



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

NO ESTADO DO PARÁ:
O QUE VOCÊ
PRECISA SABER



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

NO ESTADO DO PARÁ: O QUE VOCÊ PRECISA SABER





**GOVERNO
DO ESTADO
DO PARÁ**

Helder Zahluth Barbalho

Governador do Estado do Pará

Hana Ghassan Tuma

Vice-Governadora do Estado do Pará



Bruno Yoheiji Kono Ramos

Presidente do ITERPA

Gabriel Ferreira Natário

Assessor da Presidência do ITERPA e
Coordenador do Núcleo REURB

Graça Martins Cavada

Chefe de Gabinete do ITERPA

Fernanda Jorge Sequeira

Diretora Jurídica do ITERPA

Mariceli Nascimento Moura

Diretora de Gestão de
Desenvolvimento Agrário e Fundiário
do ITERPA

Flávio Ricardo Albuquerque

Procurador Autárquico e
Coordenador das Mesas Quilombola
e Extrativista

Soraia de Fátima da Cruz Oliveira

Coordenação de Cadastro e
Georreferenciamento de Imóveis
Rurais

Anderson da Costa Hianes

Gerência de Georreferenciamento

**Yngrid Henrique Tavares Rodrigues
Santana**

Gerência de Georreferenciamento

José Hilton da Silva Cunha

Gerência de Cartografia e
Georreferenciamento



André Loubet Guimarães

Diretor Executivo do IPAM

Gabriela Savian

Diretora de Políticas Públicas do IPAM

Edivan Silva de Carvalho

Coordenador Estadual do IPAM no
Estado do Pará

Raquel Rodrigues da Poça

Analista de pesquisa e Coordenadora
de Projeto do IPAM

Luiz Felipe Fadel

Analista de Pesquisa do IPAM

Thaís Campos Gomes

Analista de Pesquisa do IPAM

SUMÁRIO

Apresentação	5
1. O que é Regularização Fundiária?	9
2. Como funciona a Regularização Fundiária Rural?	11
3. Como funciona a Regularização Fundiária Urbana?	15
4. O que acontece após a titulação?	17
5. Por que a Regularização Fundiária é importante?	18
6. Segurança jurídica: por que só a regularização garante?	19
7. Conceitos-chave: Posse x Propriedade	21
8. Diferença entre CAR e PRADA	22
9. Títulos Individuais e Coletivos: o que são e como funcionam	24
10. Glossário de Termos	25
11. Lista de Siglas	26
12. Referências e Leitura Recomendada	27



APRESENTAÇÃO

A regularização fundiária é política pública estruturante. Nos últimos anos, para além da pauta ligada à terra, passou a ocupar papel central nas agendas de segurança alimentar, inclusão produtiva, proteção ambiental e financiamento climático. A promoção do desenvolvimento sustentável passa pela criação de condições que viabilizem a implementação de outras políticas públicas. O acesso ao título e ao registro de propriedade é o primeiro passo para assegurar estabilidade social, atrair investimentos e contribuir para a pacificação do campo.

Este guia foi elaborado para apoiar cidadãos, movimentos sociais, técnicos e gestores públicos interessados em compreender o funcionamento da regularização fundiária conduzida pelo Instituto de Terras do Pará (ITERPA). Desenvolvido no âmbito do projeto **“Ordenamento Territorial: caminhos para uma governança fundiária transparente, moderna e robusta”**, fruto da parceria entre o Instituto de Pesquisa Ambiental da Amazônia (IPAM) e o ITERPA, o material busca ampliar o acesso à temá-

tica da regularização fundiária no Estado do Pará, oferecendo informações de referência para diferentes públicos.

Trata-se de um documento introdutório que apresenta informações básicas sobre os tipos de regularização (rural e urbana), as fases do processo, os documentos exigidos, o papel dos órgãos envolvidos, a diferença entre posse e propriedade, o que acontece após a titulação, entre outros pontos essenciais.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ESTADUAL

No âmbito estadual, a regularização fundiária é conduzida pelo **Instituto de Terras do Pará (ITERPA)**, autarquia criada em 1975 com a missão de implementar a política de ordenamento territorial e de regularização fundiária nas terras públicas estaduais.

Desde 2019, o ITERPA vem aplicando um novo modelo de gestão, baseado na modernização institucional, no uso de tecnologias digitais e na eficiência dos processos. Esse reposicionamento estratégico transformou o Instituto em referência nacional no tema, tendo como marco a criação da plataforma eletrônica **SiCARF – Sistema de Cadastro e Regularização Fundiária**.

