

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO GERAL.....	12
2. TEORIA GERAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EIXOS URBANO E RURAL – DA MATRIZ CONCEITUAL À COMPLEXIDADE AMAZÔNICA	17
2.1. Fundamentos da Regularização Fundiária.....	21
2.1.1. Fundamentos dogmáticos.....	21
2.1.2. Fundamentos político-institucionais	26
2.1.3. Fundamentos socioambientais	29
2.2. Conceitos e Estrutura Geral da Regularização Fundiária	32
2.2.1. Conceito em sentido amplo	32
2.2.2. Conceito em sentido estrito	34
2.2.3. Classificações do instituto	36
2.2.4. Regularização fundiária como matriz jurídica, diretiva e procedimento técnico-administrativo	39
2.2.4.1. <i>Pressupostos gerais</i>	46
2.2.5. Distinguindo regularização fundiária rural e urbana.....	47
2.3. Regularização Fundiária Rural: Natureza Jurídica, Espécies e Integrações Normativas.....	50
2.3.1. Natureza jurídica e efeitos do registro	50
2.3.2. Espécies de regularização fundiária rural.....	55
2.3.3. Regime jurídico integrador: conexões entre o Direito Agrário, o Registral e o Ambiental	60
2.3.4. Distinções conceituais essenciais	63
2.4. Efeitos comuns da regularização fundiária.....	66
2.5. Considerações	68
3. SISTEMAS DE TRANSMISSÃO IMOBILIÁRIA E A SUA RELAÇÃO COM A PUBLICIDADE REGISTRAL E O IMÓVEL SITUADO NA AMAZÔNIA LEGAL .71	
3.1. Transição do sistema do título para o sistema do título e do modo no Brasil.....	74
3.1.1. Os modelos europeus e sua influência: uma análise comparada	78
3.1.2. A Herança Portuguesa e o Sistema do Título no Brasil Colonial.....	81
3.1.3. Do sistema declaratório para o misto	93

3.2. Reflexos da transição do sistema na Amazônia Legal	94
3.3. Dos sistemas de transcrição e inscrição para o registro por extratos 101	
3.4. Do sistema do fôlio pessoal para o fôlio real	108
3.5. Do registro torrens	120
3.6. Utilização do registro torrens na Amazônia Legal.....	125
3.7. O modelo registral espanhol como alternativa ao sistema brasileiro do título e modo	127
3.8. Conclusão.....	133
4. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA AMAZÔNIA LEGAL	137
4.1. Regularização Fundiária na Amazônia Legal: Normas, Objetivos e Desafios.....	137
4.1.1. A Amazônia Legal e seu contexto fundiário específico	137
4.1.2. Objetivos e critérios da regularização fundiária na Amazônia Legal ...	144
4.1.3. Desafios operacionais e institucionais	146
4.1.4. Análise crítica: inclusão social versus grilagem institucionalizada.....	149
4.1.5. Salvaguardas necessárias e propostas	152
4.1.6. Cotejo Crítico dos Sistemas de Concessão de Terras nos Estados Unidos e no Brasil (Séculos XVIII–XXI).....	154
4.2. Aspectos Registrais Iniciais.....	160
4.2.1. Matrícula de imóvel rural e agrário	160
4.2.2. Registro e averbação.....	167
4.2.3. Título.....	168
4.2.4. Princípios do direito registral na Amazônia Legal	170
4.2.4.1. <i>Princípio da continuidade</i>	170
4.2.4.2. <i>Princípio da especialidade</i>	175
4.2.4.3. <i>Princípio da disponibilidade</i>	187
4.2.4.4. <i>Princípio da Publicidade</i>	191
4.2.4.5. <i>O Princípio da Prioridade e a Prenotação</i>	193
4.2.4.6. <i>Princípio da Instância ou Rogação</i>	196
4.2.4.7. <i>Princípio da Legalidade</i>	199
4.2.5. Princípios da territorialidade e do <i>tempus regit actum</i>	201
4.3. Impactos Esperados das Atualizações Legislativas.....	204

