



Selos de Conformidade Fundiária, v1.0  
Programa de Certificação  
Tero Carbon Avaliações e Certificações S.A.



## **SELOS DE CONFORMIDADE FUNDIÁRIA**

**Programa de Certificação**

**Versão 1.0**

---

**TERO CARBON AVALIAÇÕES E CERTIFICAÇÕES S.A.**

Prezados Desenvolvedores de Projetos e Parceiros do Mercado de Carbono,

É com grande entusiasmo que apresentamos os Selos de Conformidade Fundiária para Projetos NBS, um novo marco dentro do Programa de Certificação Tero. Nossa missão vai além da simples certificação: estamos comprometidos em democratizar o acesso ao mercado de carbono, garantindo que iniciativas brasileiras, independentemente de sua escala, possam competir de forma justa e transparente no cenário global.

A segurança fundiária é um dos maiores desafios enfrentados pelos projetos de Soluções Baseadas na Natureza (NBS). Sem uma base fundiária sólida, não há garantia de permanência dos ativos ambientais, o que compromete a integridade dos créditos de carbono e a confiança dos investidores. Para enfrentar essa realidade, desenvolvemos um sistema de selos que classifica os projetos conforme a regularidade e consistência de sua conformidade fundiária, promovendo transparência, rastreabilidade e robustez técnica.

Os Selos de Conformidade Fundiária da Tero Carbon são um mecanismo de garantia fundiária, criado para assegurar a conformidade legal dos projetos ao longo do tempo e diferenciar aqueles que demonstram um compromisso contínuo com a regularidade fundiária. Eles permitem que projetos sejam reconhecidos por sua credibilidade, segurança jurídica e rastreabilidade, proporcionando maior confiança ao mercado e aos investidores, permitindo que aqueles que mantêm sua conformidade ao longo do tempo sejam reconhecidos por sua credibilidade e segurança jurídica. Os selos seguem três níveis progressivos:

- **Selo Bronze:** Concedido a projetos que comprovam, após um ano, sua regularidade fundiária documental e territorial.
- **Selo Prata:** Destinado a projetos que mantêm três anos consecutivos de conformidade, sem irregularidades identificadas.
- **Selo Ouro:** O mais alto nível de reconhecimento, concedido a projetos com cinco anos ininterruptos de conformidade, aliados à excelência na gestão territorial e ambiental.

A implementação dos Selos de Conformidade Fundiária reforça o compromisso da Tero Carbon em garantir que os projetos brasileiros estejam alinhados com os mais altos padrões do mercado internacional de carbono. Além disso, permite que os desenvolvedores de projetos tenham um caminho estruturado para demonstrar sua regularidade, ampliando seu acesso a

mercados diferenciados e atraindo investidores que buscam iniciativas com credibilidade e transparência.

Nosso Programa de Certificação foi concebido para atender tanto projetos NBS quanto projetos de Soluções Baseadas na Tecnologia (TBS), sempre respeitando os mais elevados padrões do mercado de carbono. Sabemos que a governança fundiária é um dos pilares para a estabilidade e crescimento desse setor, e os Selos de Conformidade Fundiária representam mais um avanço na construção de um mercado sólido, confiável e acessível para todos. Importante destacar que, nesta primeira versão, os selos contemplam a conformidade fundiária de imóveis rurais localizados apenas no Brasil.

Convidamos todos os desenvolvedores de projetos, investidores e parceiros do mercado de carbono a se engajarem nessa iniciativa, consolidando uma nova era de transparência e segurança jurídica para os ativos ambientais brasileiros.

Manaus, 10 de fevereiro de 2025.

Atenciosamente,



Francisco Gasparetto Higuchi, Dr.  
CEO, Tero Carbon

## IDENTIFICAÇÃO

<b>DOCUMENTO</b>	Selos de Conformidade Fundiária
<b>VERSÃO</b>	1.0
<b>PROGRAMA</b>	Soluções Baseadas na Natureza (NBS)
<b>SETOR</b>	Agricultura, Floresta e Outros Usos da Terra (AFOLU)
<b>TIPO</b>	Todos os Tipos
<b>ATIVOS</b>	Todos os Ativos
<b>MITIGAÇÃO</b>	Todas as Formas de Mitigação
<b>GEOGRAFIA</b>	Brasil
<b>GOVERNANÇA</b>	Comitê de Direção
<b>STATUS</b>	Em Consulta Pública
<b>PERÍODO DA CONSULTA PÚBLICA</b>	10/02/2025 à 11/03/2025 (30 dias)

