

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.

7

O PAPEL DO INTERPI NA RECONSTRUÇÃO DOMINIAL DA TT Nº 903 EM BAIXA GRANDE DO RIBEIRO/PI: UM CASE DE RESTAURAÇÃO DA CONTINUIDADE E DA ESPECIALIDADE REGISTRAL

The role of interpi in the reconstruction of title to tt no. 903 In baixa grande do ribeiro/pi: a case of restoring continuity and registry speciality

El papel del interpi en la reconstrucción dominial de la tt nº 903 en baixa grande do ribeiro/pi: un caso de restauración de la continuidad y la especialidad registral

Alyne Beatriz Lima Soares¹

Danielle Sousa Ribeiro²

Deyse Prysilla Liar Bandeira³

RESUMO

Este artigo examina a relevância jurídica e institucional da reconstituição dominial da Transcrição das Transmissões nº 903 (TT nº 903) no Estado do Piauí, demonstrando como a integração entre Direito Notarial e Registral, políticas fundiárias e geoanálise constitui base essencial para a segurança jurídica e para a governança territorial. A TT nº 903 é analisada como caso paradigmático de como vícios históricos, ausência de especialidade e rupturas na continuidade registral podem comprometer a organização fundiária e exigir atuação estatal. Nesse contexto, destaca-se o papel do Instituto de Terras do Piauí (INTERPI), cuja atuação técnica e jurídica evidencia a função pública do órgão na gestão

1 Advogada. Servidora do INTERPI. E-mail: alynebeatriz@hotmail.com

2 Engenheira Cartógrafa e Agrimensora e graduanda do curso superior de Engenharia Civil. Servidora do INTERPI. E-mail: daniellesousa000@gmail.com

3 Advogada e Assistente Social. Servidora do INTERPI. Especialista em Direito Agrário pela a Escola do Legislativo do Piauí. E-mail: deysebandeira25@gmail.com

das terras devolutas, na reconstrução de cadeias dominiais e na harmonização entre registro e território. A análise demonstra que a atuação integrada entre princípios registrais, normativas fundiárias e geotecnologias fortalece o sistema imobiliário, assegura a proteção do patrimônio público e estabelece parâmetros metodológicos aplicáveis a outros casos complexos de regularização fundiária. Assim, a TT nº 903, do município de Baixa Grande do Ribeiro-PI, é compreendida não como um episódio isolado, mas como referência institucional e acadêmica para estudos sobre segurança jurídica, administração territorial e Direito Notarial e Registral.

Palavras-Chaves: TT nº 903. INTERPI. Segurança jurídica.

ABSTRACT

This article examines the legal and institutional relevance of the reconstitution of ownership rights under Transfer Transcript No. 903 (TT No. 903) in the state of Piauí, demonstrating how the integration of notarial and registration law, land policies, and geoanalysis constitutes an essential basis for legal certainty and territorial governance. TT No. 903 is analyzed as a paradigmatic case of how historical flaws, lack of expertise, and breaks in registry continuity can compromise land organization and require state action. In this context, the role of the Piauí Land Institute (INTERPI) stands out, whose technical and legal work highlights the public function of the agency in the management of vacant lands, the reconstruction of ownership chains, and the harmonization between registration and territory. The analysis demonstrates that the integrated action between registration principles, land regulations, and geotechnologies strengthens the real estate system, ensures the protection of public assets, and establishes methodological parameters applicable to other complex cases of land regularization. Thus, TT No. 903, from the municipality of Baixa Grande do Ribeiro-PI, is understood not as an isolated episode, but as an institutional and academic reference for studies on legal certainty, territorial administration, and Notarial and Registry Law.

Keywords: TT No. 903. INTERPI. Legal certainty.

RESUMEN

Este artículo examina la relevancia jurídica e institucional de la reconstitución dominial de la Transcripción de Transmisiones n.º 903 (TT n.º 903) en el estado de Piauí, demostrando cómo la integración entre el Derecho Notarial y Registral, las políticas fundiarias y el geoanálisis constituye una base esencial para la

seguridad jurídica y la gobernanza territorial. La TT nº 903 se analiza como un caso paradigmático de cómo los vicios históricos, la falta de especialización y las rupturas en la continuidad registral pueden comprometer la organización fundiaria y exigir la intervención del Estado. En este contexto, destaca el papel del Instituto de Tierras de Piauí (INTERPI), cuya actuación técnica y jurídica pone de manifiesto la función pública del organismo en la gestión de las tierras baldías, la reconstrucción de las cadenas dominicales y la armonización entre el registro y el territorio. El análisis demuestra que la actuación integrada entre principios registrales, normativas fundiarias y geotecnologías fortalece el sistema inmobiliario, garantiza la protección del patrimonio público y establece parámetros metodológicos aplicables a otros casos complejos de regularización fundiaria. Así, la TT n.º 903, del municipio de Baixa Grande do Ribeiro-PI, se entiende no como un episodio aislado, sino como una referencia institucional y académica para estudios sobre seguridad jurídica, administración territorial y Derecho Notarial y Registral.

