



# Cláusulas e condições resolutivas em Títulos de Regularização Fundiária

Campinas, junho de 2018

# Condições resolutivas anteriormente à Lei nº 11.952 de 2009

1. Lei nº 601 de 1850 – Lei de Terras;
2. Lei nº 4.504 de 1964 – Estatuto da Terra;
3. Lei nº 6.383 de 1976;
4. Constituição Federal de 1988 – Art. 187;
5. Normas internas do INCRA.

# Exemplos de títulos – AO e LO

4115/82(03)0485



**MINISTÉRIO DA AGRICULTURA**  
**INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA**

**LICENÇA DE OCUPAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS**  
**ANUÊNCIA PREVISTA DA CEFF/OP, Nº 1415/5ª SC/2247 DE 17/10/78**  
 O INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Autarquia Federal, criada pelo Decreto-Lei nº 1.110, de 09 de julho de 1970, com sede e foro em Brasília, por seu representante legal infra-firmado, concede LICENÇA DE OCUPAÇÃO a **SENERO LINO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, agricultor, filho de Pedro Angélio Vilela da Silva e Joana Lino de Jesus Silva, residente em Brasília, DF, com área aproximada de 92,50 ha (noventa e dois hectares), situada no Município de Boa Vista, Território Federal de Roraima, confrontando: Norte: Lote 95; Sul: Lote 96; Leste: Lote 44; Oeste: Igarapé da Comissão.

mediante as seguintes condições:

- residir e cultivar a área;
- comprometer-se a pagar as despesas relativas à demarcação, bem como quaisquer outras, decorrentes de eventuais benfeitorias erigidas com o concurso do Poder Público;
- acatar as determinações do INCRA relativas à programação da área.

A transferência desta LICENÇA DE OCUPAÇÃO a terceiro importará em caracterização de posse de má fé.

O ocupante renuncia, nesta ou na melhor forma de direito, e quaisquer medidas judiciais possessórias, uma vez infringida qualquer das exigências legais e regulamentares ou desta LICENÇA DE OCUPAÇÃO, obrigando-se a respeitar a demarcação a ser procedida e condições para aquisição do imóvel.

Uma vez cumpridas as exigências legais, será outorgado ao ocupante o título de domínio, na forma da legislação em vigor, especialmente da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), Lei nº 4.947, de 06 de abril de 1966 e Decreto nº 1.164, de 01 de abril de 1971.

Boa Vista /RR, em 10 de novembro de 1978.

DE ACORDO

  
 OCUANTE (ASS. OU FOLEGAR DIREITO)



**MINISTÉRIO DA AGRICULTURA**  
**INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA**

**AUTORIZAÇÃO DE OCUPAÇÃO Nº 4115/82(03)/121**  
**PROJETO FAR JAUAPERÍ**  
**IMÓVEL/GLEBA JAUAPERÍ**  
**SETOR**  
**MUNICÍPIO CARACARAÍ**

O INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Autarquia Federal, criada pelo Decreto-Lei nº 1.110, de 09 de julho de 1970, com sede e foro em Brasília, por seu representante legal, infra-firmado, concede AUTORIZAÇÃO DE OCUPAÇÃO a **RAIMUNDO AUGUSTO TAVARES OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, agricultor, filho de Manoel Augusto de Oliveira e da Herminia Tavares Oliveira, residente em Caracará, com área aproximada de 100 ha (cem hectares), situada no Município de Caracará, Território Federal de Roraima, confrontando: Norte: BR-210; Sul: Terras da União; Leste: Sr. Roberto de tal; Oeste: Sr. José Ferreira da Souza.

mediante as seguintes condições:

- residir e cultivar a área;
- comprometer-se a pagar as despesas relativas à demarcação, bem como quaisquer outras, decorrentes de eventuais benfeitorias erigidas com o concurso do Poder Público;
- acatar as determinações do INCRA relativas à programação da área.

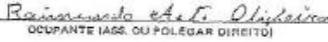
A transferência desta AUTORIZAÇÃO DE OCUPAÇÃO a terceiro caracterizará posse de má fé.

