

Algumas questões do Rural no universo Cartorial

Trabalho apresentado no '1º Encontro Regional Gilberto Valente da Silva'

Ribeirão Preto 02/fev/2013

Colaboração de KÜMMEL Advogados Associados

Dra. Wilma Kümmel

OAB/SP 147.086

Engenheiro Juvenal Ferreira

CREA 0601928440

Primeiramente quero agradecer o convite para participar do Primeiro Encontro Regional, que leva o nome do saudoso e querido amigo, e mestre, ou melhor dizendo, mestre amigo “GILBERTO VALENTE DA SILVA”.

Parabéns a seu filho, Paulo Fernando juntamente com seus colaboradores diretos e indiretos pela continuidade da obra do “*mestre para sempre*” no dizer, do não menos mestre, Dr. Ricardo Dip.

Tenho certeza que todos aqui se sentem honrados, tanto quanto eu, com ilustre presença do nosso Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, o Desembargador DR. **JOSÉ RENATO NALINI**, e na tentativa externar o sentimento dos presentes apresentar os nossos sinceros agradecimentos por abrilhantar este Primeiro Encontro Regional “GILBERTO VALENTE DA SILVA”.

A Dra. Lea Emilia Braune Portugal presença das mais queridas dos Notários e Registradores pelo muito que fez e continua fazendo em prol dos Registradores deste País mundo afora.

Sinto-me por demais gratificada pela lembrança e oportunidade de trazer a essa seleta audiência alguns aspectos sobre o “Imóvel Rural” e sua vinculação ao Sistema Cartorial, de uma forma ampla.

Tenho consciência das extremas dificuldades enfrentadas por todos aqueles que dependem da atuação da administração pública para cumprirem seus misteres. Ontem menos, hoje mais, e no futuro...

CCIR

Primeira barreira a ser vencida, seja na lavratura de uma escritura, seja num registro em Matrícula existente ou na abertura de nova, ou mesmo numa averbação, a apresentação obrigatória do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural - CCIR

Talvez alguém pergunte: - O que é o CCIR?

É o documento emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA em resposta ao cadastramento do Imóvel Rural no

Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR, pelo seu detentor a qualquer título e que constitui prova da regularidade cadastral do imóvel que está sendo alienado, desmembrado, arrendado, hipotecado, prometido em venda e compra, e para a homologação de partilhas amigáveis e/ou judiciais, sob pena de nulidade.

Os dados constantes do CCIR são unicamente cadastrais **não fazem prova de propriedade ou de direitos a ela relativos.** (lei 5.868/72 –artigo 3º)

Exigência legal:

Previsto pela Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964- Estatuto da Terra.

Normatizado pela Lei nº 4.947, de 06 de abril de 1966, em especial artigo 22 e parágrafos 1º a 6º com seus cinco incisos o artigo 20 da Lei 9.393, de 19 de dezembro de 1996 com nova redação dada pelo artigo 1º da Lei 10.267 de 28 de agosto de 2001 e Lei 5.868 de 12 de dezembro de 1972 – artigo 3º.

No sitio do INCRA podemos encontrar link direto para:

- emissão do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR;
- consultar a autenticidade do Certificado – CCIR.

Para que o CCIR seja emitido o cadastro do imóvel rural deverá estar atualizado.

CADASTRO DOS IMÓVEIS RURAIS

O Cadastro dos imóveis rurais foi instituído pela Lei 4.504 - o Estatuto da Terra, em 1964, e modificado pela Lei nº 5.868/72 que em seu regulamento, Decreto nº 72.106/73, determina que o INCRA realize, a cada cinco anos, uma revisão geral dos cadastros, por meio de um **RECADASTRAMENTO GERAL**

O primeiro grande evento após a tributação sobre a propriedade territorial rural passar à competência e capacidade tributárias da União Federal foi a

“Semana da Terra” ao final de 1965, que deu origem às primeiras Unidades Municipais de Cadastramento – UMC.

Tivemos recadastramentos gerais em 1972 e 1978, posteriormente, o que se denominou ATUALIZAÇÃO em 1982 – DA/82, e o último recadastramento geral em 1992. A partir de então outros mecanismos foram introduzidos na busca de um Banco de Dados atualizado no SNCR.

Em 1997 houve um chamamento de todos os detentores de imóveis rurais com área acima de 5.000,0000ha para que apresentasse informações atualizadas sobre a definição dominial das terras com certidões imobiliárias e/ou escrituras públicas acompanhadas de planta de localização e memorial descritivo, Laudo Agrônômico comprovando o uso das mesmas.