Palabras clave: TT nº 903. INTERPI. Seguridad jurídica.

1 INTRODUÇÃO

A Transcrição das Transmissões nº 903 (TT nº 903) representa um dos casos mais expressivos da história registral e fundiária do Estado do Piauí, evidenciando como fragilidades dominiais, ausência de correspondência territorial e vícios no ingresso de títulos podem gerar instabilidade jurídica por décadas. Nesse contexto, destaca-se a atuação do Instituto de Regularização Fundiária e Patrimônio Imobiliário do Piauí - INTERPI, autarquia responsável pela execução da política fundiária estadual.

A complexidade do caso levou o INTERPI a instituir uma Comissão Especial multidisciplinar, com o objetivo de reconstituir a cadeia dominial, avaliar a natureza dos títulos apresentados e confrontar os dados registrares com a realidade territorial da área. O Relatório Final (PIAÚÍ, 2021) demonstra que a TT nº 903 foi objeto de registros inaptos, especialmente Atas de Assembleias Gerais da COMDEPI, que não atendiam ao princípio da especialidade, pois descreviam áreas apenas numericamente, sem qualquer projeção geográfica ou referência à própria transcrição. Tais títulos não poderiam ter ingressado no fôlio real, como reconhece a doutrina ao afirmar que “nenhum título viciado, indeterminado ou

incompatível com a ordem registral pode ingressar validamente no fôlio real” (DIP, 2014), rompendo a continuidade registral e inviabilizando a identificação do verdadeiro proprietário.

Esses vícios permitiram a abertura da matrícula nº 254 e de outras 52 matrículas derivadas, sem título causal válido ou correspondência com o perímetro original da TT nº 903. Para sanar essas distorções, o INTERPI integrou análise jurídica e geoanálise, aplicando os parâmetros da Lei nº 10.267/2001, que exige georreferenciamento ao Sistema Geodésico Brasileiro para comprovar inexistência de sobreposições. O Relatório Técnico nº 254/2021 demonstrou sobreposições, duplicidades e inadequações geométricas, permitindo a elaboração de mapas oficiais que distinguiu áreas consolidadas, remanescentes estaduais e domínio federal. A Decisão nº 702/2021/DG consolidou a reconstituição dominial e delimitou o perímetro efetivo dos imóveis.

Assim, o estudo da TT nº 903 revela a importância da integração entre sistema registral, atuação administrativa e geotecnologias como base para a segurança jurídica e para a efetividade da política fundiária do Estado. A atuação do INTERPI oferece um modelo metodológico e institucional capaz de enfrentar irregularidades históricas e restabelecer a governança territorial em áreas complexas.

2 O SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO: RETROSPECTIVA HISTÓRIA E SEGURANÇA JURÍDICA

A compreensão do sistema registral brasileiro exige uma retomada histórica do modo como as terras eram estruturadas desde o período colonial. Inicialmente, vigorou o regime de sesmarias, pelo qual capitães donatários e, mais tarde, o governo-geral e a Coroa portuguesa cediam a posse de extensas glebas a particulares.

Essa dinâmica assentava-se muito mais na posse do que na propriedade, pois, conforme explica Melo (2016), “era em torno da posse que giravam todas as relações econômicas”, sendo a tradição do imóvel formalizada com a entrega do documento ao adquirente e reafirmada por um gesto público de posse. Nesse período, o vínculo dominial dependia de obrigações como cultivo e pagamento de foro, sob pena de comisso.

À medida que o território se expandia e as transações imobiliárias se tornavam mais frequentes, tornou-se evidente a necessidade de instrumentos que conferissem maior estabilidade e previsibilidade à circulação de bens. Surge, então, um sistema registral ainda rudimentar, baseado na transcrição de títulos, realizado em livros pessoais ou no fólio particular do proprietário. No entanto, como assinala Sarsur (2020), esse modelo apresentava “dificuldades de verificação da cadeia dominial e maior insegurança jurídica para terceiros”, pois não havia unicidade registral nem método confiável de acompanhamento histórico dos atos incidentes sobre o imóvel.

