

Comunicado Técnico

Extinção de Cláusulas Resolutivas em títulos fundiários conforme Decreto 12.585/2025

Edição 24/2025 | 19 de agosto

www.cnabrasil.org.br



Procedimentos para o requerimento da baixa de cláusulas resolutivas em áreas de regularização previstas no Decreto 12.585/2025

1. O QUE SÃO CLÁUSULAS RESOLUTIVAS E POR QUE ELAS SÃO IMPORTANTES?

São condições estabelecidas nos títulos de domínio e termos de concessão de uso, por um prazo não superior a dez anos e que se não forem cumpridas, poderão acarretar a perda do direito adquirido sobre o imóvel. Em linhas gerais, pode voltar à posse da União.

2. COMO A EXTINÇÃO DELAS ESTÃO PREVISTAS NA LEI?

A Lei 14.757/2023 adequou a Lei 11.952/2009, ao permitir a **extinção de cláusulas resolutivas** de títulos fundiários emitidos pelo Incra antes de 25 de junho de 2009, condicionando à:

- Quitação integral da dívida;
- não possuir outros imóveis rurais cujo somatório exceda quinze módulos fiscais, **incluído o imóvel objeto do pedido de liberação**;
- CAR ativo; e
- Ausência de trabalho análogo à escravidão.

Poderão quitar o contrato os beneficiários originários, herdeiros ou terceiros adquirentes de boa-fé que estejam ocupando e explorando o imóvel.

3. O QUE MUDA COM O DECRETO 12.585/2025

Em seu texto, o Decreto 12.585/25 promoveu alterações no Decreto nº 10.592/20, que regulamentou a Lei nº 11.952/09, além de detalhar os procedimentos, prazos, formas de pagamento, documentação necessária, verificação de ocupação e exploração – para atendimento da extinção das condições resolutivas constantes dos contratos fundiários, conforme descrito abaixo:

Para os contratos firmados **ATÉ 25 DE JUNHO DE 2009**:

a) Adimplentes

- Os requerentes poderão pagar integralmente o saldo devedor e receber a quitação do contrato;
- O pedido para pagamento do valor devido deverá ser realizado junto ao Incra no prazo de dez anos, a contar da data de 11 de agosto de 2025.

b) Inadimplentes

- Os valores em atraso poderão ser pagos à vista, no prazo máximo e improrrogável de 60 dias a partir da data de emissão da guia de recolhimento, ou parcelados em até 10 anos, sem período de carência e com acréscimo de encargos financeiros.
- No caso de pagamento a prazo, a extinção das cláusulas resolutivas só ocorrerá após a quitação integral dos títulos.

Para os contratos firmados **PÓS 25 DE JUNHO DE 2009** e que estejam inadimplentes, o interessado terá o prazo de cinco anos, a partir de 11 de agosto de 2025, para requerer a renegociação do contrato firmado com Incra, sob pena de reversão do imóvel para o domínio da União.

4. PARA REQUERER A BAIXA DAS CLÁUSULAS RESOLUTIVAS, O INTERESSADO DEVERÁ:

- I. apresentar a certidão de quitação das cláusulas resolutivas;
- II. comprovar não ser proprietário de imóveis cujo somatório de áreas exceda a quinze módulos fiscais, incluído no cálculo o imóvel objeto do pedido de liberação;
- III. apresentar inscrição do imóvel rural no CAR, com a situação do cadastro ativa no SICAR e com o perímetro semelhante ao registrado no SIGEF;
- IV. comprovar a inocorrência de exploração de mão de obra em condição análoga à de escravo.

5. VANTAGENS PARA OS PRODUTORES RURAIS EM ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA TRAZIDAS PELO DECRETO

Segurança jurídica – possibilidade de extinguir cláusulas resolutivas e obter título definitivo, evitando risco de reversão ao patrimônio da União.

Prazos amplos – até 10 anos para quitar contratos antigos (pré-2009) e até 5 anos para renegociar contratos pós-2009.

Flexibilidade de pagamento – opção de quitação à vista ou parcelamento em até 10 anos, inclusive com condições diferenciadas para agricultura familiar.

Regularização documental – adequação do CAR e certificação emitida pelo Incra garantem validade e registrabilidade do título.

Inclusão social – previsão de mediação em casos de sobreposição com agricultores familiares, evitando conflitos fundiários diretos.

Valorização da propriedade – título quitado e registrado facilita acesso a crédito rural e investimentos.

Agilidade processual – o prazo para análise dos pedidos de extinção de cláusulas resolutivas não será superior a cento e oitenta dias.

6. CONCLUSÕES E ORIENTAÇÕES:

Entendemos que o Decreto 12.585/2025 trás avanços no processo de regularização fundiária, devendo o proprietário rural estar atento para garantir seus direitos decorrentes da regulamentação, através das seguintes ações:

1. Verifique se o seu contrato se enquadra nas hipóteses previstas na legislação;
2. Atualização a inscrição do imóvel no CAR e regularização de eventuais sobreposições no SIGEF;
3. Procure o escritório local do Incra para orientações e abertura do processo; e
4. Guarde toda a documentação que comprove a ocupação e a exploração produtiva da área.

Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil – CNA:

Bruno Barcelos Lucchi - Diretor Técnico

Maciel Silva - Diretor Técnico Adjunto

Nelson Ananias Filho - Coordenador de Sustentabilidade

Érico Melo Goulart - Assessor Técnica