4.3.1.	Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015	204
4.3.2.	Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.....	206
4.3.3.	Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019	207
4.3.4.	Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022	208
4.3.5.	Lei nº 14.711, de 30 de outubro 2023.....	210
4.3.6.	O projeto de lei nº 4 de 2025: A reforma do sistema de transmissão imobiliária e seus reflexos na regularização fundiária rural da Amazônia Legal	212
4.4.	Efeitos do registro	215
4.4.1.	Efeitos do registro na Regularização Fundiária (RF)	215
4.4.2.	Função Ambiental	222
4.4.3.	Função Econômica.....	230
4.4.4.	Função social do registro de imóveis na regularização fundiária da Amazônia Legal.....	233
4.4.5.	Função fiscal do registro de imóveis na Amazônia Legal: Terras rurais públicas, devolutas e privadas	236
4.4.6.	Função do registro de imóveis na soberania nacional sobre a Amazônia Legal	241
4.5.	Teoria sobre a atividade agrária e a teoria da agrariedade	244
4.5.1.	Empresa rural e empresa agrária	249
4.5.2.	Fundamento constitucional e os princípios fundamentais	251
4.5.3.	Regularização fundiária como elemento de desenvolvimento econômico e social	252
4.6.	Questões Registrais dos Imóveis Rurais na Amazônia Legal.....	253
4.6.1.	Introdução	253
4.6.2.	Instrumentos de regularização fundiária	256
4.6.3.	Instrumentos de regularização fundiária agrária restritivos de direitos	257
4.6.3.1.	<i>Expropriação e desapropriação.....</i>	<i>257</i>
4.6.3.2.	<i>Abandono e o procedimento de arrecadação de imóvel vago para a União</i>	<i>264</i>
4.6.3.3.	<i>Tutela discriminatória de terras devolutas: instrumento de regularização do domínio público e da tutela demarcatória</i>	<i>267</i>
4.6.3.4.	<i>Procedimento administrativo</i>	<i>270</i>
4.6.3.5.	<i>Procedimento judicial.....</i>	<i>271</i>

4.6.3.6. Aquisição <i>sui generis</i> (desapropriação judicial) aplicada a imóveis rurais na Amazônia Legal	272
4.6.3.7. Tombamento	275
4.6.4. Instrumentos de regularização fundiária agrária ampliativos	278
4.6.4.1. Legitimação e Regularização de Posse na Amazônia Legal	280
4.6.4.2. Alienação onerosa e gratuita	287
4.6.4.3. Concessão de direito real de uso	292
4.6.4.4. Usucapião e a via extrajudicial	299
4.6.4.5. Transferência do domínio útil	306
4.6.5. Tutela demarcatória	310
4.6.5.1. Fundamento Jurídico e Natureza	310
4.6.5.2. Legitimidade e Procedimento	311
4.6.6. Procedimento de autotutela	312
4.6.7. Regularização Fundiária de Imóveis Rurais na Amazônia Legal: Matrículas, Transcrições e Retificações	314
4.6.7.1. Regularização Fundiária na Amazônia Legal e Vícios da Matrícula	315
4.6.7.2. Abertura de Matrícula de Imóveis Públicos, Devolutos e Privados – Averbção de Deficiências da Transcrição	317
4.6.7.3. Retificação de Registros de Imóveis Rurais na Amazônia Legal – Procedimento e Finalidades	321
4.6.8. Programa de regularização ambiental	328
4.7. Registro Eletrônico de Imóveis na Amazônia Legal: Evolução Normativa e Estruturação do SREI/SERP na Perspectiva da Regularização Fundiária Rural	333
4.7.1. Introdução	333
4.7.2. Marco Conceitual e Objetivos	333
4.7.3. Evolução Legislativa	334
4.7.4. Primeiros Marcos	334
4.7.4.1. Implantação Inicial	334
4.7.4.2. Formalização do SREI	335
4.7.4.3. Consolidação Estrutural	335

