulatário conforme determina a Lei 13.465/2017 (BRASIL, 2017) e Instrução Normativa 126/2022 (BRASIL, 2022).

A possibilidade de doação das áreas urbanizadas, que perderam sua vocação agrícola é uma realidade em muitos dos imóveis do Incra. Dos 9 Imóveis identificados no estado de Sergipe, apenas 1 teve algum tipo de titulação urbana. O imóvel Santana dos Frades apresenta essa característica, com 88 títulos emitidos em parcelas urbanas, devendo ser realizado um trabalho específico de verificação dessas áreas pelo Incra em conjunto com o poder público local. Por fim, torna-se necessário o correto destaque em qualquer processo de doação, de áreas já tituladas, quitadas, com suas cláusulas resolutivas liberadas e devidamente matriculadas em nome do beneficiário. Esse cuidado deve ser tido tanto pelo órgão doador, quanto pelo poder público municipal que poderá receber a área em doação.





O conjunto de situações acima apresentadas nos permite inferir que há uma clara necessidade de se retomar ações e procedimentos que visem a construção de soluções para atender as dificuldades apresentadas no processo de titulação em áreas urbanas e rurais. Ações que prevejam a retomada das atividades de regularização fundiária em áreas remanescentes localizadas em imóveis do Incra no estado de Sergipe e assim como a busca pela qualificação das informações de titulação (finalizados ou inacabados) a partir da base de dados coletadas pela cooperação Incra – UnB. ■

CONSIDERAÇÕES FINAIS

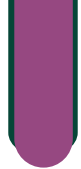
9

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. No caso do estado de Sergipe é válido salientar que a Superintendência Regional forneceu as matrículas de imóveis em nome do Incra referente, supostamente, a alguns dos imóveis em estudo. Todas as matrículas fornecidas dizem respeito a Projetos de Assentamento criados pelo SIPRA. Entretanto, não foi possível concluir que essas matrículas de fato seriam dos imóveis, vez que os dados divergem dos dados da matrícula constante nos documentos titulatórios. Somente com uma consulta atualizada aos Cartórios de Registro de Imóveis para dirimir essa dúvida, incluindo a hipótese de algum enquadramento ser descaracterizado a partir dos dados de registro levantados.
2. Os 9 Imóveis localizados no Estado de Sergipe que se enquadram no Decreto 10.592/2020 somam pouco mais de 1.069,6100 mil hectares, distribuídos em 238 parcelas rurais e 93 parcelas urbanas;
3. Do total de parcelas identificadas nos imóveis, 232 parcelas rurais e 88 parcelas urbanas possuem informação de titulação;
4. O maior de todos os imóveis é o Santana dos Frades, originalmente decretado com 1.401,000 mil hectares e de acordo com os arquivos do INCRA foram emitidos 88 títulos rurais e 88 títulos urbanos;

5. Para as parcelas tituladas, poucos elementos comprobatórios de finalização de contrato foram encontrados pela pesquisa. Elementos como quitação dos valores previstos para serem pagos e liberação de cláusulas resolutivas não foram completamente identificados. Essa condição permite concluir que ou os pagamentos não foram efetivamente realizados ou se realizados, não há comprovação documental que possa finalizar os processos;
6. Ressalta-se a existência de imóvel denominado Brasília, incluído neste diagnóstico em razão do enquadramento na demanda de regularização; porém os livros fundiários não foram disponibilizados para coleta e consolidação das informações.
7. Das informações coletadas em livros fundiários no estado do Sergipe, dos 232 títulos rurais emitidos e entregues, 73 possuem informações de pagamento;
8. O que chama a atenção nas informações de titulação é que 100% dos títulos não possuem informações de registro;
9. A condição encontrada junto aos títulos emitidos, como falta de informação de pagamento e registro, supõe-se que boa parte das áreas outorgadas a particulares pelo instrumento de titulação, não tiveram seus processos totalmente finalizados. Ou seja, as parcelas não foram destacadas do patrimônio público e, portanto, ainda encontram-se sobre o domínio do Incra;
10. A soma dos elementos apresentados no relatório, apontam para situações bem consolidadas e que demandaram da Autarquia ações específicas na busca de construção das soluções para os problemas apresentados. A primeira situação trata dos processos titulatórios inacabados, que de alguma forma não atenderam todas as etapas de transferência do patrimônio público para o particular, seja na quitação dos valores estabelecidos, na liberação das cláusulas resolutivas ou, mesmo, no registro do título, com o devido destaque da área da matrícula original do imóvel;
11. Não estando o processo conclusivo, resta a revisão processual com o adequado encaminhamento conforme a legislação vigente, anulando-se o título e iniciando novo procedimento titulatório ou renegociando o mesmo para fins de conclusão do processo;
12. A Cooperação Incra – UnB procurou ao longo do desenvolvimento dos trabalhos identificar e sistematizar as principais informações fundiárias dos imóveis pertencentes ao Incra no estado de Sergipe, servindo como elementos de apoio e de construção de soluções para os problemas fundiários existentes e contribuindo para a busca de uma boa governança fundiária;