O ocupante renuncia, nesta e na melhor forma de direito, a quaisquer medidas judiciais possessórias, uma vez infringida qualquer das exigências legais e regulamentares ou desta AUTORIZAÇÃO DE OCUPAÇÃO, obrigando-se a respeitar a demarcação a ser procedida e condições para aquisição do imóvel.

Uma vez cumpridas as exigências legais, será outorgado ao ocupante o título de domínio, na forma da legislação em vigor, especialmente da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), e Decreto nº 68.153, de 19 de fevereiro de 1971.

Boa Vista-RR, em 21 de Junho de 1982

DE ACORDO

  
 OCUANTE (ASS. OU FOLEGAR DIREITO)

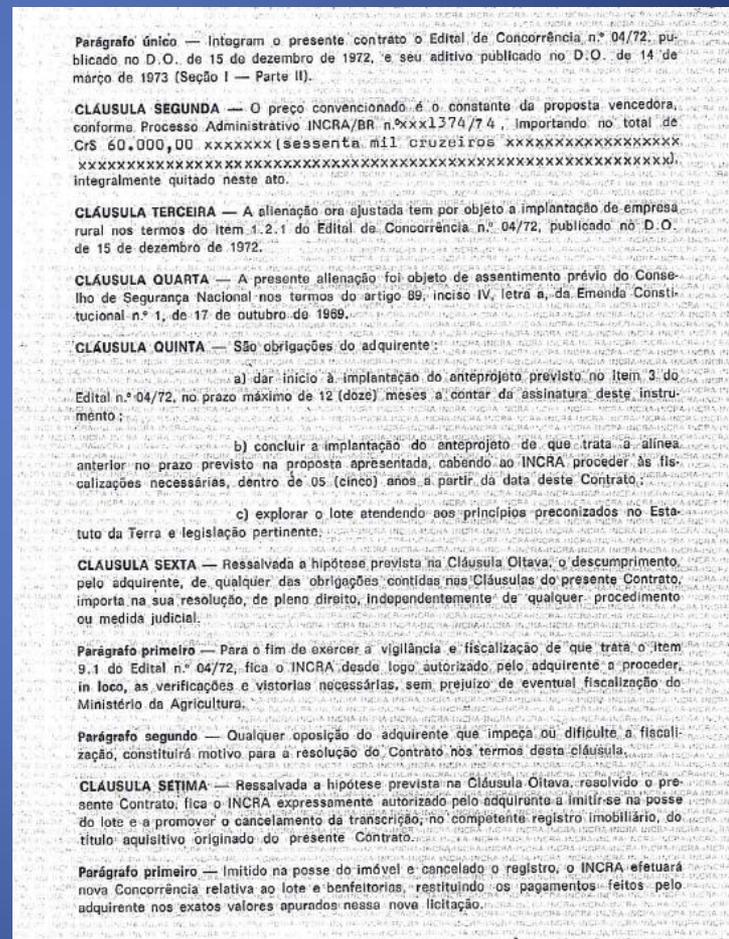
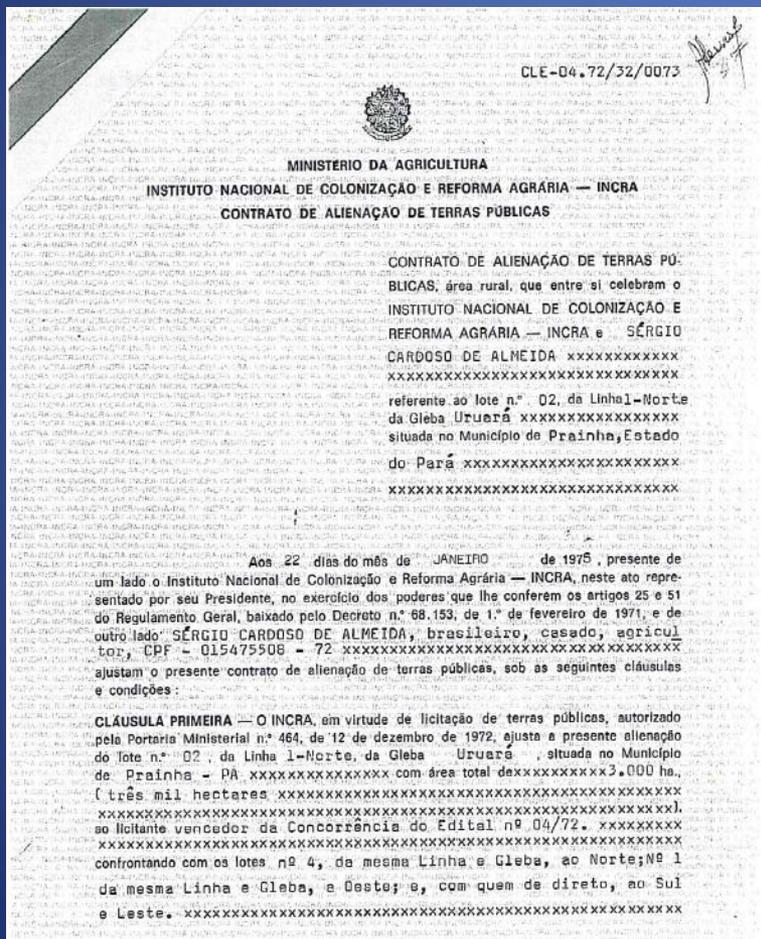
O ORIGINAL FOI ASSINADO  
 PELO COORDENADOR  
 INCRA

