

# Governança da terra: reflexões a partir da política de regularização fundiária do Piauí

Rodrigo Ribeiro Costa Cavalcante  
Rhubens Ewald Moura Ribeiro  
Cássio de Sousa Borges  
Eduarda e Silva da Cunha  
Rannere Mendes de Oliveira Marques

Volume 1





Rodrigo Ribeiro Costa Cavalcante  
Rhubens Ewald Moura Ribeiro  
Cássio de Sousa Borges  
Eduarda e Silva da Cunha  
Rannyere Mendes de Oliveira Marques

**Governança da terra:** reflexões a  
partir da política de **regularização**  
**fundiária do Piauí**  
Volume 1

Teresina  
2026

## **SUPERVISÃO EDITORIAL**

Ana Kelma Cunha Gallas

## **DIAGRAMAÇÃO**

Kleber Albuquerque Gallas Filho

## **DESIGN GRÁFICO E CAPA**

Ana Kelma Cunha Gallas

## **IMAGENS DAS SEÇÕES**

Letícia Mendes (INTERPI)

## **REVISÃO TÉCNICA**

Edson Rodrigues Cavalcante

## **TI DOI MANAGER**

Eliezyo Silva



LESTU EDITORA, CONSULTORIA E  
COMUNICAÇÃO LTDA.

Contato: [editora@lestu.org](mailto:editora@lestu.org)

site: [www.lestu.com.br](http://www.lestu.com.br)

Livraria: [www.lestu.org](http://www.lestu.org)



## **FICHA CATALOGRÁFICA**

Elaborada por Edson Rodrigues Cavalcante 1649/CRB3

---

C572g

Governança da terra: reflexões a partir da política de regularização fundiária do Piauí / CAVALCANTE, Rodrigo Ribeiro Costa; RIBEIRO, Rhubens Ewald Moura; BORGES, Cássio de Sousa; CUNHA, Eduarda e Silva da; ; MARQUES, Rannyere Mendes de Oliveira (Orgs.). v. 1. Teresina: Editora Lestu, 2026.

Trabalhos apresentados no I Congresso Científico do Instituto de Terras do Piauí (CINTERPI), realizado em Teresina, nos dias 2 e 3 de dez. 2025.

428 f; il.

ISBN: 978-65-85729-15-4

DOI: 10.51205/lestu.978-65-85729-15-4

1. Política fundiária- Piauí. 2. Regularização fundiária- Brasil. 3. Território e desenvolvimento regional. 4. Gestão Pública. I. Organizadores. II. Título. III. Localidade. IV. Instituição Promotora.

CDD: 333.31

---

Índices para catálogos sistemáticos:

Regularização fundiária - Brasil: Política fundiária - Piauí. Território e desenvolvimento regional. Gestão pública.

# 18

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO ASSENTAMENTO CORTE DO MEIO (ALTOS-PI): IMPACTOS SOCIAIS E PROPOSTAS PARA AMPLIAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL

*Land regularization in the Corte do Meio settlement (Altos-PI): Social impacts and proposals for expanding its social function.*

*Regularización de tierras en el asentamiento Corte do Meio (Altos-PI): Impactos sociales y Propuestas para la Ampliación de la Función Social*

**Ana Maria Bandeira Viana<sup>1</sup>**

### RESUMO

Este artigo analisa o processo de regularização fundiária no Assentamento Estadual Corte do Meio, situado em Altos, Piauí, destacando seus impactos sociais e propostas para fortalecer a função social da propriedade. Através de uma abordagem mista qualitativa e quantitativa, baseada em dados coletados entre 2019 e 2024, incluindo imagens georreferenciadas e entrevistas com os assentados, avaliou-se a segurança jurídica, mudanças socioeconômicas e melhorias na infraestrutura local. Os resultados indicam avanços significativos no desenvolvimento social e econômico dos beneficiários, embora desafios relativos à infraestrutura e sustentabilidade ambiental persistam. O trabalho propõe estratégias para ampliar a função social da propriedade, fortalecendo a inclusão social e consolidando o desenvolvimento rural sustentável. Este estudo tem como base o Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) da autora, que forneceu os dados, análises e fundamentações teóricas aqui apresentadas.