- 
- 13.** Cabe ao Incra exercer as ações de regularização fundiária, fazendo a revisão técnica em seus antigos imóveis, com a finalidade de identificar áreas e parcelas remanescentes, que nunca foram objeto de titulação trazendo segurança jurídica e desenvolvimento para os beneficiários que atualmente ocupam essas áreas com base em legislação vigente;
 - 14.** Por fim, cumpre ressaltar, que a correta aplicação da política pública de regularização fundiária é de fundamental importância na garantia de direitos das ocupações historicamente constituídas, assim como é elemento de segurança jurídica e de desenvolvimento social. ■

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Decreto nº 59.428, 27 de outubro de 1966.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59428.htm. Acesso em: 16 de junho de 2021.

BRASIL. **Decreto 9.310, 15 de março de 2018a.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Decreto/D9310.htm. Acesso em: 16 de junho de 2021.

BRASIL. **Decreto 9.597, 04 dezembro de 2018b.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9597.htm. Acesso em: 16 de junho de 2021.

BRASIL. **Decreto nº 10.592, de 24 de dezembro de 2020.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/decreto/D10592.htm. Acesso em: 24 de setembro de 2021.

BRASIL, **Decreto Nº 7.341, 22 de outubro de 2010.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/decreto/d7341.htm. Acesso em: 20 de setembro de 2022.

BRASIL. **Instrução Normativa nº 104, de 29 de janeiro de 2021.** Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/instrucao-normativa-n-104-de-29-de-janeiro-de-2021-301790223>. Acesso em: 24 de setembro de 2021.

BRASIL, **Instrução Normativa nº 124, de 26 de julho de 2022.** Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/instrucao-normativa-n-124-de-26-de-julho-de-2022-417995777.html>. Acesso em 20 de setembro de 2022

BRASIL, **Instrução Normativa nº 126, de 28 de julho de 2022.** Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/instrucao-normativa-n-126-de-28-de-julho-de-2022-418644423.html>. Acesso em 20 de setembro de 2022

