

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
Ranyere Mendes de Oliveira Marques

Volume 2



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 2

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

site: www.lestu.com.br

Livraria: 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. 2. 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.

356 f; il.

ISBN: 978-65-85729-16-1

DOI: 10.51205/lestu.978-65-85729-16-1

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.

3

A POLÍTICA FUNDIÁRIA PIAUIENSE E A FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE COMO VETOR DE REGULARIZAÇÃO

Land policy in Piauí and the social function of land tenure as a vector for regularization

Política de terras em Piauí y la función social de la tenencia de la tierra como vector de regularización

Rodrigo Xavier Pontes de Oliveira¹
Joseli Lima Magalhães²

RESUMO

Este artigo analisa a política fundiária do Estado do Piauí, destacada nacionalmente por sua abordagem à regularização de terras focada na função social da posse. O texto aborda o complexo passivo fundiário brasileiro, originado da desordem histórica na ocupação territorial desde o período colonial, que resultou em um cenário de insegurança jurídica e entraves ao desenvolvimento socioeconômico. A moderna política piauiense, estruturada pela Lei Ordinária nº 7.294/2019 (que trata da Regularização de Ocupações - RFO) e pela Lei Complementar nº 244/2019 (focada no Reconhecimento de Domínio - RDD), é apresentada como a solução para esse duplo problema de posse informal e incerteza dominial. O artigo detalha os requisitos de cada modalidade, como a exigência de “cultura efetiva”, e os mecanismos criados para garantir a celeridade e a segurança processual, como a integração com o licenciamento ambiental e a proteção prioritária de territórios tradicionais. Conclui-se que a regularização fundiária no Piauí é um vetor essencial para o desenvolvimento, promovendo segurança

1 Advogado. Mestrando em Direito pela Universidade Federal do Piauí. <https://orcid.org/0000-0001-9521-3807> . rodrigo.pontes@ufpi.edu.br.

2 Advogado. Doutor em direito processual pela PUC-MINAS. <https://orcid.org/0000-0001-6946-5066> .joseli@ufpi.edu.br

jurídica, acesso ao crédito, redução de conflitos, fomento à segurança alimentar e melhor gestão territorial pelo Estado.

Palavras-Chaves: Regularização Fundiária; Piauí; Função Social da Posse; Política Fundiária; Segurança Jurídica; Desenvolvimento Socioeconômico.

ABSTRACT

This article analyzes the land policy of the State of Piauí, nationally recognized for its approach to land regularization focused on the social function of possession. The text addresses the complex Brazilian land liability, originating from the historical disorder in territorial occupation since the colonial period, which resulted in a scenario of legal insecurity and obstacles to socioeconomic development. The modern Piauí policy, structured by Ordinary Law No. 7,294/2019 (which deals with the Regularization of Occupations - RFO) and Complementary Law No. 244/2019 (focused on the Recognition of Ownership - RDD), is presented as the solution to this dual problem of informal possession and uncertainty of ownership. The article details the requirements of each modality, such as the requirement of "effective culture," and the mechanisms created to guarantee procedural speed and security, such as integration with environmental licensing and the priority protection of traditional territories. It is concluded that land regularization in Piauí is an essential driver for development, promoting legal security, access to credit, conflict reduction, fostering food security, and improving territorial management by the State.

Keywords: Land Regularization; Piauí; Social Function of Land Tenure; Land Policy; Legal Security; Socioeconomic Development.

RESUMEN

Este artículo analiza la política de tierras del estado de Piauí, reconocida a nivel nacional por su enfoque en la regularización de la tierra, centrado en la función social de la posesión. El texto aborda la compleja problemática de la tierra en Brasil, originada por el desorden histórico en la ocupación territorial desde el periodo colonial, que derivó en un escenario de inseguridad jurídica y obstáculos para el desarrollo socioeconómico. La política moderna de Piauí, estructurada por la Ley Ordinaria N.º 7.294/2019 (que trata sobre la Regularización de Ocupaciones - RPO) y la Ley Complementaria N.º 244/2019 (centrada en el Reconocimiento de la Propiedad - RDP), se presenta como la solución a este doble problema de posesión informal e incertidumbre de la propiedad. El artículo detalla los requisitos de cada modalidad, como el de la «cultura efectiva», y los

mecanismos creados para garantizar la celeridad y seguridad procesales, tales como la integración con la concesión de licencias ambientales y la protección prioritaria de los territorios tradicionales. Se concluye que la regularización de la tierra en Piauí es un motor esencial para el desarrollo, ya que promueve la seguridad jurídica, el acceso al crédito, la reducción de conflictos, fomenta la seguridad alimentaria y mejora la gestión territorial por parte del Estado.

