



Serviço Público Federal

CASA CIVIL

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE MINAS GERAIS - SR06
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DA ESTRUTURA FUNDIÁRIA

PARCELAMENTO DO SOLO

Rosário Dehon César Mota
Chefe da Divisão de Ordenamento Fundiário
INCRA - MG



De acordo com a Constituição, compete à União elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social e instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos, e ao Município compete promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo;



O art. 3º da Lei n.º 6.766/79, estabelece que o parcelamento do solo para fins urbanos somente é admitido em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou em lei municipal. A lei do parcelamento excluiu de sua órbita de aplicação os loteamentos para fins rurais.

Art. 53 da Lei n.º 6.766/79 - Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.



A Legislação Agrária também conceitua imóvel rural na visão de sua destinação, ou potencialidade de destinação, independente de sua localização na zona rural ou urbana, contrapondo-se à visão da Legislação Tributária, que o conceitua somente na visão de sua localização na zona rural.

Para alteração de uso do solo de rural para urbano o município deverá comprovar à existência de no mínimo 2 (dois) dos incisos previstos no artigo 32, § 1º da Lei 5.172/66 – CTN, abrangendo a área inserida no perímetro urbano.



O Código Tributário Nacional (Lei n.º 5.172/66) traz em seu bojo uma definição de zona urbana (para fins de incidência de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana), no art. 32, §1º e §2º:

§1º – Para os efeitos desse imposto (IPTU), entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II – abastecimento de água;

III – sistema de esgotos sanitários;

IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.



§2º – A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinadas à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Essa referência é relevante, uma vez que muitos parcelamentos irregulares, executados em zonas rurais, mas com fins urbanos, não observaram as exigências da Lei n.º 6.766/79, sendo interessante a continuidade dessa condição de irregularidade tanto para o loteador – que não precisa executar todas as obras de infra-estrutura nem outorgar escritura pública de transferência do domínio dos lotes, quanto para os adquirentes, que preferem a incidência do ITR à do IPTU.



No entendimento do INCRA, os municípios devem fixar as zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, utilizando como parâmetros padrões de conveniência e oportunidade, observando principalmente os interesses públicos e comunitários e não apenas os interesses particulares.



O parcelamento do solo rural deve obedecer às normas de direito agrário, em especial a observância da Fração Mínima de Parcelamento, estabelecida para cada Município.

Mas a “criatividade de alguns” vem concretizando a formalização de negócios envolvendo loteamentos irregulares, sob a forma de venda de frações ideais de imóvel em comum/condomínio.

Além disso, pode ocorrer o fracionamento do imóvel rural, para fins urbanos, sem observância das normas aplicáveis ao caso e, assim, contrariando o art. 3º, da Lei nº 6.766/79.



CONCEITO

Parcelamento para fins urbanos é o que se destina à urbanização, edificação e ocupação, com a finalidade de habitação, indústria ou comércio;

Parcelamento para fins rurais é o que se destina à exploração econômica da terra - agrícola, pecuária, extrativa ou agro-industrial.



Cumprido destacar que o art. 53 da Lei n.º 6.766/79 teve como objetivo reger a alteração do uso do solo rural para fins urbanos – e não o parcelamento do solo rural para destinação urbana.

Assim, o parcelamento de imóvel rural (localizado em zona rural) para fins urbanos só é possível por Lei Municipal redefinindo o seu zoneamento, transformando a zona rural ou parte dela (onde se encontra o imóvel) em zona urbana ou de expansão urbana.



Entendemos que se está sendo implantado irregularmente um loteamento com características urbanas em área rural, desatendendo aos princípios da Lei 6.766/79, sem a prévia aprovação do projeto respectivo pelo Poder Público Municipal, com prejuízos atuais e futuros, caberá a Prefeitura Municipal fiscalizar e aplicar ao infrator as penalidades cabíveis.