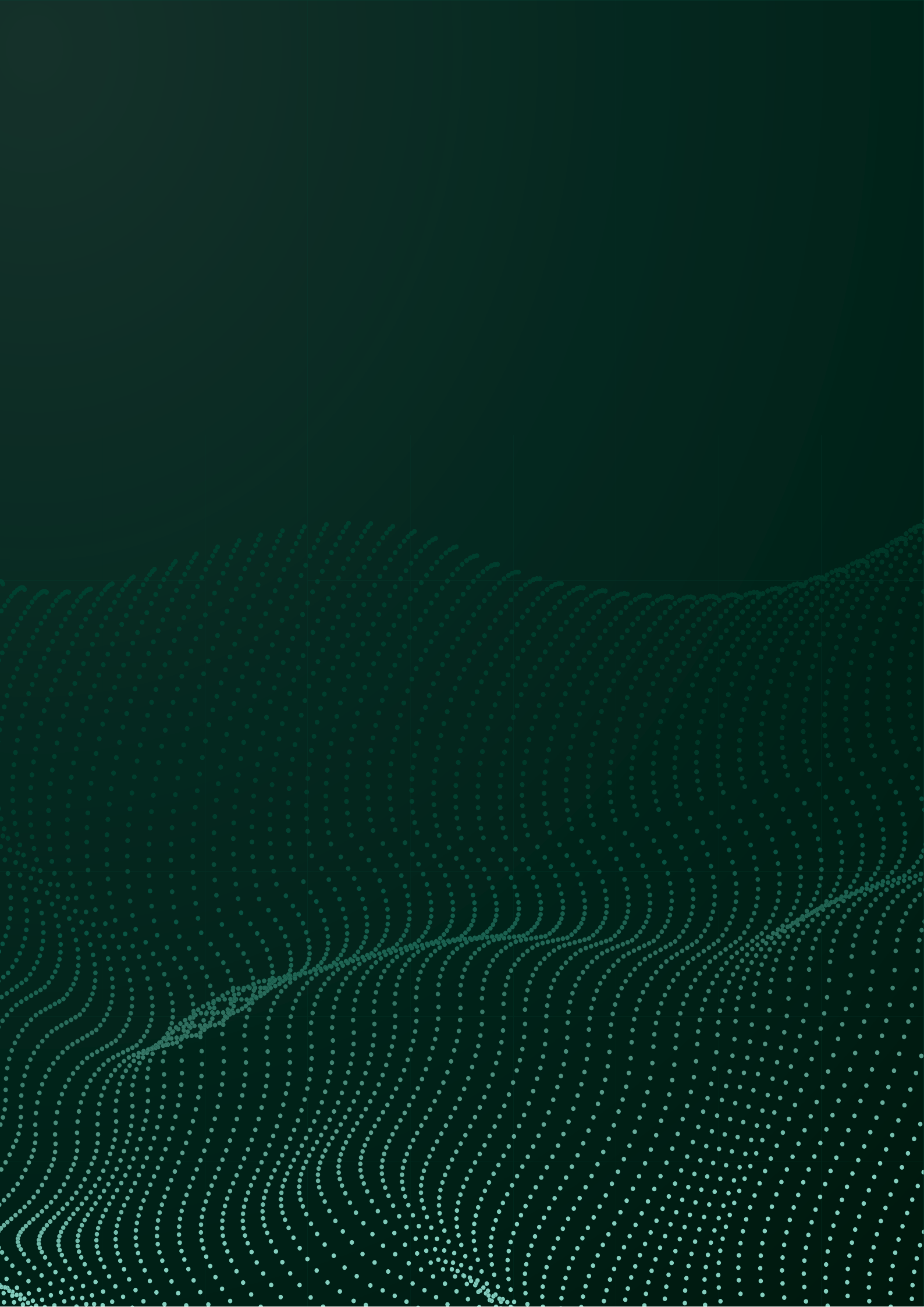
BRASIL. **Lei nº 6.015, 31 de dezembro 1973**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 16 de junho 2021.

BRASIL. **Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/L11952.htm. Acesso em: 11 de dezembro 2019.

BRASIL. **Lei nº 13.465, 11 de junho de 2017**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 16 de junho de 2021.

BRASIL. **Lei nº 9.636, 15 de maio de 1998**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9636.htm. Acesso em: 16 de junho de 2021.





ANEXOS

ANEXOS

ANEXO 1 – Decreto nº 86.595, de 17 de novembro de 1981 (Decreto de desapropriação do imóvel Fazenda Santana dos Frades).