Palabras clave: Regularización de la tierra; Piauí; Función social de la tenencia de la tierra; Política de tierras; Seguridad jurídica; Desarrollo socioeconómico.

1 INTRODUÇÃO

A política de regularização fundiária dos estados se engaja na fonte constitucional que recomenda a estabilização do homem no campo e a despublicização de terras públicas. Nesse contexto, valorizando a ordem econômica, a função social do imóvel e a proteção ambiental, o estado do Piauí ganhou destaque nacional por meio de sua política fundiária.

Atualmente, a política tem como marco vetor a Lei Complementar n. 244/2019³ e a Lei Ordinária nº 7.294/19⁴. Aquela trata da política fundiária para imóveis matriculados, mas com possibilidade de questionamento judicial. A segunda trata da regularização fundiária de ocupações.

Paralelo a isto, outras normas foram regulamentadas com o fito de garantir a consolidação e valorização da referida política fundiária. O presente artigo buscará demonstrar o contexto fundiário piauiense e a importância da regularização fundiária e seus institutos para o desenvolvimento socioeconômico estadual.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Contexto fundiário brasileiro

O tema afeito à regularização fundiária é o foco central da entrada

3 PIAUÍ. Lei Complementar nº 244, de 11 de dezembro de 2019. Dispõe sobre o reconhecimento de domínio previsto no art. 7º, parágrafo único, do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Constituição do Estado do Piauí. Diário Oficial do Estado do Piauí, Teresina, PI, 11 dez. 2019. (2019a)

4 PIAUÍ. Lei nº 7.294, de 10 de dezembro de 2019. Dispõe sobre a política estadual de regularização das ocupações exercidas sobre terras públicas e devolutas pertencentes ao Estado do Piauí. Diário Oficial do Estado do Piauí, Teresina, PI, 10 dez. 2019. (2019b)

de investimentos em razão da necessidade de oferta de garantia séria e segura. Pois bem, em razão da incontroversa ocupação desordenada do território nacional, os problemas fundiários representam ameaça real para o ambiente negocial brasileiro.

Com a chegada da coroa portuguesa e a vinda das ordenações que regravam a distribuição e ocupação territorial portuguesa para o Brasil, a cultura das capitanias hereditárias e das sesmarias se consolidou. No presente trabalho buscar-se-á demonstrar que o princípio da obrigatoriedade de cultivo já era citado na lei das sesmarias, promulgada em 1375, por D. Fernando.

O contexto fundiário foi devidamente exposto por Laura Beck Varela⁵ (p.6, 2005) quando ela cita que as sesmarias foram perpetuadas nas fontes jurídicas brasileiras por meio de ordenações régias, avisos, alvarás e cartas-régias que tinham como pressuposto disciplinar as sesmarias do Brasil-colônia.

Da leitura das normas, o que se percebe é uma clara intenção de valorização do cultivo. Percebemos esta linha quando se passa à análise das resoluções reais de 11 de abril e de 2 de agosto de 1753, onde a coroa portuguesa determinava que as sesmarias dadas que tivessem colonos cultivando o solo e pagando foro aos sesmeiros deveriam ser transferidas aos reais cultivadores.

A proposta do sistema de sesmarias brasileiro era de conceder terras àqueles homens letrados e fiéis à Coroa que tivessem posses suficientes à garantia da exploração do novo território dentro da lógica colonial de produção e com o fito de atender a necessidade do mercado europeu. (LIMA, R. C., 1954, p. 36-37)⁶

Porém, essa medida escancarava um grave problema do Brasil. Poucos conseguiam obter esta regularização. Havia, de fato, uma absoluta desordem em relação ao regimento das sesmarias, visto que quem deveria cultivar eram os sesmeiros e, diante do cenário de conflito entre detentores e ocupantes, esta realidade era diferente. Isso ensejou a promulgação do alvará de 3 de maio de 1795, segundo o qual se tentou estabelecer limites claros e precisos para a concessão de sesmarias.

