

ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE PORTO BELO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL
FRANCINY BEATRIZ ABREU
OFICIAL TITULAR
Rua Capitão Gualberto Leal Nunes, nº 135, sala 03, centro - Porto Belo - SC
47 3369-4032 - riortobelo@riortobelo.com.br - www.riortobelo.com.br

Parcelamento para fins agrícolas de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana

Segue as disposições do art. 61 da Lei 4.504 de 30 de novembro de 1964, do art. 10 da Lei 4947 de 6 de abril de 1966, dos arts. 93 e ss. Do Decreto 59.428 de 27 de outubro de 1966 e do art. 8º da Lei 5868, de 12 de dezembro de 1972 e da Instrução Normativa 17-b do INCRA, de 22 de dezembro de 1980.

CIRCULAR 104/2016 CGJ/SC

Imóvel Rural – Zona Rural – para fins agrícolas

- REQUISITOS LEGAIS:

* **Requerimento** do proprietário **com firma** reconhecida solicitando o Parcelamento do Solo RURAL OU presencial no balcão – art. 616 CN;

* **Memorial Descritivo** assinado por engenheiro com nº do CREA com firma reconhecida por verdadeira ou semelhança;

* **Planta do terreno** (demonstrando terreno antes e depois do desmembramento);

* **ART** do engenheiro responsável e comprovante de quitação – docs. Originais;

* será necessária autorização do Incra para o parcelamento do imóvel rural nas seguintes hipóteses:

1. para os empreendimentos imobiliários rurais (desmembramento ou loteamento rural);
2. para desmembramento de parcela de imóvel rural sem que haja título de transmissão que justifique o parcelamento; e
3. para desmembramento que resulte em área inferior à FMP (hipóteses especiais permitidas pela lei).

Em tese, todo desmembramento rural deve ser precedido de autorização do Incra, em decorrência de sua competência legal para o cadastramento e fiscalização dos imóveis rurais.

Todavia, o art.8º da lei nº 5.868/72 criou uma **anuência automática quando houver transmissão de parcela desmembrada de imóvel rural**, dispensando a necessidade de autorização estatal (INCRA), **desde que respeitada a fração mínima de parcelamento**.

Dispõe a **Lei nº 5.868/72:**

"Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do art. 65 da lei nº 4.504, de 30/nov/64, 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 parágrafo primeiro deste artigo, prevalecendo a de menor área".

Ou seja, não pode o proprietário rural requerer, no registro imobiliário, o parcelamento de seu imóvel rural em DUAS ou MAIS glebas sem o concomitante registro da Alienação (venda-doação,

etc), que justifique o parcelamento.

Nessa hipótese, somente será possível o parcelamento com a prévia autorização do Incra.

ASSIM, a aprovação prévia do INCRA é obrigatória para:

- Os empreendimentos imobiliários rurais (loteamentos).
- No caso de mero desmembramento rural, somente será necessária aprovação prévia do INCRA se resultar em área inferior à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), OU se respeitar a FMP e não houver título de transmissão que justifique o parcelamento rural.

Dispõe a **Lei nº 4.947/66** em seu art. 10:

"Fica vedada a inscrição de loteamentos rurais no Registro de Imóveis, sem prova de prévia aprovação pela autoridade pública competente a que se refere o artigo 61 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964".

E a **Lei nº 4.504/64**:

Art. 61. Os projetos de colonização particular, quanto à metodologia, deverão ser previamente examinados pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, que inscreverá a entidade e o respectivo projeto em registro próprio. Tais projetos serão aprovados pelo Ministério da Agricultura, cujo órgão próprio coordenará a respectiva execução.

§ 1º Sem prévio registro da entidade colonizadora e do projeto e sem a aprovação deste, nenhuma parcela poderá ser vendida em programas particulares de colonização.

§ 2º O proprietário de terras próprias para a lavoura ou pecuária, interessados em loteá-las para fins de urbanização ou formação de sítios de recreio, deverá submeter o respectivo projeto à prévia aprovação e fiscalização do órgão competente do Ministério da Agricultura ou do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, conforme o caso.

§ 3º A fim de possibilitar o cadastro, o controle e a fiscalização dos loteamentos rurais, os Cartórios de Registro de Imóveis são obrigados a comunicar aos órgãos competentes, referidos no parágrafo anterior, os registros efetuados nas respectivas circunscrições, nos termos da legislação em vigor, informando o nome do proprietário, a denominação do imóvel e sua localização, bem como a área, o número de lotes, e a data do registro nos citados órgãos.

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.

E o DECRETO N. 62.504, DE 8 DE ABRIL DE 1968.

Art 1º. Os desmembramentos disciplinados pelo Art. 65 Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1968, e pelo Art. 11 de Decreto-lei nº 57, de 18 de novembro de 1966, são aqueles que implicam na formação de novos imóveis rurais.

REQUISITOS GERAIS:

* **RESERVA LEGAL - RECIBO CAR - NECESSÁRIA A AVERBAÇÃO – VER REQUISITOS.**

* Trazer o cadastro do imóvel rural - **CCIR dos cinco últimos com prova de quitação** do ITR (OBS: o CCIR irá informar qual a fração mínima de parcelamento permitida pelo Estatuto da Terra) - Art. 22, da Lei 4.947, de 06/04/1966; Art. 1º do Decreto nº 4.449 de 30/10/02 e art. 896, inc. II,

"b", CNCJSC;

* Verificar necessidade de **Averbação de Cadastro Rural**: Caso positivo: - Pagar os emolumentos de uma averbação mais selo; - Assinar pedido de averbação (LRP, Art. 176, §1º, nº 3, alínea 'a'; Art. 22, Lei n. 4.947, de 06/04/66; Art. 1º, Decreto nº 4.449 de 30/10/2002 e art. 896, II, "b", CN);

* Verificar necessidade de **Georreferenciamento**.