**Palavras-Chaves:** inclusão social. desenvolvimento socioeconômico. assentamento rural. sustentabilidade.

---

1 Engenheira Agrimensora e Cartógrafa, INTERPI, ORCID: 0009-0001-6437-8016, anabandeira@ufpi.edu.br

## ABSTRACT

*This article analyzes the land regularization process in the Corte do Meio State Settlement, located in Altos, Piauí, highlighting its social impacts and proposals to strengthen the social function of the property. Using a mixed qualitative and quantitative approach, based on data collected between 2019 and 2024, including georeferenced images and interviews with settlers, the study assessed legal security, socioeconomic changes, and improvements in local infrastructure. The results indicate significant advances in the social and economic development of the beneficiaries, although challenges related to infrastructure and environmental sustainability persist. The work proposes strategies to expand the social function of the property, strengthening social inclusion and consolidating sustainable rural development. This study is based on the author's final project, which provided the data, analysis, and theoretical foundations presented here.*

*Keywords: social inclusion; socioeconomic development; rural settlement; sustainability.*

## RESUMEN

*Este artículo analiza el proceso de regularización de tierras en el Asentamiento Estatal Corte do Meio, ubicado en Altos, Piauí, destacando sus impactos sociales y propuestas para fortalecer la función social de la propiedad. Mediante un enfoque mixto cualitativo y cuantitativo, basado en datos recopilados entre 2019 y 2024, incluyendo imágenes georreferenciadas y entrevistas con pobladores, el estudio evaluó la seguridad jurídica, los cambios socioeconómicos y las mejoras en la infraestructura local. Los resultados indican avances significativos en el desarrollo socioeconómico de los beneficiarios, aunque persisten desafíos relacionados con la infraestructura y la sostenibilidad ambiental. El trabajo propone estrategias para ampliar la función social de la propiedad, fortaleciendo la inclusión social y consolidando el desarrollo rural sostenible. Este estudio se basa en el proyecto final de carrera del autor, que proporcionó los datos, el análisis y los fundamentos teóricos que se presentan aquí.*

*Palabras clave: inclusión social; desarrollo socioeconómico; asentamiento rural; sostenibilidad.*

## 1 INTRODUÇÃO

A estrutura fundiária brasileira é marcada por desigualdades históricas, com concentração de terras e exclusão de parcelas significativas da população do acesso à propriedade e à moradia digna (Fernandes, 2022). A Constituição Federal (art. 186) e a Lei 13.465/2017 estabelecem que a propriedade deve cumprir função social, integrando aspectos econômicos, sociais e ambientais.

Este estudo analisa o assentamento Corte do Meio, em Altos - PI, onde o Instituto de Regularização Fundiária e Patrimônio Imobiliário do Piauí (INTERPI) realizou a regularização fundiária em 2019, investigando como a titulação de terras contribui para o cumprimento da função social da propriedade e para a melhoria das condições de vida da população rural.

A concentração de terras no Piauí tem raízes históricas na Lei de Terras de 1850, que beneficiou os grandes proprietários e elites agrárias e, desde a década de 1970, o avanço da agricultura no Cerrado piauiense intensificou conflitos fundiários e exclusão de comunidades tradicionais ainda mais, reforçando a importância da regularização fundiária. A Lei 13.465/2017 garante segurança jurídica aos ocupantes e acesso a serviços e benefícios sociais, fortalecendo o direito à moradia adequada, à sustentabilidade ambiental e à inclusão econômica de posseiros.

O presente artigo sintetiza a monografia de Ana Maria Bandeira Viana (2024), apresentando os resultados da análise sobre o cumprimento da função social da propriedade no assentamento Corte do Meio após o processo de regularização fundiária de terras devolutas.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

Um dos temas muito debatidos na teoria jurídica, de acordo com diversas obras da atualidade como “Função Social da Propriedade Rural face ao Direito Positivo”, entre outras, são as origens do instituto da propriedade. Pois, existe um dualismo entre naturalistas e positivistas (ALVES, 2024).