Esse cenário muda de forma decisiva com a promulgação da Lei nº 6.015/1973, a Lei de Registros Públicos. A partir de 1º de janeiro de 1976, inaugura-se uma nova estrutura jurídica: o sistema do fólio real. Conforme explica Santos (2013), essa legislação adotou a matrícula única e individualizada para cada imóvel, substituindo a lógica dispersa da transcrição. No mesmo sentido, Batalha (1973, p. 307) observa que “a matrícula [...], sem constituir propriamente um sistema de cadastro imobiliário, procura atingir, de maneira simples e objetiva, o desideratum de constituir uma história de cada imóvel, com as transformações, limitações e onerações por que passou”. Assim, a matrícula passa a ser não apenas uma unidade registral, mas também um instrumento de memória jurídica do bem.

O fortalecimento da matrícula enquanto eixo do registro imobiliário também permitiu a consolidação de princípios que passaram a organizar a lógica do sistema. A Lei nº 6.015/1973 reforça, em seus artigos 195, 225 e 228, a necessidade de continuidade e especialidade. O art. 195 estabelece que “se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior”, assegurando que a cadeia dominial da matrícula seja coerente e rastreável.

Essa mesma legislação no art. 225 determina que o imóvel possua descrição com exatidão, indicando confrontações e localização, ao passo que o art. 228 condiciona a matrícula ao título e aos registros precedentes. Esse conjunto normativo, como observa Zonta (2014), não representou

mera mudança burocrática, mas um “aprimoramento estrutural do sistema registral, que reflete princípios fundamentais como publicidade, autenticidade e segurança jurídica”.

A adoção desses princípios deu maior organicidade ao sistema. A especialidade, por exemplo, garante que cada matrícula corresponda a um único imóvel, permitindo sua individualização precisa e evitando sobreposições dominiais. Antunes (2021) explica que “cada imóvel que tenha título hábil para registro deverá possuir uma matrícula, de modo a garantir a publicidade e a efetividade do direito inscrito”, reforçando o papel do registrador como guardião da estabilidade jurídica.

O princípio da publicidade registral, por sua vez, possibilita que qualquer interessado conheça a situação do imóvel antes de qualquer transação; como pontua Antunes (2021, p. 45), “a publicidade registral é o mecanismo que permite a transparência das relações jurídicas, possibilitando que terceiros confiem na situação do imóvel e previnam litígios”.

Conectado a esses dois, o princípio da continuidade exige que todos os atos subsequentes sobre o imóvel se encadeiem logicamente à matrícula, preservando a história dominial e evitando rupturas arbitrárias. Nesse entendimento, Zonta (2014) afirma que “a continuidade do registro é elemento essencial para que o direito real sobre o imóvel seja oponível a terceiros”, enquanto Sarsur (2020) ressalta que a matrícula individualizada permite ao interessado “verificar de forma clara a situação jurídica do imóvel”, fortalecendo a proteção de terceiros.

Outros princípios completam a estrutura registral. O princípio da prioridade assegura que o primeiro título apresentado ao cartório prevaleça sobre os posteriores, promovendo previsibilidade. A legalidade impõe ao registrador o dever de examinar rigorosamente os títulos, aceitando apenas aqueles que atendam integralmente às exigências formais e materiais do sistema.

A fé pública e a presunção de veracidade tornam o registro imobiliário fonte primária de confiança para o mercado e para a sociedade. Nesse sentido, observa Antunes (2021) que “a lei atribui aos Notários e Registradores a fé pública, mas por outro lado impõe um regime severo de responsabilidades civis, administrativas e criminais”, evidenciando que

a credibilidade do sistema depende diretamente da qualificação técnica e da atuação diligente do delegatário.

Dessa forma, percebe-se que a evolução histórica do registro de imóveis, das sesmarias à matrícula, não se desenvolveu de modo fragmentado, mas como um movimento contínuo de aperfeiçoamento institucional. Tal evolução permitiu a consolidação de um sistema seguro, previsível e confiável, em que legislação e princípios dialogam de maneira integrada para garantir segurança jurídica, proteção de terceiros e estabilidade no mercado imobiliário brasileiro.

3 O INTERPI E O ESTUDO DO ENCADEAMENTO DA TRANSCRIÇÃO Nº 903: ANÁLISE DO CASO PARA A CONSOLIDAÇÃO DA SEGURANÇA JURÍDICA DOS IMÓVEIS

O Instituto de Regularização Fundiária e Patrimônio Imobiliário do Piauí - INTERPI cumpre função essencial na estrutura fundiária piauiense, sendo a autarquia responsável pela gestão das terras devolutas e públicas estaduais, nos termos da Lei nº 7.294/2019. Seu art. 2º estabelece que “o INTERPI, autarquia estadual, é a entidade competente para a gestão das terras públicas e devolutas estaduais, cabendo-lhe a execução da política fundiária”.