## SUMÁRIO

<b>1. Introdução</b>	<b>8</b>
<b>2. Objetivo</b>	<b>8</b>
<b>3. Selos de Conformidade Fundiária para Projetos NBS</b>	<b>9</b>
3.1. Categorias de Selos	9
3.2. Regras de Progressão	9
3.3. Vantagens Comerciais dos Selos	9
3.4. Critérios para Perdas ou Rebaixamentos	10
<b>4. O Processo de Certificação e Análises Fundiárias</b>	<b>10</b>
<b>5. Conformidade Fundiária na Validação de Projetos NBS</b>	<b>12</b>
5.1. Documentação Obrigatória por Tipo de Imóvel	12
5.1.1. Imóveis Privados	12
5.1.2. Imóveis Públicos	15
5.2. Informações Geográficas Obrigatórias	17
5.3. Critérios Adicionais de Conformidade Fundiária	18
5.3.1. Análise de Sobreposições	18
5.3.2. Histórico de Uso do Solo (últimos 15 anos)	19
5.4. Fluxo de Validação das Informações Fundiárias	19
<b>6. Conformidade Fundiária na Verificação de Projetos NBS</b>	<b>20</b>
6.1. Documentação Fundiária para Verificação Periódica	20
6.1.1. Imóveis Privados	20
6.1.2. Imóveis Públicos	22
6.2. Critérios Adicionais de Monitoramento	24
6.2.1. Análise de Novas Sobreposições	24
6.2.2. Avaliação Contínua de Uso do Solo (período monitorado)	24
6.3. Fluxo de Validação das Informações Fundiárias	25
<b>7. Referências</b>	<b>25</b>
<b>Histórico de Versões</b>	<b>28</b>

## ACRÔNIMOS

AFOLU	Em Português, Agricultura, Floresta e Outros Usos da Terra ( <i>Agriculture, Forestry, and Other Land Use</i> )
ANM	Agência Nacional de Mineração
AP	Área do Projeto
APP	Área de Proteção Permanente
CAR	Cadastro Ambiental Rural
CCIR	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural
CDRU	Concessão de Direito Real de Uso
FSC	Em Português, Conselho de Manejo Florestal ( <i>Forest Stewardship Council</i> )
ICMBio	Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
INPE	Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais
ITERPA	Instituto de Terras do Pará
ITR	Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural
LI	Limite do Imóvel
NBS	Em Português, Solução Baseada na Natureza ( <i>Nature-based Solution</i> )
PRAD	Plano de Recuperação de Áreas Degradadas
PRADA	Plano de Recomposição de Áreas Degradadas ou Alteradas
RL	Reserva Legal
SICAR	Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural
SIGEF	Sistema de Gestão Fundiária
SPU	Secretaria do Patrimônio da União
TAC	Termos de Ajustamento de Conduta



TBS	Em Português, Soluções Baseadas na Tecnologia ( <i>Technology-Based Solutions</i> )
VVB	Em Português, Organismo de Validação/Verificação ( <i>Validation/Verification Body</i> )

## 1. Introdução

A regularização fundiária é um elemento essencial para a credibilidade e perenidade dos projetos de Soluções Baseadas na Natureza (NBS) no mercado internacional de carbono. O Programa de Certificação Tero Carbon estabelece padrões rigorosos para assegurar a conformidade fundiária dos projetos certificados, mitigando riscos jurídicos e ambientais.

Este documento foi desenvolvido para ser uma referência técnica clara e objetiva para desenvolvedores de projetos, proprietários de terras brasileiras e organismos de validação/verificação (VVBs), garantindo que todos os envolvidos compreendam as exigências e critérios aplicáveis.

## 2. Objetivo

O presente documento tem como objetivo definir as diretrizes e requisitos para a obtenção, manutenção e possíveis sanções dos Selos de Conformidade Fundiária no âmbito do Programa de Certificação Tero Carbon.

Com isso, busca-se estabelecer um padrão referencial que permita aos desenvolvedores de projetos NBS do Brasil garantir a regularidade fundiária necessária para a comercialização de créditos de carbono com segurança e transparência.

Os objetivos específicos são:

- Estabelecer regras claras para obtenção e manutenção dos Selos de Conformidade Fundiária Tero Carbon (Bronze, Prata, Ouro);
- Definir os documentos obrigatórios para as fases de validação (pré-implementação) e verificação (monitoramento contínuo) de projetos NBS, segregados por tipo de imóvel (privado e público); e
- Servir como referência técnica para desenvolvedores, investidores e organismos de validação/verificação (VVBs), garantindo transparência e alinhamento com as exigências do mercado global de carbono.