PARCELAMENTO DO SOLO IMPACTOS DO CRESCIMENTO DESORDENADO

1. Ambientais – Supressão das matas, contaminação do lençol freático devido a construção de fossas sépticas, lançamento de esgoto nos rios....;
2. Viárias – Arruamentos, iluminação, transporte público insuficientes....;
3. Sociais – Favelamento Urbano e Rural, impossibilidade de desmembramento e registro dos lotes individualmente...;
4. Segurança Pública – Aumento da violência devido a maior concentração de pessoas....;
5. Educação – Quantidade de escolas e vagas insuficientes.....;
6. Saúde – Necessidade de construção de novos Postos de Saúde ou migração de mais pessoas para os existentes e já insuficientes....



NOTA TÉCNICA DFC N. 02/2016- PARCELAMENTO DO SOLO

Em 11/05/2016, foi publicada a Nota Técnica - DFC nº 02/2016, que versa sobre a revogação da Instrução INCRA n. 17-B, de 22/12/1980 e normatiza os entendimentos quanto ao parcelamento rural.

Aplicabilidade do item 3 da revogada Instrução nº 17-b/80, que disciplinava o parcelamento para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana, bem como o item 4, que tratava de parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou expansão urbana, foram suprimidos dos atos normativos do INCRA.



A Instrução nº 17-B/80, disciplinava o parcelamento de imóveis rurais, distribuindo a matéria em três categorias distintas:

- a) parcelamento para fins urbanos de imóvel rural localizado em zona urbana ou de expansão urbana – caberia ao INCRA apenas providenciar a atualização cadastral do imóvel, a requerimento do interessado;
- b) parcelamento, para fins urbanos de imóvel rural, localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana – caberia a prévia audiência do INCRA:
- c) parcelamento, para fins agrícolas de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana (correspondente ao item 4 da norma) – neste caso, caberia ao INCRA a prévia aprovação do loteamento.



NOTA TÉCNICA DFC N. 02/2016 - PARCELAMENTO DO SOLO

A Instrução 17-b/80, fazia alusão ao Decreto n." 59.428, de 27 de outubro de 1966 e estabelecia a possibilidade de parcelamento de imóvel rural, localizado fora da zona urbana e de expansão urbana, com vistas à formação de núcleos urbanos, ou à formação de sítios de recreio, ou à industrialização.



Competência dos Municípios após a Constituição/88:

- a) compete aos Municípios, nos termos da Constituição, promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art.30, item VIII);
- b) a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.



Com fundamento nos termos do art. 30 da Constituição Federal, o Município deve exercer o controle repressivo das atividades urbanísticas, por meio das fiscalizações rotineiras, com o objetivo de evitar a expansão urbana desordenada e os danos urbanísticos decorrentes.

O controle repressivo "visa a corrigir desvios de legalidade no cumprimento da legislação edilícia e urbanística" o qual se efetiva mediante a aplicação de sanções administrativas, tais como aplicação de multa, interdições de atividades, embargos de obras, entre outras, caso verificada o descumprimento das normas urbanísticas pelo particular.



INSTRUÇÃO NORMATIVA 82, DE 27 DE MARÇO DE 2015

Tem foco no aperfeiçoamento da eficiência administrativa, e a revisão de procedimentos até então adotados; pacificando entendimentos sobre questões ainda não regulamentadas em norma explícita;

A Instrução 17-b/80 não sobreviveu ao processo de revisão normativo, uma vez que não subsistia seu fundamento de validade.



