

CONDOMÍNIO AGRÁRIO E SISTEMINHA: UMA PROPOSTA DE USO DA TERRA.

ELIAS BEZERRA JUNIOR¹
MARIANA SOARES FRAGA MUÇOUÇAH²

RESUMO

O presente trabalho analisa a viabilidade do condomínio agrário atrelado ao Sisteminha Embrapa como modelo de uso da terra em áreas periurbanas e rurais, que visa estabelecer a qualidade de vida das famílias de classe média. A pesquisa, de caráter qualitativo e exploratório, fundamentou-se na análise integrada de dispositivos legais e referenciais técnicos, evidenciando a possibilidade da organização coletiva do uso da terra, sem fragmentação jurídica, para conciliar segurança jurídica e eficiência produtiva. Os resultados demonstram que o modelo propicia a produção integrada de alimentos em pequena escala, desde a satisfação ao consumo próprio e à geração de excedente, ao mesmo tempo, promove o bem-estar, a convivência familiar e o contato com a natureza. Conclui-se que a proposta representa uma alternativa consistente aos modelos convencionais de ocupação da terra, ao articular aspectos jurídicos, produtivos e sociais para um arranjo voltado ao bem-estar.

Palavras-chave: Condomínio agrário; Qualidade de vida; Sisteminha Embrapa; Uso da terra.

INTRODUÇÃO

A crescente busca por qualidade de vida tem impulsionado novos arranjos de uso da terra, especialmente em áreas periurbanas e rurais próximas aos grandes centros. Nesse contexto, observa-se um movimento de famílias de classe média em direção a espaços que proporcionem tranquilidade, contato com a natureza e acesso a alimentos mais saudáveis. Diferentemente da lógica produtivista do agronegócio ou da subsistência típica da agricultura familiar, esse modelo se orienta por valores como bem-estar, convivência familiar e redução do estresse urbano. A terra, nesse caso, deixa de ser apenas um ativo econômico e passa a assumir uma função social ampliada, vinculada à qualidade de vida e à experiência cotidiana dos indivíduos.

O interesse em desenvolver esta abordagem decorre da necessidade de compreender como estruturas jurídicas e produtivas podem viabilizar esse novo perfil de uso da terra, sem incorrer em irregularidades legais ou ineficiências operacionais.

Diante desse cenário, o presente estudo tem como objetivo analisar a viabilidade do condomínio agrário como modelo de uso coletivo da terra, articulado à aplicação do Sisteminha, em áreas periurbanas e rurais, com foco na promoção da qualidade

¹Graduando(a), CST. em Agronegócio pela Faculdade de Tecnologia de Mogi das Cruzes – FATEC-MC. Mogi das Cruzes-SP. E-mail: elias.bezerra.jr@hotmail.com.

²Docente, CST. Em Agronegócio pela Faculdade de Tecnologia de Mogi das Cruzes – FATEC-MC. Mogi das Cruzes-SP.

de vida, bem-estar e produção sustentável de alimentos para famílias de classe média.

REFERENCIAL TEÓRICO

Modelos tradicionais, como o parcelamento do solo, encontram limitações impostas pela legislação urbanística brasileira, especialmente pela Lei nº 6.766/1979 (Brasil, 1979), que regula a divisão formal de áreas. Por outro lado, o uso coletivo da terra, sem fragmentação jurídica, apresenta-se como alternativa viável, desde que alinhado às diretrizes do Lei nº 4.504/1964 (Brasil, 1964), que estabelece a função social da propriedade e incentiva formas associativas de exploração rural. Nesse cenário, o condomínio agrário surge como uma solução intermediária, capaz de conciliar segurança jurídica e eficiência no uso do espaço.

Do ponto de vista teórico, o conceito de condomínio agrário encontra respaldo na doutrina de Augusto Ribeiro Garcia, que o define como uma modalidade associativa voltada à superação da limitação de escala produtiva, permitindo o compartilhamento de recursos, custos e resultados (Garcia, 2013). Essa estrutura se diferencia de outras formas organizacionais, como cooperativas, por sua menor complexidade e maior flexibilidade contratual. Paralelamente, o Sisteminha, desenvolvido pela Embrapa, apresenta-se como uma base produtiva compatível com esse modelo, ao propor a integração de atividades como piscicultura, horticultura e criação de pequenos animais em espaços reduzidos, com foco na eficiência e na sustentabilidade. Inicialmente voltado à segurança alimentar, o Sisteminha evoluiu para incorporar elementos de empreendedorismo comunitário, ampliando seu potencial de aplicação (Embrapa, 2023). Essa convergência entre estrutura jurídica e tecnologia produtiva permite a construção de um modelo híbrido, que atende tanto às necessidades de consumo quanto à possibilidade de comercialização de excedentes.

Além disso, a manutenção da unidade cadastral do imóvel rural, conforme previsto na Lei nº 5.868/1972 (Brasil, 1972), reforça a viabilidade do condomínio agrário ao evitar a fragmentação irregular da terra, garantindo coerência entre uso real e registro oficial. Tal aspecto é fundamental para assegurar a legalidade do modelo, especialmente em contextos em que há risco de caracterização de loteamento disfarçado. Assim, o diálogo entre legislação, doutrina e tecnologia produtiva evidencia uma alternativa consistente para o uso da terra em contextos contemporâneos, marcada pela integração entre qualidade de vida e racionalidade econômica.