### **3. Selos de Conformidade Fundiária para Projetos NBS**

Os Selos de Conformidade Fundiária da Tero Carbon foram concebidos para proporcionar um indicativo claro e objetivo sobre o grau de regularidade fundiária de um projeto NBS ao longo do tempo. Esse sistema de selos auxilia investidores e compradores de créditos de carbono a avaliar a robustez jurídica dos projetos.

#### **3.1. Categorias de Selos**

<b>CATEGORIA</b>	<b>REQUISITOS</b>
Bronze	1 ano ininterrupto de regularidade fundiária e documental após a validação do projeto
Prata	3 anos consecutivos de conformidade sem violações
Ouro	5 anos consecutivos de conformidade, além de boas práticas socioambientais

#### **3.2. Regras de Progressão**

<b>PROGRESSÃO</b>	<b>REQUISITOS</b>
Bronze → Prata	Três auditorias anuais sem não conformidades
Prata → Ouro	Cinco anos consecutivos de conformidade fundiária e adoção de boas práticas socioambientais

#### **3.3. Vantagens Comerciais dos Selos**

Os selos de conformidade fundiária podem oferecer benefícios estratégicos para os desenvolvedores de projetos NBS, proprietários e donos dos ativos, facilitando o acesso ao mercado e aumentando a atratividade para investidores e compradores de créditos de carbono.

CATEGORIA	VANTAGENS COMERCIAIS SUGERIDAS
Bronze	Acesso a mercados básicos
Prata	Acesso a mercados premium e redução de custos em <i>due diligence</i>
Ouro	Premium de preço, maior credibilidade e preferência por investidores internacionais

### **3.4. Critérios para Perdas ou Rebaixamentos**

A manutenção do selo está condicionada à observância contínua das regras de conformidade. Dependendo da gravidade das irregularidades, um projeto pode ser rebaixado de categoria ou perder o selo.

TIPO DA VIOLAÇÃO	EXEMPLOS	AÇÃO
Grave	Grilagem, fraude documental, desmatamento ilegal, ocultação de informações	Perda imediata do selo e exclusão/banimento da Tero Carbon por 5 anos
Moderada	Atraso na renovação de documentos por mais de 90 dias, mudanças não informadas nos limites do imóvel, denúncias não atendidas	Rebaixamento de selo ou perda temporária
Leve	Atraso na entrega de documentos de monitoramento, erros não intencionais em arquivos vetoriais ( <i>shapefiles</i> )	Suspensão do selo por 90 dias

## **4. O Processo de Certificação e Análises Fundiárias**

Como apresentado no Programa de Certificação da Tero Carbon, o processo de certificação de projetos NBS segue duas etapas principais:



## 5. Conformidade Fundiária na Validação de Projetos NBS

A conformidade fundiária é um requisito fundamental para a viabilidade e credibilidade de projetos de Soluções Baseadas na Natureza (NBS) no Brasil. Neste sentido, a comprovação inequívoca da titularidade e regularidade fundiária é essencial para mitigar riscos jurídicos, ambientais e reputacionais. A Tero Carbon, sabendo destes desafios, estabelece critérios rigorosos para assegurar que os projetos não apenas atendam à legislação brasileira, mas também alcancem padrões internacionais de integridade.

Para obter a certificação inicial, os projetos devem apresentar a documentação que comprova a legalidade da posse ou propriedade do imóvel.

### **5.1. Documentação Obrigatória por Tipo de Imóvel**

#### 5.1.1. Imóveis Privados

A regularização de imóveis privados exige a comprovação da cadeia dominial, conformidade fiscal e ambiental.

**Quadro 1.** Comprovação da propriedade ou posse.

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	QUEM EMITE	LINK EXEMPLO
Título Definitivo	Documento que comprova a titularidade do imóvel	Instituto de Terras Estadual ou INCRA	<a href="#">ITERPA</a> ou <a href="#">INCRA</a>
Cadeia Dominial Completa	Histórico completo de transferências de propriedade (também chamada de alma)	Cartório de Registro de Imóveis	Entre em contato com o seu cartório
Título Aquisitivo (se o dono não for o original)	Documento que comprova a aquisição legal do imóvel		

**Quadro 2.** Certificados.

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	QUEM EMITE	LINK EXEMPLO
CCIR (Certificado de Cadastro Rural)	Registro do imóvel rural no INCRA	INCRA/SIGEF	<a href="#">SIGEF</a>