NOTA TÉCNICA DFC N. 02/2016 - PARCELAMENTO DO SOLO

Em síntese, a Instrução Normativa nº 82/2015, trouxe as seguintes inovações:

- a) todo parcelamento para fins urbanos deve ocorrer nas áreas adequadamente delimitadas pelo zoneamento municipal, quais sejam: zona urbana, zona de expansão urbana, zona de urbanização específica ou zona especial de interesse social.
- b) a participação do INCRA no processo de parcelamento urbano está restrita à execução das atualizações cadastrais pertinentes (cancelamento de cadastro ou atualização de área remanescente), conforme a extensão do empreendimento a ser realizado em relação à área total do imóvel;
- c) a IN 82/2015 emprega a terminologia "perímetro urbano" como gênero que engloba todas as zonas destinadas a fins urbanos, independentemente das denominações empregadas na legislação municipal;



NOTA TÉCNICA DFC N. 02/2016 - PARCELAMENTO DO SOLO

d) fica expresso que a manifestação do INCRA não implica reconhecimento da regularidade da situação do imóvel, no que se refere aos aspectos ambientais e urbanísticos, que deverão ser analisados pelos órgãos e entidades competentes, nos termos da legislação de regência. Há aqui um duplo aspecto a ser considerado:

e.1) não cabe ao INCRA atestar a regularidade de empreendimentos voltados à urbanização ou aprová-los, sendo totalmente descabida a utilização de manifestação desta autarquia como prova de regularidade, em especial nos casos de formação de sítios de recreio, industrialização ou formação de núcleos urbanos, previstos no Decreto 59.428/66;

e.2) é dever do poder público municipal promover efetivo ordenamento territorial (levando em consideração o todo e não apenas partes isoladas do município), bem como atuar no sentido de coibir a exploração predatória do parcelamento do solo no exclusivo interesse privado, em detrimento das diretrizes de desenvolvimento urbano fixadas na legislação federal, estadual e municipal



NOTA TÉCNICA DFC N. 02/2016 - PARCELAMENTO DO SOLO

Item 4 da Instrução I7-b/80:

Sob a nomenclatura de parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana, o item 4 da Instrução 17-b/80 disciplinava, na verdade, os planos particulares de colonização, tendo em vista a referência ao art. 61 do Estatuto da Terra, e ao Decreto nº 59.428/66 que a eles se reporta.

Esta matéria é afeta aos projetos de colonização oficial e particular e está relacionada às ações de obtenção e destinação de terras, e assentamento dos beneficiários da reforma agrária e da colonização, assim como de desenvolvimento dos projetos de assentamento de reforma agrária.

Os parcelamentos para fins agrícolas, não enquadrados como planos de colonização particular, independem de prévia autorização do INCRA.



Projeto de Lei nº 388/2014 - PARCELAMENTO DO SOLO

O Projeto de Lei nº 388/2014, - Altera os artigos 64, 65 da Lei nº 4.504/64 e artigo 2º e 3º da Lei nº 6.766/79. - dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, para suprimir a participação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) no parcelamento do solo urbano.

“Art. 64, item II - urbanos, observada a legislação de parcelamento do solo para fins urbanos, quando se destinem a constituir o centro da comunidade, incluindo as residências dos trabalhadores dos vários serviços implantados no núcleo ou distritos, eventualmente às dos próprios parceleiros, e as instalações necessárias à localização dos serviços administrativos assistenciais, bem como das atividades cooperativas, comerciais, artesanais e industriais.



Projeto de Lei nº 388/2014 - PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 65 - § 7º A divisão de imóvel rural para formação de imóveis de área inferior à do módulo de que trata o caput caracteriza parcelamento do solo para fins urbanos e rege-se pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.” (NR)

Art. 2º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações: “Art. 3º.....Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo - VII – em zona rural –
“Art. 4º - acrescenta o § 4º - A zona rural é constituída pela porção do território municipal não abrangida pelas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica.” (NR)

“Art. 53 Considera-se urbano e submete-se ao disposto nesta Lei, independentemente da localização, o parcelamento de imóvel rural para formação de imóveis de área inferior à do módulo de propriedade rural de que trata o art. 65 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964.” (NR).