Esse processo de transformação foi estruturado em **12 pilares estratégicos** que orientam a atuação do órgão: decisão política de Estado, atualização legislativa, inovação tecnológica, gestão de dados, fortalecimento institucional, eficiência operacional, gestão de pessoas, arrecadação e destinação de terras públicas, parcerias estratégicas, mediação de conflitos, regularização ambiental e educação fundiária.

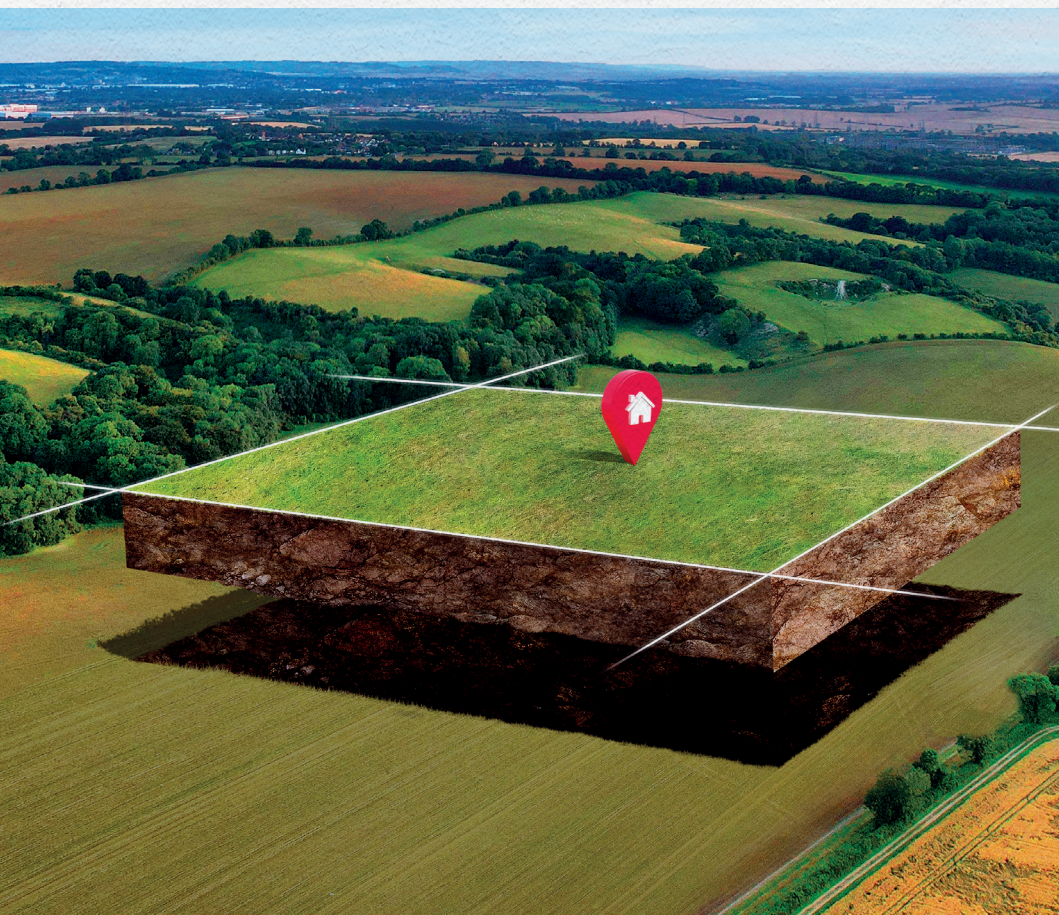
O **SiCARF**, desenvolvido pelo próprio Instituto, tornou-se a base tecnológica que permite à equipe atuar de forma ágil, segura e integrada em todas as fases da regularização. A plataforma possibilita o cadastramento digital de beneficiários e de terras, o processamento de dados georreferenciados, a emissão de pareceres e a expedição de títulos com autenticação eletrônica e QR Code.

Com essa estrutura, o ITERPA reduziu drasticamente o tempo de análise dos processos, ampliou o número de títulos emitidos e garantiu benefícios diretos a milhares de famílias urbanas e rurais. O Estado do Pará consolidou-se, assim, como um dos protagonistas nacionais na agenda fundiária e climática.



A Lei Estadual nº 8.878/2019 autoriza o Estado do Pará, por meio do ITERPA, a alienar terras públicas estaduais rurais e não rurais, regulamentando a regularização fundiária dessas áreas e atualizando o marco legal para o tema no Pará. Essa legislação fortalece a segurança jurídica, a função social da propriedade e estabelece prioridade para agricultores familiares, comunidades tradicionais e remanescentes de quilombos.