O naturalismo, por um lado, defende que a propriedade é intrínseca ao homem. É um fenômeno natural, que, inclusive foi afirmado durante

séculos, na Revolução Francesa. No entanto, por ser considerado um direito natural, era tido como imutável e absoluto. Em face do positivismo, o direito à propriedade foi criado, e moldado socialmente pelo homem conforme à época e lugar.

Dessa forma o direito à propriedade, apesar de tantas discussões, hoje é direito fundamental afirmado na própria Carta Magna vigente em seu artigo 5º, incisos XXII e XXIII, mas não é absoluto. O direito à propriedade é condicionado ao cumprimento da sua função social (BRASIL, 2025).

Essa concepção está fortemente embasada em obras como as de Rafael Machado Soares, que enfatiza a propriedade como direito fundamental a serviço da igualdade social, e Regina Helena Costa, que destaca a função social como limitação necessária ao direito de propriedade, integrando, assim, concepções jusnaturalistas e positivistas em um modelo jurídico que busca a promoção da justiça social (SOARES, 2015 e COSTA, 2023).

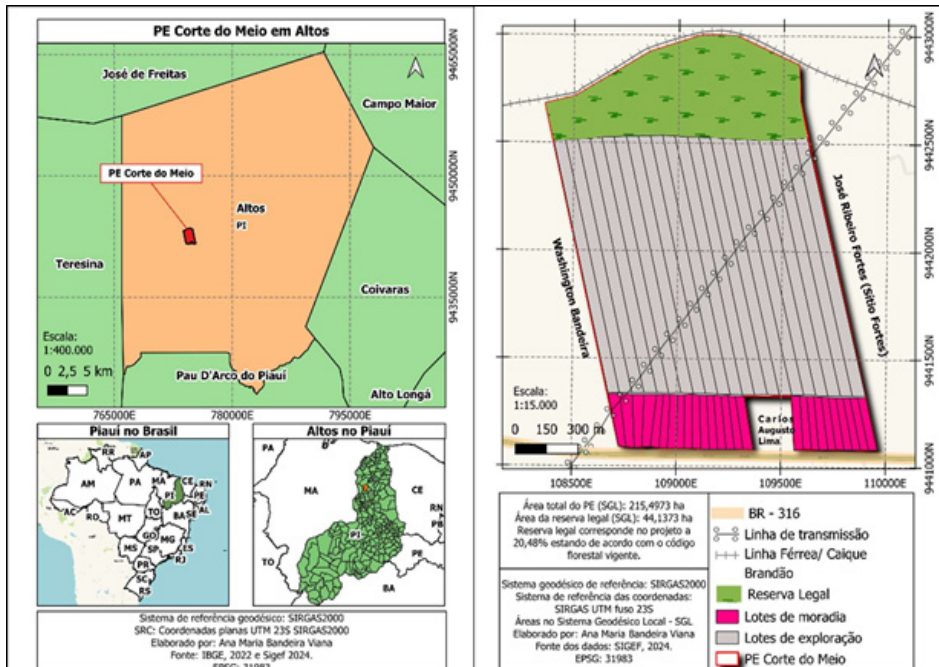
A regularização fundiária de terras devolutas assume papel estratégico: garantir segurança jurídica, promover justiça social através da redistribuição agrária e impulsionar o crescimento sustentável do meio rural (Lei nº 7.294/2019). No Piauí, a legislação nº 7.294/2019 rege a regularização fundiária de terras devolutas e tem como objetivo promover a segurança jurídica, a função social das terras, e resolver conflitos, especialmente para ocupantes de terras públicas estaduais, incluindo povos e comunidades tradicionais.

### 3 METODOLOGIA

O Assentamento Corte do Meio, localizado no município de Altos, estado do Piauí, destaca-se como um caso de mobilização estatal para a titulação e regulação de comunidade rural, pautada na legislação vigente. Este artigo expõe os impactos sociais desse processo e apresenta as propostas discutidas no Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) da autora, que visaram potencializar a função social da propriedade como um parâmetro de análise replicável em outras regiões.