Essa previsão normativa revela que a atuação do órgão não se restringe a rotinas administrativas, mas envolve uma arquitetura de políticas públicas voltadas à governança territorial, à regularização fundiária e à consolidação da segurança jurídica sobre o território estadual. A autarquia atua como elo entre órgãos estaduais, federais, cartórios, INCRA e sociedade civil, articulando informações jurídicas, históricas e geoespaciais para produzir decisões que repercutem diretamente na função social da propriedade.

O Decreto nº 19.490/2021, define, em seu art. 3º, que compete ao INTERPI “emitir a Certidão de Regularidade Dominial (CRD), após o reconhecimento da regularidade da origem dominial do imóvel”. Para expedir a CRD, o órgão precisa reconstruir a cadeia dominial e verificar não apenas a regularidade formal dos títulos apresentados, mas também a correspondência territorial entre registros, matrículas, transcrições e a realidade fundiária.

Esse arranjo institucional fica evidente no estudo da Transcrição das Transmissões nº 903 (TT nº 903), um dos casos mais complexos já analisados pela a autarquia. O INTERPI instituiu uma Comissão Especial composta por profissionais multidisciplinares, presidida pelo Ilustríssimo Procurador do Estado Fágner José da Silva Santos e pelo o Diretor-Geral do INTERPI, na época, Francisco Lucas Costa Veloso. A constituição da Comissão evidencia que a reconstituição dominial envolve aspectos jurídicos, históricos, técnicos e geográficos, que não podem ser analisados de forma isolada.

O ponto de partida foi a constatação de que a TT nº 903, havia sofrido sucessivas fragmentações a partir de documentos inadequados e incompatíveis com o sistema registral. O Relatório registra que “a integração do imóvel ao patrimônio estadual será a linha de corte adotada por essa Comissão, dada a comprovada natureza devoluta das terras que deram azo à inscrição nº 903”. Essa delimitação metodológica está diretamente associada ao princípio da continuidade, que exige encadeamento lógico e ininterrupto entre títulos e registros. Como explica Afrânio de Carvalho (2001), “a continuidade é a espinha dorsal do sistema registral, sendo inconcebível admitir a mutação jurídico-real sem o devido título causal anterior”.

Entretanto, a continuidade foi comprometida, no qual foi registrado Atas de Assembleias Gerais sem individualização mínima das áreas. O Relatório enfatiza que “a área é indicada apenas numericamente, sem projeção geográfica ou representação mínima que permita inferir onde começa e termina a parcela”. A ausência de especialidade objetiva compromete todo o sistema, pois, conforme afirma Narciso Orlandi Neto (2016), “sem a perfeita identificação do imóvel, não há segurança jurídica possível; o registro deixa de ser instrumento de certeza e passa a ser fonte de incerteza”.

Essa falha comprometeu a natureza mesma dos registros, visto que títulos indeterminados não poderiam ter ingressado no fólio real. Nesse sentido, Ricardo Dip (2014) assevera que “nenhum título viciado, indeterminado ou incompatível com a ordem registral pode ingressar validamente no fólio real; o registrador tem o dever jurídico de repelir o ingresso de títulos nulos, inaptos ou desconformes”. A Comissão concluiu

que “as Atas de Assembleias Gerais da COMDEPI, não poderiam ter ingressado no fólio real”.

Esses documentos nulos serviram de base para a abertura da Matrícula nº 254, no Cartório de Registro de Imóveis de Ribeiro Gonçalves, sem correspondência com a TT nº 903. A Comissão identificou que “não se sabe quem é o verdadeiro proprietário, se Estado ou COMDEPI”, revelando ruptura na cadeia dominial. Venosa (2016) reforça que “a matrícula somente se aperfeiçoa quando existe título translativo idôneo; a ausência de título causal compromete toda a validade do assento registral”. O INTERPI reconheceu essa nulidade ao afirmar que “a matrícula nº 254 não representa a migração da TT nº 903 para o Livro nº 2 de matrículas, sendo ela nula de pleno direito por conter inúmeros vícios insanáveis”.