Em 1999 diante das inconsistências apuradas em relação a origem e sequência dos títulos de propriedade e a dimensão dos imóveis, adveio a Portaria 558, de 15 de dezembro de 1999, cancelando do SNCR todos os imóveis submetidos ao chamamento de 1997, tornando insubsistentes os Certificados de Cadastro de Imóvel Rural, respectivos.

Em 2002 foram aprovados novos atos normativos sobre a coleta e o processamento dos dados, relativos à Declaração para Cadastro de Imóvel Rural que compõem o Sistema.

O antigo formulário, mais conhecido como DP passou a contemplar de forma autônoma: Dados Pessoais e de Relacionamentos; Dados sobre a Estrutura e Dados sobre o Uso, sendo este último exigível somente para os imóveis com área superior a 04(quatro) Módulos Fiscais do Município em que se localiza o imóvel. Manual disponível em versão eletrônica no sitio do INCRA, que também apresenta de forma detalhada todas as exigências: de documentação comprobatória, e entrega de planta e memoriais descritivos, quando for o caso.

- **Módulo Fiscal - MF**

O Módulo Fiscal -MF é dimensionado em hectares definido por Município, cuja tabela está anexa à Instrução Especial INCRA nº 20, de 1980.

Os municípios que foram criados após 1980 tiveram a dimensão do seu módulo fiscal fixado por outros atos normativos na medida de sua criação

Do ponto de vista cartorial a relevância do módulo fiscal fica afeta a previsão da gratuidade dos trabalhos técnicos georreferenciados aos proprietários de imóveis rurais com área total não excedente a 4 módulos fiscais (Lei dos Registros Públicos, artigo 176, §3º, e artigo 225, §3º).

- **Módulo Rural - MR**

O Módulo Rural ou Módulo Regional é a área **máxima** de um imóvel fixada para cada região e tipo de exploração, como a dimensão ideal do imóvel rural de forma que garanta a subsistência e o progresso econômico-social do agricultor e sua família, absorvendo a força de trabalho familiar podendo eventualmente contar com a ajuda de terceiros, nos termos do Estatuto da Terra:

Estatuto da Terra -ET- - Lei nº 4.504, de 30 de Novembro de 1964:

Art. 4º - Para os efeitos desta Lei, definem-se:

II - Propriedade Familiar, o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalhado com a ajuda de terceiros;

III - Módulo Rural, a área fixada nos termos do inciso anterior.

Essa unidade de medida é fixada com base nos critérios determinados pelo artigo 11 do Decreto nº 55.891, de 31 de março de 1965:

Art. 11. O módulo rural, definido no inciso III do artigo 4º do Estatuto da Terra, tem como finalidade primordial estabelecer uma unidade de medida que exprima a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico.

Parágrafo único. A fixação do dimensionamento econômico do imóvel que, para cada zona de características ecológicas e econômicas homogêneas e para os diversos tipos de exploração, representará o módulo, será feita em função:

- a) da localização e dos meios de acesso do imóvel em relação aos grandes mercados;*
- b) das características ecológicas das áreas em que se situam;*
- c) dos tipos de exploração predominantes na respectiva zona.*

O Módulo Rural tem como variantes não só a localização do imóvel, mas também o tipo predominante de exploração desenvolvido na região (cultura temporária, permanente, florestal, pecuária, hortigranjeira).

Todas estas situações e classificações estão contidas na **Instrução Especial – INCRA nº 5-A**, que dispõe sobre Normas, Classificações, Questionários e Tabelas Relativas à Implantação do Sistema Nacional de Cadastro Rural e a Tributação previstas no Decreto nº 72.106, de 18 de abril de 1973 e no Decreto 55.891, de 31 de março de 1965. Aprovada pela Portaria/MA 196/73; Publicada no DOU de 07/06/73, S. I; Alterada pela IE/Nº 16/79.

- **Fração Mínima de Parcelamento – F.M.P.**

O Módulo denominado Fração Mínima de Parcelamento é a área **mínima** em que o imóvel rural pode ser dividido, nos termos do artigo 65 do Estatuto da Terra:

Estatuto da Terra -ET- - Lei nº 4.504, de 30 de Novembro de 1964:

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

§ 1º Em caso de sucessão causa mortis e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não se poderão dividir imóveis em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural.

§ 2º Os herdeiros ou os legatários, que adquirirem por sucessão o domínio de imóveis rurais, não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural.

§ 3º No caso de um ou mais herdeiros ou legatários desejar explorar as terras assim havidas, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária poderá prover no sentido de o requerente ou requerentes obterem financiamentos que lhes facultem o numerário para indenizar os demais condôminos.