**Quadro 3.** Certidões.

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	QUEM EMITE	LINK EXEMPLO
Certidão Atualizada da Matrícula (Inteiro Teor ou Narrativa)	Certidão emitida nos últimos 6 meses, com histórico dominial de no mínimo os últimos 15 anos	Cartório de Registro de Imóveis	Entre em contato com o seu cartório
Certidão de Ônus Reais (Negativa de Penhor)	Informa se há algum ônus que recaia sobre imóvel		
Certidão de Ações Reais e Pessoais Reipersecutória	Informa se há alguma ação real ou pessoal que recaia sobre o imóvel		
Certidão de Legitimidade Dominial	Atesta a titularidade válida do imóvel	Instituto de Terras Estadual	<a href="#">ITERPA</a>
Certidão Negativa de Débitos de ITR	Comprova quitação do Imposto Territorial Rural	Receita Federal	<a href="#">Serviços Receita Federal</a>
Certidão Ambiental Negativa	Declara inexistência de autuações e/ou processos ambientais	Órgãos Ambientais Estaduais e Municipais	Entre em contato com as secretarias locais

**Quadro 4.** Declarações.

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	QUEM EMITE	LINK EXEMPLO
Declaração de ITR	Comprovante da última declaração do Imposto Territorial Rural	Receita Federal	<a href="#">Serviços Receita Federal</a>
CAR (Cadastro Ambiental Rural)	Status atualizado, sem pendências ou sobreposições (idealmente já homologado pelo órgão ambiental regional)	SICAR (Federal)	<a href="#">Sistema SICAR</a>

**Quadro 5.** Outros (Complementares, não obrigatórios).

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	QUEM EMITE	LINK EXEMPLO
Termos de Ajustamento de Conduta (TACs)	Acordo para regularização ambiental (obrigatório apresentar em caso de existência)	Ministério Público e/ou Órgão Ambiental Regional	Varia por Estado
PRAD/PRADA	Plano de Recuperação de Áreas Degradadas aprovado	Órgãos ambientais regionais	Varia por Estado
Contrato de Arrendamento/ Comodato	Autorização formal para uso do imóvel privado	Partes Envolvidas	N/A
Acordo de Financiamento Bancário	Documento comprovativo de que o imóvel é objeto de contrato de empréstimo ou financiamento bancário	Instituições Financeiras	Varia por instituição
Licenciamento Ambiental	Para atividades como manejo florestal ou outra atividade no imóvel	Órgãos ambientais regionais	Varia por Estado
Certificados Terceiros (FSC, Orgânico)	Comprovação de práticas sustentáveis prévias	Organizações certificadoras	Ex. <a href="#">FSC Brasil</a>

Checklist para Imóveis Privados:

- Título Definitivo autenticado;
- Cadeia Dominial abrangendo, ao menos, os últimos 15 anos;
- Título Aquisitivo autenticado (se o dono não for o original);
- Certidão Atualizada da Matrícula (Inteiro Teor ou Narrativa) ( $\leq$  6 meses);
- CCIR válido;
- Certidão de Legitimidade Dominial;
- Certidão de Ações Reais e Pessoais Reipersecutória;
- Certidões Negativas (ITR, Ônus Reais, Ambiental);
- Comprovante da última declaração do Imposto Territorial Rural (ITR);

- CAR ativo e sem pendências; e
- Documentos complementares vigentes, se aplicável (TACs, PRAD/PRADA, Contratos, Financiamentos, Licenciamentos, Certificações Terceiras etc).

### 5.1.2. Imóveis Públicos

Projetos em áreas públicas exigem autorizações específicas e comprovação de conformidade com políticas de uso sustentável.

#### **Quadro 6.** Autorizações.

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	QUEM EMITE	LINK EXEMPLO
Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)	Contrato administrativo emitido por órgãos da Administração Pública (Autorização para uso sustentável de terras públicas/devolutas).	SPU ou órgão gestor (ex: ICMBio)	<a href="#">SPU</a>

#### **Quadro 7.** Certificados.

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	QUEM EMITE	LINK EXEMPLO
CCIR (Certificado de Cadastro Rural)	Registro do imóvel rural no INCRA	INCRA/SIGEF	<a href="#">SIGEF</a>

#### **Quadro 8.** Certidões.

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	QUEM EMITE	LINK EXEMPLO
Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais do Imóvel	Confirma a inexistência de pendências financeiras com a Secretaria de Patrimônio da União	SPU	<a href="#">SPU</a>
Certidão de Situação do Imóvel	Certifica a situação atual do imóvel no que tange a ocupação		
Certidão de Não Desapropriação	Atesta ausência de processos de desapropriação	Prefeituras/ Governos Estaduais	Varia por localidade

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	QUEM EMITE	LINK EXEMPLO
Certidão Ambiental Negativa	Declara inexistência de autuações ou processos ambientais	Órgãos Ambientais Regionais	Entre em contato com as secretarias locais