Com base nesses títulos inidôneos, foi aberta a Matrícula nº 254 no Cartório de Registro de Imóveis de Ribeiro Gonçalves/PI, como se houvesse legítima migração da transcrição para o sistema de matrículas, quando, na realidade, inexistia título translativo válido que justificasse a alteração da situação dominial do imóvel. O erro registral não se resume a um equívoco pontual, mas corresponde à utilização de títulos ilegítimos para aquisição do domínio, ao ingresso indevido desses títulos no fólio real e à conseqüente criação de matrículas, comprometendo a fé pública registral.

A Lei nº 10.267/2001 alterou substancialmente a Lei nº 6.015/1973 ao instituir a obrigatoriedade do georreferenciamento dos imóveis rurais, determinando que a identificação do imóvel seja obtida a partir de memorial descritivo georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro.

O Relatório Técnico nº 254/2021 do INTERPI demonstrou, mediante cruzamento de bases cartográficas, cadastros e limites perimetrais históricos, que diversas matrículas derivadas não apresentavam correspondência com o território, configurando sobreposições, duplicidades e ocupações indevidas. A partir desses estudos, foram produzidos mapas oficiais que utilizaram classificação cromática para representar a situação dominial: áreas consolidadas pela COMDEPI em verde, áreas remanescentes pertencentes ao Estado em azul e a área destinada à União em vermelho. Essa representação tornou-se insumo probatório fundamental para a Decisão nº 702/2021/DG.

A análise conjunta dos elementos jurídicos e geoespaciais permitiu

reconstruir a dominialidade da TT nº 903 com precisão, demonstrando que a governança fundiária depende de integração entre o sistema registral, as normas de georreferenciamento e a atuação estatal. Casos como o da TT nº 903 evidenciam que a regularização fundiária não é apenas um procedimento administrativo, mas um processo técnico, jurídico e espacial que exige elevada articulação institucional e domínio das normativas legais e territoriais.

4 O MAPEAMENTO DA TRANSCRIÇÃO Nº 903 E A RECONSTITUIÇÃO DAS MATRÍCULAS

Após todo o processo de reconstituição das matrículas originárias, o estudo das áreas, a identificação dos imóveis vinculados à Transcrição nº 903 e a definição da classificação cromática adotada, tornou-se possível elaborar os mapas oficiais atualmente utilizados pelo INTERPI. Esses produtos cartográficos asseguram que todas as análises territoriais realizadas nessas parcelas, desde a identificação de glebas públicas até o reconhecimento de matrículas e ocupações, sejam conduzidas com base em informações espaciais precisas.

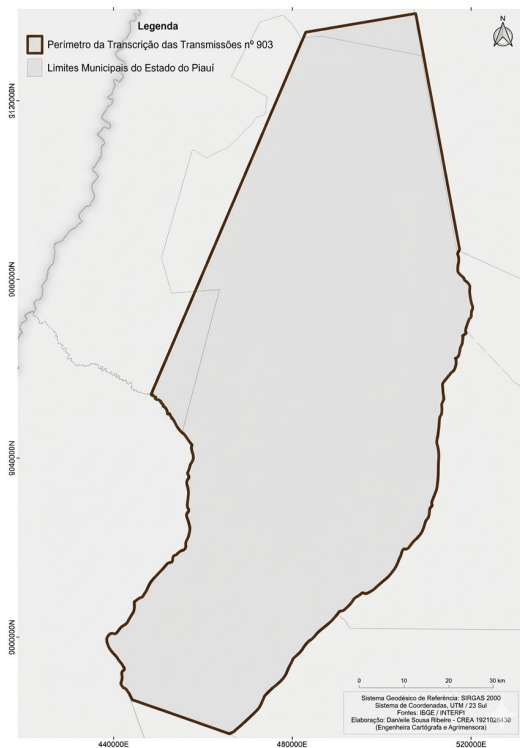
A elaboração desses produtos cartográficos seguiu protocolos técnicos padronizados, garantindo consistência geométrica. Dessa forma, os mapas assumem o papel de documentos oficiais de referência territorial do Estado, conferindo suporte probatório às decisões do INTERPI, conforme exemplificado na Decisão nº 702/2021/DG.

A representação cartográfica do imóvel originário da Transcrição nº 903 utilizou uma classificação cromática destinada a facilitar a compreensão diferenciada das situações dominiais identificadas pela Comissão Especial do INTERPI. A escolha das cores obedeceu a um critério metodológico simples e intuitivo: o verde foi empregado para destacar áreas consolidadas objeto de matrículas derivadas de atos praticados pela COMDEPI, ao passo que o azul foi reservado às áreas públicas remanescentes, ainda integradas ao patrimônio do Estado do Piauí.