# Cláusula de LO e AO

mediante as seguintes condições:

- a) residir e cultivar a área;
- b) comprometer-se a pagar as despesas relativas à demarcação, bem como quaisquer outras, decorrentes de eventuais benfeitorias erigidas com o concurso do Poder Público;
- c) acatar as determinações do INCRA relativas à programação da área.

# Exemplo de títulos - CATP



# Cláusulas de CATP

- CLÁUSULA QUINTA — São obrigações do adquirente :**
- a) dar início à implantação do anteprojeto previsto no item 3 do Edital n.º 04/72, no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da assinatura deste instrumento ;
  - b) concluir a implantação do anteprojeto de que trata a alínea anterior no prazo previsto na proposta apresentada, cabendo ao INCRA proceder às fiscalizações necessárias, dentro de 05 (cinco) anos a partir da data deste Contrato ;
  - c) explorar o lote atendendo aos princípios preconizados no Estatuto da Terra e legislação pertinente.

# Título Definitivo de Domínio



00064

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA

TÍTULO DEFINITIVO DE DOMÍNIO Nº 4(15)82(03) 0355

TÍTULO DEFINITIVO DE DOMÍNIO que OUTORGA o INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA ao Sr. RAIMUNDO RODRIGUES BEZERRA.

O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA, Autarquia Federal criada pelo Decreto-Lei nº 1.110, de 09 de julho de 1970, com sede e foro em Brasília (DF), doravante denominado simplesmente INCRA, e neste ato representado por seu Presidente, nos termos do art. 25, alínea "g", do Regulamento Geral aprovado pelo Decreto nº 68.153, de 12 de fevereiro de 1971, considerando o disposto no art. 160, item III, da Constituição Federal, arts. 2º, § 1º e 10º, da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e no art. 6º da Lei nº 4.947, de 06 de abril de 1966, tendo em vista a anuência prévia da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional, através do Of. nº 1.480/5a.SC/2705/79, de 17 de dezembro de 1979, bem como, a dispensa de licitação de que trata o Decreto nº 85.857, de 30 de março de 1981, e o que consta do processo administrativo INCRA/PFRR/Nº 885/77, aliena a RAIMUNDO RODRIGUES BEZERRA, brasileira, casado, pequiariata, CPF Nº 010 900 462-00, o imóvel com área de 897,5741 ha (Oitocentos e noventa e sete hectares, cinquenta e sete ares e quarenta e um centiares), denominado RANCHO RODRIGUES, Gleba Tepequém, Município de Boa Vista, Território Federal de Roraima, matriculado em nome da União Federal no Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, RR, no Livro 2-H, fls. 102, sob o nº 2.199, tendo as metragens e confrontações seguintes:

NORTE: Com terras da União, por uma linha reta ligando o M-03 ao M-01, com uma distância de 2251 e o Az. de 106º 08'.