A seguir, na figura 1, segue mapas de localização e configuração do assentamento em questão.

Figura 1 - Mapas de localização e configuração do PE Corte do Meio.



Fonte: VIANA, 2024.

O estudo adotou uma abordagem mista, integrando técnicas quantitativas e qualitativas para proporcionar uma análise abrangente dos impactos da regularização fundiária no assentamento. Essa combinação metodológica permitiu coletar dados numéricos para aferir mudanças concretas, bem como captar percepções e experiências dos assentados, enriquecendo a interpretação dos resultados.

## 1. Levantamento de Campo: Questionários Estruturados

Foram aplicados questionários estruturados a moradores de 13 dos 26 lotes regularizados, selecionados de forma a representar aspectos variados do assentamento. Os questionários abordaram os seguintes temas principais:

- Características sociodemográficas dos moradores (idade, gênero, composição familiar, escolaridade, atividades econômicas);

- Uso da terra para moradia e produção agrícola ou comercial;
- Percepção sobre mudanças ocorridas após a regularização, incluindo segurança jurídica, qualidade de vida, oportunidades econômicas;
- Acesso e satisfação quanto a serviços públicos essenciais (abastecimento de água, eletricidade, coleta de lixo, infraestrutura viária).

## 2. Análise Documental

Foi realizada análise documental detalhada do processo administrativo de regularização fundiária, contemplando:

- Procedimentos legais adotados pelo INTERPI;
- Legislação pertinente;
- Documentos de titulação e registro de lotes;
- Relatórios técnicos e pareceres sobre uso do solo e condições ambientais.

Essa etapa permitiu validar a conformidade legal do processo e relacionar os aspectos socioambientais às transformações observadas no assentamento.

## 3. Análise Temporal e Espacial com Imagens Georreferenciadas

Para compreender as mudanças físicas e no uso do solo, foram analisadas imagens georreferenciadas, comparando fotos históricas e atuais:

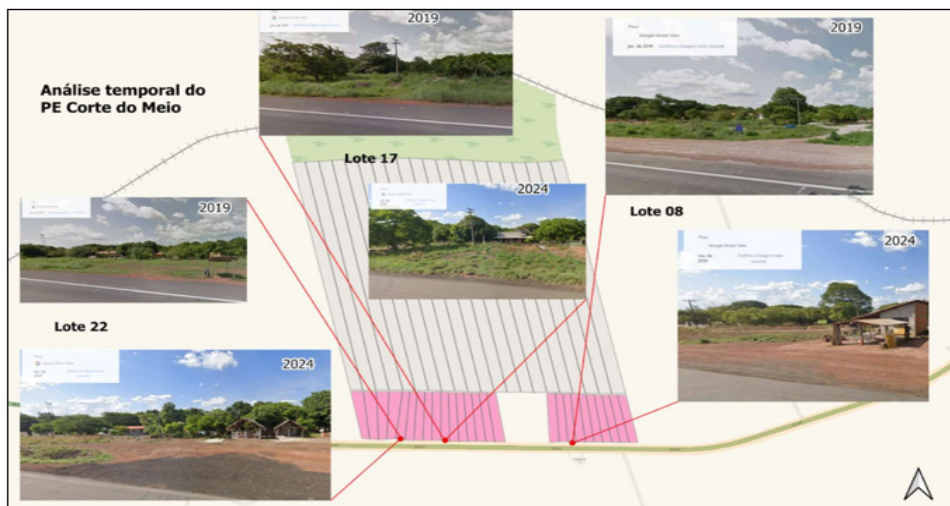
- Imagens do *Google Street View*, capturadas em diferentes anos (2019 a 2024), permitiram acompanhamento visual da evolução das construções, infraestrutura local e condições ambientais;
- Imagens de satélite, complementando a análise, permitiram identificar alterações no uso da terra, expansão das áreas cultivadas, degradação ou recuperação ambiental.

Na figura 2 é possível observar uma das análises temporais aplicadas no assentamento através de imagens do Street View.

Este estudo permitiu correlacionar as percepções dos assentados

com transformações efetivas no assentamento, assegurando maior consistência e profundidade à pesquisa.