Considerações Finais:

- 1 -** A prévia audiência do INCRA, para alteração de uso do solo rural para fins urbanos, a que se refere o art. 53 da Lei 6.766/79 é regida pela Instrução Normativa INCRA n. 82/2015;
- 2 –** Caberá ao INCRA, apenas manifestar nos parcelamentos rurais, quando houver implantação de planos de colonização particular (utilizados nas décadas passadas na região norte do Brasil);
- 3 -** Qualquer outro tipo de empreendimento rural, deve obedecer a fração mínima de parcelamento do município definida pelo INCRA.



4 - Cabe às serventias extrajudiciais envolvidas no procedimento a verificação do respeito aos pressupostos jurídicos para a realização do parcelamento, observando:

- a) a inexistência, no projeto, de parcelas com dimensão inferior à fração mínima de parcelamento;
- b) a atualidade e correção dos dados constantes no CCIR;
- c) a não ocorrência de indícios de parcelamento irregular do solo rural para fins urbanos (a efetiva destinação rural deve ser mantida).

5 - A competência para avaliação da regularidade dos parcelamentos urbanos, aprovação dos respectivos projetos, acompanhamento e fiscalização da execução é do poder público municipal e dos órgãos ambientais pertinentes, nos termos da legislação urbanista e ambiental aplicável.



6 - Sugerimos as Serventias de Imóveis, que alertem ao poder público municipal, sobre as consequências das alterações do zoneamento urbano dos municípios, com enfoque nos impactos, Ambientais, Viários, Sociais, de Saúde Pública e Segurança Pública, em relação a implantação de novos empreendimentos.



Vinculação do NIRF Receita Federal com o SNCR INCRA



Cronograma de vinculação

Área em hectares	Prazo Inicial	Prazo Final
Acima de 1.000 ha	17 de agosto de 2015	30 de setembro de 2015
Acima 500 ha até 1.000 ha	01 de outubro de 2015	30 de outubro de 2015
Acima 250 ha até 500 ha	03 de novembro de 2015	31 de dezembro de 2015
Acima 100 ha até 250 ha	04 de janeiro de 2016	29 de abril de 2016
Acima 50 ha até 100 ha	02 de maio de 2016	<u>19 de agosto de 2016</u>



Prorrogado o prazo para vinculação dos imóveis rurais acima de 50ha

Instrução Normativa Conjunta nº 1 Incra/RFB de 18/08/2016 - prorrogou prazo final da atualização cadastral do imóvel rural.

A vinculação dos imóveis visa a integração dos atuais sistemas cadastrais do Incra e da Receita Federal para a estruturação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR.

O prazo final para atualização cadastral dos imóveis com área superior a 50 ha está fixado em 31 de dezembro de 2016.

A falta da vinculação nos cadastros a partir de 1º de janeiro de 2017 sujeitará o imóvel rural à situação de pendência cadastral no Cafir e à inibição da emissão do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR).

Fique de olho no prazo e não perca a oportunidade de regularizar o seu imóvel!



Vinculação

- a) Vincular a um cadastro no SNCR somente com um NIRF;
- b) Não usar o mesmo NIRF em mais de um cadastro.

Entretanto, agora é possível vincular o cadastro ao respectivo NIRF mesmo que este ainda não tenha sido transmitido ao adquirente na RFB. Na aba Vincular NIRF: Não encontrando NIRF associado ao CPF/CNPJ do titular, logo, no campo abaixo DIGITE o NIRF fornecido pelo interessado e verifique se é compatível. Neste caso, só vincule se tiver certeza se tratar do imóvel.

Consultar Dados de Imóveis no Cafir

Titular ?

Selecione... Consultar

Nirf ?

Consultar



Estrutura Uso Pessoas Dado Gráfico **Vincular NIRF** Enviar Declaração

A vinculação não deverá ser efetuada quando a totalidade da área do imóvel rural se localizar em perímetro urbano e só será concretizada quando a declaração for enviada.