§ 4º O financiamento referido no parágrafo anterior só poderá ser concedido mediante prova de que o requerente não possui recursos para adquirir o respectivo lote.

§ 5º Não se aplica o disposto no caput deste artigo aos parcelamentos de imóveis rurais em dimensão inferior à do módulo, fixada pelo órgão fundiário federal, quando promovidos pelo Poder Público, em programas oficiais de apoio à atividade agrícola familiar, cujos beneficiários sejam agricultores que não possuam outro imóvel rural ou urbano. [\(Incluído pela Lei nº 11.446, de 2007\).](#)

§ 6º Nenhum imóvel rural adquirido na forma do § 5º deste artigo poderá ser desmembrado ou dividido. [\(Incluído pela Lei nº 11.446, de 2007\).](#)

A questão divisibilidade do imóvel rural foi regradada inicialmente pelo artigo 8º da Lei nº 5. 868, DE 12 DE DEZEMBRO DE 1972.

Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

§ 1º - A fração mínima de parcelamento será:

a) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das capitais dos Estados;

b) o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C;

c) o módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D.

§ 2º - Em Instrução Especial aprovada pelo Ministro da Agricultura, o INCRA poderá estender a outros Municípios, no todo ou em parte, cujas condições demográficas e sócio-econômicas o aconselhem, a fração mínima de parcelamento prevista para as capitais dos Estados.

É de todo recomendável lembrar que a Fração Mínima de Parcelamento até agosto de 1997 era baseada na dimensão do Módulo Rural de acordo com a Zonas Típicas de Módulo, sendo que para o Estado de São Paulo, nos termos da alínea “b” supra, variava entre 10 e 25 hectares quando o módulo rural do imóvel não era em menor dimensão, ou seja valendo a menor área.

Dimensão do Módulo por Tipo de Exploração (hectares)							
Código da ZTM	ZTM	Horti-granjeira	Lavoura		Pecuária	Florestal	Imóvel Inexplorado ou com Exploração não Definida
			Permanente	Temporária			
1	A1	2	10	13	30	45	5
2	A2	2	13	16	40	60	10
3	A3	3	15	20	50	60	15
4	B1	3	16	20	50	80	20
5	B2	3	20	25	60	85	25
6	B3	4	25	30	70	90	30
7	C1	4	30	35	90	110	55
8	C2	5	35	45	110	115	70
9	D	5	40	50	110	120	100

A partir de 1982 pela INSTRUÇÃO ESPECIAL/INCRA/Nº 26 de 21 de junho de 1982. Aprovada pela Portaria/MA 167/82; DOU de 21/06/82, a fração mínima de parcelamento prevista para as capitais dos estados foi estendida a outros municípios.

Art.1º Fica atribuída aos municípios situados nas Zonas Típicas de Módulo designadas "A", dos Estados do Pará, Ceará, Rio Grande do Norte, Paraíba, Pernambuco, Alagoas, Sergipe, Bahia, Minas Gerais, Espírito Santo, Rio de Janeiro, São Paulo, Paraná, Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Mato Grosso do Sul e Goiás conforme consta da Tabela I - a, da Instrução Especial INCRA nº14/78, e aos municípios relacionados na Tabela-1, anexa à presente Instrução Especial, a fração mínima de parcelamento prevista para as capitais dos Estados, nos termos do Parágrafo Segundo do Artigo 8 da Lei nº5.868, de 12 de dezembro de 1972.
Art.2º A presente Instrução Especial entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Nota: A Instrução Especial 26 foi publicada também, no Boletim dos Serventuários da Justiça do Estado de São Paulo Ano XXX Julho a Dezembro de 1982 nº 113, página 44, por determinação do Exmo. Sr. Desembargador Corregedor Geral da Justiça – fonte: PROT. CG. Nº 21.086/82 e OF. INCRA/CR-08/GC nº 891/82 - São Paulo-SP - Em 23-7-82

Em 1997 novamente por meio de Instrução Especial/INCRA Nº50/97 a Fração Mínima de Parcelamento – FMP do imóvel rural é reduzida estendendo o módulo de exploração hortigranjeira, prevista para as capitais dos estados para outros municípios, resultando para o Estado de São Paulo a dimensão de 2 e 3 hectares como Fração Mínima de Parcelamento do imóvel rural para fins de desmembramento.

O tamanho da FMP consta no CCIR.

Portanto, para alienação a qualquer título de parte de um imóvel rural, tanto a parte alienada, como a remanescente, deverá ter, no mínimo a área da FMP.