Decreto nº 86.595, de 17 de Novembro de 1981

Declara de interesse social, para fins de desapropriação, o imóvel rural situado no Município de Pacatuba, no Estado de Sergipe, constituído de parte da “Fazenda Santana” e compreendido na área prioritária para fins de reforma agrária, fixada pelo Decreto n. 86594, de 17 de novembro de 1981.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, usando das atribuições que lhe conferem os arts. 81, item III, e 161, da Constituição, e nos termos dos arts. 18 e 20, da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e do Decreto-lei nº 554, de 25 de abril de 1969,

DECRETA:

Art. 1º É declarado de interesse social, para fins de desapropriação, nos termos dos arts. 18, letras “a”, “b”, “c” e “d”, e 20, itens I e V, da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, o imóvel rural, com aproximadamente 1.401 ha (mil, quatrocentos e um hectares), situado no Município de Pacatuba, no Estado de Sergipe, e constituído de parte da “Fazenda Santana”.

Parágrafo único. O imóvel, a que se refere este artigo, tem o seguinte perímetro: partindo do marco 35, com azimute de 158°30' e distância aproximada de 2090m, obtidos graficamente, passando pela linha de limite dessa área com Miraldo de tal, encontrando o marco 34; seguindo, daí, com azimute de 138°00', por uma distância aproximada de 680m, até o marco 33; seguindo, daí, com azimute de 135°00' e distância aproximada de 370m, até o marco 32; seguindo, daí, com azimute de 232°00', por uma distância de 180m, limitando-se com Nilo de tal, até o marco 31; seguindo, daí, com azimute de 148°00', ainda confrontando com Nilo de tal, por uma distância aproximada de 260m, até o ponto 31-A; seguindo, daí, com azimute de 139°30', por uma distância aproximada de 688m, ainda limitando com Nilo de tal, até encontrar o marco 30; seguindo, daí, com azimute de 135°30", ainda confrontando com Nilo de tal, por uma distância de aproximadamente 620m, até o ponto 30-A, localizado à margem esquerda do Rio Poxim; seguindo, daí, pela margem esquerda do Rio Poxim, a montante, por uma distância de 5.530m, até o ponto 29-A; seguindo, daí, com azimute de 189°30" e com uma distância aproximada de 540m, até encontrar o marco 28; seguindo, daí, com azimute de 342°30', confrontando com área remanescente da Fazenda Santana, por uma distância aproximada de 1.380m, até o ponto 28-A; seguindo, daí com azimute de 52°00', limitando com área remanescente da referida Fazenda, por uma distância aproximada de 800m, até o ponto 28-B; seguindo, daí, com azimute de 330°00', confrontando com área remanescente da referida Fazenda, por uma distância aproximada de 720m, até o ponto 28-C; seguindo, daí, com azimute de 42°00', limitando-se ainda com área remanescente da referida Fazenda, por uma distância aproximada de 500m, até o ponto 28-D; seguindo, daí, com azimute de 145°00', por uma distância aproximada de 780m, limitando-se ainda com terras remanescentes da referida Fazenda até o ponto 28-E, situado na interseção de uma estrada vicinal, com a estrada principal que segue em direção à localidade de Pacatuba; seguindo, daí, pela margem direita desta última, por uma distância aproximada de 2.440m, até o ponto 28-F; seguindo, daí, com azimute de 330°00', limitando com terras remanescentes da referida Fazenda, por uma distância aproximada de 3.160m, até o ponto 28-G, este último materializado no terreno; seguindo, daí, com azimute de 90°00', ainda limitando-se com área remanescente da Fazenda Santana, por uma distância aproximada de 2.175m, até encontrar o marco 35, ponto inicial da descrição deste perímetro.



Art. 2º O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA fica autorizado a promover a desapropriação do imóvel rural de que trata o presente Decreto, na forma prevista no Decreto-lei nº 554, de 25 de abril de 1969.

Art. 3º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 17 de novembro de 1981; 160º da Independência e 93º da República.