**Quadro 9.** Outros (Complementares, não obrigatórios).

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	QUEM EMITE	LINK EXEMPLO
Termos de Ajustamento de Conduta (TACs)	Acordo para regularização ambiental (obrigatório apresentar em caso de existência)	Ministério Público ou Órgão Ambiental Regional	Varia por Estado
PRAD/PRADA	Plano de Recuperação de Áreas Degradadas aprovado	Órgãos Ambientais Regionais	Varia por Estado
Contrato de Arrendamento/ Comodato	Autorização formal para o uso do imóvel público	Ente público gestor (ex: INCRA, ICMBio etc)	<a href="#">ICMBio</a>
Licenciamento Ambiental	Para atividades como manejo florestal ou outra atividade no imóvel	Órgãos Ambientais Regionais	Varia por Estado
Certificação Adicional (FSC, Orgânico)	Comprovação de práticas sustentáveis adicionais	Organizações certificadoras	Ex. <a href="#">FSC Brasil</a>

Checklist para Imóveis Públicos:

- CDRU ou Contrato de Uso vigente;
- Certidões Negativas de Desapropriação (municipal e estadual);
- Certidão de Situação do Imóvel;
- Certidões Negativa de Débito (CNDs);
- CCIR válido; e
- Documentos Complementares vigentes, se aplicável (TACs, PRAD/ PRADA, Contratos, Licenciamento ambiental, Certificados de boas práticas).

## **5.2. Informações Geográficas Obrigatórias**

As informações geográficas obrigatórias são necessárias para garantir a transparência, a precisão e a integridade de projetos de carbono NBS.

Dados como coordenadas centrais, arquivos vetoriais (Shapefiles) detalhados e o histórico de uso dos solos/da terra permitem a identificação inequívoca dos limites do imóvel, evitando sobreposições com áreas protegidas (Terras Indígenas, Unidades de Conservação etc) ou conflitos fundiários.

Além disso, facilitam o monitoramento contínuo das áreas de Reserva Legal (RL) e Proteção Permanente (APP), assegurando o cumprimento do Código Florestal e a permanência do estoque de carbono.

A rastreabilidade geográfica também é crítica para auditorias independentes e para a validação de créditos no mercado internacional, onde investidores exigem comprovação técnica e conformidade com padrões rigorosos.

Sem essas informações, os projetos correm riscos de contestação jurídica, invalidação de créditos e perda de credibilidade, comprometendo tanto os resultados ambientais quanto os retornos financeiros.

### **Quadro 10.** Requisitos Geográficos.

<b>ITEM</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>FORMATO/DETALHES</b>
Coordenada Central	Latitude e longitude do centro geográfico do imóvel	Sistema de coordenadas: SIRGAS 2000 e WGS84
Arquivos Vetoriais ( <i>Shapefile</i> )	Arquivo georreferenciado contendo: Limite do Imóvel (LI); Reserva Legal (RL); Área de Proteção Permanente (APP); Área do Projeto (AP); Hidrografia relevante (rios, nascentes)	Formato: .shp, .dbf, .shx, .prj (SIRGAS 2000), .kml/kmz (World Geodetic System WGS84- Google Maps)
Mapas com o Histórico de Uso do Solo (Imóvel e Entorno)	Imagem de mapa georreferenciado (15 anos) com identificação visual dos limites indicados acima (propriedade rural) e entorno.  Fontes recomendadas: MapBiomass, INPE, ou plataformas com dados auditáveis.	Formato: GeoTIFF ou PNG georreferenciado - SIRGAS 2000 (resolução mínima de 30m/pixel - LandSat)

#### Checklist de Informações Geográficas:

- Coordenada central do imóvel rural (SIRGAS 2000 e WGS84);
- Arquivos Vetoriais (*Shapefile*) com LI, RL, APP, AP e hidrografia (SIRGAS 2000) da propriedade;
- Imagens (mapas) com o histórico de uso do solo (últimos 15 anos) em formato georreferenciado do imóvel e seu entorno; e
- Compatibilidade com Google Earth (KML/KMZ).

### **5.3. Critérios Adicionais de Conformidade Fundiária**

Além da documentação exigida nas fases de validação, alguns critérios adicionais devem ser observados para garantir que o projeto esteja em conformidade com as melhores práticas fundiárias e ambientais. Esses critérios complementam os requisitos básicos e oferecem uma camada extra de segurança jurídica e ambiental para os projetos certificados pela Tero Carbon.

#### 5.3.1. Análise de Sobreposições

A análise de sobreposições é um passo crítico para evitar conflitos fundiários e assegurar que o projeto não incida sobre áreas protegidas ou territórios de terceiros. Um projeto só é elegível se não forem identificadas sobreposições.