Para alienações abaixo da Fração Mínima de Parcelamento, no caso de destinação diversa da atividade rural a matéria esta regulamentada pelo Decreto 62.504/68 e necessita a autorização expressa do INCRA a partir de procedimento administrativo formal. Lembrando que a autorização do INCRA deverá constar do texto da Escritura Pública.

- **Desmembramentos**

Como se pode observar pela matéria legislativa elencada acima os desmembramentos de imóveis rurais com alienação a qualquer título de área não inferior a Fração Mínima de Parcelamento do Município são independentes de qualquer anuência ou autorização do poder público, desde que o remanescente não resulte em área inferior a esta mesma fração mínima.

Neste ponto é bom ressaltar parecer da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo (Proc. CG 046/88, Parecer nº 185/88), subscrito pelo então Juiz Auxiliar da Corregedoria DR. Hélio Lobo Júnior, admitindo a possibilidade de realização de pequenos desmembramentos, se superiores ao módulo (entenda-se fração mínima de parcelamento).

Reinterando a posição do Dr. Hélio Lobo Junior temos outro Parecer mais recente de outro Juiz Auxiliar da Corregedoria – Dr. Vicente de Abreu Amadei com a seguinte ementa:

Imóvel rural – desmembramento. Fração mínima de parcelamento. Georreferenciamento. Especialidade objetiva. Hipoteca – princípio de indivisibilidade. INCRA. DEPRN. Meio ambiente – restrição ambiental – rio – florestas – área de preservação permanente.

REGISTRO DE IMÓVEIS – Desmembramento de imóvel rural de área inferior a 500 hectares, em duas unidades, cada uma com área superior à fração mínima de parcelamento para a região - Ausência de transmissão do domínio, que não inibe o fracionamento - Apresentação dos documentos necessários, inclusive memorial e planta subscritos por profissional habilitado, resguardando-se o principio da especialidade objetiva – Desnecessidade de georreferenciamento, de autorização do INCRA e do DEPRN – Indivisibilidade da hipoteca, que não inibe a divisibilidade da coisa hipoteca - Recurso não provido, com revisão hierárquica de ofício parcial, para constar o deferimento integral da pretensão averbatória. (Processo CGJ nº 259/2006, Miguelópolis, com parecer em 03/10/2006, aprovado em 06/10/2006, publicada no D.O.E. de 18/10/2006).

No mesmo sentido Parecer nº 82/2006-E – Proc. CG 884/2005 de lavrar da também Juíz Auxiliar da Corregedoria, Dra. Ana Luiza Villa Nova, aprovado pelo Senhor Corregedor Geral em 27/03/2006.

• Georrefenciamento

A lei Nº 10.267, DE 28 DE AGOSTO DE 2001 veio alterar dispositivos de CINCO textos legais, a saber, com principais inovações:.

• Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966 – Normas de Direito Agrário

- Obrigatoriedade de apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, acompanhado da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios;
- Nos casos de usucapião, o juiz intimará o INCRA do teor da sentença, para fins de cadastramento do imóvel rural.
- Além dos requisitos previstos no art. 134 do Código Civil e na Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, os serviços notariais são obrigados a mencionar nas escrituras os seguintes dados do CCIR:
 - I – código do imóvel;
 - II – nome do detentor;
 - III – nacionalidade do detentor;
 - IV – denominação do imóvel;
 - V – localização do imóvel.
- Os serviços de registro de imóveis ficam obrigados a encaminhar ao INCRA, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público.
- O INCRA encaminhará, mensalmente, aos serviços de registro de imóveis, os códigos dos imóveis rurais de que trata o § 7º, para serem averbados de ofício, nas respectivas matrículas."

• Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 – Sistema Nacional de Cadastro Rural

- Mantém as revisões cadastrais periódicas para atualizar o SNCR e STT;
- Cria o Cadastro Nacional de Imóvel Rural – CNIR – banco de dados comum INCRA/SRF estabelece código único para cada imóvel;
- Obrigatoriedade de atualização do cadastro sempre que houver mudança de titularidade e nas áreas vinculadas à preservação ambiental.

• **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Registros Públicos**

- Acresce no artigo. 169º inciso II sobre os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.
- Acresce no artigo 176, § 1º, inciso II, item [3](#)) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:
 - a - ...b -
 - [§ 3º](#) Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea *a* do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.
- [§ 4º](#) A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.
- Acrescenta no Art. 225 o [§ 3º](#) Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.
- Acresce no artigo 246 o [§ 1º](#) As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil.
 - [§ 2º](#) Tratando-se de terra indígena com demarcação homologada, a União promoverá o registro da área em seu nome.
 - [§ 3º](#) Constatada, durante o processo demarcatório, a existência de domínio privado nos limites da terra indígena, a União requererá ao Oficial de Registro a averbação, na respectiva matrícula, dessa circunstância.
 - [§ 4º](#) As providências a que se referem os §§ 2º e 3º deste artigo deverão ser efetivadas pelo cartório, no prazo de trinta dias, contado a partir do recebimento da solicitação de registro e averbação, sob pena de aplicação de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do Oficial de Registro.