Figura 2 - Melhorias em aspectos construtivos em alguns lotes regularizados e desenvolvimento de comércio local



Fonte: VIANA, 2024.

#### 4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Ao comparar imagens de 2019 e 2024, foi possível identificar várias alterações no assentamento Corte do Meio e no seu entorno, sugerindo mudanças socioeconômicas evidenciadas por infraestruturas, como ilustrado na figura 2.

Essas imagens indicaram uma melhoria na vida das pessoas ao longo do tempo ao evidenciar melhores aspectos construtivos nas casas existentes e a emergência de um comércio local. Há evidências também da presença do poder público com o asfaltamento dos acessos da rodovia a algumas propriedades. Na análise de imagens de satélite notou-se um aumento no número de construções dentro dos lotes de moradia do assentamento Corte do Meio, além de pequenos comércios nas propriedades. Essas novas estruturas podem indicar a consolidação das famílias assentadas. As moradias, que anteriormente eram mais simples em 2019, mostram sinais de mudança em 2024, como o uso de materiais mais duráveis e maior organização espacial,

sugerindo avanço econômico. O entorno do PE Corte do Meio também mostra sinais de ascensão, com construções mais robustas e organizadas, refletindo um possível impacto positivo do assentamento na região. A melhoria na infraestrutura das áreas circundantes pode indicar uma maior integração do assentamento com a economia local e regional.

Na aplicação do formulário foi possível coletar informações de 13 lotes de um total de 26 lotes de moradia, sendo que dois lotes estavam aparentemente abandonados, os representantes presentes de um lote recusaram-se a participar da pesquisa alegando não fazer parte do assentamento, e os outros 10 lotes estavam fechados pois os moradores não estavam presentes.

Na figura 3 apresenta-se a relação dos lotes onde os titulados participaram desta pesquisa.

Figura 3 - Lotes do assentamento que participaram desta pesquisa.



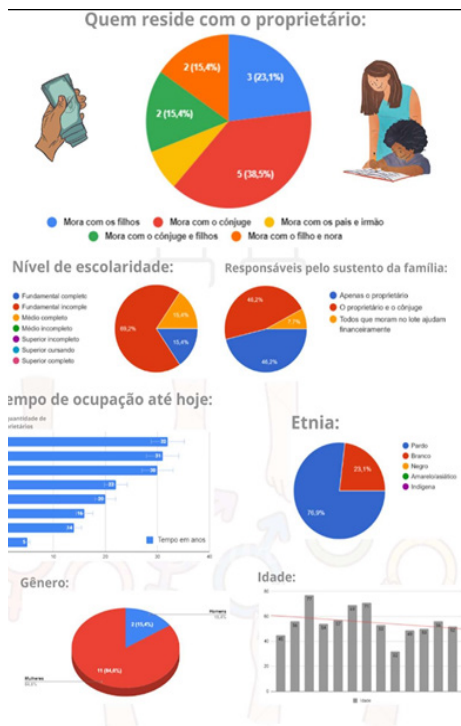
Fonte: VIANA, 2024.

Observou-se, inicialmente, uma possível falta de contrapartida por parte de uma minoria dos titulados. Isso é evidenciado pelos dois lotes

aparentemente abandonados e pelo lote cujo responsável recusou-se a participar da pesquisa, mesmo sendo uma área certificada e parte do assentamento estadual, levantando a hipótese de alguma irregularidade na ocupação. Diante dos resultados sociodemográficos coletados a partir da aplicação do questionário aos assentados e a correlação dos dados às informações cadastrais prévias à titulação dos beneficiários, foi possível inferir que houve um avanço socioeconômico na comunidade beneficiada com a política de regularização fundiária.

Em média, as proprietárias dos lotes do assentamento têm 55 anos de idade, são mulheres pardas, são responsáveis em maioria pelo sustento de sua família, tem uma renda entre um salário-mínimo até três salários, são agricultoras, possuem o ensino fundamental incompleto, ocupam seus lotes há pelo menos 15 anos e moram junto com seus filhos, como mostra o resultado da pesquisa de perfil dos proprietários apresentados no infográfico abaixo na figura 4.