* **Ver requisitos gerais: Especialidade objetiva e subjetiva** – verificar necessidade de averbações em relação ao proprietário (casamento, pacto antenupcial, qualificação, separação, divórcio, etc) ou ao imóvel (nome de rua, inscrição imobiliária, construção, retificação e área, etc) – Circular 01/2012 CGJ/SC. **União Estável, dar opção do registro no LE do RC + Av. na matrícula obrigatória (art. 2º Provimento 37/14 CNJ).**

EMPREENDIMENTOS RURAL – LOTEAMENTOS

VEDADO INFERIOR A FMP E AO MÓDULO RURAL

A Lei nº 5.868/72, alterada pela Lei nº 13.001/14, estabelece:

Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, [...], 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 [...]

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica: [...]

III - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como agricultor familiar [...]; ou

IV - ao imóvel rural que tenha sido incorporado à zona urbana do Município.

§ 3º - São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto neste artigo não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos. (§ com redação dada pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001)

“Se os lotes prometidos à venda tiverem áreas inferiores ao módulo rural, não passíveis, portanto, de utilização rurícola – atividade extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial –, evidencia-se um critério objetivo de que a destinação é urbana.” (Irib: <http://www.trib.org.br/boletins/detalhes/1331>).

Atenção: VEDADO CONDOMÍNIO RURAL PARA RECREIO

O CÓDIGO DE NORMAS DA CGJSC:

“Art. 716. Somente se admitirá formação de condomínio em imóvel rural por ato inter vivos, quando preservada e assegurada sua destinação para fins de exploração agropecuária ou extrativa.”

Código de Normas do Paraná:

“Art. 693. Sob pena de responsabilidade, o notário não poderá lavrar, no caso de desmembramento, escrituras de parte de imóvel rural se a área desmembrada e a remanescente não forem iguais ou superiores à fração mínima de parcelamento impressa no certificado de cadastro correspondente.”

IRIB: “Sob a ótica penal, considera-se crime contra a Administração Pública (art. 50, I, c.c. art. 3º, *caput*, lei 6.766/79) executar parcelamento do solo, para fins urbanos, em *zona rural*, onde não se admite essa prática, ainda que seja para chácaras ou sítios de recreio, pois a atividade de lazer é tipicamente urbana. Se os lotes prometidos à venda tiverem áreas inferiores ao módulo rural, não passíveis, portanto, de utilização rurícola – atividade extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial –, evidencia-se um critério objetivo de

que a destinação é urbana.” (Irib: <http://www.irib.org.br/boletins/detalhes/1331>).

* **APRESENTAR Plano de aproveitamento devendo indicar os fins do imóvel** (exploração agrícola, pecuário, agroindustrial, extrativa ou mista) Ver requisitos de cada um na lei.

* Anuência da **FATMA – FAMAP. NÃO HÁ IMÓVEIS RURAIS EM BOMBINHAS.** * **Ofício FATMA/FAMP, após o registro.**

CASOS DE DISPENSA DE AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO INCRA: art. 2º e 3º do DECRETO Nº 62.504, DE 8 DE ABRIL DE 1968.

Regulamenta o artigo 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, o artigo 11 e parágrafos do Decreto-lei nº 57, de 18 de novembro de 1966, e dá outras providências.

“Art 2º Os desmembramentos de imóvel rural que visem a constituir unidades com destinação diversa daquela referida no Inciso I do [Artigo 4º da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964](#), não estão sujeitos às disposições do [Art. 65 da mesma lei](#) e do [Art. 11 do Decreto-lei nº 57, de 18 de novembro de 1966](#), desde que, comprovadamente, se destinem a um dos seguintes fins:

I - Desmembramentos **decorrentes de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, na forma prevista no [Artigo 390, do Código Civil Brasileiro](#), e legislação complementar.**

II - **Desmembramentos de iniciativa particular que visem a atender interesses de Ordem Pública na zona rural, tais como:**

a) Os destinados a instalação de estabelecimentos comerciais, quais sejam:

- 1 - postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares;
- 2 - lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares;
- 3 - silos, depósitos e similares.

b) os destinados a fins industriais, quais sejam:

- 1 - barragens, represas ou açudes;
- 2 - oledutos, aquedutos, estações elevatórias, estações de tratamento de água, instalações produtoras e de transmissão de energia elétrica, instalações transmissoras de rádio, de televisão e similares;
- 3 - extrações de minerais metálicos ou não e similares;
- 4 - instalação de indústrias em geral.

c) os destinados à instalação de serviços comunitários na zona rural quais sejam:

- 1 - portos marítimos, fluviais ou lacustres, aeroportos, estações ferroviárias ou rodoviárias e similares;
- 2 - colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação física e similares;
- 3 - centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;
- 4 - postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
- 5 - igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios ou campos santos e similares;
- 6 - conventos, mosteiros ou organizações similares de ordens religiosas reconhecidas;
- 7 - Áreas de recreação pública, cinemas, teatros e similares.

Art 3º Os desmembramentos referidos no inciso I do Artigo 2º dêste decreto independem de prévia autorização do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, devendo o desapropriado:”

Eu, _____, declaro que preenchi o presente termo de qualificação registral após analisar o título e a matrícula, responsabilizando-me pelas informações inseridas.

O presente termo será digitalizado e vinculado ao Protocolo _____.

Porto Belo (SC), ____/____/____. Assinatura: _____.