• **Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979, e – Matrícula e Registro de Imóveis**

- O artigo 4º, passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:
 - **Art. 8ºA** A União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município prejudicado poderá promover, via administrativa, a retificação da matrícula, do registro ou da averbação feita em desacordo com o art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, quando a alteração da área ou dos limites do imóvel importar em transferência de terras públicas.
 - § 1º O Oficial do Registro de Imóveis, no prazo de cinco dias úteis, contado da prenotação do requerimento, procederá à retificação requerida e dela dará ciência ao proprietário, nos cinco dias seguintes à retificação.
 - § 2º Recusando-se a efetuar a retificação requerida, o Oficial Registrador suscitará dúvida, obedecidos os procedimentos estabelecidos em lei.
 - § 3º Nos processos de interesse da União e de suas autarquias e fundações, a apelação de que trata o art. 202 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, será julgada pelo Tribunal Regional Federal respectivo.
 - § 4º A apelação referida no § 3º poderá ser interposta, também, pelo Ministério Público da União."
 - **"Art. 8ºB** Verificado que terras públicas foram objeto de apropriação indevida por quaisquer meios, inclusive decisões judiciais, a União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município prejudicado, bem como seus respectivos órgãos ou entidades competentes, poderão, à vista de prova da nulidade identificada, requerer o cancelamento da matrícula e do registro na forma prevista nesta Lei, caso não aplicável o procedimento estabelecido no art. 8ºA.
 - § 1º Nos casos de interesse da União e de suas autarquias e fundações, o requerimento será dirigido ao Juiz Federal da Seção Judiciária competente, ao qual incumbirão os atos e procedimentos cometidos ao Corregedor Geral de Justiça.
 - § 2º Caso o Corregedor Geral de Justiça ou o Juiz Federal não considere suficientes os elementos apresentados com o requerimento, poderá, antes de exarar a decisão, promover as notificações previstas nos parágrafos do art. 1º desta Lei, observados os procedimentos neles estabelecidos, dos quais dará ciência ao requerente e ao Ministério Público competente.
 - § 3º Caberá apelação da decisão proferida:
 - I – pelo Corregedor Geral, ao Tribunal de Justiça;
 - II – pelo Juiz Federal, ao respectivo Tribunal Regional Federal.

- § 4º Não se aplica o disposto no art. 254 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a títulos que tiverem matrícula ou registro cancelados na forma deste artigo."
- ["Art. 8º C](#) - **É de oito anos, contados do trânsito em julgado da decisão, o prazo para ajuizamento de ação rescisória relativa a processos que digam respeito a transferência de terras públicas rurais.**

• **Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996 – Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural**

- O artigo 16, passa a vigorar com as seguintes alterações:
 - [§ 3º](#) A Secretaria da Receita Federal, com o apoio do INCRA, administrará o CAFIR e colocará as informações nele contidas à disposição daquela Autarquia, para fins de levantamento e pesquisa de dados e de proposição de ações administrativas e judiciais.
 - § 4º Às informações a que se refere o § 3º aplica-se o disposto no [art. 198 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966](#) - Sistema Tributário Nacional

• **Normas INCRA em vigor para o Processo de Certificação**

Depois de quatro Normas de Execução editadas em 2007, 2009, 2 em 2010, finalmente entrou em vigência em 27 de novembro de 2012 quando foi publicada no Diário Oficial da União a **NORMA DE EXECUÇÃO Nº 105, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2012.**

Essa Norma de Execução traz informações sobre o trâmite do processo de certificação nos setores de cadastro rural do INCRA e no Comitê de Certificação além de definir procedimentos de execução dos trabalhos de georreferenciamento, de elaboração de peças técnicas e conceitos importantíssimos baseados em Leis vigentes.

A Coordenação Geral de Cartografia do INCRA, em Brasília, emitiu a Nota Técnica 01/2010 de 22/02/10, publicada no Boletim de Serviço do INCRA em 08/03/10, a qual traz significativas mudanças na metodologia de análise por parte dos Comitês Regionais de Certificação, nos processos com vistas à certificação do imóvel em atendimento à Lei 10.267/01.

Muitos profissionais envolvidos neste processo não têm conhecimento desta Nota Técnica e das implicações que a mesma traz aos trabalhos

apresentados para certificação que não estejam de acordo com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais - 2ª edição.