Figura 4 - Perfil dos proprietários dos lotes do assentamento.



Fonte: VIANA, 2024.

Em suma, o assentamento seguiu políticas sociais de integração de gênero dando prioridade à titulação de mulheres, além disso, observa-se que a maioria dessas proprietárias são agricultoras e é a partir disso que garantem o sustento de suas famílias. Com essas respostas vê-se que foi fundamental a regularização dessas terras para que seus ocupantes pudessem tirar seu sustento e viver com segurança jurídica. Embora o processo regulatório realizado pelo Estado traga diversas vantagens para o desenvolvimento da sociedade, é fundamental garantir que o Estado mantenha seu papel de apoio, promovendo e cobrando o desenvolvimento necessário. Isso é especialmente relevante, considerando que muitas famílias ainda enfrentam dificuldades, como a falta de água, uma queixa recorrente identificada ao se perguntar aos moradores o que eles gostariam de melhorar no assentamento.

Essas queixas refletem a necessidade de apoio do estado e do município, além de apoio das próprias pessoas contempladas, pois a análise dos resultados sugerem que existe uma parte dos assentados desinteressados em se desenvolver na área regularizada o que pode causar prejuízo ao Estado que pode não receber a contrapartida desse investimento, pois a regularização fundiária é realizada dessa forma a fim de garantir a função social da propriedade rural, que é cumprida quando a terra é aproveitada.

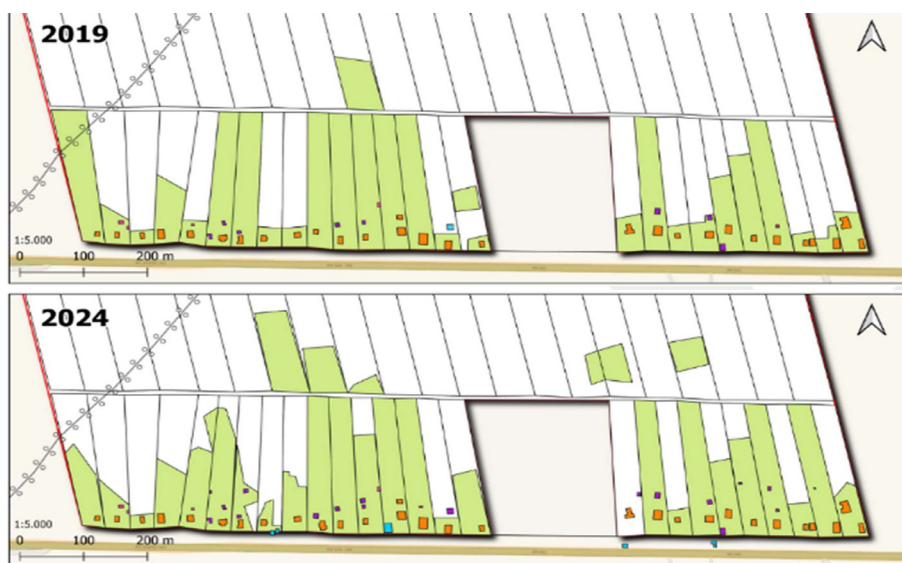
Diante da análise de cobertura do solo realizada em imagem de satélite de 2019 e 2024, figura 5, e das respostas sobre utilização e exploração das propriedades, dá a entender que os lotes de exploração podem não está cumprindo sua função social de forma completa. Alguns proprietários subutilizam, aparentemente, seus lotes de exploração e 100% dos proprietários queimam seu lixo, o que traz à tona uma despreocupação e/ou falta de conhecimento acerca do meio ambiente e sustentabilidade, o que pode ser um déficit de iniciativas de conscientização.

Sem água suficiente, como relatado, não é possível produzir além da subsistência e o desinteresse de parte dos beneficiados de buscar incentivos para o aproveitamento de seus lotes de exploração, esses lotes acabam sendo subutilizados e não cumprindo sua função social.