ESTE: Com o lg. do Trovão por uma linha quebrada de 06 elementos ligando o M-01 à Estação 17-A, com as respectivas distâncias e Azimutes, 1263,91m 169º 20', 39,74m 164º 39' 844,99m 206º 47', 614,04m 186º 23', 777,27m 184º 51', 875,35m 189º 46'.

SUL: Com o lg. do Trovão por uma linha quebrada de 07 elementos, ligando a Estação 17-A ao M-02, com as respectivas distâncias e azimutes, 479,46m 262º 16', 82,93m 183º 12', 531,36m 181º 07', 38,83m 353º 55', 41,27m 260º 57', 157,42m 169º 26', 155,38m 266º 52'.

OESTE: Com o lg. Tucumã por uma linha quebrada de 21 elementos ligando o M-02.

CLÁUSULA PRIMEIRA - O INCRA transmite ao adquirente todo o domínio, direito, ação e posse que a União Federal tem sobre o imóvel objeto do presente.

CLÁUSULA SEGUNDA - O preço total da alienação, integralmente pago pelo ADQUIRENTE é de CR\$ 132.122,90 (Cento e trinta e dois mil, cento e vinte e dois cruzeiros e noventa centavos).

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O preço a que se refere esta cláusula compreende o valor da Terra Nua.

CLÁUSULA TERCEIRA - A outorga deste instrumento visa impedir a paralisação das atividades agro-pecuárias que já vem sendo desenvolvidas no imóvel.

CLÁUSULA QUARTA - São obrigações do ADQUIRENTE:

- Não paralisar as atividades que já vem sendo desenvolvidas no imóvel;
- Facilitar, por todos os meios, a fiscalização a ser exercida pelo INCRA, no imóvel, visando à constatação do cumprimento das obrigações assumidas.

CLÁUSULA QUINTA - A presente alienação tornar-se-á nula de plena direito, independentemente de ato especial ou de qualquer notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, se o ADQUIRENTE: a) abandonar o imóvel; b) não cumprir qualquer das obrigações assumidas na cláusula anterior.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Em qualquer das hipóteses previstas nesta cláusula, o domínio e a posse do imóvel reverterão à União Federal, com o cancelamento, no Registro de Imóveis, do registro do presente instrumento, na forma do art. 250, item III, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, instruído o respectivo requerimento do INCRA, para tanto, de laudo técnico ou documento outro, que comprove a circunstância invocada.

# Definitivo???

CLÁUSULA QUARTA - São obrigações do ADQUIRENTE:

- a) Não paralisar as atividades que já vem sendo desenvolvidas no imóvel;
- b) Facilitar, por todos os meios, a fiscalização a ser exercida pelo INCRA, no imóvel, visando à constatação do cumprimento das obrigações assumidas.