A Nota Técnica 01/2010 foi criada tendo em vista algumas considerações:

- A necessidade de modernização no processo de certificação de imóveis rurais no INCRA;
- A necessidade de imprimir maior celeridade no trâmite dos processos de certificação;
- A observação da ineficiência da metodologia atual de análise de processos de certificação de imóveis rurais no INCRA.

Desta forma, a nova metodologia de análise se restringirá à conferência da consistência do perímetro apresentado, em relação à realidade de campo, quanto aos limites por acidentes naturais, com auxílio de ferramentas computacionais. Assim, a certificação passa a ser emitida com base nos dados informados pelo profissional credenciado, através do polígono gerado pela planilha de cálculo de área ou pela planilha de coordenadas, esta última após o início do prazo para apresentação de acordo com a 2ª Edição da Norma Técnica de Georreferenciamento de Imóveis Rurais do INCRA. Os dados contidos na mídia digital apresentada serão utilizados para aprofundar a análise de natureza cartográfica apenas, se houver evidência de inconsistência da localização, definição dos limites, sobreposição ou divergência significativa entre a área registrada e a área medida.

Portanto, cessa a análise refinada e investigativa da consistência e precisão dos dados apresentados, a certificação será emitida partindo-se do princípio que o credenciado é o responsável por todas as informações prestadas. Este deverá responder individualmente por inconsistências que por acaso vierem a ser detectadas futuramente, eximindo totalmente o servidor do INCRA, pela co-responsabilidade na consistência dos dados que geraram as coordenadas do polígono a ser certificado.

Saliento a importância dos profissionais, credenciados no INCRA, de estarem sempre atualizados com relação às mudanças e novos procedimentos para certificação de imóveis, bem como terem amplo conhecimento de toda a legislação, Normas, Instruções etc. que tenham implicação direta nos trabalhos de georreferenciamento de imóveis rurais.

• Certificação

Expedida pelo INCRA que deverá ser averbada na Matrícula do imóvel, ficou a cargo do Cartório a verificação se estão atendidas todas as exigências de forma a manter a segurança jurídica dos atos notariais, vez que o INCRA não mais solicita a anuência dos confrontantes, o que seria salutar, mas somente uma declaração de respeitabilidade de limite, assinada pelo proprietário e o técnico assim poderão vir a serem apuradas sobreposições em áreas já certificadas contribuindo para demandas futuras, desacreditando no processo de certificação.

As principais legislações da matéria são:

Leis Federais nºs 10.267/01, 10.931/04; 8.629/93; 4.504/64; 4.947/66; 5.868/72; 6.766/79; 9.985/2000; 6.015/73; 4.771/65; e

Decretos nºs 4.449/02; 5.570/05; 62.504/68; 72.106/73; 24.643/1934 (Código das Águas);

Instruções Normativas nºs 25, 26; e,

Norma de Execução nº. 105/2012 etc.

Tabela de Prazos para os trabalhos de Georreferenciamento

Área / Instrumento Legal	Dec. 4.449 de 30/10/2002	DEC. 5.570 de 31/10/2005	DEC. 7.620 de 21/11/2011
Maior que 5000ha	90 dias 30/01/2003		
1000 a 5000ha	1 ano 30/10/2003		
500 a 1000ha	2 anos 30/10/2004	5 anos 31/10/2010	
250 a 500ha	3 anos 30/10/2005	8 anos 31/10/2013	10 anos 21/11/2021
100 a 250ha	3 anos 30/10/2005	8 anos 31/10/2013	13 anos 21/11/2024
25 a 100ha	3 anos 30/10/2005	8 anos 31/10/2013	16 anos 21/11/2027
Menor que 25ha		8 anos 31/10/2013	20 anos 21/11/2032

Novo Código Florestal

- **As incertezas –**

Muitas são as incertezas na aplicação prática do novo código florestal, posto 03 (três) ações diretas de inconstitucionalidade já foram propostas pelo Ministério Público Federal contra o novo Código Florestal visando, primeiro, suspender liminarmente e depois, retirar do texto da nova lei 23 artigos.

- **CADASTRO AMBIENTAL RURAL – CAR**

Criado inicialmente pelo Decreto Presidencial nº 7.029 de 11/12/2009, ainda sob o título de Programa Mais Ambiente. Informação no sitio do Ministério do Meio Ambiente: -

Para aderir ao Programa e garantir seus benefícios, o produtor rural deve fazer o Cadastro Ambiental Rural – CAR de sua propriedade ou posse. O primeiro passo: Criar uma senha de acesso ao CAR no campo "Criar Senha". Os produtores cadastrados no Cadastro Técnico Federal - CTF poderão utilizar sua senha para os Serviços Online do IBAMA. Segundo passo: Preencher os dados do campo "Acessar o CAR", onde o produtor terá acesso ao Formulário para o preenchimento dos dados e informações do seu Imóvel Rural.