O uso de ferramentas geoespaciais permite detectar e corrigir eventuais irregularidades antes da certificação. Para isso será analisado o CAR sem sobreposições com:

- Terras Indígenas (Lei nº 6.001/1973);
- Unidades de Conservação (SNUC - Lei nº 9.985/2000);
- Territórios Quilombolas (Decreto nº 4.887/2003);
- Assentamentos rurais (INCRA);
- Projetos de crédito de carbono registrados;
- Outras propriedades privadas; e
- Processos minerários na ANM.

### 5.3.2. Histórico de Uso do Solo (últimos 15 anos)

A avaliação do histórico do uso do solo de, pelo menos, os últimos 15 anos é essencial para garantir que a área do projeto não tenha sido objeto de atividades que possam comprometer sua elegibilidade para a certificação. Atividades passadas que comprometem o projeto:

- Garimpo ilegal;
- Cultivo de culturas proibidas (narcotráfico);
- Desmatamentos em área de RL pós-2008; e
- Qualquer atividade ilícita ou não licenciada.

Registros de imagens de satélite e dados de monitoramento do imóvel rural e seu entorno são fundamentais para essa verificação. será analisado:

- Mapas baseados em imagens de satélite de pelo menos 15 anos, usando dados oficiais (como MapBiomas e INPE), para representar a área do imóvel e seu entorno; e
- Comprovação de ausência de desmatamento ilegal pós-2008.

### 5.4. Fluxo de Validação das Informações Fundiárias

O fluxo de validação das informações fundiárias segue um processo estruturado para garantir que todas as exigências sejam atendidas de maneira rigorosa e transparente. Essa metodologia permite uma avaliação detalhada da regularidade fundiária dos projetos desde a fase inicial até a verificação periódica. O passo-a-passo envolve:

1. **Pré-Análise:** Verificação inicial da documentação.
2. **Due Diligence:** Análise de sobreposições e conformidade legal.
3. **Auditoria (VVB):** Verificação por organismo independente.
4. **Validação:** Validação fundiária após aprovação.

## 6. Conformidade Fundiária na Verificação de Projetos NBS

A fase de monitoramento de projetos de carbono de Soluções Baseadas na Natureza (NBS) não se limita à mensuração de estoques de carbono ou à verificação de resultados ambientais. É igualmente fundamental a garantia da manutenção da conformidade fundiária ao longo do ciclo de vida do projeto. Documentos fundiários com prazos de validade, mudanças na legislação ou novas sobreposições territoriais podem comprometer a permanência do projeto e a integridade dos créditos gerados.

Para evitar esses riscos, a Tero Carbon exige que os projetos passem por auditorias periódicas que assegurem a regularidade contínua da documentação fundiária e a adequação dos registros geoespaciais. Esse processo fortalece a credibilidade dos créditos de carbono emitidos e garante segurança jurídica para investidores e demais partes interessadas.

### **6.1. Documentação Fundiária para Verificação Periódica**

#### 6.1.1. Imóveis Privados

Documentos com validade limitada ou sujeitos a alterações devem ser reapresentados a cada ciclo de monitoramento.

**Quadro 11.** Comprovação da manutenção da propriedade ou posse.

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	VALIDADE	QUEM EMITE
Certidão da Matrícula Atualizada (Inteiro Teor ou Narrativa)	Certidão da Matrícula emitida nos últimos 3 meses	3 meses	Cartório de Registro de Imóveis

**Quadro 12.** Comprovação da ausência de débitos ou pendências.

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	VALIDADE	QUEM EMITE
Certidão Negativa de Débitos de ITR	Comprova quitação do Imposto Territorial Rural	6 meses	Receita Federal

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	VALIDADE	QUEM EMITE
Certidão de Ônus Reais (Negativa de Penhor)	Ausência de ônus reais que recaia sobre o imóvel	3 meses	Cartório de Registro de Imóveis
Certidão de Ações Reais e Pessoais Reipersecutória	Ausência de ação real ou pessoal que recaia sobre o imóvel	3 meses	Cartório de Registro de Imóveis
Certidão Ambiental Negativa	Declara inexistência de autuações ou processos ambientais	1 ano	Órgãos Ambientais Estaduais e Municipais

**Quadro 13.** Manutenção do CAR sem pendências.

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	VALIDADE	QUEM EMITE
CAR (Cadastro Ambiental Rural)	Status atualizado, sem pendências ou sobreposições	Contínuo	SICAR (Federal)