5 VARELA, Laura Beck. Das sesmarias à propriedade moderna: um estudo de história do direito brasileiro. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

6 LIMA, Ruy Cirne. Pequena história territorial do Brasil: sesmarias e terras devolutas, 2. Ed., Porto Alegre: Sulina, 1954.

Diante da circunstância externa decorrente das guerras napoleônicas e da falta de preparo técnico e de recursos humanos, em dezembro de 1896 esse alvará foi suspenso sob o pretexto:

“dos embaraços e inconvenientes que podem resultar da [sua] imediata execução [...] seja porque nas circunstâncias atuais não é o momento mais próprio para dar um seguro estabelecimento às vastas propriedades de meus vassalos nas províncias do Brasil, seja pela falta de geômetras que possam fixar medições seguras [...] seja finalmente, pelos muitos processos e causas que poderiam excitar-se, querendo por em execução tão saudáveis princípios [...] sem que primeiro haver preparado tudo o que é indispensável para que eles tenham uma inteira e útil realização.”

Este cenário histórico de desordem e a suspensão de marcos regulatórios incipientes, como o alvará de 1795, consolidaram um passivo de insegurança jurídica que se perpetuou por séculos no Brasil. A ausência de um cadastro de terras seguro e a dificuldade em comprovar o domínio da propriedade criaram um ambiente de conflitos e travas ao desenvolvimento.

Em razão deste contexto, em 17/07/1822, foi suspenso o regime de sesmarias. E Junqueira (1976, p. 73) adverte que uma vez suspensas em julho de 1822, a ocupação territorial de áreas não ocupadas passou a ser generalizada⁷.

Seguiu-se um período de falta de consenso sobre a regulamentação jurídica do direito de propriedade (MARÉS⁸, 2003, p.66). Trata-se do período das posses que só foi interrompido pela Lei de Terras de 1850. Junqueira⁹ (1976, p.99) relata que foi com esta lei que a propriedade

7 “Pode-se afirmar que de julho 1822 até a vigência da lei n.º 601, de 18 de julho de 1.850, o território brasileiro esteve, com a tolerância do governo imperial, à mercê de quem quisesse pura e simplesmente ocupá-lo, A observação é de Lafaiete: ‘Antes da promulgação da citada Lei, vigorava o costume de adquirirem-se por ocupação (posse era o termo consagrado) as terras devolutas, isto é, as terras públicas que não se achavam aplicadas a algum uso ou serviço do estado, províncias ou municípios. A dita lei aboliu aquele costume e tornou dependentes de legitimação as posse adquiridas por ocupação primária ou havidas do primeiro ocupante até a sua data. (Direito das coisas, §36, D, Nota 1).’ (JUNQUEIRA, 1976, p. 73-74).

8 MARÉS, Carlos Frederico. A função social da terra. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2003.

9 JUNQUEIRA, Messias. O instituto brasileiro das terras devolutas. São Paulo, Lael, 1976.

deixou de ser privilégio e passou a permitir um acesso mínimo aos pequenos, pois passou a ser tratada como mercadoria.

Este não é, no entanto, o posicionamento de Cláudio Grande Jr. (2017, p. 23) segundo o qual esse entendimento só se consolidaria com a possibilidade de compra, que somente ocorreria em ambientes mercantis de larga escala, para garantir meio e mão de obra abundante para trabalhar a terra. Neste ponto, cita Niklas Luhmann¹⁰ (2002, p. 327) para quem a simples garantia da propriedade não constitui um mecanismo à transição depara uma ordem econômica baseada no mercado. O cenário de escravidão impedia que as pessoas tivessem seu próprio terreno para cultivar porque precisavam estar disponíveis para trabalhar para quem detinha mais terras.

A ocupação era por meio de inequívoca apoderamento das terras e isto é bem retratado no seguinte trecho:

“Já era prática corriqueira dos colonos apoderarem-se de terras supostamente devolutas e cultivá-las. No ideário popular, vigorava o costume da possibilidade de aquisição de direito sobre as terras devolutas, mediante posse e cultivo delas. Se a sesmaria era o latifúndio inacessível ao lavrador sem recursos; a posse, pelo contrário, era o meio de acesso à terra, ou o alimento para a esperança da aquisição da propriedade agrária.” (GRANDE JR., 2017, p. 330)

A lei de terras sedimentou este caminho, posto que autorizava a regularização de ocupações ou legitimava títulos. Essa era a redação de seus artigos, vejamos:

Art. 4º Serão revalidadas as sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, que se acharem cultivadas, ou com principios de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionario, ou do quem os represente, embora não tenha sido cumprida qualquer das outras condições, com que foram concedidas.