O Sistema de Adesão ao Programa Mais Ambiente está disponível em caráter experimental para os proprietários e posseiros que desejarem fazer a regularização ambiental de seus imóveis rurais. O Mais Ambiente é um programa do Governo Federal de apoio à regularização ambiental das propriedades e posses rurais do nosso País. É a oportunidade dos proprietários e posseiros de terra que eventualmente avançaram no desmatamento, além do que a lei permite, não conseguindo manter sua Reserva Legal (RL) ou área de proteção permanente (APP), tenham condições de entrar na legalidade.

Agricultores familiares, assentados da reforma agrária, empreendedores familiares rurais e povos e comunidades tradicionais são os beneficiários especiais do programa, terão apoio do poder público para recuperar as áreas de APP e RL degradadas dos seus imóveis rurais. Dentre as facilidades para esse grupo estão o Cadastro Ambiental Rural (CAR) e Averbação da Reserva Legal de forma gratuita.

Além disso, os beneficiários especiais receberão assistência técnica rural, educação ambiental, mudas e sementes e capacitação. Isso vai ajudar os produtores rurais na geração de emprego e renda, movimentando a economia.

O Cadastro Ambiental Rural (CAR) é instrumento fundamental para auxiliar no processo de regularização ambiental de propriedades e posses rurais. Consiste no levantamento de informações georreferenciadas do imóvel, com delimitação das Áreas de Proteção Permanente (APP), Reserva Legal (RL) e remanescentes de vegetação nativa, com o objetivo de traçar um mapa digital a partir do qual são calculados os valores da área para diagnóstico ambiental.

Pelo que conheço um dos primeiros estados a implantar o CAR foi o Mato Grosso como uma espécie de laboratório a partir de programas de intensa fiscalização que receberam o nome de *operação* ...cada uma com significado próprio para os agentes públicos.

No Mato Grosso a Secretaria do Meio Ambiente – SEMA conta hoje com larga experiência na administração do CAR, com um cadastro próprio, assim como Mato Grosso do Sul e o Pará em os governos terão apenas que fazer ajustes para integrar os dados com o banco de informações nacional.

A nível nacional a implantação vem se estendendo a partir de acordo com o governo federal. Entre outubro e novembro de 2012 aderiram ao programa os estados Rio Grande do Sul, Amazonas, Acre, Rondônia, Goiás, Mato Grosso do Sul, Piauí, Paraná, Sergipe, Ceará e Espírito Santo. O Rio de Janeiro já tinha aderido. Em dezembro de 2012 aderiram ao programa do Amapá, Alagoas, Paraíba, Roraima, Maranhão e Tocantins completando 18 (Dezoito) estados. Havia previsão de adesão do estado da Bahia e o Distrito Federal para o mês de Janeiro, na medida do ajuste de detalhes jurídicos, dadas as recentes mudanças no documento elaborado pelo governo federal envolvendo informações sobre todas as supressões de vegetação nos estados.

O grande objetivo é a integração nacional dos cadastros existentes, implantados ou em implantação no âmbito do RURAL. É fácil entender, basta olhar com atenção o disposto na Lei nº 10.267/2011, daí a razão do nosso enfoque resumindo as alterações dos cinco textos legislativos.

A expectativa do governo federal é que até 2014 todo o cadastramento esteja concluído. *“A lei estabelece a obrigação de ter área de proteção permanente e de reserva legal. Precisamos ter isso mais do que mapeado, implantado, porque é possível produzir com sustentabilidade, sem agredir o meio ambiente, com os rios protegidos, os topos de morros protegidos”* disse a ministra Izabella Teixeira.

Aviso postado no sitio do Programa Mais Ambiente:-

“Informamos que com a publicação do Decreto nº 7.830, de 17 de outubro de 2012, foi revogado o Decreto nº 7029/2009, que instituiu o Programa Federal de Apoio à Regularização Ambiental de Imóveis Rurais, denominado “Programa Mais Ambiente”, por esse motivo, estão suspensas novas adesões ao “Programa Mais Ambiente”.

De acordo com o art. 20 do Decreto 7.830/2012, os proprietários ou possuidores que firmaram Termos de Adesão e Compromisso de que trata o inciso I do Decreto nº 7029/2009 no site do “Programa Mais Ambiente” terão seus direitos preservados.