4.1 Perímetro Geral

O estilo visual da área correspondente ao perímetro geral da Transcrição nº 903 foi escolhido no formato delineado padrão e destacado em amarelo para enfatizar seu contorno principal, conforme apresentado na Figura 1.

Figura 1 – Mapa do perímetro original da Transcrição nº 903



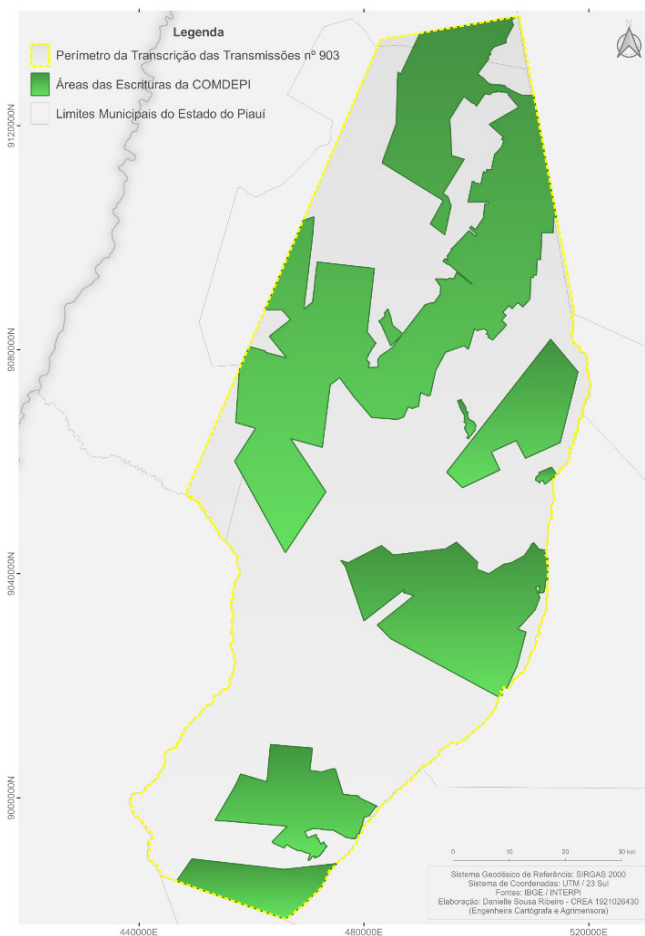
Fonte: Autores (2025)

4.2 Áreas representadas em verde

A Figura 2 apresenta as áreas destacadas em verde, correspondente às parcelas que, historicamente, passaram a figurar em matrículas vinculadas à atuação da COMDEPI. O Relatório Final mostra que tais áreas foram consolidadas em sete agrupamentos, apresentados como parcelas incorporadas pela COMDEPI (INTERPI, 2021b).

É importante registrar que, do ponto de vista administrativo, essas áreas apresentam relevância jurídica consolidada e podem ser submetidas aos procedimentos de Certidão de Regularidade Dominial (CRD), conforme dispõe o Decreto Estadual nº 23.692, de 28 de março de 2025. Assim, o uso do verde traduz visualmente a interpretação de que tais glebas se encontram em situação reconhecida, onde as áreas das matrículas da COMDEPI se configuraram como áreas consolidadas

Figura 2 – Mapa das áreas de matrículas derivadas da Transcrição nº 903



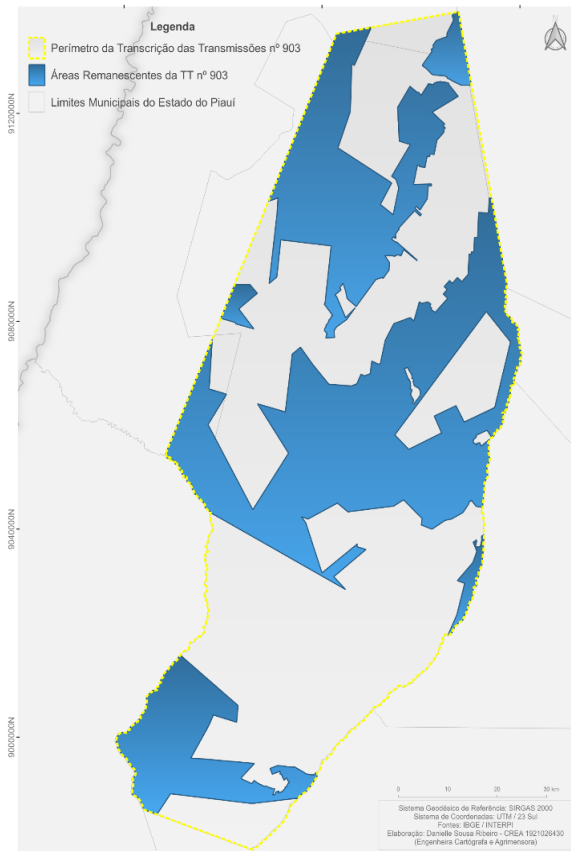
Fonte: Autores (2025)

4.3 Áreas representadas em Azul

O tom azul foi utilizado para identificar as seis parcelas remanescentes da TT nº 903, as quais permanecem integralmente vinculadas ao patrimônio do Estado do Piauí.