Art. 5º Serão legitimadas as posses mansas e pacificas,

10 LUHMANN, Niklas. El derecho de la sociedade. México: Universidad iberoamericana, 2002.

adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se acharem cultivadas, ou com principio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente, guardadas as regras seguintes.

Há, portanto, um viés de privatização das terras estatais, uma espécie de incentivo à despublicização das terras públicas. Nesse sentido, Cláudio Grande Jr. (2017, p. 9) relata que a recomendação é traduzida numa orientação para que terras públicas sem uso público deve ser privatizada e transferida àqueles que busquem explorá-las.

LARANJEIRA (1975, p. 145 -148) ressalta que há uma forte tendencia de cometer ao setor privado o domínio de terras agricultáveis, com exceção das terras de uso comum do povo, as de segurança nacional e as áreas indígenas.

Isso tudo é retratado na constituição da república que determina a garantia do respeito à livre iniciativa e a proteção da propriedade privada. Grande Jr. (2017, p. 9) expõe que:

“Não cabe aos entes públicos pretender explorar diretamente seu vasto patrimônio imobiliário. Como grande regra geral, tal tarefa cabe aos particulares, salvo uns poucos casos de segurança nacional ou de relevante interesse coletivo (v.g. pesquisa científica) que autorizam o Poder Público a explorar diretamente imóveis agrários. É o que dispõe a Constituição Federal em seu art. 173.”

É nesse contexto que a moderna política de regularização fundiária, como a implementada no Piauí, atua não apenas para corrigir distorções históricas, mas como um vetor fundamental para o desenvolvimento socioeconômico, conforme se demonstrará.

2.2 O Cenário Fundiário Piauiense e o Marco Legal Moderno

Em razão deste histórico ocupacional complexo passivo fundiário no Piauí proveniente de cartas de sesmarias, ocupações não legitimadas,

formais governamentais, ordens judiciais e alienações estaduais. Este passivo se manifesta hoje em um problema duplo: de um lado, a ocupação informal de terras públicas e devolutas por posseiros; de outro, a incerteza dominial, onde imóveis já matriculados em nome de particulares carecem de um histórico de título (“cadeia dominial”) que comprove o “hígado destaque do patrimônio público para o privado”.

Essa “nuvem de insegurança”, como descrito em parecer do próprio Instituto de Terras do Piauí (INTERPI), tem sido um entrave direto ao desenvolvimento, gerando conflitos e travando investimentos, principalmente pela impossibilidade de obtenção de licenciamento ambiental.

Para dar eficácia à sua política fundiária e solucionar os problemas distintos de posse e domínio, o Estado do Piauí estabeleceu duas modalidades de regularização, cada qual com requisitos específicos, destinados a garantir a segurança jurídica e a função social da propriedade. A operacionalização desses requisitos é detalhada em normativos infralegais, como a Portaria INTERPI Nº 81/2024, que define a documentação obrigatória para a abertura dos respectivos processos.

A primeira modalidade é a Regularização de Ocupações (RFO), regida pela Lei nº 7.294/2019, destinada a regularizar a situação de posseiros em terras públicas e devolutas estaduais, transferindo o domínio do Estado para o particular.

Conforme o Art. 12 da referida lei, o ocupante deve obrigatoriamente atender a um conjunto de requisitos: ser brasileiro nato ou naturalizado; comprovar o exercício de ocupação e exploração direta, mansa e pacífica, por si ou seus antecessores, em data anterior a 1º de outubro de 2014; praticar cultura efetiva no imóvel (definida como exploração agropecuária, agroindustrial, extrativa, florestal, turística ou similar); e não ter sido beneficiado previamente com título de domínio em programas de reforma agrária ou de regularização fundiária rural.

Especificamente para a modalidade gratuita da RFO, aplicável a áreas de até 4 módulos fiscais, o Art. 19 da lei exige adicionalmente que o beneficiário esteja inscrito no Cadastro Único (CadÚnico) ou se enquadre como agricultor familiar, nos termos da Lei nº 11.326/2006. A Portaria Nº 81/2024 detalha a instrução processual, exigindo declarações formais do ocupante sobre esses fatos e documentos comprobatórios.