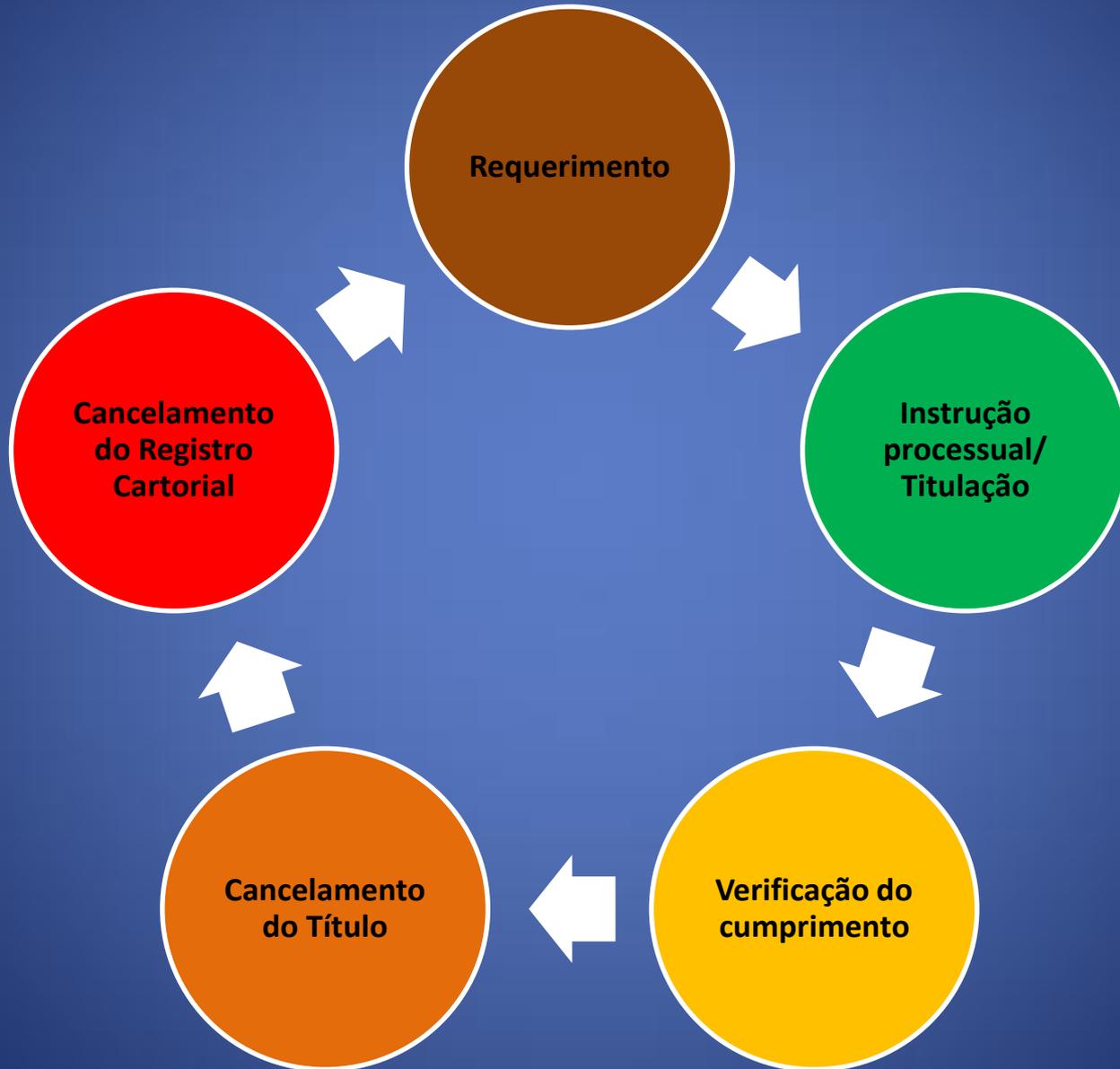
CLÁUSULA QUINTA - A presente alienação tornar-se-á nula de pleno direito, independentemente de ato especial ou de qualquer notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, se o ADQUIRENTE: a) abandonar o imóvel; b) não cumprir qualquer das obrigações assumidas na cláusula anterior.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Em qualquer das hipóteses previstas nesta cláusula, o domínio e a posse do imóvel reverterão à União Federal, com o cancelamento, no Registro de Imóveis, do registro do presente instrumento, na forma do art. 250, item III, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, instruído o respectivo requerimento do INCRA, para tanto, de laudo técnico ou documento outro, que comprove a circunstância invocada.

# Exemplo concreto – Títulos emitidos na década de 1970



# Ciclo vicioso



# Conflitos Agrários

- Boa parte dos conflitos se dá em áreas onde há títulos com condições resolutivas;
- Demandas judiciais durante décadas;
- Apesar da previsão de resolução e consequente reversão das áreas, não se observa maior agilidade na solução dos conflitos.

# Princípios para definição das cláusulas resolutivas na Lei 11.952 de 2009, alterada pela Lei 13.465 de 2017

1. Definição mais clara das condições;
2. Viabilidade de acompanhamento;
3. Transparência nas regras para verificação do cumprimento.

# Condições resolutivas previstas na Lei 11.952 de 2009

Art. 15. O título de domínio ou, no caso previsto no § 4º do art. 6º, o termo de concessão de direito real de uso deverá conter, entre outras, cláusulas que determinem, pelo prazo de dez anos, sob condição resolutiva, além da inalienabilidade do imóvel:

I - a manutenção da destinação agrária, por meio de prática de cultura efetiva;

II - o respeito à legislação ambiental, em especial quanto ao cumprimento do disposto no Capítulo VI da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012;

III - a não exploração de mão de obra em condição análoga à de escravo; e

IV - as condições e a forma de pagamento.