Consultar Dados de Imóveis no Cafir

Titular ?
Selecione... Consultar

Nirf ?
 Consultar

Ferramenta para consulta aos dados dos imóveis existentes no Cadastro de Imóveis Rurais da Receita Federal - Cafir. Ela possibilita consultar os dados de um **NIRF específico** ou exibir a **lista completa de NIRFs** relacionados a determinado CPF ou CNPJ.

NIRFs Vinculados Tabela contendo os dados do(s) **NIRF(s) já adicionado(s) para vinculação**.
A exibição em branco significa que nenhum NIRF foi selecionado.

UF onde se localiza a sede do imóvel: * Município onde se localiza a sede do imóvel: * Ferramenta para indicação do município onde se localiza a sede do imóvel, conforme **critérios estabelecidos para o lançamento do ITR**.

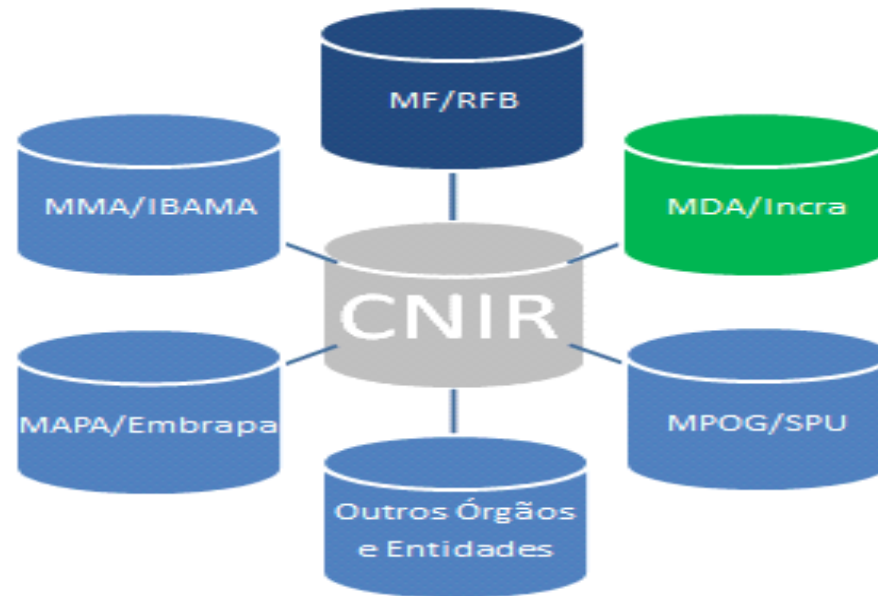
Selecione... Selecione...

Salvar Cancelar

c) Agora é necessário informar o município **onde se localiza a sede** do imóvel **mesmo sem possuir NIRF por se tratar de inclusão**.

d) Quando localizar em mais de um município, este não será necessariamente o mesmo do estrutura.

CADASTRO NACIONAL DE IMÓVEIS RURAIS - CNIR



Lei 10.267 Art. 2º § 4o- Integrarão o CNIR as bases próprias de informações, constituídas por dados específicos de seus interesses, que poderão por elas ser compartilhados, respeitadas as normas regulamentadoras de cada entidade.



