

Extinção das Cláusulas Resolutivas em Títulos Fundiários: Novas Regras do Decreto 12.585/2025

1. O que trata o decreto Nº 12.585/2025?

O Decreto nº 12.585, de 8 de agosto de 2025, altera o Decreto nº 10.592/2020, detalhando os procedimentos para a baixa das cláusulas resolutivas em títulos de domínio e termos de concessão de uso expedidos pelo Incra. Essas cláusulas são condições que, se não cumpridas, podem levar à perda do direito adquirido sobre o imóvel, retornando-o ao domínio da União.

2. O que são cláusulas resolutivas e qual a sua relevância?

As cláusulas resolutivas são condições previstas nos títulos de domínio ou nos termos de concessão de uso, estabelecidas por um período máximo de dez anos. Caso essas exigências não sejam atendidas, o beneficiário pode perder o direito sobre a área, que, em última instância, pode retornar ao patrimônio da União.

3. Quais são os requisitos legais para extinção das cláusulas?

A Lei nº 14.757/2023, que alterou a Lei nº 11.952/2009, permite a extinção das cláusulas resolutivas para títulos emitidos antes de 25 de junho de 2009, desde que o interessado comprove:

- ✔ Quitação integral da dívida;
- ✔ Não possuir outros imóveis rurais que, somados, ultrapassem 15 módulos fiscais (incluído o imóvel objeto do pedido);
- ✔ Inscrição ativa do imóvel no CAR (Cadastro Ambiental Rural);
- ✔ Ausência de utilização de trabalho em condições análogas à escravidão.

4. Principais mudanças introduzidas pelo decreto

- ✔ Contratos até 25/06/2009:
 - Adimplentes podem quitar integralmente e obter a liberação.
 - Inadimplentes poderão pagar à vista (em até 60 dias) ou parcelar em até 10 anos.
 - O pedido deve ser feito junto ao Incra até 11 de agosto de 2035.
- ✔ Contratos após 25/06/2009:
 - Interessados terão até 5 anos (a partir de 11 de agosto de 2025) para renegociar o contrato com o Incra.
 - O não atendimento resultará na reversão do imóvel à União.

5. Documentos e comprovações exigidas

Para solicitar a baixa das cláusulas resolutivas, o produtor deverá:

1. Apresentar certidão de quitação;
2. Comprovar não possuir imóveis acima de 15 módulos fiscais (incluído o objeto da regularização);
3. Estar com o CAR ativo e validado no SICAR, compatível com o perímetro registrado no SIGEF;
4. Comprovar a inexistência de exploração de mão de obra em condição análoga à de escravo.

6. Benefícios ao produtor rural

- ✔ Segurança jurídica: título definitivo e imune ao risco de reversão à União.
- ✔ Valorização do imóvel: título registrado possibilita acesso facilitado ao crédito rural e a novos investimentos.
- ✔ Prazos adequados: até 10 anos para quitação de contratos antigos e 5 anos para renegociação de novos.
- ✔ Flexibilidade: quitação à vista ou parcelamento de até 10 anos.
- ✔ Agilidade: prazo de até 180 dias para análise dos pedidos pelo Incra.
- ✔ Prevenção de conflitos: previsão de mediação em casos de sobreposição com agricultores familiares.

7. Orientações práticas ao produtor

- ✔ Verifique se o contrato se enquadra nas condições do Decreto;
- ✔ Atualize o CAR e regularize pendências no SIGEF;
- ✔ Procure o escritório local do Incra para abertura do processo;
- ✔ Organize toda a documentação de ocupação e exploração produtiva do imóvel.

Conclusão

O Decreto nº 12.585/2025 representa um avanço significativo para a regularização fundiária, trazendo mais segurança jurídica, flexibilidade de prazos e valorização patrimonial ao produtor rural que busca a titulação definitiva de suas áreas.



SENAR



IMEA



AGRIHUB



SINDICATOS