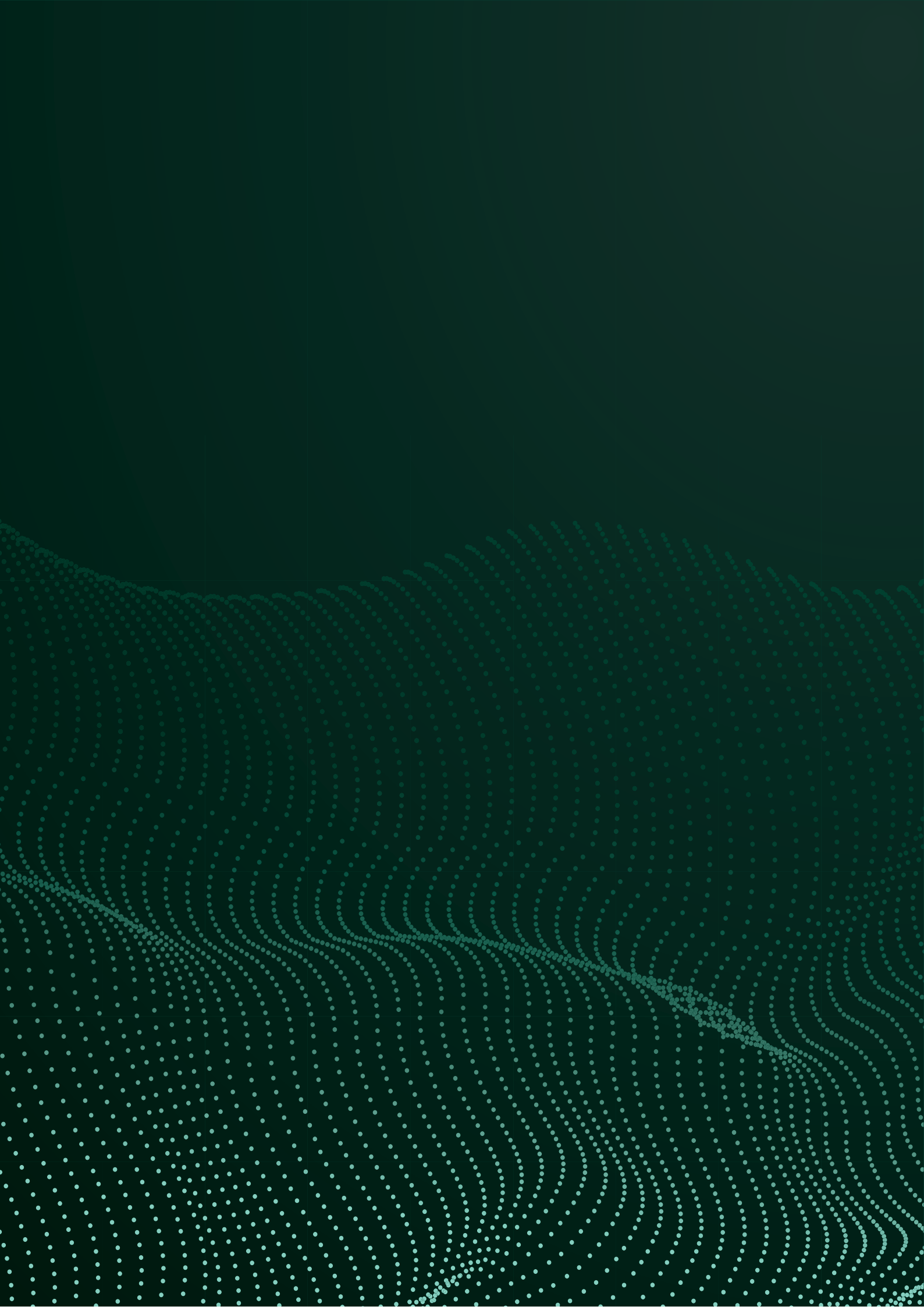
JOÃO FIGUEIREDO

Angelo Amaury Stabile

Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial da União – Seção 1 de 18/11/1981

Publicação:

- Diário Oficial da União - Seção 1 – 18/11/1981, Página 21643 (Publicação Original)
- Coleção de Leis do Brasil – 1981, Página 195 Vol. 8 (Publicação Original)





CEGAFI-UnB



Governança
Fundiária



Universidade de Brasília
Faculdade de Planaltina



Área Universitária, 01
Vila Nossa Sra. de Fátima
CEP: 73345-010 Planaltina-DF

✉ cegafi@cegafiunb.com

🌐 www.cegafiunb.com