# Acompanhamento das condições

- Decreto nº 9.309 de 2018;

Art.19 a 23 (Definição de parâmetros para acompanhamento das cláusulas)

- Portaria SEAD nº 204 de 2018.

Procedimentos para acompanhamento



# Acompanhamento sistemático Cláusula ambiental

Mapa Com as Parcelas

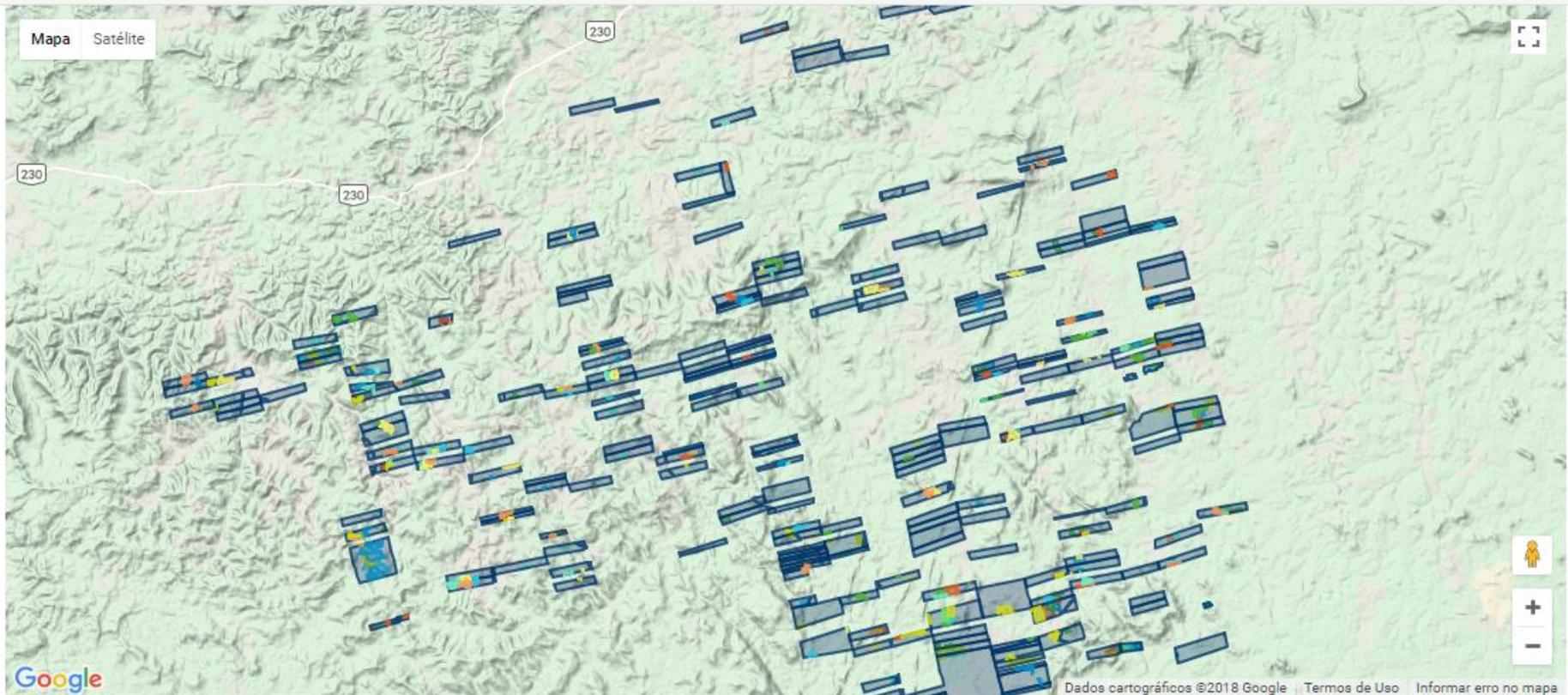
Limite de Imóveis:

5000 Imóveis

Visualizar Desmatamento (2009 - 2017)

Visualizar Imóveis com CAR

Visualizar Desmatamento (até 2008)



Total de Imóveis exibidos: 5.000

Legenda:

Parcela Até 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 CAR

# Acompanhamento sistemático Cláusula ambiental

Mapa Com as Parcelas

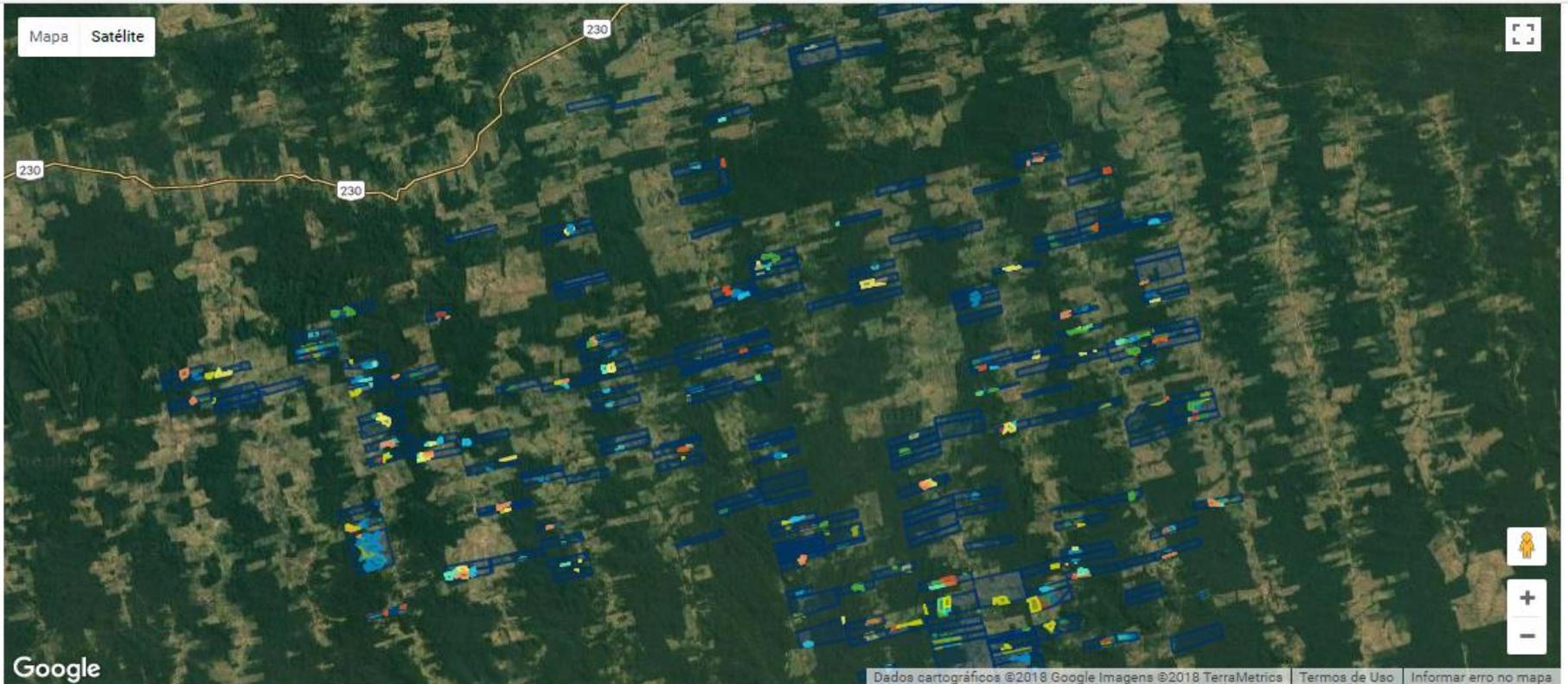
Limite de Imóveis:

5000 Imóveis

Visualizar Desmatamento (2009 - 2017)

Visualizar Imóveis com CAR

Visualizar Desmatamento (até 2008)



Total de Imóveis exibidos: 5.000

Legenda:

Parcela Até 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 CAR

# Acompanhamento sistemático

## Cláusula ambiental

Mapa Com as Parcelas

Limite de Imóveis:

5000 Imóveis

- Visualizar Desmatamento (2009 - 2017)
- Visualizar Imóveis com CAR
- Visualizar Desmatamento (até 2008)



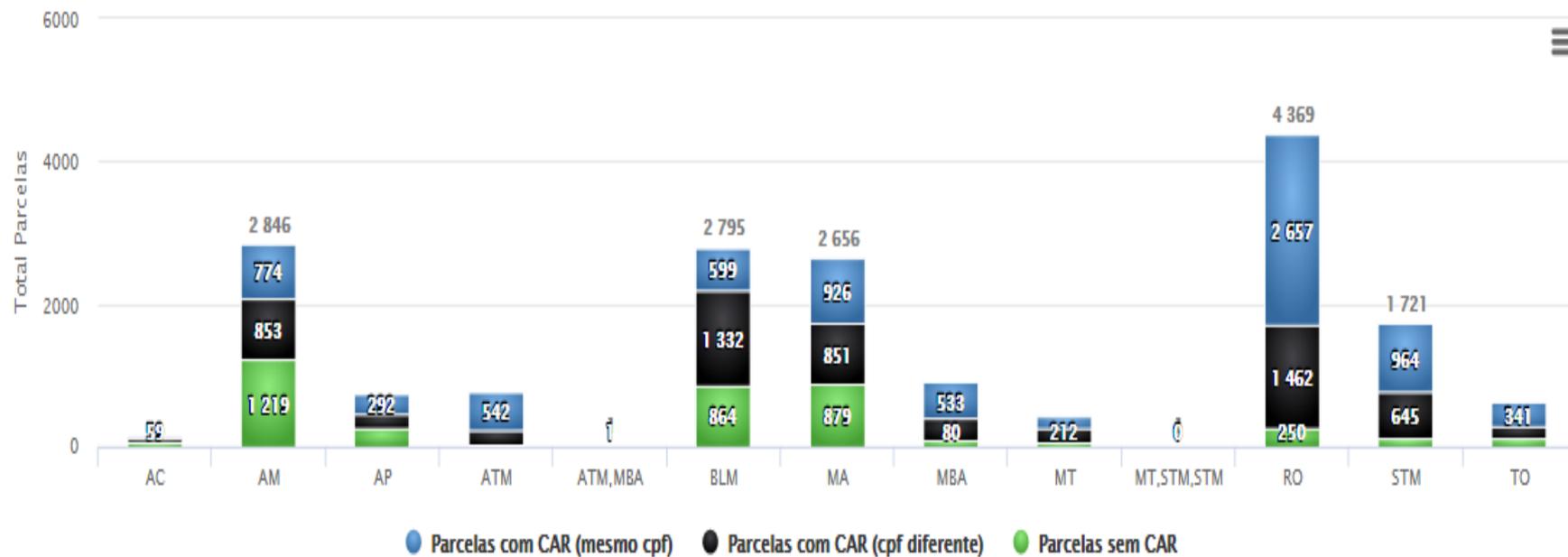
Total de Imóveis exibidos: 5.000

Legenda:

Parcela Até 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 CAR

# Acompanhamento sistemático - CAR

Total de Parcelas x Cadastro Ambiental rural (CAR)



# Consequência do não cumprimento das condições resolutivas

Art. 18. O descumprimento das condições resolutivas pelo titularado implica **resolução de pleno direito do título de domínio ou do termo de concessão**, declarada no processo administrativo que apurar o descumprimento das cláusulas resolutivas, assegurados os princípios da ampla defesa e do contraditório.

# Princípio fundamental da Regularização Fundiária

**Segurança Jurídica!!!**

# Para reflexão

Será que o modelo de condições resolutivas estabelecidas historicamente nos títulos de regularização fundiária **de fato** gera segurança jurídica no campo?

# Obrigado!

José Dumont Teixeira

[jose.dumont@mda.gov.br](mailto:jose.dumont@mda.gov.br)

Tel: 61 – 3214 0516

Cel: 61 – 99665 8243