O Sistema de Cadastro Ambiental Rural, que possibilitará a integração de dados do Cadastro Ambiental Rural de todos os entes federativos, encontra-se em fase de testes e homologação e, conforme o art. 21 do Decreto nº 7.830/2012, ato da Ministra de Estado do Meio Ambiente estabelecerá a data a partir da qual o CAR será considerado implantado para os fins do disposto no referido Decreto.”

Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR

O ITR é de competência exclusiva da União nos termos do inciso VI do artigo 153 da Constituição Federal. A partir de então o lançamento e destinação do Imposto passou por uma série de mudanças, porém mantida a modalidade de lançamento, por declaração.

A primeira com edição da Lei nº 8.022, de 12 de abril de 1990 que altera o sistema de administração das receitas federais transferindo para a Secretaria da Receita Federal a administração das receitas até então arrecadadas pelo INCRA.

Passados três anos com a promulgação da Lei nº 8.847, de 28 de janeiro de 1994, nova alteração, desta feita tratando somente do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR). Esta legislação trouxe a instituição e aplicação de uma pauta de valores para a Terra Nua que ao ser utilizada para o lançamento do Imposto gerou grandes conflitos na área tributária, muitos deles até hoje sem julgamento final.

Por fim foi alterada a modalidade de lançamento passando *de por declaração para por homologação* com a entrada em vigor da Lei nº 9.393 de 19 de dezembro de 1996, que dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências.

A contar da Lei 9.393/96 a maior alteração no ITR veio com a edição da EC 42 de 19 de dezembro de 2003 que deu nova redação ao inciso VI, do §4º do artigo 153/CF acrescentando três novos incisos, sendo que os dois

primeiros apenas segmentaram a redação anterior, acrescentando o fator da progressividade para o Imposto e trazendo a grande novidade de que a tributação da terra possa ser **fiscalizada e cobrada** pelos Municípios que assim optarem. Em outras palavras, mediante convênio será transferida, na medida da opção de cada ente municipal, a capacidade tributária referente ao ITR, por delegação, as atividades de fiscalização e cobrança.

*“I - será progressivo e terá suas alíquotas fixadas de forma a desestimular a manutenção de propriedades improdutivas;
II - não incidirá sobre pequenas glebas rurais, definidas em lei, quando as explore o proprietário que não possua outro imóvel;
III - será fiscalizado e cobrado pelos Municípios que assim optarem, na forma da lei, desde que não implique redução do imposto ou qualquer outra forma de renúncia fiscal.”*

Finalmente a Lei nº 11.250, de 27 de dezembro de 2005, veio para regulamentar a alteração constitucional de que tratou a EC 42/2003 nos seguintes termos: -

A União, por intermédio da Secretaria da Receita Federal, para fins do disposto no inciso III do §4º do art. 153 da Constituição Federal, poderá celebrar convênios com o Distrito Federal e os Municípios que assim optarem, visando a delegar as atribuições de fiscalização, inclusive a de lançamento dos créditos tributários, e de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, de que trata o inciso VI do art. 153 da Constituição Federal, sem prejuízo da competência supletiva da Secretaria da Receita Federal.

Convém lembrar que a base de cálculo do ITR, nos termos da legislação é o **Valor da Terra Nua que deve corresponder ao valor de mercado**. Este ponto sempre desperta uma especulação quanto ao entendimento mais coerente, provocando a priori uma rejeição na valoração do imóvel, objeto da Declaração de ITR, levando no mais das vezes a um procedimento de Malha Fiscal.

Boa alternativa é valorar o imóvel levando em conta qual o preço que conseguiria por ele, se colocado à venda. Normalmente o preço de venda revela o valor de mercado, deste montante se subtrai o valor das benfeitorias, melhoramentos, edificações, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas ou melhoradas e florestas plantadas, o resultado é o Valor da Terra Nua do Imóvel.

Lembrando que muitos municípios, principalmente aqueles que celebraram convênio com a União para administrar o ITR, já estabeleceram um valor

médio, por hectare, para as terras rurais, balizando o Valor da Terra Nua para fins de apuração do Imposto, a exemplo do que é feito na administração do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural – CND

Uma das Certidões obrigatória nas transações imobiliárias de fácil obtenção quando o imóvel rural está com suas obrigações tributárias relativas ao ITR em ordem, emitida por meio da Internet constará, obrigatoriamente, a hora, a data da emissão e o código de controle.

Da mesma forma que o CCIR, a autenticidade da CND pode ser conferida no mesmo sítio da sua emissão. Tudo conforme a Instrução Normativa RFB nº 735, de 02/05/2007.