MATERIAL E MÉTODOS

A pesquisa em questão classifica-se como qualitativa, exploratória e descritiva, baseada na revisão de documentos e na análise teórica. Dispositivos legais foram utilizados como bases normativa e conceitual, disponíveis nas leis 4.504/64, 6.766/79 e 5.868/72, além de numerações que tratam dos fundamentos teóricos do sistema de

produção denominado Sisteminha Embrapa (Guilherme *et al.*, 2019), e de bases do autor Augusto Ribeiro Garcia (Garcia, 2013).

A metodologia utilizada consistiu em realizar uma análise integrada entre as fontes, na busca por identificar a convergência entre o aspecto jurídico e o aspecto produtivo do modelo a ser proposto. A organização dos dados se deu por meio de categorização temática, tendo como base a utilização da terra, a estrutura jurídica e o sistema produtivo. A avaliação foi realizada por meio de uma leitura interpretativa, enfocando a viabilidade do condomínio agrário aplicado ao Sisteminha para os contextos periurbanos e rurais.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

A análise integrada das bases jurídicas e produtivas demonstra que o condomínio agrário, se articulado ao Sisteminha, representa uma alternativa viável para o uso da terra em áreas periurbanas e rurais voltadas para a qualidade de vida. Identificou-se que a principal vantagem do modelo está na manutenção da unidade jurídica do imóvel, evitando ser caracterizado como parcelamento irregular, conforme os limites da Lei nº 6.766/1979. Ao mesmo tempo, a exploração coletiva permite o uso eficiente dos recursos, conforme a função social da propriedade, prevista na Lei nº 4.504/1964.

Do ponto de vista produtivo, a aplicação do Sisteminha, desenvolvida pela Embrapa, apresenta compatibilidade com pequenos espaços e com a lógica da produção integrada. A recirculação dos nutrientes, a diversificação das culturas e o baixo custo operacional caracterizam um sistema que se adapta ao perfil das famílias que não dependem somente da renda agrícola, mas que buscam alimentos de qualidade e a autonomia parcial. Dessa forma, os resultados indicam um apontamento para um modelo em a produção agropecuária deixa de ser puramente econômica e assume também as dimensões sociais e subjetivas.

A interpretação desses dados reitera a tese de que o condomínio agrário é uma solução moderna encontrada em resposta às limitações estruturais do acesso individual à terra. De acordo com Garcia (2013), a organização coletiva se configura como o mecanismo para superar a falta de escala produtiva, o que preserva a simplicidade jurídica e operacional. Tal entendimento apresenta uma sinergia com a trajetória do Sisteminha, que começou a se apropriar do empreendedorismo comunitário (Embrapa, 2023), expandindo para além da subsistência.

Entretanto, ao contrário da preocupação inicial com a agricultura familiar, o modelo aqui abordado movimentou essas estratégias para uma clientela de classe média, o que implica uma adaptação conceitual significativa. Outrossim, observou-se a importância atribuída ao estado-coerente do único cadastramento, conforme estipulado na Lei nº 5.868/1972.

No contexto do condomínio agrário, a não-segmentação jurídica da terra requer que o uso coletivo seja, efetivamente, integrado, e que não haja individualização da área que seja possível caracterizá-la como irregular. Tal questão expressa uma condição crítica: a sustentabilidade do modelo não diz respeito, unicamente, à técnica

produtiva ou à disposição dos usuários, mas à adesão sistemática à estruturação legal.

CONCLUSÃO

O presente estudo visou examinar a viabilidade do condomínio agrário vinculado ao Sisteminha como uma forma de uso da terra com foco na qualidade de vida em áreas periurbanas e rurais. Os resultados mostraram que a organização coletiva, desprovida de fragmentação jurídica do imóvel, é capaz de associar segurança jurídica e uso adequado dos recursos, que atende às demandas contemporâneas por bem-estar, alimentação saudável e contato com a natureza. Mostrou que a integração produtiva em pequena escala pode ser compatível com o perfil das famílias de classe média, pois atende tanto à sua necessidade de consumo próprio como à geração de excedentes.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Lei nº 4.504**, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra. Brasília, DF, Brasil, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 31 de mar. 2026.

BRASIL. **Lei nº 5.868**, de 12 de dezembro de 1972. Institui o Sistema Nacional de Cadastro Rural. Brasília, DF, Brasil, 1972. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5868.htm. Acesso em: 31 de mar. 2026.

BRASIL. **Lei nº 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Brasília, DF, Brasil, 1979. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 31 de mar. 2026.

EMBRAPA, Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária. **Sisteminha faz 21 anos e ganha versão voltada ao empreendedorismo comunitário**. Brasília-DF, Brasil, 2023. Disponível em: <https://www.embrapa.br/busca-de-noticias/-/noticia/79293389/sisteminha-faz-21-anos-e-ganha-versao-voltada-ao-empreendedorismo-comunitario>. Acesso em: 31 de mar. 2026.

GARCIA, Augusto Ribeiro. **Condomínios e consórcios agrários**. Material técnico-jurídico. Brasil, 2013.

GUILHERME, Luiz Carlos *et al.* **Sistema Integrado de Produção de Alimentos – Módulo 1: tanque de peixes**. Teresina: Embrapa Meio-Norte, 2019. Disponível em: [SisteminhaEmbrapaUFUFapemigBaixa2019.pdf](#). Acesso em: 07 de abr. 2026.