4.7.4.4.	<i>Transição ao Serviço Eletrônico dos Registros Públicos.....</i>	336
4.7.5.	Estrutura Operacional do SREI/SERP.....	336
4.7.6.	Impactos e perspectivas.....	337
4.7.7.	Efeitos do Serviço de Registro Eletrônico.....	338
4.7.8.	Efeitos sobre a regularização fundiária na Amazônia Legal.....	340
4.7.9.	Regularização fundiária na Amazônia Legal.....	343
4.7.9.1.	<i>Conceito de regularização.....</i>	344
4.8.	Dos subsistemas na Amazônia Legal	345
4.8.1.	Registro de imóvel público	346
4.8.2.	Registro de imóveis na Faixa de Fronteira.....	347
4.8.3.	Registro de Unidades de Conservação e Florestas Públicas.....	351
4.8.3.1.	<i>Reserva particular de Patrimônio Natural.....</i>	362
4.8.4.	Registro de ocupações e terras indígenas.....	364
4.8.5.	Registro de ocupações de áreas por comunidades tradicionais	373
4.8.6.	Regularização de terras estaduais e o seu cotejo com a legislação federal	376
4.8.6.1.	<i>Regularização fundiária pela União na Amazônia Legal.....</i>	378
4.8.6.1.1.	<i>Cláusulas resolutivas e restrições.....</i>	382
4.8.6.1.2.	<i>Procedimentos</i>	383
4.8.6.1.3.	<i>Efeitos esperados</i>	384
4.8.6.2.	<i>Regularização fundiária nos Estados da Amazônia Legal</i>	385
4.8.6.2.1.	<i>Acre.....</i>	385
4.8.6.2.2.	<i>Amapá.....</i>	388
4.8.6.2.3.	<i>Amazonas</i>	390
4.8.6.2.4.	<i>Maranhão (porção Amazônia Legal).....</i>	395
4.8.6.2.5.	<i>Mato Grosso</i>	398
4.8.6.2.6.	<i>Pará.....</i>	403
4.8.6.2.7.	<i>Rondônia.....</i>	414
4.8.6.2.8.	<i>Roraima.....</i>	417
4.8.6.2.9.	<i>Tocantins</i>	423
4.8.6.2.10.	<i>Conclusão.....</i>	425

4.8.7.	Registro de vias federais e férreas	431
4.8.8.	Aquisição de imóvel rural por estrangeiros na Amazônia Legal	434
4.8.8.1.	<i>Introdução</i>	434
4.8.8.2.	<i>Importância geopolítica e ambiental</i>	435
4.8.8.3.	<i>Histórico</i>	436
4.8.8.4.	<i>Regime jurídico</i>	437
4.8.8.5.	<i>Controle do Estado: órgãos públicos</i>	449
4.8.8.6.	<i>Sanções</i>	451
4.8.8.7.	<i>Impactos do Provimento nº 195, de 3 de junho de 2025, da CN-CNJ</i> 452	
4.8.8.8.	<i>Casos paradigmáticos na Amazônia Legal</i>	453
4.8.8.9.	<i>Tendências jurisprudenciais</i>	455
4.8.8.10.	<i>Convalidação de vícios de terras por estrangeiros</i>	456
4.8.8.11.	<i>Conclusão</i>	458
4.8.9.	Procedimentos e atos no Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis	459
5.	CONCLUSÃO GERAL	462
5.1.	Regularização Fundiária em Sentido Amplo como Matriz Teórica	463
5.2.	Formação Histórico-Fundiária, Amazônia Legal e o “Vazio Dominial” 463	
5.3.	Tipologia de Imóveis Rurais, Biomas e Espaços Especialmente Protegidos	464
5.4.	Sistemas de Transmissão Imobiliária, Dignidade, Desenvolvimento e a Segurança Alimentar	466
5.5.	Regularização Fundiária, Dignidade, Desenvolvimento e a Segurança Alimentar	468
5.6.	Dimensão Ambiental e o Risco da “Legalização da Irregularidade” 469	
5.7.	Criminalidade Organizada, grilagem e Omissão Estatal	471
5.8.	Abertura de Matrículas, Interoperabilidade e Georreferenciamento como Núcleo das Soluções	472
5.9.	Legislação dos Estados e a Importância da Cooperação da Federação 473	
5.10.	Propostas Estruturantes para a Amazônia Legal	474

5.11. Regularização Fundiária como Necessidade, Não opção, e o Dilema da Casualidade.....	476
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	483
ANEXOS.....	534