Essas áreas constituem terras públicas estaduais, dotadas de plena disponibilidade pelo ente público, e são, portanto, passíveis de regularização fundiária segundo os instrumentos previstos na legislação vigente ou áreas matriculadas que são eivadas de vícios. A Comissão Especial enfatiza que tais glebas compõem a área remanescente do imóvel estadual (INTERPI, 2021b), demonstrado na Figura 3.

Figura 3 – Mapa das áreas remanescentes da Transcrição nº 903



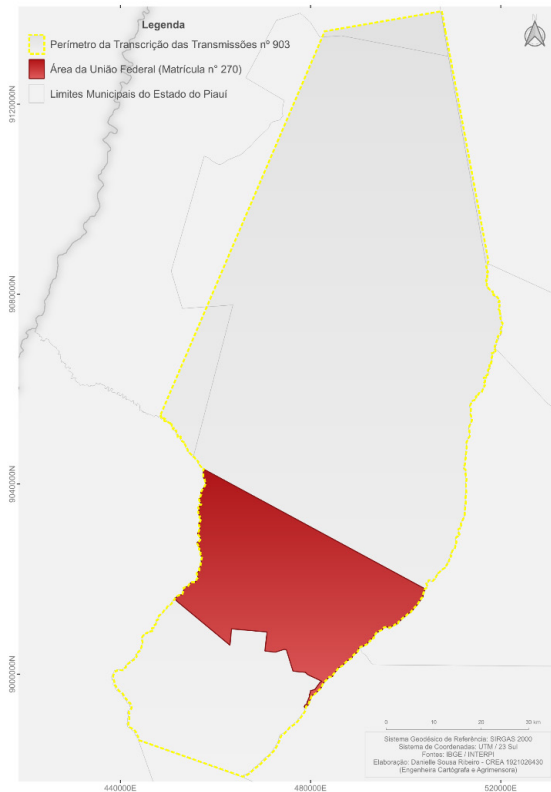
Fonte: Autores (2025)

4.4 Área representada em vermelho

Na classificação cromática adotada para a representação dos imóveis da TT nº 903, a cor vermelha foi utilizada para identificar a porção do território que corresponde à área destinada à União, destacada pelo Relatório Final da Comissão Especial como a matrícula nº 270, apresentado na Figura 4. Trata-se de um segmento específico da gleba cuja destinação federal é reconhecida nos levantamentos técnicos.

A escolha da cor vermelha cumpre uma função essencial dentro da metodologia cartográfica, que é diferenciar visualmente a área cuja dominialidade está vinculada ao ente federal, permitindo sua imediata distinção entre as competências patrimoniais do Estado e da União, facilitando a leitura do mapa e garantindo precisão na análise territorial.

Figura 4 – Mapa da área da União Federal



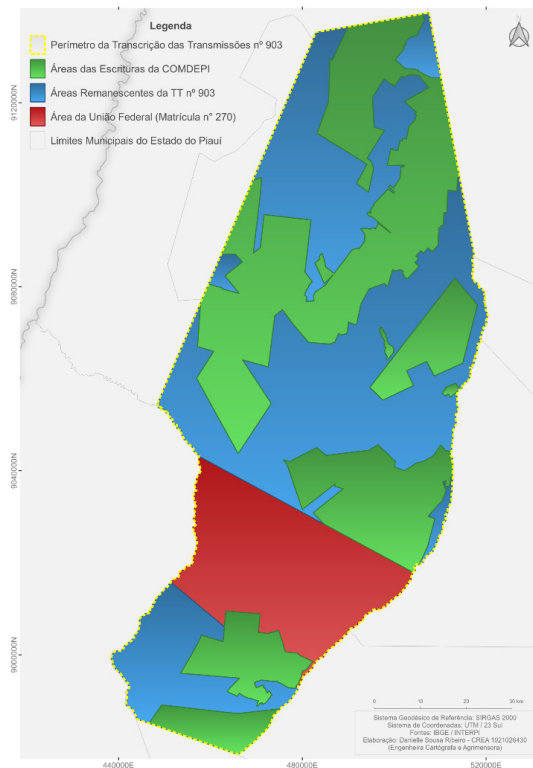
Fonte: Autores (2025)

4.5 Consolidação final

Ao final, realizou-se a união de todas as camadas analisadas para compor o mapa geral, permitindo a adequada distinção de cada elemento e sua respectiva representação geoespacial.