**Quadro 14.** Outros (Complementares, não obrigatórios).

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	VALIDADE	QUEM EMITE
Relatório de Cumprimento de TAC/PRAD	Comprovação do cumprimento de metas ambientais	1 ano	Órgão ambiental ou Ministério Público
Contrato de Arrendamento/Comodato	Autorização formal para uso do imóvel privado	3 meses	Partes Envolvidas
Licenciamento Ambiental	Renovação, se aplicável	Varia por licença	Órgão ambiental competente
Certificados Terceiros (FSC, Orgânico)	Renovação, se aplicável	Varia por certificação	Organizações certificadoras

Checklist para Imóveis Privados:

- Certidão da Matrícula (Inteiro Teor ou Narrativa) atualizada ( $\leq 3$  meses);
- Certidão Negativa de Débitos de ITR ( $\leq 6$  meses);
- Certidão de Ônus Reais / Negativa de Penhor ( $\leq 3$  meses);
- Certidão de Ações Reais e Pessoais Reipersecutória ( $\leq 3$  meses);
- Certidão Ambiental Negativa ( $\leq 1$  ano);
- CAR sem novas pendências;
- Relatório de Cumprimento de TAC/PRAD ( $\leq 1$  ano, se aplicável);
- Manutenção do Contrato de Arrendamento/Comodato ( $\leq 3$  meses, se aplicável) ;
- Renovação das Licenças Ambientais (se aplicável); e
- Renovação de Certificações Terceiras (se aplicável).

6.1.2. Imóveis Públicos

A manutenção de autorizações e eventuais contratos é fundamental para projetos NBS em áreas públicas.

**Quadro 15.** Comprovação da manutenção das autorizações de uso.

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	VALIDADE	QUEM EMITE
Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)	Renovação ou comprovação de vigência do contrato	Varia por contrato	SPU ou órgão gestor (ex: ICMBio)

**Quadro 16.** Comprovação da ausência de débitos ou pendências.

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	VALIDADE	QUEM EMITE
Certidão de Não Desapropriação	Atesta ausência de processos de desapropriação	1 ano	Prefeituras/ Governos Estaduais
Certidão de Situação do Imóvel	Certifica a situação atual do imóvel no que tange a ocupação	1 ano	Secretaria do Patrimônio da União (SPU)
Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais do Imóvel	Confirma inexistência de pendências com a SPU		

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	VALIDADE	QUEM EMITE
Certidão Ambiental Negativa	Declara inexistência de autuações e/ou processos ambientais	1 ano	Órgãos Ambientais regionais

**Quadro 17.** Outros (Complementares, não obrigatórios).

DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	VALIDADE	QUEM EMITE
Relatório de Cumprimento de TAC/PRAD	Comprovação do cumprimento de metas ambientais	1 ano	Órgão ambiental ou Ministério Público
Contrato de Arrendamento/Comodato	Comprovação de renovação ou vigência do contrato	Varia por contrato	Ente público gestor
Licenciamento Ambiental	Renovação, se aplicável	Varia por licença	Órgão ambiental competente
Certificados Terceiros (FSC, Orgânico)	Renovação, se aplicável	Varia por certificação	Organizações certificadoras

Checklist para Imóveis Públicos:

- CDRU ou contrato de uso vigente;
- Certidão Negativa de Desapropriação ( $\leq 1$  ano);
- Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais - SPU ( $\leq 1$  ano);
- Certidão de Situação do Imóvel - SPU ( $\leq 1$  ano);
- Licenciamento ambiental renovado (se expirado);
- Relatório de cumprimento de TAC/PRAD ( $\leq 1$  ano);
- Manutenção do Contrato de Arrendamento/Comodato (se aplicável);
- Renovação das Licenças Ambientais (se aplicável); e
- Renovação de Certificações Terceiras (se aplicável).

## **6.2. Critérios Adicionais de Monitoramento**

A manutenção da conformidade fundiária exige verificações contínuas para identificar mudanças que possam comprometer a regularidade do projeto. Esse processo envolve a análise de novas sobreposições territoriais e o monitoramento do histórico do uso do solo, assegurando que o projeto permaneça dentro dos padrões exigidos pelo Programa de Certificação Tero Carbon.

### **6.2.1. Análise de Novas Sobreposições**

O monitoramento geográfico contínuo das áreas do projeto é importante para detectar e corrigir eventuais novas sobreposições, principalmente com propriedades privadas. Através de ferramentas geoespaciais e bases de dados atualizadas, é possível verificar se novos registros fundiários ou alterações territoriais impactam a conformidade do projeto. Neste sentido, nesta etapa é realizado:

- Revisão do CAR: Verificação de novas sobreposições com:
  - Terras Indígenas;
  - Unidades de Conservação;
  - Propriedades Privadas; e
  - Processos minerários na ANM.
- Atualização do *Shapefile*: Inclusão de alterações no limite do imóvel ou áreas do projeto.