Essa análise baseia-se nos requisitos estabelecidos no artigo 186 da Constituição Federal, que especifica que a função social da propriedade rural é cumprida quando ela atende simultaneamente a quatro critérios:

aproveitamento racional e adequado, preservação ambiental, observância das leis trabalhistas e exploração que favoreça o bem-estar. Com isso, cabe neste caso que exista por parte do Governo do Estado atividades de fiscalização buscando contrapartida dos titulados e suporte técnico aos proprietários fomentando a exploração adequada dos lotes para que tudo fique ajustado e garanta a função social das propriedades regularizadas.

Figura 5 - Ampliação da área com mudanças significativas ao longo dos cinco anos.



Fonte: VIANA, 2024.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A experiência no assentamento Corte do Meio evidencia como a titulação de terras pôde transformar a realidade da população ali residente e garantir direitos fundamentais, como o acesso à moradia digna e à segurança jurídica. Após a regularização, os lotes destinados à moradia cumprem em partes sua função social, mas ainda assim, representando um avanço. Existe um manejo racional do solo e dos recursos disponíveis, mesmo sem a adoção de práticas sustentáveis conscientes.

Embora a maioria dos moradores ainda descarte o lixo por meio de

queima, o uso adequado da terra tem permitido a geração de renda e a melhoria das condições de vida, proporcionando maior dignidade e estabilidade às famílias beneficiárias.

Entretanto, os lotes de exploração produtiva ainda enfrentam desafios que limitam seu potencial de contribuir plenamente para o desenvolvimento socioeconômico local. A subutilização das terras de produção é reflexo de barreiras estruturais, como a falta de insumos, assistência técnica e políticas públicas eficazes. Isso destaca a importância da regularização fundiária como um ponto de partida, mas não como uma solução isolada. É imprescindível que o processo de titulação seja acompanhado de ações contínuas do Estado, garantindo suporte técnico, acesso a recursos e políticas voltadas para a capacitação dos beneficiários, além de sempre cobrar contrapartida dos titulados ao investimento da sociedade.

## REFERÊNCIAS

ALVES, Joilson Aparecido. Função Social da Propriedade Rural face ao Direito Positivo. 2024. BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Art. 5º, incisos XXII e XXIII. **Diário Oficial da União**, Brasília, 5 out. 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 14 ago. 2025.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em: 30 set. 2025.

BRASIL. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Lei de Terras. **Diário Oficial da União**. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/531342>. Acesso em: 30 set. 2025.

BRASIL. Lei nº 7.294, de 27 de novembro de 2019. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 28 nov. 2019. Disponível em: <https://www.interpi.pi.gov.br/wp-content/uploads/2024/03/Lei-no-7294-2019-%E2%80%93-Lei-de-Regularizacao-Fundiaria-Estadual.pdf>. Acesso em: 30 set. 2025.

COSTA, Regina Helena. A Função Social da Propriedade e a Progressividade das Alíquotas. **Revista Jurídica da Presidência**, São Paulo, 2023.

FERNANDES, Florestan. **A luta pela terra e a questão agrária no Brasil**. São Paulo: Editora Expressão Popular, 2022.

SOARES, Rafael Machado. **Direito de Propriedade & Princípio da Justiça Social**. Curitiba: Juruá, 2015.

VIANA, Ana Maria Bandeira. **Análise da função social dos imóveis regularizados no assentamento estadual Corte do Meio em Altos, Piauí**. 2024. 80 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Engenharia Cartográfica e de Agrimensura) – Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2024.



INSTITUTO DE  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
E PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO  
DO PIAUÍ - **INTERPI**

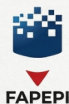


GOVERNO DO  
**PIAUI**  
AQUI TEM TRABALHO.  
AQUI TEM FUTURO.



APOIO

Fadex



PATROCÍNIO



Banco Interamericano  
de Desenvolvimento



Investindo nas populações rurais

REALIZAÇÃO



45 ANOS  
INTERPI



45 ANOS INTERPI  
INVESTINDO EM TERRA DE OPORTUNIDADES



GOVERNO DO  
**PIAUI**  
AQUI TEM TRABALHO.  
AQUI TEM FUTURO.

**LESTU**  
Editora