1. O QUE É REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

A regularização fundiária é o conjunto de ações jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam conferir segurança jurídica à posse e garantir o direito à propriedade de imóveis urbanos e rurais. Ela é essencial para o ordenamento territorial, prevenção de conflitos, acesso a políticas públicas e à promoção da justiça social e ambiental.



A Lei nº 8.878/2019 também define modalidades de regularização fundiária no Pará, incluindo formas onerosas (compra), não onerosas (doação), permuta, concessão de uso, assentamentos sustentáveis e agroextrativistas, além da regularização de territórios quilombolas. O objetivo é garantir prioridade e proteção especial a grupos sociais vulneráveis e tradicionais.



2. COMO FUNCIONA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL?

A regularização rural é dividida em três fases:

a) Pré-regularização:

- Diagnóstico fundiário da área: levantamento da situação jurídica e ocupacional da terra, identificando eventuais conflitos, sobreposições e destinação da área;
- Cadastro do ocupante e da terra pública: registro do interessado junto ao ITERPA, apresentando documentação pessoal e da ocupação, conforme modelos e exigências das instruções normativas;

- Demarcação georreferenciada conforme normas do INCRA: realização do levantamento georreferenciado dos limites do imóvel, conforme normas do INCRA e exigências do Sistema Geodésico Brasileiro, com precisão técnica estabelecida;
- Vistoria agrônômica: vistoria técnica para comprovação da ocupação, uso produtivo da terra e atendimento à função social, podendo incluir análise ambiental e produtiva.

b) Titulação:

- Análise técnica e jurídica: avaliação dos documentos, do georreferenciamento e da situação fundiária pelo ITERPA, verificando a regularidade e a ausência de impedimentos legais;
- Emissão de título de terra com QR Code, assinatura digital e memorial descritivo georreferenciado.

c) Pós-titulação:

- Obtenção de documentos complementares (CCIR, ITR, CAR, SIGEF);
- Registro no cartório de imóveis: registro do título no Cartório de Registro de Imóveis competente, tornando o beneficiário proprietário legal da área regularizada.



O processo é realizado integralmente pela plataforma SiCARF. O Decreto Estadual nº 1.190/2020 regulamenta a Lei nº 8.878/2019 para áreas rurais, detalhando os procedimentos administrativos, critérios de análise, exclusões (como áreas de floresta primária e unidades de conservação) e o monitoramento do cumprimento das cláusulas resolutivas dos títulos. Agricultores familiares, comunidades extrativistas e quilombolas têm prioridade e proteção especial, não podendo suas áreas serem alienadas para terceiros





3. COMO FUNCIONA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA?

Regida pela Lei Federal nº 13.465/2017, a regularização urbana também segue três etapas:

a) Identificação da área e seu enquadramento:

- Reurb-S (interesse social);
- Reurb-E (interesse específico).

b) Aprovação do projeto de regularização:

- Definição de infraestrutura essencial;
- Emissão de certidão de regularização fundiária.

c) Titulação e registro:

- Registro no cartório de imóveis;
- Entrega do título ao morador.

““

O Decreto Estadual nº 1.191/2020 regulamenta a regularização fundiária urbana e de expansão urbana no Pará, abrangendo núcleos urbanos informais e a implantação de equipamentos públicos em terras estaduais. O ITERPA pode doar áreas remanescentes a municípios e entidades públicas, além de autorizar acordos para regularização urbana, em consonância com a Lei Federal nº 13.465/2017. O decreto também disciplina a cessão de uso de espelhos d'água e terrenos reservados de rios estaduais, com condições específicas para população sócio vulnerável e interesse público.

””

4. O QUE ACONTECE APÓS A TITULAÇÃO?

A titulação é apenas o fim do processo administrativo. **Para consolidar a propriedade, é necessário registrar o título no cartório.** Para isso, o beneficiário deve:

- Obter documentos complementares: CCIR, ITR, CAR, SIGEF, etc.
- Arcar com custos de registro, exceto nos casos de gratuidade legal.

Essa etapa é chamada de regularização imobiliária.

5. POR QUE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA É IMPORTANTE?

- Garante segurança jurídica para quem ocupa a terra;
- Permite acesso a crédito rural e financiamento climático;
- Facilita o acesso a políticas públicas (habitação, infraestrutura, serviços);
- Reduz conflitos e grilagem de terras;
- Estimula a produção sustentável e o desenvolvimento local.