A segunda modalidade, mais complexa, é o Reconhecimento de Domínio (RDD), fundamentada na Lei Complementar nº 244/2019. Ela visa sanar a incerteza de imóveis já matriculados em nome de particulares, mas cuja cadeia dominial não comprova o destaque regular do patrimônio público, focando na proteção do proprietário de boa-fé.

Conforme o Art. 3º da LC nº 244/2019, os requisitos são: o proprietário deve ter adquirido o imóvel de boa-fé, sendo vedado o reconhecimento a quem agiu com fraude ou dolo (conforme Parecer Nº 1/2023-PJ/INTERPI); a matrícula originária do imóvel deve ter sido aberta antes de 1º de outubro de 2014; e o imóvel deve possuir georreferenciamento certificado pelo INCRA e cadastro atualizado (CCIR).

Adicionalmente, para o RDD, exige-se que a área não seja objeto de disputas judiciais questionando o domínio e não se sobreponha a territórios de povos e comunidades tradicionais.

Por fim, o proprietário deve demonstrar tanto a prática de cultura efetiva quanto a observância da legislação ambiental, notadamente a inscrição no CAR e a regularidade de Reserva Legal e APPs. Para esta modalidade, a Portaria Nº 81/2024 exige um conjunto documental robusto, incluindo a Certidão de Inteiro Teor e a Cadeia Dominial completa, além de certidões judiciais negativas.

Ademais disto, considerando a necessidade de pacificação social, a política fundiária piauiense reserva um tratamento específico para a garantia de territórios coletivos. A Lei nº 7.294/2019 e a Lei nº 8.006/2023 determinam a regularização de povos e comunidades tradicionais, cuja prioridade é superior à da ocupação individual.

O Decreto nº 22.407/2023 regulamenta este processo, estabelecendo um rito administrativo próprio, conduzido pela Diretoria de Povos e Comunidades Tradicionais (DPCT) do INTERPI. O processo se baseia em um “Relatório de Identificação e Delimitação do Território Tradicional - RIDT” e culmina na outorga de um título de reconhecimento de domínio coletivo em nome da associação comunitária. Crucialmente, este título é gratuito («sem nenhum ônus financeiro») e possui cláusulas de inalienabilidade e intransferibilidade, assegurando a função social e a reprodução cultural do grupo.

A política fundiária piauiense passa ainda por um viés de função socioambiental da posse, posto que há clara interdependência entre a regularidade fundiária e o licenciamento ambiental. Neste contexto, o Estado

implementou mecanismos para dar celeridade e destravar investimentos.

A Certidão de Regularidade Dominial (CRD), regulamentada pelo Decreto nº 23.692/2025 é um ato administrativo que atesta a legitimidade do domínio e a torna documento obrigatório para a concessão ou renovação de licenças ambientais (Instalação e Operação) na SEMARH.

Nesta linha, com o fito de garantir celeridade e impedir que a burocracia dos processos paralise a atividade econômica, alguns instrumentos provisórios foram criados. A Certidão de Regularidade Dominial Provisória (CRD-p) e a Licença de Ocupação Provisória (LO-p) permitem que o produtor (seja no processo de RDD ou RFO) possa ter acesso a instrumento para “obtenção ou renovação de licença ambiental” enquanto seu processo definitivo está em análise, vinculando a licença à futura decisão.

E, não menos importante, para garantir que o aumento de demanda seja absorvido, o INTERPI adotou medidas de gestão, como a Portaria nº 81/2024, que estabelece um checklist de “Documentos Obrigatórios”. A falta destes documentos resulta no indeferimento imediato (“indeferido de plano”), evitando que processos incompletos causem “significativos atrasos”. Internamente, a Portaria nº 8/2025 especializou as diretorias, como a DIGEF, para cuidar dos processos de RFO e RDD.

Portanto, o que se percebe é que a política fundiária possui caracteres objetivos e garantidores da segurança jurídica.

2.3 Benefícios da Regularização Fundiária Rural

A implementação deste robusto e multifacetado arcabouço legal no Piauí é o vetor que permite a consolidação dos benefícios socioeconômicos da regularização: redução de conflitos, segurança jurídica, acesso ao crédito, gestão territorial e proteção ambiental por meio da governança e inclusão produtiva e justiça social.

O benefício mais imediato da regularização é a concessão de segurança jurídica ao ocupante. A instabilidade dominial é um dos principais entraves históricos do campo brasileiro. Com a regularização, o produtor rural deixa a clandestinidade e passa a ter o pleno exercício do seu direito de propriedade.