CNIR – Cadastro Nacional de Imóveis Rurais

O Brasil não possuía um cadastro integrado de imóveis rurais





Implementações

Declaração de Cadastro Rural- DCR 2ª versão/ Vincular NIRF
03.08.2015

Portal Cadastro Rural- 1ª versão / 2º
17.08.2015

DITR 2015 / Comunicado Cronograma de Vinculação
17.08.2015

I.N. Conjunta RFB/ Incra Nº 1.581/2015
17.08.2015

Migração dos Imóveis vinculados para 1º povoamento da Base
CNIR
Janeiro 2017



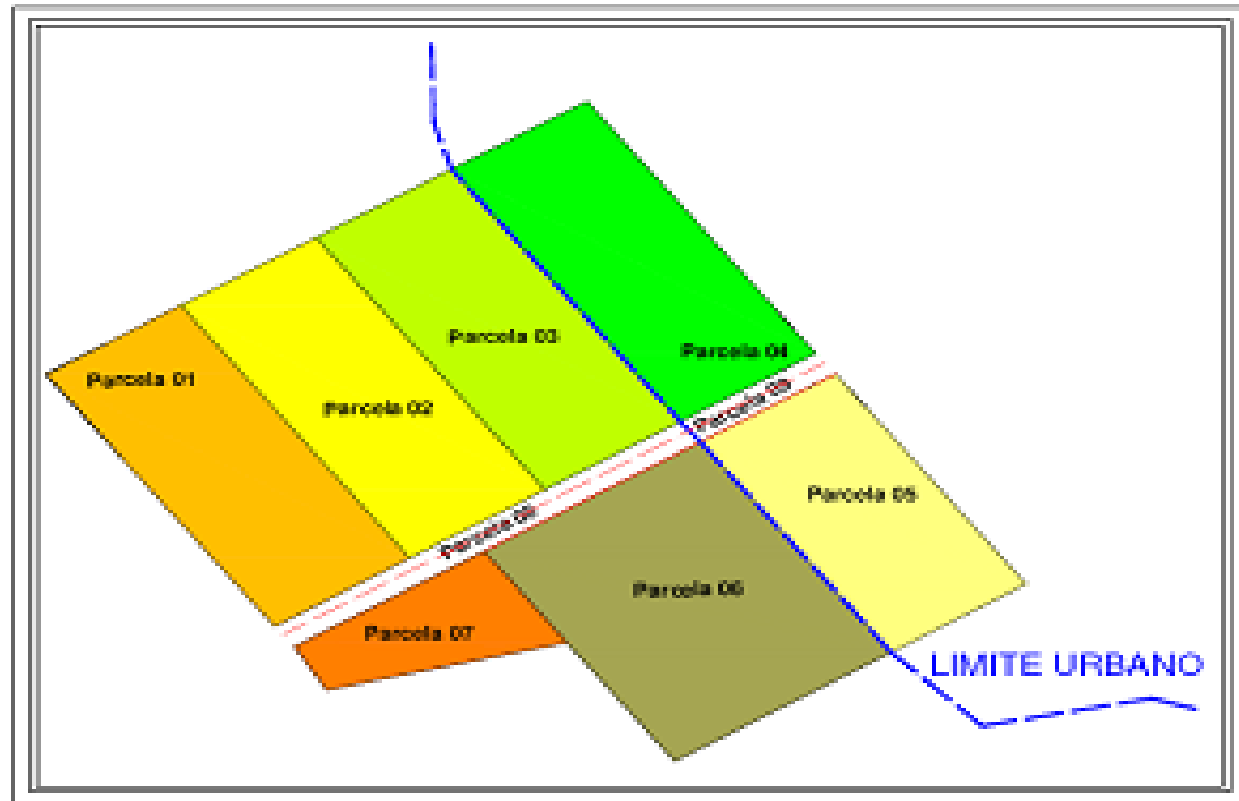
Sanções para quem não vincular até 31/12/2016

Área em hectares	Receita	Incra
Para todos os imóveis acima de 50 hectares	Impossibilidade de emissão de CND	Inibição para emissão de CCIR

CNIR

Premissa Fundamental

Atender aos diversos conceitos de imóvel rural



“Parcela”- Elemento integrador
Uma ou mais parcelas compõem um imóvel



CERTIFICAÇÃO DO GEORREFERENCIAMENTO

ÁREA DO IMÓVEL (ha)	DATA
Acima de 500	vigente
Entre 250 e 500	20/11/2013
Entre 100 e 250	20/11/2016
Entre 25 e 100	20/11/2019
Abaixo de 25	20/11/2023