### **6.2.2. Avaliação Contínua de Uso do Solo (período monitorado)**

Após a análise histórica do uso do solo, é essencial que o monitoramento continue anualmente para garantir que não ocorra nenhuma alteração que possa comprometer a conformidade do projeto. A atualização contínua de mapas obtidos pelo geoprocessamento de imagens de satélite permite identificar desmatamentos, degradação ambiental ou outras mudanças que possam impactar a certificação. Esse acompanhamento anual é uma medida de monitoramento que assegura a permanência do estoque de carbono e a credibilidade dos créditos gerados. Nesta etapa é requisitado:

- Conjunto de mapas de uso do solo baseados em imagens de satélite atualizado com o período monitorado, usando dados oficiais (como MapBiomas e INPE);
- Comprovação de ausência de desmatamento ilegal no período monitorado.

### **6.3. Fluxo de Validação das Informações Fundiárias**

Na fase de verificação, os projetos devem demonstrar que mantiveram sua conformidade ao longo do tempo, reapresentando periodicamente documentos atualizados. O passo-a-passo desta verificação envolve:

5. **Pré-Análise:** Verificação inicial da documentação.
6. **Due Diligence:** Análise de sobreposições e conformidade legal.
7. **Auditoria (VVB):** Verificação por organismo independente.
8. **Validação:** Validação fundiária após aprovação.

## **7. Referências**

### **Legislação e Normas Brasileiras**

Código Florestal (Lei nº 12.651/2012). Regulamenta a proteção da vegetação nativa e institui o CAR (Cadastro Ambiental Rural). Disponível em: [Planalto](#).

Decreto nº 4.887/2003. Regulamenta o procedimento para identificação, reconhecimento, delimitação, demarcação e titulação de terras ocupadas por remanescentes das comunidades dos quilombos. Disponível em: [Planalto](#).

Decreto nº 6.040/2007. Institui a Política Nacional de Desenvolvimento Sustentável dos Povos e Comunidades Tradicionais. Disponível em: [Planalto](#).

Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964). Define a política agrícola e fundiária brasileira. Disponível em: [Planalto](#).

Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD – Lei nº 13.709/2018). Regulamenta o tratamento de dados pessoais. Disponível em: [Planalto](#).

Lei de Regularização Fundiária (Lei nº 13.465/2017). Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Disponível em: [Planalto](#).

SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservação (Lei nº 9.985/2000).  
Define critérios para criação e gestão de unidades de conservação. Disponível em: [Planalto](#).

### **Sites e Plataformas**

Agência Nacional de Mineração (ANM). Consulta a processos minerários: [ANM](#).

IBAMA – Licenciamento Ambiental. Informações sobre autuações e processos: [IBAMA](#).

ICMBio – Unidades de Conservação. Dados sobre unidades de conservação federais: [ICMBio](#).

INCRA – Sistema SIGEF. Emissão de CCIR e consulta a imóveis rurais: [SIGEF](#).

MapBiomass. Plataforma de monitoramento do uso do solo: [MapBiomass](#).

Prodes (INPE). Plataforma de monitoramento do uso do solo. [INPE](#).

SPU – Secretaria do Patrimônio da União. Emissão de certidões negativas: [SPU](#).

SICAR – Sistema Nacional de CAR. Cadastro Ambiental Rural: [SICAR](#).

### **Referências Internacionais**

Acordo de Paris (Artigo 6). Diretrizes para mercados de carbono sob a UNFCCC. Disponível em: [UNFCCC](#).

ICROA – Code of Best Practices. Padrões de integridade para créditos de carbono. Disponível em: [ICROA](#).

### **Guias e Publicações Técnicas**

Guia Fundiário – Aplicado para Desenvolvedores de Projetos de Carbono no Brasil. Publicado pela Aliança Brasil NBS, este guia oferece orientações práticas sobre regularização fundiária e gestão territorial para projetos de NBS. Disponível em: [Aliança Brasil NBS](#).

### **Tero Carbon**

Programas Tero. Programas de Certificação, Metodologias e Registro e Uso de Ativos. Disponível em: [Tero Carbon](#).



Metodologias Tero. Metodologias NBS e TBS publicadas. Disponível em: [Tero Carbon](#).

## Histórico de Versões

VERSÃO	DATA	NOTAS
1.0	10/02/2025	Versão inicial aprovada pela Direção e lançada para consulta pública.