A segurança do registro cartorário garante estabilidade legal, o que, por consequência, reduz drasticamente os conflitos agrários pela posse da

terra e incentiva os investimentos de longo prazo nas propriedades rurais (BARBOSA JÚNIOR, 2020). O título registrado confere ao proprietário a certeza de que seu imóvel está protegido pelo ordenamento jurídico, permitindo-lhe planejar sua produção sem o receio da evicção ou de disputas judiciais.

Ademais, a insegurança jurídica impede o acesso do produtor rural ao mercado formal. Sem um título de propriedade devidamente registrado, o imóvel não pode ser ofertado como garantia real em operações financeiras. Trata-se da inclusão produtiva que decorre da formalização do imóvel e perfeita individualização dominial, isso oferece recursos para custeio da safra, aquisição de maquinário e investimentos em infraestrutura (SILVA; CARVALHO, 2022).

Neste contexto, a exigência de cultura efetiva transcende sua natureza de requisito processual e se consolida como o principal instrumento de justiça social da política fundiária. A ‘cultura efetiva’ é a materialização da ‘função social da posse’, pois assegura que a terra regularizada seja, de fato, produtiva

Além disso, a formalização do ativo imobiliário resulta na sua imediata valorização patrimonial. Um imóvel com matrícula regularizada possui maior valor de mercado e liquidez, facilitando transações de compra e venda e atraindo novos investimentos para a região, o que fomenta a geração de emprego e o desenvolvimento local.

Para o Poder Público, a regularização fundiária é uma ferramenta indispensável de ordenamento e gestão territorial. A “despublicização” de terras públicas e a titulação de posses privadas permitem ao Estado saber quem ocupa, onde ocupa e o que produz.

Essa identificação clara é crucial para a eficácia de políticas públicas ambientais. A regularização está intrinsecamente ligada à exigência do Cadastro Ambiental Rural (CAR), facilitando o monitoramento do desmatamento e a recuperação de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e de Reserva Legal.

A formalização também integra o imóvel à base tributária do município (via ITR - Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural), aumentando a arrecadação e permitindo que esses recursos sejam revertidos em melhorias para a própria comunidade rural, como estradas, saúde e educação.

Em suma, a moderna política fundiária piauiense, ao reconhecer as diferentes naturezas dos problemas fundiários (ocupação e domínio) e ao criar soluções específicas e eficientes para eles, transforma a terra de um passivo histórico de conflitos em um ativo de desenvolvimento econômico, ambiental e social.

2.4 Conclusão

A política fundiária piauiense, ao focar na função social da posse como vetor de regularização, alinha-se às necessidades mais urgentes do desenvolvimento socioeconômico estadual. A superação do passivo histórico de desordem territorial, iniciado no período colonial, passa necessariamente pela concessão de segurança jurídica aos ocupantes da terra.

Ao definir 'cultura efetiva' como 'exploração agropecuária, agroindustrial, extrativa, florestal, turística ou similar', a legislação piauiense incentiva diretamente a produção de alimentos. Isso é particularmente vital nos processos de Regularização de Ocupações (RFO), que frequentemente beneficiam agricultores familiares.

Ao garantir a posse legal a quem cultiva, o Estado não está apenas resolvendo um passivo histórico, está fomentando ativamente a segurança alimentar local e regional. A terra, antes fonte de conflito, torna-se um ativo para a subsistência da família e para o abastecimento da comunidade, transformando a posse em alimento.

Conforme demonstrado, os benefícios da regularização fundiária rural vão além da simples entrega de um papel. Ela é um ato de cidadania que insere o produtor no mercado formal, permite o acesso ao crédito, valoriza o patrimônio, reduz conflitos e possibilita ao Estado uma gestão territorial e ambiental eficiente. Trata-se, portanto, de uma política pública essencial para destravar o potencial produtivo do estado, garantir a paz social no campo e promover o desenvolvimento sustentável.

Trata-se, portanto, de uma política pública essencial para destravar o potencial produtivo do estado, garantir a paz social no campo e promover o desenvolvimento sustentável, firmando a segurança alimentar como um pilar central da dignidade no campo.

REFERÊNCIAS

BARBOSA JÚNIOR, Luiz Eduardo. **O georreferenciamento na regularização fundiária rural: a segurança jurídica registral na reforma agrária**. 2020. Dissertação (Mestrado em Direito) — Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade de Marília, Marília, 2020.

O PAPEL do registro imobiliário na regularização fundiária e na garantia do direito à moradia: e a lei nº 13.465, de 2017, regulamentada pelo decreto nº 9.310 de 2018. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**, v. 8, n. 18, 2025.

PIAUÍ. Decreto nº 22.083, de 18 de maio de 2023. Altera do Decreto nº 19.490, de 02 de março de 2021, que dispõe sobre a obrigatoriedade da apresentação, pelo proprietário de imóvel, da Certidão de Regularidade Dominial nos procedimentos de licenciamento ambiental. **Diário Oficial do Estado do Piauí**, Teresina, PI, 19 mai. 2023.

PIAUÍ. Decreto nº 22.407, de 12 de setembro de 2023. Regulamenta a Lei nº 7.294, de 10 de dezembro de 2019, que dispõe sobre a Política de Regularização Fundiária no Estado do Piauí para ocupações de povos e comunidades tradicionais [...]. **Diário Oficial do Estado do Piauí**, Teresina, PI, 13 out. 2023.

PIAUÍ. Decreto nº 22.866, de 01 de abril de 2024. Dispõe sobre os valores a serem aplicados nos processos de regularização de ocupação e de reconhecimento de domínio [...]. **Diário Oficial do Estado do Piauí**, Teresina, PI, 04 abr. 2024.

PIAUÍ. Decreto nº 23.692, de 28 de março de 2025. Dispõe sobre a Certidão de Regularidade Dominial (CRD) e o processo de licenciamento ambiental para exploração de imóvel rural. **Diário Oficial do Estado do Piauí**, Teresina, PI, 31 mar. 2025.

PIAUÍ. Instituto de Regularização Fundiária e do Patrimônio Imobiliário do Piauí. Parecer Nº 1/2023/PJ/DGERAL/INTERPI-PI/DGERAL/INTERPI-PI. Parecer Referencial relativo aos processos de reconhecimento de domínio regidos pela Lei Complementar Estadual nº 244/19. **Diário Oficial do Estado do Piauí**, Teresina, PI, 28 mar. 2023.

PIAUÍ. Instituto de Regularização Fundiária e do Patrimônio Imobiliário do Piauí

(INTERPI). Portaria nº 8, de 21 de fevereiro de 2025. Dispõe sobre as atribuições dos setores do Instituto de Regularização Fundiária e do Patrimônio Imobiliário do Piauí – INTERPI [...]. **Sistema Eletrônico de Informações do Governo do Estado do Piauí (SEI/GOV-PI)**, processo nº 016695179, Teresina, 2025.

PIAUÍ. Instituto de Regularização Fundiária e do Patrimônio Imobiliário do Piauí. Portaria Nº 81, de 08 de março de 2024. Estabelece a Lista de Verificação de Documentos para a entrada de requerimentos em processos de regularização fundiária e dominial no âmbito do INTERPI. **Diário Oficial do Estado do Piauí**, Teresina, PI, 15 mar. 2024.

PIAUÍ. Lei Complementar nº 244, de 11 de dezembro de 2019. Dispõe sobre o reconhecimento de domínio previsto no art. 7º, parágrafo único, do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Constituição do Estado do Piauí. **Diário Oficial do Estado do Piauí**, Teresina, PI, 11 dez. 2019. (2019a)

PIAUÍ. Lei nº 7.294, de 10 de dezembro de 2019. Dispõe sobre a política estadual de regularização das ocupações exercidas sobre terras públicas e devolutas pertencentes ao Estado do Piauí. **Diário Oficial do Estado do Piauí**, Teresina, PI, 10 dez. 2019. (2019b)

PIAUÍ. Lei nº 8.006, de 21 de março de 2023. Cria o Instituto da Regularização Fundiária e do Patrimônio Imobiliário Piauí - INTERPI. **Diário Oficial do Estado do Piauí**, Teresina, PI, 21 mar. 2023.

SILVA, Débora Jaysa Sousa; CARVALHO, Hebner Martins de. O Sistema Nacional de Crédito Rural Como Política Agrícola de Incentivo as Famílias de Produtores Rurais. **Epitaya E-books**, v. 1, n. 16, p. 50-67, 2022.

THOMÉ, Romeu. **Manual de Direito Ambiental:** Conforme Lei 12.727/2012. 3. ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2013.