A adoção das cores constitui uma estratégia metodológica fundamental para aprimorar a leitura técnica e jurídica do mapa consolidado. Como detalhado no Relatório Final, essa padronização cromática tem por finalidade condensar e organizar visualmente todas as informações espaciais, permitindo a identificação imediata dos distintos domínios inseridos na área da Transcrição das Transmissões nº 903, como as áreas pertencentes às matrículas da COMDEPI (verde), as áreas de domínio da União (vermelho) e a área remanescente (azul), como demonstra a Figura 5.

Figura 5 – Mapa com a consolidação final



Fonte: Autores (2025)

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A reconstituição dominial da TT nº 903 demonstra de forma inequívoca que a segurança jurídica no campo fundiário depende da articulação entre Direito Registral, normativas de georreferenciamento e capacidade estatal de reconstruir a trajetória histórica de bens públicos. A atuação do INTERPI evidenciou que vícios registrários, como a ausência de espacialidade e a ruptura da continuidade, não podem ser analisados apenas sob a ótica formal: é necessário compreender a materialidade territorial dos imóveis, a origem dos títulos e a correspondência entre registro e realidade geoespacial.

O INTERPI demonstrou que os títulos apresentados eram incompatíveis com o ingresso no fólio real, levando à abertura de matrículas sem título causal válido, situação que culminou em múltiplas sobreposições e fragmentações indevidas no perímetro da transcrição.

O caso da TT nº 903 assume, assim, caráter paradigmático: demonstra como o Estado pode corrigir irregularidades históricas, prevenir litígios, evitar duplicidades de matrículas e assegurar a função social da propriedade. Além disso, evidencia que a gestão fundiária contemporânea deve ser necessariamente integrada, envolvendo órgãos estaduais, cartórios, INCRA, Justiça Federal e sociedade civil.

A experiência e a atuação contínua do INTERPI, hoje presidido pelo Diretor-Geral Rodrigo Cavalcante, estabelece procedimentos contínuos de tramitação de forma célere, assegurando a segurança jurídica e a consolidação da política fundiária eficiente.

REFERÊNCIAS

ANTUNES, Luciana Rodrigues. **Introdução ao Direito Notarial e Registral**. São Paulo: Atlas, 2021.

BATALHA, Wilson de Campos. **Comentários à Lei de Registros Públicos: Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Rio de Janeiro: Forense, 1973. v. 2.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, 1973.

BRASIL. **Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001**. Altera dispositivos das Leis nº 4.947/1966, 5.868/1972, 6.015/1973 e 9.393/1996. Brasília, 2001.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

DIP, Ricardo Henry Marques; NALINI, José Renato (org.). **Direito Registral Imobiliário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

INTERPI – PIAUÍ. **Decisão nº 702/2021/DG** – Delimitação e reconhecimento das áreas remanescentes da TT nº 903. Teresina: INTERPI, 2021a.

INTERPI – PIAUÍ. **Relatório Final do Procedimento Demarcatório Administrativo da Área Remanescente da TT nº 903**. Teresina: INTERPI, 2021b.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria Geral do Registro de Imóveis: estrutura e função**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2016.

ORLANDI NETO, Narciso. **Curso de Direito Registral Imobiliário**. São Paulo: YK Editora, 2016.

PIAUÍ. **Decreto nº 19.490, de 02 de março de 2021**. Dispõe sobre a obrigatoriedade de apresentação da Certidão de Regularidade Dominial (CRD). Teresina, 2021.

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. Teresina: DOE-PI, 2019.

PIAUÍ. **Decreto nº 23.692, de 28 de março de 2025**. Dispõe sobre a Certidão de Regularidade Dominial – CRD. Teresina: DOE-PI, 2025.

SANTOS, Francisco José Rezende dos. Princípio da prioridade. *In*: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (Org.). **Doutrinas Essenciais – Direito Registral**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 769-796.

SARSUR, Telma Lúcia. **A matrícula do imóvel rural no Registro de Imóveis**. Boletim Eletrônico do IRIB, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016.

ZONTA, Fábio Dutra Lucarelli. **Dos princípios de regência dos serviços notariais e de registro**. São Paulo: Colégio Notarial do Brasil, 2014.

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