6. SEGURANÇA JURÍDICA: POR QUE SÓ A REGULARIZAÇÃO GARANTE?

Somente a regularização fundiária confere estabilidade legal à ocupação da terra. O título expedido por autoridade pública, acompanhado do registro em cartório, é o único documento com plenos efeitos jurídicos de propriedade. Sem ele, o ocupante está sujeito a disputas e não tem acesso pleno aos seus direitos.



A Lei nº 8.878/2019 e seus decretos regulamentadores reforçam o combate à grilagem e ao desmatamento ilegal, estabelecendo critérios rigorosos e condicionantes ambientais obrigatórias para a emissão de títulos. O ITERPA pode vistoriar e fiscalizar imóveis regularizados, anulando títulos em caso de descumprimento das cláusulas contratuais, para garantir a proteção ambiental e a função social da terra.



7. CONCEITOS- CHAVE: POSSE X PROPRIEDADE

- **Posse:** ocupação de fato da terra, sem garantia à segurança jurídica;
- **Propriedade:** direito legal garantido por título e registro.

**A REGULARIZAÇÃO
TRANSFORMA A POSSE
EM PROPRIEDADE.**

8. DIFERENÇA ENTRE CAR E PRADA

- **CAR (Cadastro Ambiental Rural):** cadastro ambiental autodeclaratório exigido pelo Código Florestal;
- **PRADA (Plano de Recuperação de Áreas Degradadas e Alteradas):** documento técnico para recuperar passivos ambientais.

! Ambos são instrumentos ambientais e NÃO substituem o título de terra, tampouco garantem segurança jurídica territorial.

“

Importante: Conforme a Lei nº 8.878/2019, a regularização fundiária no Pará está condicionada à observância da legislação ambiental. O PRADA pode ser exigido antes da emissão do título, ou o título pode conter cláusulas resolutivas que obrigam à recuperação ambiental, reforçando a integração entre regularização fundiária e proteção ambiental no Estado.

”

9. TÍTULOS INDIVIDUAIS E COLETIVOS: O QUE SÃO E COMO FUNCIONAM

- **Título Individual:** concedido a uma pessoa física ou jurídica;
- **Título Coletivo:** concedido a grupos (quilombolas, extrativistas, assentados), podendo ser Contrato de Concessão de Direito Real de Uso (CCDRU) ou Título de Domínio coletivo.

Cada modalidade tem legislação e condições específicas.

10. GLOSSÁRIO DE TERMOS

Cadastro: levantamento de dados do ocupante e da terra

Georreferenciamento: demarcação técnica da área com coordenadas

ITR: imposto federal sobre a propriedade rural

SIGEF: sistema do INCRA que certifica os georreferenciamentos

CCIR: certidão obrigatória para registro e financiamento

Vistoria Agronômica: visita técnica para comprovação do uso da terra

SiCARF: sistema digital de regularização fundiária do Pará

11. LISTA DE SIGLAS

- ITERPA:** Instituto de Terras do Pará
- INCRA:** Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
- CCIR:** Certificado de Cadastro de Imóvel Rural
- ITR:** Imposto Territorial Rural
- CAR:** Cadastro Ambiental Rural
- PRADA:** Plano de Recuperação de Áreas Degradadas e Alteradas
- CAF:** Cadastro da Agricultura Familiar
- CNJ:** Conselho Nacional de Justiça
- ONR:** Operador Nacional do Registro
- SiCARF:** Sistema de Cadastro e Regularização Fundiária
- ANOREG-BR:** Associação Nacional dos Notários e Registradores do Brasil
- PEAS:** Projeto Estadual de Assentamento Sustentável
- PEAEX:** Projeto Estadual de Assentamento Agroextrativista
- TEQ:** Território Estadual Quilombola
- SIGEF:** Sistema de Gestão Fundiária do INCRA

12. REFERÊNCIAS E LEITURA RECOMENDADA

[Perguntas frequentes – ITERPA](#)

[Lei nº 8.878/2019](#)

[Lei nº 13.465/2017](#)

[Decreto Estadual nº 1.190/2020 \(SiCARF\)](#)

[Nota Técnica CSGF 001/2024](#)

[Documentos do CNJ, ONR, ANOREG-BR e MDA](#)

[Stanford – O impacto da Regularização Fundiária na Economia Verde](#)





Apoio:





Saiba mais sobre o ITERPA em:
<http://portal.iterpa.pa.gov.br/>

Apoio:

