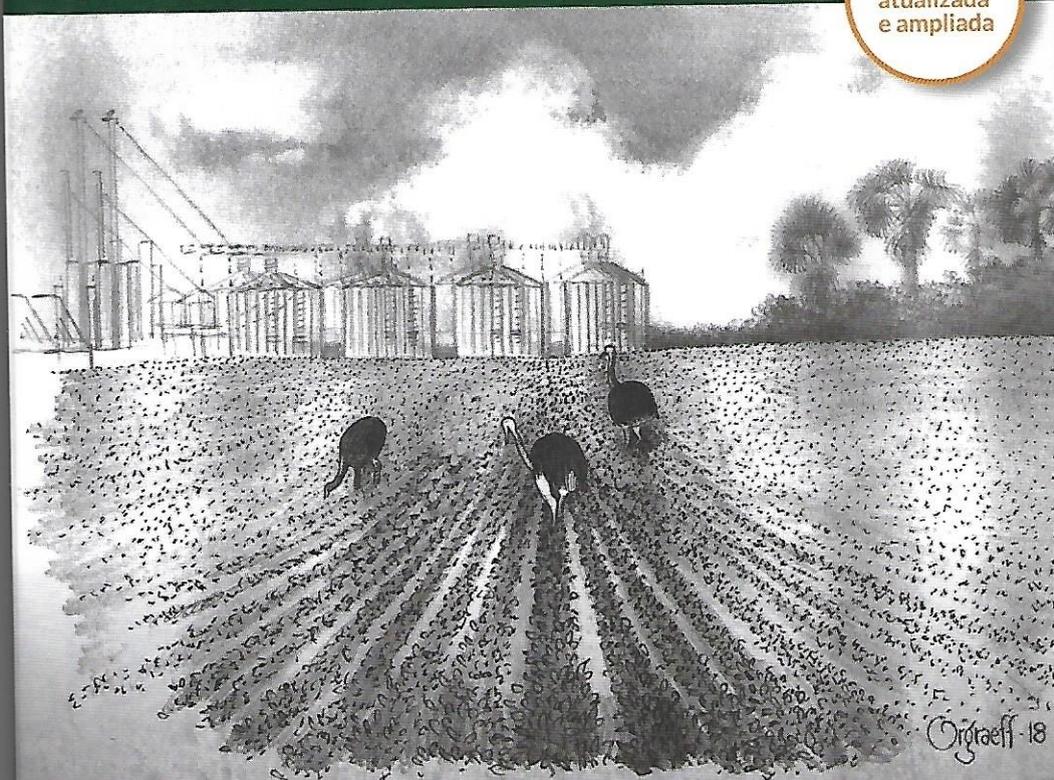


Carlos Roberto Michelini

Legitimidade da Propriedade Rural

A engenharia na legalização e legitimação
da propriedade rural e na garantia de
investimentos rurais

3ª edição
atualizada
e ampliada



Ortaeff - 18


Carlini Carriato

Agronegócio



Carlos Roberto Michelini

Engenheiro agrônomo, graduado em 1984 pela FEAP - SP.

Nasceu em Adamantina - SP

Especialista em consultoria em agroparceiros e gestão empresarial.

Certificado nos cursos das áreas de engenharia de avaliação de imóveis, perícia judicial, meio ambiente, conservação do solo, segurança do trabalho, geoprocessamento e regularização fundiária. Transações imobiliárias e contabilidade.

Homenageado com os títulos:

Cidadão Mato-Grossense, Assembleia Legislativa do Estado de Mato Grosso.

Cidadão Rondonopolitano, Câmara dos Vereadores de Rondonópolis, Mato Grosso.

Moção de Louvor e Moção de Aplauso, Assembleia Legislativa do Estado de Mato Grosso.

Medalha ao Mérito, CREA Mato Grosso.

Autor do livro "Legitimidade da Propriedade Urbana", Editora Carlinte e Caniato 2017.

Atua nas áreas de engenharia e consultoria nos Estados de Mato Grosso e Mato Grosso do Sul desde fevereiro de 1982.



Legitimidade
da Propriedade Rural

Autor
Carlos Roberto Michelini

Engenheiro Agrônomo Especialista em Consultoria em
Agronegócios e Gestão Empresarial

Assessoria, colaboração e revisão técnica

Lucas Alencar da Silva Nogueira
Engenheiro Florestal Especialista em
Perícia e Licenciamento Ambiental

Patrícia Brito

Engenheira Florestal Especialista em Segurança
do Trabalho e Gestão e Perícia Ambiental

Neusa Haubert

Professora Especialista em Didática do Ensino
Superior e Direito e Processo do Trabalho

Revisão jurídica

Anna Clara Quintana

Advogada Especialista em Direito do Trabalho
e Processo do Trabalho

Sonia Faria

Advogada Especialista em Direito Público
e Direito e Processo Civil

Capa (Ilustração)

Orlando Graeff

Engenheiro Agrônomo e Escritor

Apresentação do Livro

Dr. Roberto Rodrigues

Engenheiro Agrônomo, Professor e
Doutor Honoris Causa pela Unesp

Ilustrações

Orlando Graeff

Engenheiro Agrônomo e Escritor

Hellen Maria Tiburski

Arquiteta e Urbanista

Capítulos hônus

Eleri Hamer

Engenheiro Agrônomo, Bacharel em Administração,
Professor com Mestrado em Agronegócios

Orlando Graeff

Engenheiro Agrônomo e Escritor

Carlos Roberto Michelini

Legitimidade da Propriedade Rural

A engenharia na legalização e legitimação
da propriedade rural e na garantia de
investimentos rurais

3ª edição - atualizada e ampliada

© Carlos Roberto Michelini. 2019

Todos os direitos reservados.

Proibida a reprodução de partes ou do todo desta obra sem autorização expressa do autor e da Editora (art. 184 do Código Penal e Lei 9.610, de 19 de fevereiro de 1998 do Código Civil Brasileiro de 2002).

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

(Douglas Rios – Bibliotecário – CRB1/1610)

M823i

Michelini, Carlos Roberto.

Legitimidade da propriedade rural: A engenharia na legalização e legitimação da propriedade rural e na garantia de investimentos rurais / Carlos Roberto Michelini. 3ª edição - atualizada e ampliada. Curitiba-MT: Carlini & Caniato Editorial, 2019. 168 p.

ISBN 978-85-8009-272-1

1. Propriedade rural - Legitimidade. 2. Agronegócio. 3. Registro de imóveis. I. Título.

CDU 332.2

Índice para catálogo sistemático:

1. Propriedade rural - Legitimidade - 332.2
2. Agronegócio - 332.2
3. Registro de imóveis - 332.2

Editores

Elaíne Caniato
Ramon Carlini
Rommel Kunze

Capa

Elaíne Caniato e
Rommel Kunze

Ilustração da capa

Orlando Graeff

Revisão

Doralice Jacomazi



Carlini & Caniato

Carlini & Caniato Editorial (nome fantasia da Editora TantaTina Ltda.)

Rua Nossa Senhora de Santana, 139 - sl. 03 - Goiabeira
Curitiba-MT - (65) 3023-5714

www.carlinicaniato.com.br - contato@tantatinta.com.br

Dedicatória

Ao Professor de História e Escritor **Dr. Jovam Vilela da Silva**, que tem em suas obras literárias a fonte de motivação e incentivo para o compartilhamento de minhas experiências e conhecimentos. O senhor é uma luz que nos possibilita viver nossas próprias conquistas, imbuídos por seu sentimento de dedicação e partilha do ser e do saber.

Agradecimentos

Aos amigos, professores, profissionais da área tecnológica e das áreas afins, que sempre participaram por meio de opiniões, sugestões e ensinamentos. Ao Dr. Roberto Rodrigues, pela simpatia, sabedoria e dedicação ao agronegócio. À minha família e a Deus, por permitir e abençoar mais esta etapa da minha vida.

"Livro que uma escrita fascinante e didática à teoria, com a vasta experiência profissional do autor nas questões fundiárias e agrárias no Brasil, e consegue mostrar com clareza e objetividade como a Engenharia pode colaborar com a regularização e a legitimação da propriedade rural. Eu recomendo!"

Eng. Civil **Juarez Silveira Samaniego**
Diretor Financeiro da MÚTUA

"Esta obra tem o mérito de auxiliar o Engenheiro Agrimensor na área de Agrimensura Legal. Esta obra vem suprir a falta de bibliografia nesta área tão importante da Agrimensura."

Eng. Agrimensor **Luiz Carlos da Silveira**
Editor da Revista A Mira SC

"O livro, um manual para proprietários e profissionais das diversas áreas, inicialmente simples, completo e gostoso de ler. O autor, um manual de conhecimentos e exemplo de cidadania participativa."

Eng. Agrimensor **José Michelini Neto**
Foi Inspetor da Crea-SP

"O intelectual que não é capaz de dividir suas ideias e conhecimentos com os demais cidadãos não serve à sociedade. O verdadeiro homem de bem, ao deter em suas mãos o notório saber, tem por obrigação compartilhá-lo, dividi-lo com a sociedade. Isso não retira dele seu grau de superioridade mental, suas habilidades especiais. Ao publicar este livro, Michelini foi extremamente generoso, partilhando seus saberes e sua imensa cultura profissional com colegas de profissão e jovens das mais diversas áreas do mercado. Não temos dúvidas: o mundo fica melhor, a partir desta publicação, que ajudará a termos maior qualidade de serviços e de relações entre homens e propriedades rurais, resultando sem dúvidas também em natureza conservada e ambiente saudável!"

Eng. Agrônomo **Orlando Graeff**
Autor do livro: "Fitogeografia do Brasil"

"A análise fundiária e agrária está para a atividade agropecuária da mesma forma que as fundações estão para um prédio. Todo o investimento feito sobre terras desprovidas de legalidade, corre-se risco de se perder. Este livro traz conhecimento de forma clara e simples para que as fundações dos negócios agrários sejam sólidas."

Administrador de Empresas **André Filippa**
Empresário/SP e Agropecuarista/MT

"Irmão Sol, Irmã Lua."

*São Francisco de Assis
(O primeiro defensor do Meio Ambiente)*

Sumário

APRESENTAÇÃO	19
1 PROPOSTA DO LIVRO	21
2 DESENVOLVIMENTO DO AGRONEGÓCIO E A GARANTIA NO SETOR RURAL.....	23
3 ASPECTOS FUNDIÁRIOS	25
Domínio de Terras Rurais	25
4 SURTIAMENTO DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL	29
5 ANOTAÇÕES DOMINIAIS OBJETIVAS	37
Escritura Pública	37
Matrícula	39
Averbação	41
Registro	43
Retificação de Área e Limites	43
6 POSICIONAMENTO GEOGRÁFICO DA PROPRIEDADE RURAL - Leis, Instruções Normativas e Base Cartográfica	47
Carta Geográfica	47
Topografia Convencional	48
Georreferenciamento	50
7 OBRIGAÇÕES RELATIVAS À PROPRIEDADE RURAL	55
Declarações, Atualizações e Apuração de Impostos	55
Certificado de Cadastro de Imóvel Rural/Incrta	55
Imposto Territorial Rural/Receita Federal	57
Ato Declaratório Ambiental / IBAMA	60
Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis / Prefeitura Municipal	62
Contribuição Sindical	62
8 CERTIDÕES DA PROPRIEDADE RURAL.....	65
Certidão de Filiação Vintenária	65
Certidão de Filiação de Cadeia Dominial até o Título de Origem.....	66
Certidão Negativa de Decreto de Desapropriação.....	66
Certidão de Localização	66
Certidão Administrativa	67
Certidão de Inteiro Teor	67
Certidão de Legitimidade de Origem	67
Carta de Anuência	68
Atestado ou Certidão Administrativa da Funai	69
Bases Cadastrais que dão respaldo técnico para emissão das certidões quanto à questão fundiária da propriedade rural.....	69
Outras Precauções quanto a Certidões da Propriedade Rural	70
9 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - ÁREA DEVOLUTA E ÁREA DE EXCESSO	71
Área Devoluta	71
Área de Excesso	73

Da Regularização Fundiária	73
Formas de Regularização	75
Regularização de Ocupação	76
10 GARANTIAS FINANCEIRAS	83
Modalidades e a Participação Efetiva da Engenharia	83
Penhor Rural	83
Hipoteca	86
Alienação Fiduciária	89
Arrendamento Rural	91
Parceria Rural	91
11 ASPECTOS AMBIENTAIS NO AGRONEGÓCIO	95
BIOMAS	95
TIPOLOGIAS (Tipos de vegetação)	98
Pantanal	100
12 MODALIDADES AMBIENTAIS PREVISTAS EM LEIS	101
Regularidade e a Participação Efetiva da Engenharia	101
Área de Reserva Legal	101
Averbação de Reserva Legal	102
Área Degradada	103
Plano de Recuperação de Área Degradada	104
Compensação de Reserva Legal	104
Área de Preservação Permanente	106
Desmatamento	106
Reposição Florestal	107
Reforestamento	107
Plano de Manejo Florestal Sustentável	108
Termo de Responsabilidade de Averbação de Reserva Legal	108
Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental de Recuperação de Áreas Degradadas	109
Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental de Desoneração das Obrigações de Recompôr a Reserva Legal Degradada	110
Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental de Compensação de Área de Reserva Legal Degradada	111
Unidades de Conservação	111
Reserva Particular do Patrimônio Natural	112
Licença Ambiental Única	112
Autorização Provisória de Funcionamento de Atividade Rural	113
Cadastro Ambiental Rural	114
Programa de Regularização Ambiental	115
Dinâmica de Desmate	115
Zonamento Ecológico-Econômico	115
13 QUESTÕES JURÍDICAS	119
Perícia técnica judicial e aspectos trabalhistas no agronegócio	119
14 MINERAÇÃO	123
Jazidas minerais do subsolo	123

15 ANÁLISE DE VIABILIDADE DOMINIAL E COMPROBATÓRIA DO INVESTIMENTO	127
Índices de Produtividade do Imóvel Rural	129
16 ANÁLISE DE VIABILIDADE TÉCNICA DO INVESTIMENTO	131
Aspectos Ambientais	131
Clima	132
Solo	132
Relevo	132
Altitude	133
Infraestrutura	133
Logística	133
Histórico da Experiência	134
Comercialização	134
17 IMBASMEN TO E SUBSÍDIOS AOS PROFISSIONAIS DO AGRONEGÓCIO E DE ÁREAS AFINS	135
18 REGISTRO DOS TRABALHOS TÉCNICOS QUE TENHAM COMO RESPONSÁVEIS OS PROFISSIONAIS DO SISTEMA CONFEA/CREA	137
Anotação de Responsabilidade Técnica – ART / CREA	137
19 CONSIDERAÇÕES FINAIS	139
CAPÍTULOS BÔNUS	141
20 RESERVAS FLORESTAIS – PROBLEMA OU SOLUÇÃO? - Por Orlando Graeff	141
Panorama das reservas legais	142
O mais importante impasse sobre as reservas legais – sua compensação em outras áreas	145
21 O SUCESSO DEPENDE DE FAZER O QUE PRECISA SER FEITO - Por Eleri Hamer	149
Mantenha a corda esticada e ocupe sua posição	152
Execução e visão Gestalt	153
Saber e acreditar: Uma diferença fundamental para o sucesso	154
REFERÊNCIAS	157
INDICAÇÃO DE LIVROS PARA LEITURA	163
LISTA DE SIGLAS	165

APRESENTAÇÃO

A proposta deste livro objetivo e didático é apresentar um roteiro de orientação técnica, das questões de legalização e legitimidade da propriedade rural e da garantia de investimentos rurais.

Os temas abordados vêm elucidar as medidas preventivas necessárias para fins de realização de trabalhos pelos profissionais das áreas tecnológica e de contabilidade, bem como para advogados, administradores, economistas, corretores de imóveis e representantes de produtos agropecuários, orientando os investidores na tomada de decisões quando da aquisição de propriedades rurais, fortalecendo as garantias do investimento, as hipotecas e o penhor.

Demonstra que, por meio de um acompanhamento técnico adequado, é possível otimizar as questões dominiais, fundiárias, ambientais, tributárias e declaratórias, de forma a cumprir as leis e instruções normativas, possibilitando melhor desempenho da propriedade rural.

Por fim, em uma linguagem simples e direta, retrata o conhecimento adquirido por intermédio de estudos científicos e de experiências profissionais acumuladas ao longo de mais de três décadas de atuação do autor no setor do agronegócio.

É um livro necessário para todos aqueles que militam nas questões fundiária e agrária no Brasil.

Dr. Roberto Rodrigues

Engenheiro agrônomo, Doutor Honoris Causa pela UNESP,

foi ministro da Agricultura, da presidência da OCB e ACI, Professor

titular do Departamento de Economia da Unesp - Jaboticabal.

Coordenador do Centro de Agronegócio da EGV-EESP

1 PROPOSTA DO LIVRO

Ao iniciarmos o texto é preciso esclarecermos ao leitor que esta obra não tem a pretensão de ensinar ao profissional como fazer o trabalho técnico relacionado à legalidade e garantia da propriedade rural. A intenção é, na verdade, fornecer um guia geral, uma espécie de roteiro, que tenha como função principal orientar e conscientizar o leitor, seja ele proprietário de imóvel rural, produtor rural, engenheiro, contador, administrador, advogado, corretor de imóveis, economista, representante de produtos agropecuários ou outro profissional das áreas científicas ligadas ao agronegócio.

Tentamos aqui apontar a importância da legalidade da garantia dos investimentos rurais, no que diz respeito à compra de propriedades rurais, garantia hipotecária, penhor, Cédula de Produto Rural (CPR), aplicações com sistema de troca de produtos para plantio de lavouras com recebimento em produto final de grãos, plumnas, carnes, dentre outras atividades cotidianas ao agronegócio, aumentando a segurança e reduzindo o risco do capital investido.

O que se propõe é um acompanhamento técnico adequado e que cumpra as leis e instruções normativas definidas pelos governos federal, estaduais e municipais, nos âmbitos técnico, ambiental, fiscal, financeiro, comercial e imobiliário.

Buscando ainda legitimar as justificativas e alcançar os objetivos aqui propostos, cabe demonstrar a importância do cumprimento da legislação e regras quanto à função social que regem os setores produtivo agrícola, pecuário e imobiliário rural.

É também propósito deste livro auxiliar o investidor rural - seja ele proprietário ou pretense proprietário de imóvel rural, empresa ou representante do setor agroquímico - no ato de viabilizar negociações à base de troca em produtos das lavouras financiadas pelo investidor ou de realizar hipotecas e penhor rural (agrícola ou pecuária), para implementar o agronegócio enquanto atividade produtiva.

Apesar da importância e necessidade do cumprimento das leis, o segmento empresarial rural está lutando pelas mudanças necessárias na legislação fundiária, ambiental e outras, de modo a preservar os legítimos interesses da classe rural, sem prejuízo aos interesses maiores do país e da sociedade. Percebe-se que ainda é preciso uma grande jornada de conscientização, para que prevaleça a qualidade do trabalho técnico a ser contratado, de maneira que se ofereça maior segurança ao investimento do setor rural, diminuindo-se os riscos imobiliários e hipotecários, e que sejam cumpridas as leis vigentes no país.

O investimento no setor em questão é considerado, *a priori*, de alto volume monetário, tanto pelo valor despendido já na compra da propriedade rural quanto pelos investimentos posteriores, que envolvem as questões tributárias, declarações da propriedade, cadastros, projetos ambientais, projetos e implantações de investimentos do setor agropecuário, que proporcionam as condições para desenvolver a atividade ora definida para a área adquirida.

Consciente de que os investimentos na área rural são de elevado vulto monetário, é prudente que sejam tomadas as precauções necessárias de acompanhamento técnico e administrativo, amenizando os riscos, visando não só à segurança na aquisição de imóvel rural, mas, também, o retorno econômico da atividade nele exercida.

Este livro também abordará sobre a análise da atividade nacional respectiva às garantias em áreas rurais, com o intuito de atender às expectativas de profissionais da área tecnológica da engenharia e dar respaldo a outras áreas científicas, como do direito, contabilidade, administração, economia e agronegócio, no que diz respeito à legalidade e às garantias reais da propriedade rural.

Enfim, buscaremos cumprir aqui a tarefa de mostrar as diretrizes compatíveis com as leis e normas técnicas vigentes no país, bem como de proporcionar maiores garantias de desenvolvimento e investimento no setor do agronegócio.

Boa leitura e bons negócios!

2 DESENVOLVIMENTO DO AGRONEGÓCIO E A GARANTIA NO SETOR RURAL

O agronegócio na região Centro-Oeste começou a se desenvolver por volta da década de 1970, impulsionado pelo processo de intensa colonização da região, que ocorria como resultado, já um pouco tardio, de uma série de políticas federais de promoção do desenvolvimento do interior do Brasil.

Segundo Cunha (2002), o discurso getulista de "Marcha para o Oeste", que iniciou na década de 1930 e, principalmente, a construção de Brasília na década de 1960, foram fatores importantes para o desenvolvimento da região Centro-Oeste, por meio da melhoria da infraestrutura local e incentivo à migração, que ocorreu de forma acentuada na década de 1970, com correntes migratórias provenientes, em sua maior parte, das regiões Sul e Sudeste do país. Esse novo contingente populacional da região fez com que a economia se voltasse, especialmente, para a criação de gado bovino, avançando, posteriormente, para a produção de arroz, soja, milho, dentre outras culturas.

De acordo com Buainain et al. (2014), no final da década de 1980 e início da década de 1990, o agronegócio tomou novos rumos e dimensões, com a implementação de uma gestão mais técnica, voltada à quantidade e qualidade da produção agrícola. Tal movimento pode, de certa forma, ser visto como reflexo de uma das diretrizes políticas do Governo Federal, que teve como vetor a admi-

nistração marcada pela modernização do campo, com a crescente mecanização e utilização de insumos agrícolas, de maneira a inserir o setor agropecuário no processo de consolidação do capitalismo, por meio da exploração da produção voltada para o mercado. Nesse período histórico tem início o desenvolvimento sustentável (atendendo às necessidades humanas e preservando o meio ambiente) do agronegócio no Brasil.

Com o desencadear desse desenvolvimento, surgiram outras necessidades correlatas, mais especificamente, a de investimento e financiamento rural. Com isso, teve origem também a necessidade do fornecimento de garantias que, via de regra, eram as próprias propriedades, lavouras e semoventes (animais).

Importante ressaltarmos que a garantia que se mostrou necessária em diversas situações não se verificou suficiente ou segura, já que não se alicercava efetivamente em garantias reais, pois não havia parâmetros claros ou sistema eficiente para controle e fiscalização.

Em função de tais dificuldades de orientação técnica para a segurança do investimento em propriedades rurais, seja no momento da compra de imóveis, na dação de garantias reais (penhor e hipoteca) ou na venda de insumos para aplicações em lavouras, atrelados ao recebimento em produtos (grãos, plumas, carnes, dentre outros), surgiu a necessidade e a opção de buscar outros instrumentos e mecanismos de segurança nos investimentos direcionados ao agronegócio.

Concebe-se que é de interesse do investidor que haja segurança na realização do ato e certeza da implantação do empreendimento, com o correto direcionamento dos valores e produtos para a efetiva realização do negócio.

3 ASPECTOS FUNDIÁRIOS

Domínio de Terras Rurais

No Brasil, a história da propriedade imobiliária remonta ao período imediatamente posterior ao seu descobrimento pelos portugueses, em 1500. A partir do ano de 1534, a Coroa Portuguesa passou a dividir o território descoberto em Capitânicas Hereditárias, que eram faixas lineares de terra que se estendiam da costa até a linha demarcada pelo Tratado de Tordesilhas (ARRUDA, 1999).

Os donatários das Capitânicas Hereditárias tinham direito a apenas 20% das terras por eles recebidas, tendo diversas obrigações, dentre as quais, a doação dos 80% restantes em regime de sesmarias (DINIZ, 2005). Os sesmeiros (aqueles que recebiam as sesmarias) tinham como obrigação, demarcação e cultivo das terras, além da confirmação da doação, dentro de um prazo que geralmente variava entre três e cinco anos. Tendo sido cumpridos tais requisitos, a sesmaria passava definitivamente a fazer parte do patrimônio do sesmeiro, que podia então utilizá-la da maneira que quisesse, inclusive alienando-a.

É nesse momento que surge no Brasil o registro de terras, com a legitimação das sesmarias em registros públicos, feitos nas paróquias locais, pelos vigários, uma vez que, durante o período colonial, a Igreja e o Estado eram oficialmente ligados (apenas com a Proclamação da República, em 1889, Igreja e Estado foram oficialmente separados no Brasil, instaurando-se um Estado Laico, ou

seja, independente das questões religiosas). Tais registros tinham a função de informar onde as pessoas viviam, fornecer dados pessoais e familiares e esclarecer se a propriedade foi herdada, doada ou ocupada, sua localização e limites, dentre outras informações (DINIZ, 2005).

As cartas de sesmarias, em sua maioria, encontram-se em arquivos públicos, que têm coleções de cartas de doações de sesmarias e registros de terras.

Os arquivos portugueses também guardam grande quantidade de cartas de doações de sesmarias, documentos importantes por auxiliarem na comprovação legal de posses e permitirem um aprofundamento dos estudos do sistema fundiário brasileiro. Esses documentos são relevantes também por demonstrar o processo de aproveitamento e doação das terras, que na maioria dos casos ocorria de forma desorganizada e irregular.

Sobre a origem do termo *sesmaria*, de significado tão importante para o estudo da formação das propriedades rurais no Brasil, tem-se que:

[...]. Antigo costume da região da Península Ibérica, as terras eram lavradas nas comunidades, divididas de acordo com o número de municípios e sorteadas entre eles, a fim de serem cultivadas. Cada uma das partes da área dividida levava o nome de *sesmo*.

O vocábulo *sesmaria* derivou-se do termo *sesma*, e significava 1/6 do valor estipulado para o terreno. *Sesmo* ou *sesma* também procedia do verbo *sesmar* (avaliar, estimar, calcular) ou, ainda, poderia significar um território que era repartido em seis lotes, nos quais, durante seis dias da semana, exceto no domingo, trabalhariam seis *sesmeiros*. (DINIZ, 2005, p. 2).

As sesmarias eram, portanto, terrenos incultos e abandonados, concedidos a terceiros pelas capitânicas, a fim de promover uma rápida ocupação e exploração econômica da vasta extensão de terras então descobertas. Para tributar a produção derivada da exploração dessas terras, a Coroa Portuguesa adotou um sistema já usado em Portugal, que consistia na arrecadação da décima parte da produção. Tal tributo ficou conhecido como *dízimo*.

Ainda sobre os aspectos históricos apresentados, temos a concepção de que a monarquia portuguesa adotava esse sistema de ocupação e exploração de terras desde meados do século XII, tendo sempre como contrapartida dos sesmeiros o comprometimento com a sua colonização dentro do período estabelecido (DINIZ, 2005).

O sistema de sesmarias deixou de existir em 1822 e a Lei das Terras passou a vigorar em 1850. Nesse hiato, entre a extinção das sesmarias e a criação da nova lei, a norma que vigorou foi o princípio da ocupação efetiva dos solos.

Ao se falar de história é sempre difícil estabelecer uma ligação direta de causa e efeito entre fatos passados e os acontecimentos do presente. No caso brasileiro, uma exceção importante a ser citada é a Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida popularmente como a Lei das Terras.

Em relação a esse assunto, tem-se a compreensão de que:

Aprovada durante o reinado do imperador Dom Pedro 2º, seus efeitos podem ser vistos até hoje. Saber do que se trata a Lei de Terras, portanto, pode nos ajudar a compreender melhor a questão agrária no Brasil contemporâneo, especialmente o problema da concentração fundiária. A nova política de terras do Império foi sancionada menos de duas semanas depois de aprovada a Lei Eusébio de Queiroz, que abolia o tráfico negreiro para o Brasil - considerado, a partir de então, equivalente ao crime de pirataria. A saída encontrada para suprir a mão-de-obra nas grandes fazendas foi a importação de trabalhadores estrangeiros, particularmente da Europa. Isso ocorreu em função de dois motivos principais: primeiro, porque era bastante elevado o índice de mortalidade dos escravos que ainda existiam no Brasil; segundo, porque a mão-de-obra livre nacional era tida como desqualificada. (ÂNGELO, 2007, p. 1).

A questão da ocupação das terras se tornou complexa, em especial após a independência do Brasil, momento histórico em que o sistema de sesmaria foi suspenso definitivamente.

Nesse sentido, pode-se perceber que a aprovação da Lei das Terras foi, por um lado, uma tentativa de organizar as doações de

terras feitas no início do processo de colonização portuguesa, de modo a legitimar as posses ainda não regularizadas, como podemos aprender a partir da leitura do art. 5º da referida lei, disciplinada em Brasil (1850, p.1):

Art. 5º Serão legitimadas as posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primo ocupante, que se acharem cultivadas, ou com princípio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente [...].

Por outro lado, essa lei buscava impor que a aquisição das terras somente ocorreria pela compra e, assim, dificultar o acesso à terra para esse novo contingente de trabalhadores vindos, principalmente, da Europa. Se a simples posse bastasse para a legitimação da propriedade de terras, esses imigrantes não mais seriam mão de obra para os grandes proprietários do Nordeste e do Sudeste, que estavam iniciando a produção de café no país, pois a aquisição de uma propriedade pela posse lhe seria mais atraente do que o trabalho em terras alheias. É o que nos faz entender o art. 1º da lei em análise (BRASIL, 1850, p. 1): "Art. 1º Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra."

Enfim, o estudo da função e dos objetivos da Lei das Terras permite um claro entendimento das particularidades do momento histórico que o Brasil vivia e de seus desdobramentos na atual realidade fundiária brasileira. Procurou-se, com a lei de 1850, inibir a propriedade da terra por meio da apropriação pela posse, característica do sistema de sesmarias que, se ainda vigente, permitiria aos escravos recém-libertos e aos imigrantes europeus, que chegavam ao país em grandes levadas, a aquisição de numerosas propriedades, gerando uma malquista descentralização do sistema produtivo e pulverização da propriedade de terras no país.

4 SURGIMENTO DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

A Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida como Lei das Terras e já discutida neste livro, no título anterior, foi a primeira lei brasileira a tratar do tema das terras no Brasil, já que, antes dela, o sistema adotado havia sido importado de Portugal.

É, portanto, a partir da colonização do Brasil pelos portugueses, que se podem analisar os fatos e as consequências trazidas pelo processo de divisão de terras então adotado, em especial, com o estabelecimento dessa lei, cuja definição é válida até os dias de hoje e fornece as bases do modelo fundiário brasileiro.

Ao obrigar os proprietários de imóveis rurais a registrarem suas terras, de forma que se reconhecesse oficialmente a sua posse já consolidada, a Lei nº 601, de 1850, acabou por implantar no Brasil um sistema de cadastro de imóveis rurais, conhecido como Registro do Vigário que, no entanto, ainda era bastante precário. O sistema de cadastro de imóveis rurais só se tornou realmente eficiente no Brasil décadas mais tarde, com o advento da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, criadora do Sistema Nacional de Cadastro Rural que, por sua vez, foi ainda regulamentada pelo Decreto nº 72.106, de 18 de abril de 1973. Não se pode esquecer de que esse Sistema Nacional de Cadastro Rural criado a partir de então tinha caráter essencialmente declarativo, característica ainda do primeiro sistema de distribuição de terras implantado no país, as sesmarias.

A Lei nº 5.868/1972 estabeleceu diretrizes genéricas, dispondo sobre a obrigatoriedade da prestação de declaração de cadastro dos imóveis rurais, com o fim de racionalizar e aprimorar o sistema de tributação da terra; e o Decreto nº 72.106/1973, a seu turno, veio definir critérios detalhados para o cálculo de taxas de cadastro, preenchimento de formulários, cálculo do imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, dentre outros provimentos.

Reforçamos aqui que o ponto de partida do sistema de distribuição de terras foi implantado no Brasil no período colonial, a partir da concessão das sesmarias, momento crucial para a realização de análises das questões fundiárias.

A Lei das Terras surge com o propósito de regulamentar de modo mais preciso e coerente a situação do bem mais importante do Brasil, suas terras, pois essas eram a base de sua economia. A edição da Lei das Terras era pressionada pela necessidade de se obter terras, que seriam destinadas à colonização de mão de obra livre dos estrangeiros de origem europeia, uma vez que o transporte de escravos estava proibido.

Nesse sentido, podemos avaliar que a Lei das Terras brasileira deve ser entendida dentro do contexto das transformações políticas e sociais de que o Brasil e o mundo eram palco naquele período histórico. Na Europa, países como França e Inglaterra passaram por um período de avanço com a Revolução Industrial e despontavam como potências capitalistas mundiais.

A partir dessa lei, a terra passou a ser incorporada na economia comercial, mudando a relação do proprietário com esse bem. Agora, ela era percebida sob uma nova perspectiva, como uma mercadoria de grande valia, que tem capacidade de gerar lucro não só por seu caráter específico, mas, também, por sua capacidade de produzir outros bens (COSTA, 2017).

A Lei das Terras e seu respectivo Decreto Regulamentador, o Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854, fizeram com que fosse possível a legalização da pequena propriedade, em contraposição à formação de grandes latifúndios ensejada pelo sistema de sesmarias (COSTA, 2000). A formação, ou melhor, legalização dessas pequenas propriedades, se tornou realidade em decorrência do sistema de ocupação de terras que vigorou no Brasil dentro do período intermediário que se localizou entre a extinção do sistema de sesmarias e a criação da Lei das Terras.

O sistema de sesmarias foi extinto em 1822 e somente em 1850 entrou em vigor a Lei nº 601. Dessa forma, no período transcorrido entre os dois ordenamentos, o que vigorou no Brasil foi o princípio da ocupação efetiva dos solos. Foi este princípio, vigente no período imediatamente anterior à publicação da referida norma legal, que possibilitou a ocupação de pequenas extensões de terras, sendo tais ocupações, por sua vez, legalizadas com o advento da referida lei.

A Lei das Terras, além de fornecer a definição de terras devolutas, limitou a aquisição delas ao ato da compra, revaiudou as sesmarias e outras concessões, legitimou as posses mansas e pacíficas, autorizou a venda das terras devolutas, em hasta pública ou não, e estabeleceu, por fim, a obrigatoriedade de sua demarcação e medição.

Nesse período a situação jurídico-imobiliária era de insegurança, uma vez que os títulos ficavam dispersos em mãos de proprietários, pois a transmissão da propriedade imóvel era feita por tradição mediante entrega material do bem, diferentemente do sistema atual, segundo o qual os direitos reais (grosso modo, direitos reais são aqueles que se ligam diretamente à determinada coisa, móvel ou imóvel, como a propriedade, penhor, hipoteca, usufruto, dentre outros) sobre imóveis só se adquirem com o devido registro no cartório de registro de imóveis.

O quadro fundiário no Brasil entre 1822 e 1865 pode ser representado da seguinte forma:

- a) Terras não distribuídas, ou que, concedidas a terceiros, haviam voltado ao Estado - chamadas, genericamente, devolutas, com visível impropriedade, pois devoluto, a rigor, se devia considerar o solo que, dado a particulares, fora devolvido ao poder público, tornando ao senhor primitivo;
- b) Terras dadas regularmente de sesmaria, e cujos beneficiários, tendo satisfeito a todas as condições e exigências legais, lhe haviam adquirido o domínio pleno, assegurado pela norma do art. 179, XXII, da Constituição de 25 de março de 1824;
- c) Terras dadas de sesmaria, cujos titulares não haviam atendido às exigências da lei, perdendo assim o direito à data, figurando como "sesmeiros não legítimos";
- d) Áreas simplesmente ocupadas por pessoas sem ne-

nhum título, situação de fato, a rigor intrusos, apenas amparados pelo princípio romano do *melior est conditio possidentis*;

e) Com a finalidade de inscrever hipotecas, em 21-10-1843 foi instituído o "Regime Hipotecário", pela Lei Orgamentária n. 317, que, posteriormente, foi transformado em "Registro Geral" pela Lei nº 1.237, de 24-9-1864, regulamentada pelo Decreto 3.453, de 26-4-1865. (DINIZ, 2015, p. 39).

A Lei Orgamentária nº 317, ao instituir um regime hipotecário para que pudessem ser inscritas hipotecas das propriedades rurais, tinha como objetivo ganhar a confiança dos capitalistas, fazendo com que a terra se tornasse uma base segura para a garantia dos empréstimos. No entanto, com o avanço das garantias, esse regime passou a não suprir mais as necessidades da demanda, uma vez que faltavam os requisitos da especialidade e publicidade de diversos títulos de propriedade, que por lei deveriam revestir o registro.

Assim, não havia ainda nesse sistema a segurança esperada, já que muitos dos títulos pelos quais se adquiria a propriedade não eram devidamente inscritos. Era necessário então o estabelecimento de uma base jurídica imobiliária sólida. Esse plano visava ser unificado por meio do projeto de lei, que havia sido apresentado pelo conselheiro Nabuco de Araújo, em meados do ano de 1854 (ARAUJO, 2009).

Esse projeto de lei, após ser transformado na Lei 1.237, de 1864 (DINIZ, 2015), criou o Registro Geral, mais tarde regulamentado pelo Decreto 3.453, de 26 de abril de 1865. Acerca do assunto, Ridalvo Machado de Arruda (2009, p. 2), chefe da Procuradoria do Incra na Paraíba, esclarece:

Esta Lei trouxe significativos avanços no sistema registral brasileiro, pois veio, entre outras coisas, instituir o registro de imóveis por ato inter vivos e a constituição dos ônus reais (art. 7º); declarar que a transmissão não se operava a respeito de terceiros, senão pela transcrição e desde a sua data, e que esta não induziria a prova de domínio; exigir a escritura pública como da substância do contrato e sua inscrição no registro, para valer contra terceiros; instituir a prenotação e enumerar, taxativamente, os ônus reais, sujeitando-os à transcrição.

No período inaugurado pela Proclamação da República, o Decreto 169-A, de 1890, e o Decreto 370, do mesmo ano, que o regulamentou, substituíram as Leis nº 1.237, de 24 de setembro de 1864, e nº 3.272, de 5 de outubro de 1885, e tornaram obrigatória a inscrição e especialização de todo direito real de garantia incidente sobre bem imóvel.

A edição da Lei 6.015, de 1973, conhecida como Lei dos Registros Públicos, objetivou impor a matrícula do imóvel como pré-requisito para realização do registro de transmissão ou operação imobiliária.

A relevância do registro de imóveis no ordenamento jurídico nacional foi consolidada pelo Código Civil de 2002, que teve papel fundamental na regulamentação da transmissão e aquisição da propriedade imobiliária (ARRUDA, 2009). A nova lei civil de 2002 passou a estabelecer que:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. (BRASIL, 2002, p. 91).

O registro de imóveis teve seu processo de sofisticação no Brasil com o surgimento dos registros de hipotecas, haja vista que ambos são institutos pertencentes à publicidade registral.

Somente com a Proclamação da República, Estado e Igreja se desvincularam, deixando de serem as paróquias os órgãos competentes para o cadastro dos imóveis rurais. O sistema do Registro do Vigário pode ser considerado um rudimento de sistema de registro de imóveis no Brasil, mas ainda se apresentava distante do modelo hoje vigente, uma vez que os princípios da segurança do mercado e da proteção jurídica ao crédito tiveram origem somente mais tarde, os quais seriam os principais motivadores da criação de um sistema eletivo de registro de imóveis.

No registro de imóveis são realizados a matrícula, registro e averbação de atos ou direitos relacionados aos imóveis. Lembrando que nos dias de hoje, na designação genérica de registros, estão abrangidas a transcrição e a inscrição de que tratam a lei civil, isto é,

atualmente, qualquer ato que venha a transferir domínio ou mesmo instituir ônus reais é considerado objeto de registro.

Em relação à matrícula é importante salientar que esta é um ato cadastral realizado pelo registro de imóveis, cujo propósito é identificar de maneira precisa um imóvel, que terá um número de ordem para ser identificado, sem que sejam criados, conferidos ou modificados direitos.

Apointa-se que uma das finalidades do registro de imóveis é constituir um registro fundiário, visando completar a matrícula de todos os bens que se encontram situados no Brasil. Desse modo, a propriedade passará a ter um cadastro geral, no qual constarão todas as informações sobre o imóvel e o proprietário (DINIZ, 2015). De acordo com Arruda (2009, p. 1-2), são requisitos básicos para a realização da matrícula, conforme prescrito no art. 176, § 1º, I, da Lei dos Registros Públicos (Lei 6015/73):

O número de ordem *ad infinitum*; a data da matrícula; a identificação detalhada do imóvel (características, fronteiras, localização, área e denominação, se rural ou logradouro e número, se urbano, sua designação cadastral, se houver; nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, estado civil, se casado, consignar o nome do cônjuge e o regime de bens), profissão, CPF e RG, se pessoa física ou sede social e CNPJ, se pessoa jurídica. Cada matrícula corresponderá a um único imóvel e cada imóvel terá a sua própria matrícula (fólio real). No sistema registral anterior, admitia-se a transcrição referente a mais de um imóvel sob o mesmo número de ordem. A matrícula será eletuada por ocasião do primeiro registro, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado [...] Com efeito, devendo a matrícula ser feita a partir dos elementos constantes do título que é levado a registro, comparado com os que constam do registro anterior, muitas falhas descritivas podem passar despercebidas, até por que, estando de conformidade com essa única exigência, não estaria o registrador obrigado a questionar sobre a situação física do imóvel, muito mais indagar se a área do imóvel poderia ser localizada geograficamente.

A descrição detalhada dos imóveis que são submetidos a registro, com a elaboração de memoriais descritivos, mapas, dentre outros, poderia instituir o cadastro físico nos serviços registrais, porém, tal providência vem encontrando dificuldades para ser implantada, em função do elevado custo para obter-se o levantamento físico de imóveis rurais.

No caso dos imóveis rurais, os proprietários devem contratar profissionais especializados da área tecnológica, como engenheiros agrônomos, engenheiros agrimensores e cartógrafos; os quais vão utilizar os recursos de imagens por satélite, aerofotogrametria e o Sistema de Posicionamento Geográfico (GPS) para fazer o levantamento dos dados.

Assim, podemos perceber a relevância da criação de um cadastro capaz de atender às necessidades e à realidade fundiária existentes no Brasil. Pois existem diferenças entre o que consta nos registros imobiliários e a realidade dos fatos (ARRUDA, 2009).

É importante salientarmos que o cadastro oferece vantagens, dentre elas, a de determinar a posição física dos imóveis, evitando questões derivadas da incerteza das linhas que os delimitam; auxílio na definição da incidência tributária sobre os imóveis e a facilitação do loteamento dos latifúndios e da união dos minifúndios.

O cadastro pode ainda ser útil para a assistência financeira, sobretudo o crédito hipotecário, na assistência técnica aos imóveis rurais. O sistema ajuda também a realizar o planejamento da instalação de redes elétricas nas áreas rurais; eletrificação pelo conhecimento prévio dos imóveis; indicando o melhor caminho para a construção de estradas e a melhor localização de barragens hidrelétricas e, por fim, auxilia no levantamento da carta geral do país (CARVALHO, 2001).

Nesse sentido, percebemos que as propriedades inscritas no Registro Imobiliário, se fossem organizadas com base cadastral real, gozariam da conjectura absoluta do domínio, proporcionando o planejamento racional da política agrária a partir das áreas já re-feridas nos títulos de domínio.

5 ANOTAÇÕES DOMINIAIS OBJETIVAS

Escritura Pública

Ao tratarmos sobre a escritura pública precisamos citar que ela é um documento elaborado em cartório por pessoa que detém a função pública, o notário público, como formalização instrumental de um ato ou negócio jurídico, por requerimento das partes interessadas. Trata-se de um instrumento indispensável à validade de negócios imobiliários, como bem determina o art. 108 da Lei nº 10.406/2002, também denominada Código Civil brasileiro:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país. (BRASIL, 2002, p.11).

Podemos apontar que é possível prescindir da escritura pública apenas quando se tratar de imóvel com valor inferior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país e nos casos previstos em legislação especial. Assim, se o negócio jurídico envolvendo direitos reais sobre imóveis for realizado sem escritura pública, será ele considerado não realizado, e não poderá ser registrado no cartório de registro de imóveis.

Algumas modalidades de garantia real, como a hipoteca e a alienação fiduciária, podem ser constituídas por instrumento particular, conforme determina a lei específica de cada instituto, respectivamente, Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, e Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997.

A escritura pública, por ser lavrada por tabelião de notas, oferece inúmeros benefícios às partes, bem como traz maior segurança ao negócio imobiliário realizado. O fato de que o documento público passa a ter como principal aspecto a presunção de veracidade; pois gera a certeza do lugar e da data de sua realização; não deixa dúvida quanto à identidade e à capacidade jurídica das pessoas; garante a livre expressão da vontade das partes; dá certeza de ser lícito o objeto, pois o notário lavra a escritura em conformidade com a lei (SILVA, 2008).

Mesmo analisando a importância da escritura, é preciso destacar que a escritura pública ou particular, por si só, não confere direitos reais para ninguém. Assim, para que tal escritura tenha os efeitos probatórios de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais, ela deve ser devidamente registrada no cartório de registro de imóveis da comarca do imóvel.

A lavratura da escritura pública pode ser realizada em qualquer cartório do país, porém o seu registro deve ser efetuado no cartório de registro de imóveis da comarca – (região sob determinada circunscrição ou competência – falamos em comarca porque alguns municípios não possuem cartório de registro de imóveis) em que esteja localizado o imóvel objeto da escritura pública.

Cabe salientar que a comunicação entre os cartórios é frágil, não existindo um mecanismo que possa integrar as informações sobre as lavraturas de escrituras de compra e venda em tempo real. Esse fato gera a oportunidade para que pessoas de má índole possam lavrar escritura de compra e venda de uma propriedade num determinado cartório notarial e, em seguida, lavrar outra escritura de compra e venda da mesma propriedade em outro cartório notarial. Tal situação vem sendo combatida, mas ainda acontece e acaba por lesar o investidor, que levar em segundo plano a escritura para registro.

Matrícula

"A matrícula é a fotografia escrita do imóvel."
(Maurin Piloni, 1983, p. XLII).

Cada imóvel tem uma matrícula própria, que deverá ser aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito, referente a esse imóvel. As matrículas são anotadas no Livro 2 – Registro Geral – do cartório de registro da comarca do imóvel.

A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, disciplina sobre a matrícula imobiliária. Segundo o art. 176 dessa lei, que trata de Registros Públicos, são requisitos da matrícula:

- 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;
- 2) a data;
- 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:
 - a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e áreas;
 - [...]
 - 4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:
 - a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;
 - b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;
 - 5) o número do registro anterior [...]. (BRASIL, 1973, p. 30).

O Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) é um documento emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), que prova o cadastro do imóvel no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR). Para que o imóvel seja vendido, desmembrado, arrendado, dado em garantia, prometido em venda ou transferido em sucessão *causa mortis*, é indispensável que possua o CCIR.

Tempestivo aprofundar nesse assunto ao considerar que para a abertura da matrícula do imóvel, além dos requisitos elencados no art. 176 da Lei 6.015, se faz necessário o Número do Imóvel

na Receita Federal/Imposto Territorial Rural (NIRF/ITR), que é o número de inscrição do imóvel na Receita Federal, para fins de incidência do imposto territorial rural ou imposto sobre a propriedade rural.

Quanto ao número do registro anterior, mencionado ainda no art. 176, é preciso esclarecer que apenas será necessário se houver. Nesse caso, se tiver sido o registro anterior efetuado em outra circunscrição, a abertura da matrícula será feita com os dados do título já existente e da certidão atualizada daquele registro, que ficará nos arquivos do cartório. É o que determina o art. 229 da Lei de Registros Públicos.

Segundo a mesma lei, são apenas três os casos em que a matrícula será cancelada, quais sejam:

- Art. 233. A matrícula será cancelada:
 - I - por decisão judicial;
 - II - quando, em virtude de alienações parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários;
 - III - pela fusão [...]. (BRASIL, 1973, p. 40).

Em decorrência do georreferenciamento, na oportunidade em que o proprietário do imóvel apresenta ao cartório o requerimento para o registro da certificação expedida pelo Incri, constatada a alteração na descrição tabular do registro do imóvel, deverá ser encerrada a matrícula existente, procedendo à abertura de uma nova matrícula, em que constarão as novas informações firmadas nas peças técnicas elaboradas pelo profissional agrimensor habilitado pelo Crea. Na nova matrícula também constarão os registros e averbações já existentes quanto à Reserva Legal, pactos antenupciais, hipotecas ainda não canceladas, entre outros gravames que o cartório entender necessários.

A fusão, por sua vez, poderá ser requerida quando dois ou mais imóveis forem contíguos e pertencerem à mesma pessoa. Nesse caso, os dois, que antes tinham matrículas autônomas, passarão a ter uma só matrícula.

Serão registradas ou averbadas em cada matrícula todas as alterações e ônus que gravarem o imóvel, tais como compra e venda, cessões, alienações fiduciárias, hipotecas, penhoras, arrestos, alte-

ração de denominação, alteração de dados pessoais do proprietário e outras que eventualmente possam surgir.

Reforçamos que o que faz prova de propriedade sob um imóvel é a matrícula, e não a simples lavratura de sua escritura. Para que tal escritura produza seus efeitos legais, ela deve ser devidamente registrada no cartório competente. Para todos os efeitos legais, é proprietário do imóvel aquele que constar na matrícula como tal.

Averbação

A averbação é um tipo de anotação feita à margem da matrícula de modo simplificado, pode-se dizer que é usada para marcar todas as alterações que ocorrem e se relacionam tanto com o imóvel quanto às pessoas que constam em seu registro ou matrícula.

Podemos citar como exemplos de casos em que cabe a averbação: mudança de nome; alteração de estado civil; mudança de denominação e de numeração dos prédios; desmembramento; contrato de locação (para exercício do direito de preferência); Reserva Legal; servidão ambiental; expedição de habite-se pela Prefeitura; cancelamentos em geral, como o da hipoteca, penhora, arresto, dentre outros.

O lançamento de cédulas hipotecárias e a cessão fiduciária de direitos relativos ao imóvel também devem ser averbadas em sua matrícula. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, prevê os casos de averbação na cessão fiduciária:

Art. 16. Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos que o tenha instituído.

§ 1º Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de três dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído o regime fiduciário.

[...]

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-

-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis; a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento em este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio. (BRASIL, 1997, p. 4-7).

O Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, por sua vez, disciplina o cabimento da averbação em caso de emissão de cédula hipotecária:

Art. 13. A cédula hipotecária só poderá ser lançada à circulação depois de averbada à margem da inscrição da hipoteca a que disser respeito, no Registro-Geral de Imóveis, observando-se para essa averbação o disposto na legislação e regulamentação dos serviços concernentes aos registros públicos, no que couber.

Parágrafo único. Cada cédula hipotecária averbada será autenticada pelo Oficial do Registro-Geral de Imóveis competente, com indicação de seu número, série e data, bem como do livro, folhas e a data da inscrição da hipoteca a que corresponder a emissão e à margem da qual for averbada. (BRASIL, 1966, p. 3).

A lista exaustiva dos casos em que se lança mão da averbação na matrícula do imóvel é disciplinada pela Lei de Registros Públicos (6.015/1973), em seu art. 167, inciso II, números I a 23.

A averbação será feita da seguinte forma: cada lançamento de averbação será precedido pelas letras "AV", que serão seguidas do número de ordem do lançamento e do número da matrícula. Por exemplo, se constar na matrícula a anotação "AV-3-1", lê-se averbação nº 3 da matrícula nº 1.

Para cada tipo de averbação existe uma instrução normativa ou lei que deve ser respeitada. Além disso, devem ser apresentados os documentos necessários para que o ato em questão seja averbado.

Registro

O registro, por sua vez, é a anotação feita à margem da matrícula para tratar de transferência de propriedade, sendo o elemento que efetivamente declara o verdadeiro proprietário do imóvel. A escritura de compra e venda e/ou hipoteca de um imóvel, por exemplo, deve ser alvo de registro na matrícula e não de averbação, uma vez que significa mudança na propriedade.

A Lei de Registros Públicos traz em seu art. 167, inciso I, números I a 40, os atos que são objeto de registro na matrícula. Entre eles estão: instituição de bem de família; hipotecas legais, judiciais e convencionais; penhoras, arrestos e sequestros; antrícreses; cédulas de crédito rural, compra e venda, dentre outros.

Cada lançamento do registro na matrícula do imóvel será precedido pela letra "R", seguida do número de ordem do registro e número da matrícula, de acordo com a mesma lógica usada para o lançamento de averbações.

Para cada tipo de registro também existe uma lei ou instrução normativa que deve ser respeitada, além da indispensabilidade da apresentação dos documentos hábeis ao ato.

Retificação de Área e Limites

O registro e a averbação da propriedade podem, no entanto, ser retificados pelo oficial do cartório, de ofício (por iniciativa própria) ou a pedido do interessado.

No caso de retificação executada pelo próprio oficial, ela deverá ser realizada por meio de averbação, com a devida justifi-

cativa e, se possível, com notificação das partes no que se refere a ela.

O art. 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, nas alíneas "a" a "g" do inciso I, modificadas pela Lei nº 10.931/2004, enumera os casos em que caberá a retificação, quais sejam:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas [...]. (BRASIL, 2004, p. 21).

Ao se fazer a leitura dos incisos acima, não é possível perceber claramente para quais casos o legislador prevê a retificação por iniciativa do escrivão, e ainda, para quais é necessária a iniciativa das partes. No entanto, o entendimento tem sido de que, por iniciativa do escrivão, poderá haver retificação apenas nos casos das alíneas "a" e "g" (PAIVA, 2004).

O inciso II do mesmo artigo ainda prevê que, no caso de alteração de medida perimetral, resultando ou não em diferença na área, pode o interessado requerer a retificação, desde que tenha em mãos a planta e o memorial descritivo, assinado por profissional habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea).

Nesse caso, é importante esclarecer que também deve constar na documentação a assinatura dos confrontantes. Na ausência de alguma delas, aquele que não houver assinado será notificado pelo oficial do cartório de registro de imóveis competente, por requerimento do interessado, para se manifestar no prazo de 15 dias (art. 213, § 2º). Caso tal confrontante não se manifeste, sua ausência será presumida.

Ao fazer essas análises consideramos a necessidade de o propretário atualizar seu endereço na matrícula da sua propriedade toda vez que houver mudança, uma vez que, se não for encontrado para se manifestar, será intimado por publicação no Diário Oficial, e decorrido o prazo sem manifestação, a alteração ocorrerá sem o seu consentimento (à revelia).

Se ocorrer um caso sem acordo entre os confrontantes sobre a retificação a ser feita, o processo será remetido ao juiz competente e esse conflito será resolvido por vias judiciais.

Ainda o art. 213, em seu § 9º, prevê que as divisas entre as propriedades de dois ou mais confrontantes podem ser alteradas, independentemente de retificação, por meio de escritura pública, por iniciativa das partes interessadas, que estejam de comum acordo. Nesse caso, se houver transferência de área, deve ser feito o devido recolhimento do imposto de transmissão, e ser observado também o limite para a fração mínima de parcelamento do imóvel rural.

6 POSICIONAMENTO GEOGRÁFICO DA PROPRIEDADE RURAL Leis, Instruções Normativas e Base Cartográfica

Carta Geográfica

As primeiras Cartas Geográficas no Brasil foram elaboradas pelo Marechal do Exército Cândido Mariano da Silva Rondon. A função de tais cartas é transcrever informações a respeito das terras. Sua escala é, em regra, de 1:250.000, 1:100.000 ou 1:50.000, o que permite a representação de traços mais gerais de vastas regiões do globo terrestre. Se a carta mostrar elementos geográficos de países ou continentes, ou até mesmo do mundo, as escalas empregadas são ainda menores: de 1:500.000 a 1:1.000.000, ou até menos (PORTAL GEO, 2009).

As informações coletadas das terras, tais como medidas, perímetros e outras, são realizadas por meio de trabalhos topográficos convencionais, que consistem em percorrer todo o campo, na captação de ângulos e distâncias para a confecção de uma planilha analítica, que delimita a área da propriedade e os acidentes naturais nela existentes (FERNANDES, 2006).

Por intermédio dos dados coletados é possível formar um mapa topográfico da propriedade. Este não traz informações a respeito do posicionamento geográfico do imóvel, mas apenas um mapa da propriedade.

Nesse contexto, surge a necessidade de se fazer um croqui (esboço) com o posicionamento geográfico, para que, com o passar do tempo, qualquer profissional tenha a possibilidade de localizar esse imóvel e, desse modo, elaborar a conferência dos trabalhos topográficos realizados ou mesmo demarcar esses pontos novamente em campo, vindo, assim, a restaurar os limites constantes do mapa original.

Ainda hoje pode-se perceber a importância das cartas geográficas na localização das propriedades, uma vez que é por meio de pontos de amarração, fundamentados e definidos em acidentes naturais, como o encontro de duas águas conhecidas gráfica e nominalmente na carta geográfica, que se consegue inserir a propriedade no contexto geográfico mundial.

Com o passar do tempo e o avanço da tecnologia, podem-se obter imagens das propriedades por satélite, tornando-se possível visualizar tais imagens em fotos. Depois de alguns ajustes, fazendo-se a inserção da carta geográfica na imagem e a correção da escala, é possível obter uma melhor precisão geográfica.

Esse trabalho se tornou possível com o advento das novas tecnologias, com todos os mecanismos e ferramentas à disposição da topografia, juntamente com a necessidade da constante busca pela melhor precisão nos trabalhos topográficos.

As novas tecnologias, como os aparelhos de GPS, possibilitam a elaboração do georreferenciamento (Lei nº 10.267/2001), o qual exige que as propriedades tenham um posicionamento geográfico preciso quanto a sua localização, extremamente necessário e obrigatório para que os profissionais das áreas tecnológicas de engenharia realizem seu trabalho, viabilizando uma real transparência e caracterização da propriedade.

Topografia Convencional

"A topografia, que significa 'descrição do lugar', é uma ciência aplicada baseada na Geometria e na Trigonometria, uma espécie de área dentro da Geodésia" (ESPARTEL, 1977, p. 3). Ela tem como objeto o levantamento e a representação gráfica de determinada área da superfície terrestre de forma a determinar seus limites, dimensões e localização. Ressalte-se, no entanto, que esta técnica não leva em conta a forma (curvatura) da Terra.

A topografia convencional, objeto de nossas considerações aqui, se incumba da representação, por uma projeção sobre o plano de referência horizontal, denominado de levantamento planimétrico, colada de todos os detalhes da configuração do solo: hidrografia, muros, dentre outros; trata ainda de detalhes artificiais como canais, estradas, cidades e vilas, construções isoladas e outras formas de transformação a partir da mão do ser humano.

Para compreendermos de forma mais abrangente o que é topografia convencional, citamos que:

A topografia convencional pode ser considerada como um ramo da geodésia, ou seja, ciência que tem como objetivo determinar a forma e as dimensões da Terra. O principal objetivo da topografia convencional é efetuar o levantamento (executar medições de ângulos, distâncias e desníveis) que permita representar uma porção da superfície terrestre em uma escala adequada. (COELHO, 2016, p. 5).

Ter um levantamento topográfico prévio é essencial para a realização de obras de engenharia, agronomia ou arquitetura, pois possibilita ter conhecimento da medição precisa do terreno, elaborando-se, assim, sua planta ou plano topográfico.

Na topografia convencional, admite-se em levantamento topográfico planimétrico expedito¹ de área rural um erro linear de fechamento na planilha de cálculo analítico de até 1/1.000, ou seja, 1 (um) metro por quilômetro linear medido (horizontal).

A topografia se subdivide em planimetria e altimetria ou nivelamento. A planimetria é a representação em projeção horizontal dos detalhes existentes na superfície; enquanto que a altimetria determina as cotas ou distâncias verticais de certo número de pontos referidos ao plano horizontal de projeção.

É importante observar que, de acordo com Espartel (1977, p. 5): "A Geografia e a Geodésia estão intimamente ligadas à Topografia, utilizando as primeiras observações astronômicas dos pontos de suas cartas, enquanto que os levantamentos geodésicos exigem processos rigorosos nas medidas".

¹ Expedito significa que a margem de erro no fechamento poligonal era maior.

Ainda tentando esclarecer esse tema que se apresenta mais complexo, consideramos relevante apontar que a geodésia trata dos processos de medida e especificações, os quais, nas palavras de Rodrigues (2015, p. 22), possibilitam o:

[...] levantamento e representação cartográfica de uma grande extensão da superfície terrestre de um estado ou de um país, projetada numa superfície de referência, geométrica e analiticamente definida por parâmetros variáveis em número, de acordo com a consideração sobre a forma (curvatura) da Terra.

Tais levantamentos atualmente são executados pelo sistema de georreferenciamento.

Georreferenciamento

O georreferenciamento é um levantamento topográfico aplicado ao Sistema Geodésico Brasileiro, que considera a forma (curvatura) da Terra, definindo os pontos dos levantamentos planimétricos e alimétricos com precisão milimétrica. Para levantamento do perímetro de propriedade rural, para fins cadastrais e que atenda à Lei 10.267/01 e normativa técnica do Incra, o trabalho deve ser elaborado com o aparelho de GPS Geodésico, tendo como margem de erro de no máximo 0,5m.

Podemos assim comentar que o georreferenciar tem como significado tornar as coordenadas referentes ao espaço em questão conhecidas num dado sistema de referência. A Lei Federal nº 10.267/01 instituiu o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), fazendo do georreferenciamento processo indispensável, obrigatório, no Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), dos imóveis rurais, dentro dos prazos fixados por ato do Poder Executivo (OLIVEIRA, 2009).

Para que fique claro, o SGB consiste em um conjunto de estações que representam o controle horizontal e vertical usado para localizar e representar cartograficamente o território brasileiro. A sua manutenção é tarefa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), por meio de seu departamento de Geodésia.

A Lei Federal nº 10.267/01 surge visando satisfazer aos anseios e necessidades nacionais no sentido de promover a identificação de imóveis rurais. Com isso, proporcionou-se, ao menos idealmente, mais facilidade para a fiscalização e maior segurança nos negócios jurídicos, evitando-se indesejáveis sobreposições de áreas em um país com dimensões tão significativas como o Brasil.

Com o advento da Lei Federal nº 10.267/01, os artigos 176 e 225 da Lei Federal nº 6.015/73, a Lei dos Registros Públicos, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 176. [...]

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, com fronteiras, localização e área;

b - omissis

§ 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 do 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, georreferenciadas 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 4 (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 [...]

Art. 225. [...]

§ 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, georreferenciadas 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 4 (quatro) módulos fiscais. (BRASIL, 1973, p. 30-40).

É importante deixar claro que a obrigatoriedade da apresentação da descrição georreferenciada dos imóveis rurais ocorre para atender ao ato do Poder Executivo (Decreto Federal nº 7.620/2011). Esse decreto estabelece algumas situações em que existe a obrigatoriedade do georreferenciamento:

- Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos:
- I - noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;
 - II - um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;
 - III - cinco anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos de mil hectares; (BRASIL, 2002a, p. 2).
 - IV - dez anos, para os imóveis com área de duzentos e cinquenta a menos de quinhentos hectares;
 - V - treze anos, para os imóveis com área de cem a menos de duzentos e cinquenta hectares;
 - VI - dezesseis anos, para os imóveis com área de vinte e cinco a menos de cem hectares; e
 - VII - vinte anos, para os imóveis com área inferior a vinte e cinco hectares. (BRASIL, 2011, p. 1).

O que os §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei dos Registros Públicos preveem por sua vez é:

§ 3º. Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento do imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º [identificação do imóvel rural] será obtida a partir do 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 dos custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a 4 (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. (BRASIL, 2001, p. 2).

Quanto ao memorial descritivo, caso implique de alguma forma alteração do registro, proceder-se-á à abertura de nova matrícula, com encerramento da anterior no cartório de registro de imóveis competente. Para que tal procedimento seja feito é necessário o requerimento do interessado, com declaração firmada (sob pena de responsabilidade civil e criminal), firma reconhecida de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, acompanhado de certificação do Incra de que a área objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra, constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, além da prova de quitação do ITR dos últimos cinco exercícios, quando for o caso, em consonância com o que dispõe o art. 9º, § 5º do Decreto nº 4.449, de 2002.

O início da contagem dos prazos estabelecidos pelo art. 10 do Decreto nº 4.449/2002 é 20 de novembro de 2003, de acordo com disposição do mesmo decreto. Tal termo inicial é denominado termo *a quo*, expressão em latim que significa “de onde teve origem”.

Essa data de 20 de novembro de 2003 foi fixada mediante a norma técnica para georreferenciamento de imóveis rurais, homologada pela Portaria do Incra nº 1.101, de 19 de novembro de 2003, e publicada no Diário Oficial da União no dia 20 de novembro de 2003.

Percebe-se, assim, a importância e a necessidade da obrigatoriedade dos levantamentos topográficos com metodologia do georreferenciamento, que tem precisão posicional geográfica, por meio de captações pelo SGB, das coordenadas geográfica/Universal Transversa de Mercator (UTM's), dos imóveis rurais, obedecendo

ainda às metodologias e precisão fixadas pelo Incra, conforme as normas técnicas para georreferenciamento de imóveis rurais.

O georreferenciamento tem ainda a finalidade de eliminar os registros fictícios, já que define a extensão real das propriedades rurais, delimitando a malha fundiária brasileira e evitando fraudes.

Importante salientar que o georreferenciamento é um instrumento necessário para a regularização fundiária de terras registradas e das terras consideradas devolutas ou excessos, não sendo, por si só, um instrumento hábil à regularização fundiária de legitimação de posse.

Para propriedades que possuem títulos definitivos (registrados), o projeto de georreferenciamento vem habilitar a regularização fundiária da área excedente (excesso), até um limite preestabelecido pelo órgão regularizador ou registral em relação à área registrada, desde que seja comprovado o excesso dentro do perímetro do título definitivo primitivo ao qual pertence o domínio da área georreferenciada. Ultrapassado esse limite ou não estando comprovado o excesso dentro dos limites do título definitivo, deverá o proprietário recorrer aos órgãos governamentais competentes ou às vias judiciais para regularizar o excedente.

A definição geográfica precisa alcançada por meio do georreferenciamento vem fomentar o objetivo de proporcionar maior segurança aos investimentos no que diz respeito à compra de propriedades rurais, garantias hipotecárias, questões ambientais e questões socioeconômicas.

7 OBRIGAÇÕES RELATIVAS À PROPRIEDADE RURAL

Declarações, Atualizações e Apuração de Impostos

Quanto às obrigações abaixo apresentadas, quando do preenchimento do requerimento, declaração e cadastro, bem como para o cálculo de apuração do imposto, sugere-se que haja um trabalho técnico prévio para levantamento de aspectos do imóvel, de maneira a explicar as medidas preventivas e necessárias a serem tomadas pelos profissionais, que efetivam o cálculo e preenchimento desses documentos relativos à propriedade rural.

Ademais, essas obrigações decorrem também da análise das questões ambientais, como é o caso do CAR, que também é obrigatório e se encontra tratado nesta obra, em capítulo específico, sobre o meio ambiente, que influem na apuração dos tributos relacionados à propriedade rural, que serão tratados em capítulos seguintes.

Certificado de Cadastro de Imóvel Rural/Incra

A Lei nº 10.267/2001, que determina o georreferenciamento, visa à criação do Cadastro Nacional dos Imóveis Rurais (CNIR), cuja proposta é o gerenciamento das informações pelo Incra em conjunto com a Secretaria da Receita Federal e os cartórios de registros de imóveis. Este cadastro de terras oferece a possibilidade de

associações gráficas, de registros confiáveis e precisos para controlar as transações com terras e legitimar essas transações realizadas a partir da certificação da propriedade da terra, possibilitando maior transparência no mercado imobiliário.

Com o cadastramento do imóvel rural, o proprietário obterá o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), documento indispensável para desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda o imóvel, e para homologação de partilha amigável ou judicial “sucessão *causa mortis*”, de acordo com a Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966.

Devem fazer o cadastramento todos os proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores de qualquer título de imóvel rural, de acordo com a Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972:

Art. 2º - Ficam obrigados a prestar declaração de cadastro, nos prazos e para os fins a que se refere o artigo anterior, todos os proprietários, titulares de domínio útil ou possuidores a qualquer título de imóveis rurais que sejam ou possam ser destinados à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial, como definido no item I do Art. 4º do Estatuto da Terra (BRASIL, 1972, p. 1).

Para o preenchimento do manual de cadastro e cumprimento de suas finalidades são consideradas como único imóvel duas ou mais áreas limitrofes, com ou sem registro, pertencentes ao mesmo proprietário ou posseiro, de forma individual ou em condomínio ou com posse². Se essa for a realidade, não importa que o imóvel esteja situado em um ou mais municípios ou em zona rural ou urbana, nem mesmo que haja cursos d'água ou estradas cortando-o, isso desde que exista uma unidade econômica, real ou potencial.

O cadastro deve ser atualizado no Incra toda vez que houver mudanças nas informações já processadas no certificado, seja na ordem de venda, exploração agropecuária, endereço do proprietário, averbação de Reserva Legal, anexação de área (área contígua de mesmo proprietário), independentemente de unificação de matrículas.

2 Segundo Rachel (2015, p. 1): “A composesse se verifica quando duas ou mais pessoas exercem, ao mesmo tempo, poderes possessórios sobre a mesma coisa”.

A emissão do CCIR pode ser obtida pela internet, por meio do site do Incra. Lembrando que esse documento é indispensável para transações imobiliárias, como compra e venda de imóveis rurais e contratação de empréstimos bancários.

Imposto Territorial Rural/Receita Federal

O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), de aplicação anual, foi criado pela Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, o Estatuto da Terra, que em seu artigo define a forma de cálculo do imposto:

Art. 50. Para cálculo do imposto, aplicar-se-á sobre o valor da terra nua, constante da declaração para cadastro, e não impugnado pelo órgão competente, ou resultante de avaliação, a alíquota correspondente ao número de módulos fiscais do imóvel [...]. (BRASIL, 1964, p. 15).

O ITR está também previsto no inciso VI do art. 153 da Constituição Federal, que define que a sua instituição é de competência da União. A União tem, portanto, quanto ao ITR, competência tributária, ou seja, capacidade de legislar sobre o imposto e cobrar-lo. A Emenda Constitucional nº 42, de 2003, atribuiu aos municípios capacidade tributária optativa quanto ao ITR, ou seja, caso queiram, podem fiscalizar e cobrar o imposto. A competência tributária, contudo, continua a ser da União, único ente habilitado para legislar sobre o imposto.

Posteriormente ao Estatuto da Terra, diversas leis foram criadas para regulação do ITR, entre elas, a Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, com redação atualizada pela Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008.

Para o pagamento do ITR inicialmente é necessário elaborar o cadastro na Secretaria da Receita Federal, para que seja fornecido o Número de Inscrição do Imóvel Rural na Secretaria da Receita Federal (NIIRF). Após é gerado o comprovante de inscrição – Cadastro de Imóveis Rurais (CAFIR), em que são integradas as informações cadastrais correspondentes a cada imóvel rural e a seu proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título.

Para a elaboração e definição do cálculo do imposto a ser cobrado, torna-se necessário o preenchimento da Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR), o qual, por sua vez, é composto pelo Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR (Diac³), e pelo Documento de Informação e Apuração do ITR (Diat⁴).

O fato gerador do ITR é a propriedade localizada na zona rural do município; apurando o titular do domínio útil (enfiteuta ou fideiussor) ou possuidor a qualquer título, inclusive o usufrutuário, para integrar o Cadr da Secretaria da Receita Federal.

A obrigatoriedade de entrega da declaração DITR independe de o imóvel rural ser imune ou isento. Para cada imóvel rural, deve ser entregue apenas uma DITR.

Para efeito do ITR, é considerado imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras do mesmo titular, localizada na zona rural do município, ainda que em relação à alguma parte da área o declarante detenha apenas a posse.

O imóvel que pertencer a mais de um município deverá ser enquadrado no município onde fique a sede do imóvel e, se esta não existir, será enquadrado no município onde se localiza a maior parte do imóvel.

De acordo com as alíneas do inciso II, art. 10 da Lei n.º 9.393, de 19 de dezembro de 1996, área tributável é a área total do imóvel, menos as áreas:

- a) de preservação permanente e de Reserva Legal previstas na Lei n.º 4.771, de 15 de setembro de 1965, com a redação dada pela Lei n.º 7.803, de 18 de julho de 1989;
- b) de interesse ecológico para a proteção dos ecossistemas, assim declaradas mediante ato do órgão competente, federal ou estadual, e que ampliem as restrições de uso previstas na alínea anterior;
- c) comprovadamente improráveis para qualquer exploração agrícola, pecuária, granjeira, aquícola ou florestal,

3 É o documento destinado a coletar informações cadastrais do imóvel rural e de seu proprietário.

4 É o documento destinado à apuração do ITR relativo ao imóvel rural sujeito ao cálculo do imposto.

declaradas de interesse ecológico mediante ato do órgão competente, federal ou estadual;

- d) sob regime de servidão florestal ou ambiental; (Incluída pela Lei n.º 11.428, de 22 de dezembro de 2006);
- e) cobertas por florestas nativas, primárias ou secundárias em estágio médio ou avançado de regeneração; (Incluída pela Lei n.º 11.428, de 22 de dezembro de 2006);
- f) alagadas para fins de constituição de reservatório de usinas hidrelétricas autorizada pelo poder público (Incluída pela Lei n.º 11.727, de 23 de junho de 2008). (BRASIL, 1996, p. 3).

O Valor da Terra Nua (VTN) declarado servirá de base para depósito judicial na hipótese de desapropriação do imóvel para fins de reforma agrária; no arresto e na penhora; na hipótese de execução de dívida ativa; apuração de ganhos de capital nos termos da legislação do Imposto de Renda.

O Grau de Utilização (GU) é a relação percentual entre a área efetivamente utilizada e a área aproveitável. As informações que permitam determinar o GU deverão constar do Diat.

Apontamos que o GU permite calcular se a propriedade está utilizando a parcela de área aproveitável, considerando o desconto de áreas inaproveitáveis, preservação permanente, Reserva Legal averbada à margem da matrícula ou em projeto ambiental devidamente protocolado no órgão fiscalizador e, assim, definir o percentual da área ocupada para produção do setor agropecuário. Caso não atinja esse percentual determinado por lei, que hoje é de 80% da área considerada de utilização para produção, a propriedade não estará cumprindo a função social da terra, tornando-se, assim, suscetível à reforma agrária.

O art. 153, § 4º, inciso II da Constituição Federal prevê que serão imunes - ou seja, não incidirá imposto - as pequenas glebas rurais quando exploradas pelo próprio proprietário que não possua outro imóvel. Nesses casos é admitida a ajuda da família e eventual trabalho assalariado. São também imunes os imóveis pertencentes à União, aos Estados e aos Municípios; templos religiosos, institutos políticos, fundações, entidades sindicais dos trabalhadores, partidos e de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, que atendam aos requisitos do artigo 14 do Código Tributário Nacional

(CTN) - (não devem distribuir qualquer parcela de seu patrimônio ou renda; devem aplicar integralmente no país os recursos, na manutenção de seus objetivos institucionais; devem manter escrituração das receitas e despesas em livros, com formalidades que assegurem sua exatidão).

Os imóveis rurais integrantes de programas oficiais de reforma agrária são isentos do ITR desde que atendam cumulativamente às seguintes exigências: sejam explorados por associação ou cooperativa de produção; a fração ideal por família assentada não ultrapasse os limites estabelecidos para a pequena gleba; o assentado não possua outro imóvel rural ou urbano.

A legislação do ITR estabelece uma série de penalidades para o contribuinte inadimplente, gerando multas por atraso no recolhimento do imposto ou de informações não passíveis de comprovação.

É facultado ao sujeito passivo o pagamento de até 50% do ITR devido com Títulos da Dívida Agrária (TDA) do tipo escritural, que é aquele custodiado em uma instituição financeira. Caso o contribuinte tenha TDA do tipo cartular e queira utilizá-la para quitação do ITR, deve proceder à sua custódia em uma instituição financeira.

A comprovação de quitação do ITR é necessária para a realização de registros públicos, operação e obtenção de crédito rural e receber benefício de incentivos fiscais.

A DITR deve ser atualizada anualmente, independentemente de o imóvel rural ser imune ou isento, na Receita Federal. As informações prestadas são processadas e, assim, gerado o valor do imposto a ser recolhido todo ano.

Ato Declaratório Ambiental / IBAMA

O Ato Declaratório Ambiental (ADA) é um instrumento legal que possibilita ao proprietário rural uma redução do ITR em até 100%, quando declarar no Diat/ITR as Áreas de Preservação Permanente (APP), Área de Reserva Legal (ARL), Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN), Área de Interesse Ecológico (AIE), Área de Servidão Florestal ou Ambiental (Asfa) devidamente averbada, Áreas cobertas por Floresta Nativa (AFN) e Áreas Alagadas para Usinas Hidrelétricas (AUH).

O ADA será feito no momento do lançamento das áreas passíveis de desconto do ITR no Diat. Pode haver, no entanto, a necessidade de uma nova declaração do ADA ainda no mesmo exercício, caso em que será feito um ADA retificador. Tal hipótese ocorrerá no caso de alterações nas informações constantes no Diat, que possam gerar modificações na primeira declaração.

O Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (Ibama) pode solicitar, quando achar necessária, a informação das áreas tributáveis que constam do Relatório de Ativos do Cadastro Técnico Federal. Os imóveis rurais dos proprietários que pleiteiam autorizações ou licenças no Ibama ou outro órgão ambiental também devem estar no ADA.

Para a apresentação do ADA não existem limites de tamanho de área do imóvel rural. Nos casos de pequena propriedade rural ou posse rural familiar, o declarante deve comparecer a uma unidade do Ibama e solicitar a transmissão das informações prestadas para o ADAWeb.

A declaração do ADA deve ser feita anualmente, ao Ibama, de 1º de janeiro a 30 de setembro, com prazo estendido até 31 de dezembro para declarações retificadoras; sua entrega anual é exigida desde o exercício de 2007. O proprietário rural deverá guardar o seu comprovante (Recibo ADAWeb) por, no mínimo, cinco anos.

Importante salientar que as informações inseridas no cadastro e declaração para obtenção do ITR, CCIR e ADA estão sujeitos à comprovação pelos órgãos competentes, mediante solicitação. Caso ocorra a necessidade de comprovar as informações, será necessária a apresentação do laudo técnico, elaborado por profissional habilitado e com atribuições técnicas estabelecidas pelo Crea. O órgão competente pode ainda, a qualquer tempo, proceder a diligências para verificar a fidedignidade das informações prestadas no formulário de coleta de dados e respectivos documentos comprobatórios.

Muito se tem discutido sobre a obrigatoriedade da apresentação do ADA para exclusão de áreas de preservação permanente da tributação do ITR, isso porque a Medida Provisória 2.166-67/2001 dispõe que é suficiente a declaração do contribuinte para exclusão das áreas de proteção ambiental, sem necessidade de qualquer comprovação prévia. A lógica usada é que, se não há necessidade de declaração anterior, também não é preciso que a área de Reserva

Legal seja averbada na matrícula do imóvel para que seja reconhecida como área não tributável.

Enfim, a questão é que, apesar de reconhecida em recentes decisões judiciais a ilegalidade da exigência do ADA nesses casos, ainda é necessário que se recorra ao Judiciário para que tal ilegalidade seja declarada.

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis / Prefeitura Municipal

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é de competência do município, incidente sobre a transmissão inter vivos (entre pessoas vivas, e não por herança ou legado, por exemplo), por ato oneroso, de bens imóveis ou de direitos reais sobre imóveis (art. 156, inciso II, Constituição Federal).

A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos ou o valor declarado no instrumento de transmissão quando este for superior ao valor da avaliação efetuada pela administração tributária. Para o estabelecimento do valor devido aplica-se a alíquota sobre a base de cálculo, a qual varia de acordo com o município. O imposto deve ser pago pelo adquirente.

Cabe aos cartórios somente a emissão da guia para pagamento do ITBI referente à transação de compra e venda de imóvel.

Em não se concordando com o valor apresentado pela administração tributária, cabe recurso, sendo emitido pelo profissional da área tecnológica o laudo técnico de avaliação da propriedade tributada, o qual será avaliado e poderá ou não ser acatado pelo município.

O imposto a ser pago na ocasião de morte do proprietário ou doação do imóvel é o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD), de competência do Estado.

Contribuição Sindical

A contribuição sindical rural é a parcela a ser contribuída em favor do sindicato representativo da categoria ou profissão (produtor rural). De acordo com o previsto no artigo 149 da Constituição

Federal, a contribuição tem caráter tributário, sendo, portanto, independentemente de o contribuinte ser ou não filiado ao sindicato (CONFERÊNCIA DA AGRICULTURA E PECUÁRIA DO BRASIL, 2008).

A contribuição sindical rural possibilita o funcionamento do sistema sindical rural, o qual tem como principal objetivo defender os direitos, reivindicações e interesses da categoria. E esse interesse independe do tamanho da propriedade e do ramo da atividade em que cada um atua, seja agricultura, pecuária, extrativismo vegetal, pesca ou exploração florestal. A Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA) atua a partir dos princípios básicos da solidariedade social, livre iniciativa, direito de propriedade, economia de mercado e os interesses do país.

Até o exercício de 1996, a cobrança da contribuição sindical rural era de competência da Secretaria da Receita Federal, juntamente com a do ITR, todavia, a partir de 1997, com a publicação da Lei nº 8847/1994, o responsável pela cobrança passou a ser a CNA, representante do sistema sindical rural.

O cálculo da contribuição sindical rural é realizado a partir das informações prestadas pelo proprietário rural ao Cafir, que é administrado pela Secretaria da Receita Federal.

Para propriedade rural cujo proprietário é pessoa física, a contribuição é calculada com base no Valor da Terra Nua Tributável (VTNT) da propriedade, constante da informação do Cafir; e para propriedade rural cujo proprietário é pessoa jurídica, a contribuição é calculada com base na Parcela do Capital Social (PCS), atribuída ao imóvel.

Os recursos arrecadados a partir da contribuição sindical rural, subtraídos os custos da cobrança, são distribuídos conforme estabelece o artigo 589 da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT): Ministério do Trabalho e Emprego (20%), Sindicato Rural (60%), Federação de Agricultura do Estado (15%) e CNA (05%) (BRASIL, 1943).

Quando os recursos arrecadados se referem à propriedade localizada em municípios onde não existe sindicato rural organizado ou extensão de base, os recursos são assim distribuídos: Ministério do Trabalho e Emprego (20%), Federação de Agricultura do Estado (60%) e CNA (20%).

Dentre as várias atividades que exerce a CNA, destacamos a administração do Serviço Nacional de Aprendizagem Rural (Senar), que tem como finalidade desenvolver ações de Formação Profissional Rural (FPR) e de Promoção Social (PS), por meio de cursos, aulas e treinamentos, seminários e estágios, garantindo ao homem do campo maior qualidade de vida, integração na sociedade e pleno exercício da cidadania.

8 CERTIDÕES DA PROPRIEDADE RURAL

Pelo fato de que em diversos estados brasileiros ocorriam conflitos de terras motivados pelos deslocamentos geográficos de títulos primitivos, surgiu a necessidade de se legitimar a titularidade da propriedade fazendo uso da certidão domínial ininterrupta, que demonstra a sucessão a partir do proprietário atual até a origem da titularidade expedida a qualquer época, mesmo em período superior a duas décadas (20 anos), mas que também tenha iniciado por título expedido pelo Poder Público ou por decisão judicial com força de coisa julgada.

As certidões relacionadas à regularidade de propriedade rural devem ser adquiridas nos cartórios de registro de imóveis da comarca em que se localiza a propriedade, órgãos governamentais regularizadores de terras, e em fórum judicial quando se tratar de títulos com força de coisa julgada.

Vale lembrar que os cuidados em relação à garantia sobre imóvel rural não se restringem somente às certidões vintenária e de cadeia domínial. Existem também outras certidões de grande importância para essa garantia, como veremos a seguir:

Certidão de Filiação Vintenária

Permite um estudo do registro de todo o histórico do imóvel no período de 20 anos anteriores à data da solicitação. Informações

como inscrições, transações, averbações, ônus, encargos, cláusulas ou condições de quaisquer naturezas relativas ao imóvel podem ser acessadas, proporcionando maior garantia na transação imobiliária de imóvel rural.

Certidão de Filiação de Cadeia Dominial até o Título de Origem

Proporciona estudo de todo o histórico do imóvel no período maior que 20 anos, com o objetivo de se chegar ao final da cadeia sucessória, trazendo o conhecimento do primeiro proprietário, que requereu o título definitivo ao órgão regularizador. Após a citação desse primeiro proprietário, deve ser requerida a certidão de inteiro teor desse título, que traz as informações técnicas da área titulada constantes do memorial descritivo, relatando ainda o órgão expedidor e o número do título aquisitivo, a comarca à qual pertence o imóvel na época da aquisição, o quantitativo de área da propriedade primitiva, bem como referências geográficas da região.

Essa certidão tem por finalidade técnica comparar o posicionamento geográfico do título primitivo com o posicionamento geográfico da propriedade atual, que foi submetida a levantamento topográfico de georreferenciamento.

Certidão Negativa de Decreto de Desapropriação

A certidão negativa de decreto de desapropriação é aquela que certifica a inexistência de projetos e, também, de processos de desapropriação para fins sociais.

Esta certidão deve ser requerida, em fase administrativa, aos órgãos regularizadores de terras como o Incra, departamentos e ou institutos técnicos estaduais ou municipais. E, em fase judicial, ao fórum cível estadual e federal.

Certidão de Localização

É a que certifica a localização de um título expedido pelo Estado ou União, em relação à atual divisão de municípios, bem como à

sua incidência ou não em reserva indígena, unidades de conservação, sobreposição em títulos definitivos expedidos pelo Estado ou pela União ou qualquer situação jurídica constituída.

Certidão Administrativa

A certidão administrativa se fundamenta no andamento do processo de regularização fundiária, seja no Estado ou União. Essa certidão indica a fase em que se encontra o processo e registra, inclusive, os casos de protestos. É expedida somente após a vistoria *in loco*⁵, análise técnica e aprovação dos autos de medição pelo órgão do qual está sendo solicitada.

Essa certidão se destina a apresentar as informações do processo fundiário e não gera direito ou obrigação alguma. A sua utilização por órgãos públicos, privados ou instituições financeiras, como documento hábil para seus procedimentos é de total responsabilidade do órgão receptor.

Certidão de Inteiro Teor

Quando requerida ao órgão regularizador de terras, relata a transcrição do teor de título definitivo, tomando-se por base os livros de registros de títulos definitivos/semarias do acervo técnico do órgão regularizador/expedidor. Tem nesse caso a finalidade de uso exclusivo de registro ou retificação nos cartórios de registro de imóveis.

Quando requerida ao cartório de registro de imóveis, é a certidão que relata a transcrição do teor do título do imóvel devidamente registrado nos livros de registros de imóveis do cartório solicitado.

Certidão de Legitimidade de Origem

Citamos que a certidão de legitimidade de origem é a que confirma a existência ou não de títulos definitivos expedidos pelo Estado ou União, constantes do acervo técnico do órgão regularizador/expedidor, informando se a área rural de ocupação atual, indicada

⁵ Significa "no local".

por meio de mapa georreferenciado, está compatível com o posicionamento geográfico do título definitivo de origem, bem como, verifica a incidência em situação jurídica constituída; com exceção de incidência em terras públicas, situação em que não será expedida.

Essa certidão confirma a ocupação atual indicada por meio de mapa georreferenciado e, também, informa o quantitativo de área compatível e não compatível com o posicionamento geográfico do Título Definitivo de Origem constante da Certidão de Cadeia Dominial, possibilitando, assim, uma decisão para regulamentação fundiária da propriedade georreferenciada.

Por meio da Certidão de Legitimidade de Origem é possível, quando necessário, identificar a forma de regularização fundiária a ser aplicada. Tal regularização poderá ser feita por processo no Município, Estado ou União; ou por via judicial, com ação de usucapião, retificação de limites e área, dentre outros.

Carta de Anuência

A carta de anuência é o documento a ser fornecido pelo órgão fundiário regulador, que, após analisar e confrontar as informações técnicas do perímetro da área georreferenciada, com a base cadastral geográfica que contém os perímetros dos títulos definitivos primitivamente expedidos pelo órgão, atestará se há a incidência ou não de ocupação por terceiros em terras devolutas.

Segundo o Instituto de Terras do Estado de Mato Grosso – Internat (2018), nos casos em que o perímetro georreferenciado do imóvel rural estiver incidindo em área devoluta, mesmo que parcial, a Carta de Anuência não será expedida e o interessado será notificado pelo órgão regulador para que seja extremada a área incidente em terra devoluta.

Quando não verificada a incidência do perímetro do imóvel rural em área devoluta, a Carta de Anuência será expedida, para efeito de registro ou averbação perante o cartório de registro de imóveis.

Atestado ou Certidão Administrativa da Funai

A Fundação Nacional do Índio (Funai), por meio da Diretoria de Assuntos Fundiários (DAF), faz o controle das terras que se localizam nas proximidades de áreas indígenas. Para evitar a compra ou mesmo a garantia em hipoteca de propriedade que, mais tarde, descobri-se a parte integrante de áreas indígenas, é aconselhável que se requiera ao órgão que informe estar ou não a área em questão localizada em perímetro de terra indígena.

Além de demonstrar se determinada propriedade está em área indígena, esta certidão também comprova se tal propriedade está ou não em projeto ou processo judicial ou administrativo para extinção das terras indígenas, o que, em caso positivo, também comprometeria potenciais negócios na área em questão.

Bases Cadastrais que dão respaldo técnico para emissão das certidões quanto à questão fundiária da propriedade rural

Carta Base

É a planta topográfica municipal, elaborada por um órgão regulador de terras, em que são cadastrados e plotados todos os títulos definitivos de terras rurais que possuem pontos de amarração em limites naturais ou marcos geodésicos/geográficos implantados por trabalhos topográficos convencionais ou georreferenciamento; ou mesmo lotes primitivos que possam identificar ou ter sua posição identificada por nomes de seus vizinhos linderos. Dessa forma, se possível a montagem de um mosaico de títulos definitivos do município.

Mosaico de Títulos Definitivos de Origem

Consiste na disposição dos títulos definitivos com base nas referências geográficas da Carta do IBGE, com destaque ao centro para o título definitivo do interessado, envolvido pelos perímetros dos títulos definitivos linderos⁶, formando um desenho geograficamente referenciado.

6 Que faz demarcação, limite ou limite de fe.

O mosaico é fornecido pelos órgãos regularizadores de terras. Alguns desses órgãos só o fornecem por meio de solicitação judicial. Esse mapa é normalmente utilizado para fins de demarcação de propriedade rural. Todavia, pode ocorrer que alguns órgãos regularizadores de terras venham a fornecer o documento de estudo técnico cadastral em substituição ao mosaico.

Outras Precauções quanto a Certidões da Propriedade Rural

Vale salientar que as certidões discriminadas neste capítulo serão analisadas pelo profissional da área tecnológica. Ressalte-se, ainda, a necessidade da apreciação e análise de certidões da justiça das áreas cível, trabalhista, criminal, entre outras, por profissionais da área jurídica.

9 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - ÁREA DEVOLUTA E ÁREA DE EXCESSO

A regularização fundiária é a forma de atendimento à demanda de regularização de terras de área rural, sejam elas do Estado ou União (com o advento da Constituição Federal de 1988, não existem mais terras devolutas municipais), com a finalidade de expedição de títulos de propriedade. Esse tipo de regularização fundiária, a Regularização de Ocupação, é feita com base na área efetivamente trabalhada e ocupada.

Também é possível regularizar as áreas excedentes de propriedade titulada pelos órgãos competentes, quando esta tiver excesso quantitativo de área dentro dos limites e confrontações do título definitivo.

A classificação da parcela de terras em Devoluta ou Excesso é definida quando consideramos algumas condições fundiárias, assim elucidadas:

Área Devoluta

O Decreto-lei n° 9.760/1946 manteve o critério adotado pela Lei das Terras de 1850 (já examinada em item anterior) para conceituar terras devolutas. É o que se extrai da leitura do art. 5°:

Art. 5º São devolutas, na faixa da fronteira, nos Territórios Federais e no Distrito Federal, as terras que, não sendo próprios nem aplicadas a algum uso público federal, estadual territorial ou municipal, não se incorporam ao domínio privado. (BRASIL, 1946, p. 2).

De acordo com Almeida (2003, p. 5), pode-se conceituar terras devolutas “como sendo aquelas glebas ou porções de terras não incorporadas ao patrimônio do particular e que não se encontram destinadas a um uso específico pelo poder público”. Tais terras podem ser de propriedade da União ou dos Estados membros, pertencendo à União, àquelas indispensáveis à defesa das fronteiras brasileiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental, nos termos definidos em lei (art. 20, II, CF). Todas as demais, por exclusão, pertencem aos estados, de acordo com sua localização.

As áreas consideradas devolutas são suscetíveis de regularização fundiária para fins de colonização, desde que posicionadas geograficamente em glebas que não possuam título definitivo procedentes de regularizações anteriores, que não incidam em terras indígenas (as terras indígenas devem ser regularizadas na forma de demarcação, de maneira a proteger a sobrevivência física e cultural dos povos que ali vivem), parques de preservação ambiental e terras de interesse social. No caso das faixas de fronteira do país, a ocupação e a utilização devem seguir parâmetros especiais, regulamentados em lei, uma vez que são consideradas de importância fundamental para a defesa do território nacional, como estabelece o § 2º do art. 20 da Constituição Federal:

§ 2º. A faixa de até cento e cinquenta quilômetros de largura, ao longo das fronteiras terrestres, designada como faixa de fronteira, é considerada fundamental para defesa do território nacional, e sua ocupação e utilização serão reguladas em lei. (BRASIL, 1988, p. 9).

Ressaltamos ainda que é a Lei 6.634/1979 que estabelece as restrições de uso e alienação das áreas públicas situadas na faixa de fronteira, sempre precedidas da oitiva do Conselho de Defesa Nacional (ALMEIDA, 2003).

A regularização fundiária segue as normas técnicas deliberadas pelos órgãos governamentais competentes de cada estado ou pelo órgão federal – Incra. Assim, além das áreas devolutas é importante conhecermos a área de excesso.

Área de Excesso

A área de excesso, por definição, está inserida no perímetro de um título definitivo, mas, ao ser reconstruído tal título, seus limites e confrontações, o quantitativo de área é maior que o constante do documento originalmente titulado. Tal constatação é dita *intra muros*⁷, o que significa dizer que ocorre dentro dos limites de uma propriedade já constituída e devidamente registrada.

Tais áreas, portanto, são posicionadas geograficamente em glebas que já possuem título primitivo originado de regularizações anteriores, e são suscetíveis de regularização fundiária. Essa forma de regularização também segue as normas técnicas deliberadas pelos órgãos governamentais competentes de cada estado ou pelo órgão federal - Incra.

As portarias e instruções normativas do Incra não estipulam limites unificados em todo o território nacional para a área de terra de excesso a ser retificada. No entanto, podem existir limitações impostas pelos próprios cartórios, variando de região para região. As próprias unidades estaduais do Incra conflitam entre si quanto ao limite máximo de excesso de área na certificação do georreferenciamento. Não sendo eficaz ou possível a via administrativa, a retificação da área de excesso também poderá ser feita judicialmente.

Da Regularização Fundiária

A regularização fundiária tem suas sistemáticas estabelecidas pelos órgãos regularizadores, regidas pelas normas técnicas e jurídicas específicas, considerando a função social da propriedade e as pretensões de interessados que ocupam a terra de boa-fé, mansa e pacificamente.

Para cada órgão regularizador existe um limite máximo de área por pessoa para pedido de regularização fundiária (legitimação

⁷ Expressão em Latim, que significa “dentro dos muros”.

de posse), devendo, ainda, serem obedecidos o aproveitamento e a morada do possuidor ou do seu preposto.

No que se refere aos valores a serem recolhidos aos cofres públicos, a título de regularização fundiária, têm-se na Lei nº 13.465/2017, em seu art. 18, § 5º, o qual disciplina:

§ 5º O valor da alienação, na hipótese de outorga de título de domínio, considerará o tamanho da área e será estabelecido entre 10% (dez por cento) e 50% (cinquenta por cento) do valor mínimo da pauta de valores da terra nua para fins de titulação e regularização fundiária elaborada pelo Incra, com base nos valores de imóveis avaliados para a reforma agrária, conforme regulamentado. (BRASIL, 2017, p. 2).

Existem também as cláusulas de aquisição de título definitivo. Alguns órgãos, como o Incra, adotam o “Título de Domínio sob condição resolutiva”. De acordo com esse título e as condições por ele impostas em suas cláusulas, a validade da alienação (transferência da propriedade) está condicionada, entre outros: à manutenção do imóvel com o objetivo de prover a subsistência dos ocupantes; ao não financiamento, alienação ou transmissão a qualquer título da posse ou domínio do imóvel pelo prazo de 10 anos.

É o que determina também o art. 189 da Constituição Federal, no qual está disciplinado que:

Art. 189. Os beneficiários da distribuição de imóveis rurais pela reforma agrária receberão títulos de domínio ou de concessão de uso, inegociáveis pelo prazo de dez anos. (BRASIL, 1988, p. 64).

Cada órgão regularizador define também um quantitativo máximo de área considerada de pequeno porte e um conceito de pequeno produtor, sendo essas áreas e esses produtores isentos de pagamento da “pauta” para os cofres públicos.

As formas próprias de regularização fundiária estabelecidas pelos órgãos são definidas por meio de leis, decretos, normativas técnicas e normas de serviço. Essas especificidades são conhecidas

pelos profissionais da área tecnológica, que possuem atribuições específicas definidas pelo Conselho em que se encontram registrados.

Para todos os casos de regularização fundiária, o título definitivo adquirido deve ser registrado no competente cartório de registro de imóveis da comarca à qual pertence a propriedade.

Formas de Regularização

Legitimação de Posse

A legitimação de posse é a disciplina que atende aos pedidos de legitimação de posse de pequenas parcelas de áreas de terras, incidente sobre as terras públicas do Estado, ou terras conveniadas do Município ou da União. A Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, em seu art. 29, trata deste assunto. Vejamos:

Art. 29. O ocupante de terras públicas, que as tenha tornado produtivas com o seu trabalho e o de sua família, fará jus à legitimação da posse de área contínua até 100 (cem) hectares, desde que preencha os seguintes requisitos:

- I – não seja proprietário de imóvel rural;
- II – comprove a morada permanente e cultura efetiva, pelo prazo mínimo de 1 (um) ano. (BRASIL, 1976, p. 4).

A legitimação de terras é o ato do Poder Público Estadual no caso de terras pertencentes a um estado, e federal no caso de terras pertencentes à União, tendo estes o direito de outorgar título de propriedade a ocupante de área de terra não superior a 100 hectares.

Para ter o direito, o ocupante não pode ter sido contemplado com legitimação ou regularização do Governo Estadual ou Federal e deve ocupar área comprovadamente pública. Deve também ser comprovado tempo da posse, com moradia habitual e cultura efetiva com seu trabalho e o de sua família. Por último, não deve ser proprietário de imóvel rural e nem beneficiário de projetos de reforma agrária.

O interessado, preenchendo todos os requisitos, deverá manifestar sua pretensão em forma de requerimento padronizado no Departamento de Terras do Estado, se forem as terras estaduais, para apreciação do pedido por intermédio dos setores técnico e jurídico do órgão regularizador. No caso de terras pertencentes à União, a legitimação de posse se dará com o fornecimento de uma Licença de Ocupação, fornecida pelo Incri (arts. 29 e 30 da Lei nº 6.383/1976). Vale lembrar que para cada estado existem leis e normas técnicas específicas, podendo ser restringido para a legitimação de posse de no máximo um módulo fiscal da região onde se encontra a propriedade rural.

Existem projetos de regularização fundiária dirigidos prioritariamente aos pequenos agricultores, como apoio ao desenvolvimento rural sustentável. Nesses projetos, o próprio órgão regularizador identifica, demarca e promove a regularização de terras públicas, procurando desenvolver uma política de resgate da cidadania de famílias de trabalhadores rurais, por meio da arrecadação de terras devolutas e da titulação das posses situadas nas áreas trabalhadas e com moradia habitual.

Regularização de Ocupação

A regularização de ocupação é o ato do Poder Público de outorgar título de propriedade, preferencialmente a ocupante de área de terra com extensão maior que a estipulada pelo órgão regulador para a legitimação de posse, e com limites de extensão definidos pelas leis e normas de cada órgão regularizador, incidente sobre as terras públicas do Estado, ou terras convenientes do Município ou da União.

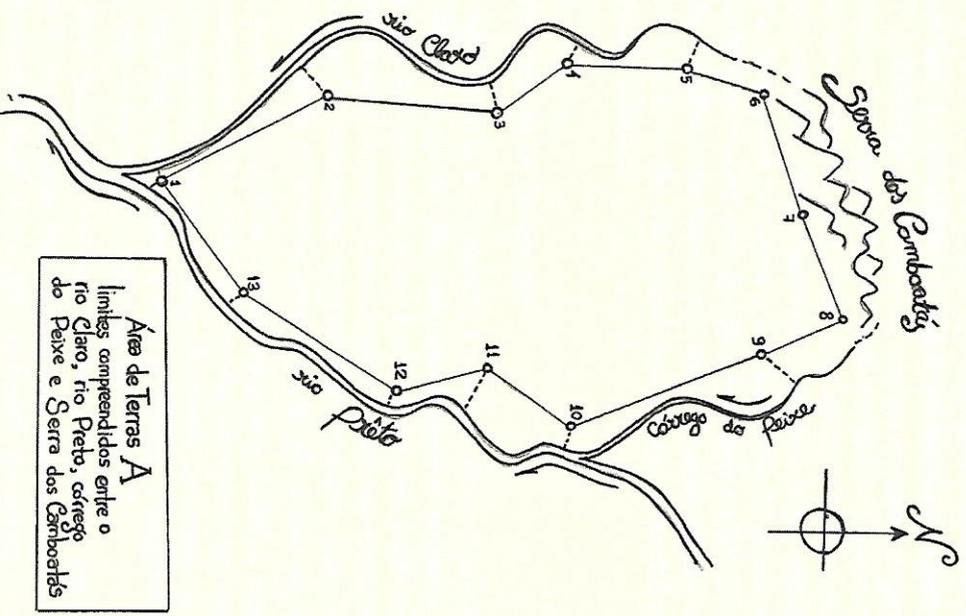
De acordo com Matias e Marques Júnior (2008), a regularização de ocupação é um direito que o ocupante pode ter, desde que não tenha adquirido terras públicas da União, do Estado ou do Município com área que, somada à atual pretensão, ultrapasse o limite máximo determinado pelo órgão regularizador.

O interessado que preencher todos os requisitos para a regularização da ocupação de boa-fé, mansa e pacificamente de terras pertencentes ao Estado, Município ou União, deverá manifestar sua pretensão, em forma de requerimento padronizado, ao órgão regularizador, para apreciação do pedido pelos setores técnico e jurídico.

Em alguns órgãos regularizadores de terras o valor da pauta (preço a ser pago aos cofres públicos) é fixo e estipulado por região; já em outros, o valor é determinado por uma planilha de cálculo que leva em consideração as características da propriedade, vias de acesso, qualidade do solo, relevo, dentre outros. Algumas dessas planilhas consideram se a propriedade está produzindo, entendendo-se que, assim sendo, está colaborando com o desenvolvimento da região e gerando impostos. Dessa forma, há um deságio significativo na pauta a ser paga pelo interessado.

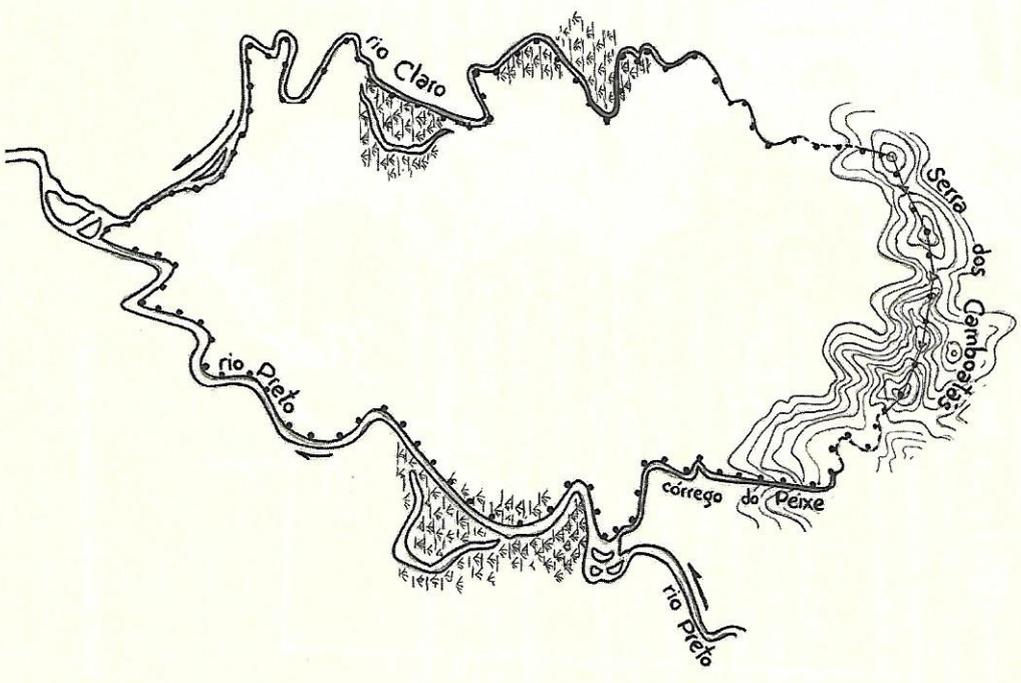
As despesas de vistoria, medição, demarcação, taxas e emolumentos regulamentares correm por conta do interessado.

Figura 1 - Situação anterior da propriedade titulada. Observe-se que o levantamento topográfico aplicado na época da regularização fundiária não foi executado a contento, o que pode ser verificado ao se notar os traços pouco sinuosos dos limites naturais (serra e hidrografia).



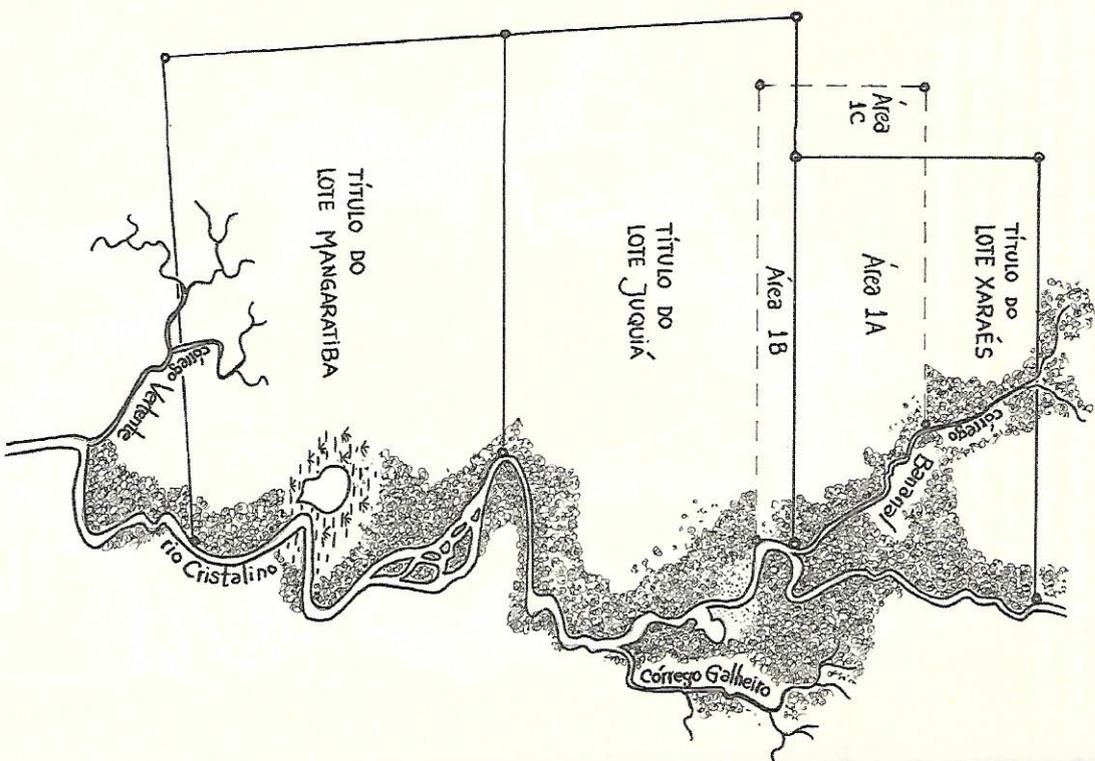
Fonte: Elaborado por Orlando Graeff.

Figura 2 - Situação atual da propriedade titulada. Note-se que o levantamento topográfico aplicado na atualidade foi minucioso, fato que se pode verificar com a observação dos traços sinuosos dos limites naturais (serra e hidrografia). Dessa forma, é apurado, dentro dos mesmos limites (in- tramuros), um resultado de área maior que a registrada no título de origem, sendo esse excesso de área passível de comprovação técnica e de regularização fundiária.



Fonte: Elaborado por Orlando Graeff.

Figura 3 - Mapa ilustrativo de uma situação fundiária e geográfica de um imóvel rural



Fonte: Elaborado por Orlando Graeff.

Mapa mostrando uma propriedade rural em que parte da área é devoluta, parte incide geograficamente em área titulada por terceiros, e outra parte está compatível com a sucessão constante da certidão de cadeia dominial do imóvel ilustrado.

Esse mapa ilustrativo retrata a situação fundiária e geográfica de um imóvel rural (perímetro ilustrado por linhas tracejadas), em cuja sucessão dominial constatou que houve desmembramento de um título definitivo primitivamente denominado de "Lote Xaraés". São explicitadas três situações diferentes, quais sejam:

Situação A - A "área 1A" está posicionada geograficamente dentro do perímetro do título definitivo primitivo (Lote Xaraés) constante da cadeia sucessória de cadeia dominial do imóvel adquirido. Tal exemplo retrata uma situação técnica e dominial adequada.

Situação B - A "área 1B" está posicionada geograficamente dentro do perímetro do título definitivo primitivo (Lote Juquiá), não estando compatível com a cadeia sucessória dominial. Nesta situação, recomenda-se que o investidor adquira parte do documento que tenha origem no Lote Juquiá ou promova a ação denominada usucapião, judicial ou extrajudicial, com assistência de profissional da área jurídica, tendo como base para elaboração da petição inicial o projeto técnico elaborado por profissional habilitado.

Situação C - A "área 1C" está posicionada geograficamente em terras públicas, passíveis de regularização fundiária, conforme explanado neste capítulo, denominadas "terras devolutas". Em tal situação, deverá o investidor requerer ao órgão competente a regularização fundiária.

10 GARANTIAS FINANCEIRAS

Modalidades e a Participação Efetiva da Engenharia

As questões abordadas neste capítulo foram assessoradas e revisadas por profissional habilitado da área jurídica. No entanto, não há a pretensão de se ensinar questões legais, mas sim de apresentar ao produtor rural, de um modo simples, as modalidades mais usadas de contratos no agronegócio envolvendo a necessidade de garantias rurais.

Temos também a intenção de abordar as medidas técnicas preventivas e necessárias, elaboradas pelos profissionais da área tecnológica, as quais colaboram e esclarecem tecnicamente as questões da garantia nos trabalhos administrativos e jurídicos.

Penhor Rural

Ressalte-se, de antemão, que, além do penhor rural, existem outras modalidades dessa garantia, como o penhor industrial, mercantil, de veículos e de direitos. No entanto, vamos nos ater à modalidade rural, que é relativa aos objetivos deste livro.

O penhor rural é um direito real de garantia constituído pela transferência indireta da propriedade de determinada coisa móvel.

É realizado mediante instrumento particular ou público, que deverá ser registrado no cartório de registro de imóveis da comarca em que estiverem situadas as coisas empenhadas – art. 1.438 do Código Civil (CC). A forma mais comum de constituição de penhor rural é por meio da Cédula de Produto Rural (CPR), que deve conter alguns requisitos básicos, apresentados pela Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994, que instituiu a CPR:

- Art. 3º A CPR conterá os seguintes requisitos, lançados em seu contexto:
- I - denominação “Cédula de Produto Rural”;
 - II - data da entrega;
 - III - nome do credor e cláusula à ordem;
 - IV - promessa pura e simples de entregar o produto, sua indicação e as especificações de qualidade e quantidade;
 - V - local e condições da entrega;
 - VI - descrição dos bens ceduladamente vinculados em garantia;
 - VII - data e lugar da emissão;
 - VIII - assinatura do emitente. (BRASIL, 1994, p. 1).

O penhor rural tem duas modalidades: agrícola e pecuário. O agrícola tem prazo máximo de três anos, prorrogável por mais uma vez até o limite de igual tempo. Já o pecuário tem prazo máximo de quatro anos, também prorrogável por mais uma só vez até o limite de igual tempo (art. 1.439 do CC).

O art. 1.442 do CC traz, em seus incisos I a V, os bens que podem ser objeto do penhor agrícola. Estando assim disciplinado que:

- Art. 1.442. Podem ser objeto de penhor:
- I - máquinas e instrumentos de agricultura;
 - II - colheitas pendentes, ou em via de formação;
 - III - frutos acondicionados ou armazenados;
 - IV - lenha cortada e carvão vegetal;
 - V - animais do serviço ordinário de estabelecimento agrícola. (BRASIL, 2002, p. 112).

No caso de penhor agrícola sobre colheita pendente ou em via de formação (inciso II), se esta for insuficiente ou por eventualidade não ocorrer, a obrigação recairá sobre a colheita seguinte.

Os bens passíveis de penhor pecuário, por sua vez, são os animais que integram as atividades pastoril, agrícola ou de laticínios, conforme estabelece o art. 1.444 do CC.

Ainda, o Decreto-lei 167, de 14 de fevereiro de 1967, dispõe sobre itens adicionais passíveis de penhor rural:

- Art. 55. Podem ser objeto de penhor cedular os gêneros oriundos da produção agrícola, extrativa ou pastoril, ainda que destinados a beneficiamento ou transformação.
- Art. 56. Podem ainda ser objeto de penhor cedular os seguintes bens e respectivos acessórios, quando destinados aos serviços das atividades rurais:
- I - caminhões, camionetas de carga, furgões, jipes e quaisquer veículos automotores ou de tração mecânica;
 - II - carretas, carroças, carros, carroções e quaisquer veículos não automotores;
 - III - canoas, barcas, balsas e embarcações fluviais, com ou sem motores;
 - IV - máquinas e utensílios destinados ao preparo de rações ou ao beneficiamento, armazenagem, industrialização, frigorificação, conservação, acondicionamento e transporte de produtos e subprodutos agropecuários ou extrativos, ou utilizados nas atividades rurais, bem como bombas, motores, canos e demais pertences de irrigação;
 - V - incubadoras, chocadeiras, criadeiras, pinteiros e galinheiros desmontáveis ou móveis, gaiolas, bebedouros, campânulas e quaisquer máquinas e utensílios usados nas explorações avícolas e agropastoris. (BRASIL, 1967, p. 9).

Salientamos que o penhor só pode ser feito sobre coisa móvel. E que as coisas empenhadas continuam em poder do devedor/emiteente, que as deve guardar e conservar. Tem o credor o direito de verificar o estado das coisas empenhadas, inspecionando-as onde quer que estejam. E a constituição de penhor deve ser feita de forma expressa (escrita); não se permite a constituição de penhor de forma verbal.

Pode ainda existir mais de um penhor rural sobre um mesmo bem, independentemente de consentimento do credor, desde que o valor dos bens ou animais penhorados exceda o valor da dívida anterior, tendo ela prioridade de pagamento ou execução. Dá-se a isso o nome de grau de penhor, sendo de primeiro grau a primeira dívida registrada, e assim por diante. Dessa forma, podem ser registrados tantos penhores quanto suporte o bem, conforme estabelece o § 1º do art. 4º da Lei nº 492, de 30 de agosto de 1937:

§ 1º Pode o devedor, independentemente de consentimento do credor, constituir novo penhor rural se o valor dos bens ou dos animais exceder ao da dívida anterior, ressalvada para esta a prioridade de pagamento. (BRASIL, 1937, p. 1).

É importante verificar, no caso de penhor de lavoura, se a matrícula da CPR está compatível com o posicionamento geográfico da lavoura empenhada. É uma forma de se evitarem eventuais problemas no ato do pagamento ou execução da dívida.

Depois do cumprimento de todas as obrigações assumidas no penhor, o credor emitirá uma baixa de penhor, que deverá ser encaminhada ao competente cartório para a devida baixa/cancelamento do ônus. Feito isso, acaba a obrigação do emitente/devedor para com o credor.

Hipoteca

A hipoteca é direito real que recai sobre imóvel (pode ser feita também a hipoteca de navios e aeronaves, que, nesse caso, são assimelados por lei ao imóvel) de forma a garantir o cumprimento de determinada obrigação.

Embora não ocorra a transferência ao credor da propriedade com a hipoteca, a ele é dada a garantia preferencial no caso de não cumprimento da dívida firmada. Dessa forma, se não cumprida pelo devedor a obrigação principal, para a qual se instituiu a hipoteca, pode o credor perseguir o bem hipotecado nas mãos de quem quer que ele se encontre, de forma a satisfazer plenamente o seu crédito (é o chamado direito de seqüela).

A hipoteca de determinado bem pode abranger todas as acessões, melhoramentos e construções do bem objeto da hipoteca, segundo o que está disciplinado no art. 1.474 do CC.

O instrumento de constituição de garantia hipotecária pode ser tanto na forma pública, devidamente lavrada em cartório, ou alçada, na forma particular, que pode ser por cédula hipotecária ou outro instrumento definido por lei. Após a confecção do título de constituição de hipoteca, este deverá ser devidamente registrado no cartório de registro de imóveis do local onde o bem dado em hipoteca esteja localizado. O cartório, ao efetuar o registro da hipoteca, pode exigir alguns documentos, tais como: CCIR do imóvel, certidão de regularidade do ITR, certidão negativa do Ibanama do proprietário do imóvel, certidão negativa da Receita Federal do proprietário do imóvel, bem como certidão negativa do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS).

O instrumento de garantia hipotecária deve conter: os nomes do devedor emitente e do credor; o valor da dívida a ser garantida, bem como sua espécie, taxa de juros, prazo de vencimento, assim como a descrição do imóvel e o seu valor de avaliação. Destacamos que para o credor, com o fim de evitar futuros problemas, é importante verificar a condição fundiária e o posicionamento geográfico do imóvel a ser hipotecado antes de sua avaliação.

Quanto ao grau da hipoteca, ele é definido conforme a ordem do registro no competente cartório. Sobre cada imóvel pode-se fazer quantas hipotecas o emitente achar conveniente, desde que o valor do imóvel hipotecado permita essa ação, sem prejuízo para nenhum dos credores hipotecários. Sempre terá prioridade no pagamento ou no caso de uma eventual execução aquele que estiver registrado em primeiro grau.

É importante que o credor se certifique de estar o posicionamento geográfico do bem hipotecado compatível com a matrícula e o título primitivo que deu origem a essa matrícula. Essa é uma preocupação pouco recorrente no ato da hipoteca, por não ser exigida em lei. No entanto, na prática tem-se observado que, quando a matrícula dada em garantia está deslocada do posicionamento geográfico original, o juiz determina a avaliação do imóvel e, ao se realizar tal avaliação, muitas vezes, percebe-se a ocupação da posição geográfica da área constante dos documentos dominiais, por terceiros, podendo o credor, nesse caso, ser prejudicado.

O art. 1.473 do CC, em seus incisos I a X, elenca os bens que podem ser objeto da hipoteca:

- I – os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles;
- II – o domínio direto;
- III – o domínio útil;
- IV – as estradas de ferro;
- V – os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham;
- VI – os navios;
- VII – as aeronaves;
- VIII – o direito de uso especial para fins de moradia;
- IX – o direito real de uso;
- X – a propriedade superficiária. (BRASIL, 2002, p. 115).

O art. 1.230 do CC, a que se refere o inciso V, dispõe o seguinte: “Art. 1.230. A propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais” (BRASIL, 2002, p. 92).

Caso o emitente/devedor da garantia hipotecária não cumpra suas obrigações de pagamento para a qual o imóvel hipotecado foi cedido em garantia, o credor deverá então propor a execução da hipoteca. Realizada a praça, o devedor/emitente/executado poderá, até a assinatura do auto de arrematação ou até que seja publicada a sentença de adjudicação (art. 876 do Novo Código de Processo Civil - NCCP), remir (pagar) o imóvel hipotecado, oferecendo preço igual ao da avaliação, se não tiver havido licitantes, ou ao do maior lance oferecido. Também possuem o mesmo direito o cônjuge, o descendente ou ascendente do devedor/emitente/executado (art. 1.482 CC).

Sobre o NCCP, segundo Brasil (2015, p. 129), o mesmo disciplina: “Art. 876. É lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados.” Só em caso de não ter sido o imóvel remido (pago pelo devedor), adjudicado (adquirido pelo credor) ou alienado, será expedido edital de hasta pública (art. 879 do NCCP), segundo Brasil (2015, p. 130). “Art. 879. A alienação far-se-á: I - por iniciativa particular; II - em leilão judicial eletrônico ou presencial!”

É importante considerarmos ainda que, se houver o cumprimento de todas as obrigações assumidas na garantia hipotecária, o credor emitirá uma baixa de hipoteca que deverá ser encaminhada ao competente cartório para a devida baixa/cancelamento do ônus. Feito isso, acaba a obrigação do emitente/devedor para com o credor.

Alienação Fiduciária

Também é uma modalidade de garantia real, na qual o devedor/fiduciante transfere a propriedade resolvel de determinado bem imóvel, em favor do credor/fiduciário para garantia de alguma dívida/empréstimo. Com tal transferência, o devedor passa a ser o possuidor direto do bem, enquanto o credor se torna seu possuidor indireto (art. 23, parágrafo único da Lei 9.514/1997).

A constituição da alienação fiduciária pode ser tanto por instrumento público como particular, no entanto, ambos devem conter:

- valor da dívida principal;
- prazo e as condições de pagamento;
- taxa de juros e os encargos incidentes;
- cláusula de constituição de propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e indicação do título e do modo de aquisição;
- cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;
- indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva reavaliação;
- cláusula dispondo sobre os procedimentos de leilão do imóvel, em caso de inadimplemento do devedor.

De acordo com o art. 22, § 1º, incisos I a V, da Lei 11.481/2007, podem ser objeto da alienação fiduciária:

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entida-

des que operam no SEI, podendo ter como objeto, alienação da propriedade plena:

- I - bens enfiteúticos, hipótetese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;
- II - o direito de uso especial para fins de moradia;
- III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação;
- IV - a propriedade superficial. (BRASIL, 2007, p. 4).

Depois da confecção do instrumento da alienação fiduciária, esse deve ser encaminhado ao cartório de registro de imóveis do local onde se encontra o imóvel objeto da alienação fiduciária para proceder aos devidos registros.

Caso o emitente/devedor/executado não cumpra a obrigação assumida, será devidamente intimado pelo oficial do cartório de registro de imóveis para que cumpra sua obrigação no prazo de 15 dias. Se dentro deste prazo o emitente/devedor/executado efetuar o pagamento, o oficial do cartório de registro de imóveis passará a quantia recebida ao credor. No entanto, se decorrido o prazo dos 15 dias e o emitente/devedor/executado não efetuar o pagamento, o oficial do cartório de registro de imóveis promoverá a averbação na matrícula do imóvel, consolidando assim a propriedade em nome do credor. No prazo de 30 dias após consolidada a propriedade no nome do credor, esse deverá promover leilão para a venda do imóvel.

Um dos pontos mais importantes na alienação fiduciária a se observar é quanto à decretação de recuperação judicial do devedor/emiteente. Caso isto ocorra, o bem objeto da alienação fiduciária não será arrecadado à massa falida, pois ele já não mais está no patrimônio do devedor/emiteente.

Como última consideração acerca de alienação fiduciária, vale lembrar que, para o credor é importante certificar-se, antes da avaliação, de que a localização geográfica do bem está correta, compatível com o que consta na matrícula do imóvel e no título primitivo constante da cadeia dominial; caso contrário, podem ocorrer problemas no ato da avaliação, do leilão ou da alienação.

Arrendamento Rural

Trata-se de um contrato fixado entre o proprietário de uma área e um terceiro interessado em explorar tal área, mediante pagamento de uma quantia específica ajustada entre as partes. Nesse caso, o proprietário da área perde a posse, passando a possuí-la apenas na forma indireta, e o arrendatário da área passa a ter a posse direta⁸ da área. O que o arrendatário pode ou não fazer na área objeto do arrendamento, bem como prazo de duração e pagamento, são condições que devem ser previamente estipuladas entre as partes, no contrato de arrendamento, dentro dos limites impostos pelo Decreto nº 59.566/1966 quanto aos preço e prazo, por exemplo. A cláusula contratual contrária a tais limitações será considerada nula.

O contrato deve ser assinado pelo proprietário da área, seu cônjuge, e pelo arrendatário, e deve ser registrado no cartório de títulos e documentos. Importante também constar no contrato de arrendamento o mapa com definição dos talhões ou área reservada ao negócio em questão, uma vez que a propriedade pode ser maior que a área do contrato ou mesmo ser arrendada para mais de um explorador/produtor/arrendante.

Uma observação importante é que, para o arrendatário oferecer a produção que será constituída na área arrendada em penhor para terceiros, deve ter a autorização expressa do proprietário dela. Quando não houver nenhuma cláusula especificando a anuência para constituição de penhor no contrato de arrendamento, esta poderá ser formalizada por meio de uma carta de anuência específica.

Parceria Rural

Com a promulgação do Novo CC em 2002, a parceria rural passou a ser regulada pelo Estatuto da Terra. Na concepção da palavra:

§ 1º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determina-

⁸ "Posse direta é a exercida mediante contato pessoal com o bem; indireta é a exercida à distância, ou através de outrem, no caso dos desmembramentos possíveis (como em relações reais ou negociais em que se desmembra a posse, como por exemplo, no usufruto, no uso, na locação, no comodato)". (FRANCO, 2006, p. 3).

do ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes dele, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e/ou a entrega animalis para cria, recría, invernação, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, mediante partilha, isolada ou cumulativamente, dos seguintes riscos:

I - caso fortuito e de força maior do empreendimento rural;

II - dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais estabelecidos no inciso VI do caput deste artigo;

III - variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural. (BRASIL, 2007a, p. 2).

Importante diferenciar parceria rural de arrendamento rural. Na parceria são repartidos os frutos, produtos, lucros e riscos decorrentes de caso fortuito e força maior. No arrendamento há apenas a obrigação de contrapartida pela concessão do uso e gozo do bem, da mesma forma que origina a obrigação de pagar um aluguel. As obrigações do arrendatário e do cedente não se vinculam ao que seja produzido ou perdido na área objeto do contrato.

Há em princípio cinco tipos de parceria: a pecuária, agrícola, agroindustrial, extrativista e mista, as quais são conceituadas como:

a- Parceria agrícola: quando o objeto da cessão for o uso do imóvel rural, de parte ou partes do mesmo, com a finalidade de se exercer atividade de produção vegetal;

b- Parceria pecuária: quando a finalidade da cessão forem de animais para cria, recría, invernação ou engorda;

c- Parceria agroindustrial: quando a finalidade da cessão for o uso do imóvel rural, de parte ou de partes do mesmo, e/ou maquinaria e implementos com o objetivo de ser exercida atividade de transformação do produto agrícola, pecuário ou florestal;

d- Parceria extrativa: quando a finalidade da cessão for o uso do imóvel rural, de parte ou de partes do mesmo, e/ou animais de qualquer espécie com o objetivo de ser

exercida atividade extrativa de produto agrícola, animal ou florestal e

e- Parceria mista: quando a finalidade da cessão abranger mais de uma das modalidades de parceria rural. (SILVA, 2010, p. 4-5).

O contrato celebrado na parceria deve ser escrito, com a delimitação das obrigações recíprocas e averbação no cartório de registro de imóveis, pois nesse tipo de negócio, geralmente, há partilha do resultado, negativo ou positivo.

Assim, os contratantes devem ter maior cuidado nessa modalidade, em relação ao arrendamento, pois, além do imóvel, há máquinas, infraestrutura e matéria-prima envolvidas.

Segundo o Estatuto da Terra, o prazo do contrato será de no mínimo três anos – desde que prazo superior não tenha sido acordado contratualmente – sendo assegurado ao parceiro o direito de conclusão da colheita pendente, caso esta se dê fora do prazo.

O art. 96, nas alíneas de seu inciso VI, do mesmo dispositivo legal, define as quotas máximas em proveito do proprietário. Vejamos:

VI - na participação dos frutos da parceria, a quota do proprietário não poderá ser superior a:

a) 20% (vinte por cento), quando concorrer apenas com a terra nua;

b) 25% (vinte e cinco por cento), quando concorrer com a terra preparada;

c) 30% (trinta por cento), quando concorrer com a terra preparada e moirada;

d) 40% (quarenta por cento), caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, banheiro para gado, cercas, valas ou currais, conforme o caso;

e) 50% (cinquenta por cento), caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumeradas na alínea d deste inciso e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, para atender aos trabalhos culturais, bem como as sementes e animais de tração, e, no caso de parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% (cinquenta por cento) do número total de cabeças objeto de parceria;

f) 75% (setenta e cinco por cento), nas zonas de pecuária ultra-extensiva em que forem os animais de cria em proporção superior a 25% (vinte e cinco por cento) do rebanho e onde se adotarem a meação do leite e a comissão mínima de 5% (cinco por cento) por animal vendido. (BRASIL, 2007a, p. 96).

No mais, em alguns aspectos, ou naqueles em que o Estatuto da Terra for omissivo, serão aplicadas à parceria as normas do arrendamento e do contrato de sociedade.

11 ASPECTOS AMBIENTAIS NO AGRONEGÓCIO

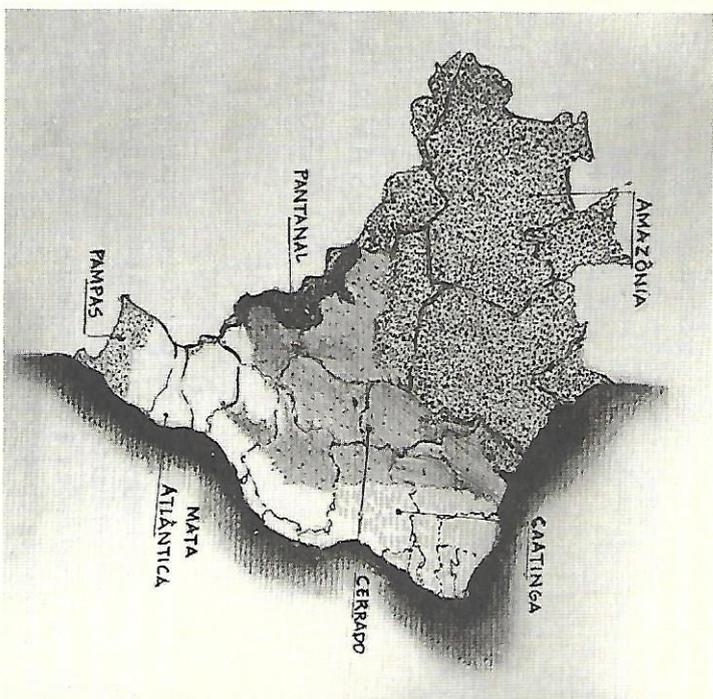
As questões ambientais são de extrema importância para que o agronegócio se desenvolva de maneira cada vez mais sustentável. O tema está em constante ascensão e se demonstra indispensável para firmar a qualidade e a garantia de um comércio eficaz e próspero do produto agropecuário.

Apresentamos, assim, algumas referências da matéria ambiental, e em seguida mencionaremos as opções e particularidades que a lei e normas técnicas permitem, quanto à preservação e exigências para correção das anomalias e alterações ambientais ocorridas.

BIOMAS

Segundo estudos ambientais, o Brasil é contemplado por seis biomas (grupos de plantas e animais, geralmente com a mesma formação), quais sejam: Amazônia, Catinga, Cerrado, Mata Atlântica, Pantanal e Pampa; de suma importância por suas peculiaridades e biodiversidades. Observando-se o mapa demonstrativo abaixo é possível perceber a localização geográfica de cada um desses biomas.

Figura 4 - Mapa ilustrativo dos biomas brasileiros



Fonre: Elaborado por Hellen Tiburski.

O bioma Amazônico corresponde a aproximadamente 30% de todas as florestas tropicais remanescentes do mundo, sendo grande parte das florestas desse tipo, no Brasil, que é um país que abriga importante parte desse bioma. Com uma mistura de floresta tropical e cerrado, a Amazônia ocupa uma área de 7 milhões de km², que abrange nove países: Brasil (com 60% da área total da floresta na América do Sul), Guiana Francesa, Suriname, Guiana, Venezuela, Colômbia, Equador, Peru e Bolívia.

A Caatinga, por sua vez, é um bioma exclusivo do Brasil. Localizada na região Nordeste do país, ocupa uma área de 734.478

km², sendo dominada pela vegetação do tipo savana estépica⁹. Apesar de semiárida, trata-se de uma região bastante heterogênea, com formações naturais diversas: lagoas temporárias; áreas montanhosas; e rios como o São Francisco, permanente, e com grande volume de água.

O Cerrado é uma das savanas de maior biodiversidade do planeta, mas também classificado como um *hotspot*¹⁰ mundial, ou seja, uma das áreas mais ameaçadas do planeta devido a seu endemismo¹¹ e à ameaça às espécies ali presentes. A maior parte deste bioma se encontra nas regiões Centro-Oeste e Nordeste, mas também existem cerrados periféricos nos estados do Amapá, Pará, Roraima, Maranhão, Tocantins, São Paulo e Paraná. Sua extensão é de cerca de 2 milhões de km² e cobre 25% do território nacional.

A Mata Atlântica já chegou a se estender por cerca de 1.360.000 km², ou 16% do território brasileiro, abrangendo 17 estados: Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Paraná, São Paulo, Goiás, Mato Grosso do Sul, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Espírito Santo, Bahia, Alagoas, Sergipe, Paraíba, Pernambuco, Rio Grande do Norte, Ceará e Piauí.

O grande desenvolvimento do país na região Sudeste, onde se concentrava boa parte do bioma, aliado a reiteradas ações de degradação ambiental, principalmente, nos últimos trinta anos, fez com que apenas 8% da extensão original da Mata Atlântica subsistisse, hoje presente apenas de maneira esparsa na costa brasileira, nos estados do Sul e Sudeste, sul de Goiás e Mato Grosso do Sul e no interior do Nordeste. Dessa devastação resultaram graves mudanças

⁹ "Este nome foi adotado para definir a vegetação neotropical de cobertura arborea estépica, em geral com plantas lenhosas, baixas e espinhosas, associadas a um campo gramíneo; savana; Assim a Savana Estépica é uma região ecológica constituída por elementos fanerófitos, cactáceas e lenhosos caméfitos espinhosos, sobre um tapete gramíneo hemi criptófito entremeeado de ervas terófitas, muitas vezes abrigando florestas-de-galeria". (PEREIRA, 2009).

¹⁰ Termo em inglês que significa: "lugar quente".

¹¹ "Os endemismos ocorrem em áreas de alguma forma isoladas e resultam da separação de populações de uma dada espécie, que deixam de se cruzar e, continuando a reproduzir-se, evoluem separadamente. Neste processo, podem mesmo vir a dar origem a espécies distintas. Assim, os endemismos são o produto final da actuação de mecanismos de isolamento, que podem ser geográficos (como por exemplo alterações do nível das águas do mar, formação de cadeias montanhosas) ou comportamentais (por exemplo populações que apresentam épocas de acasalamento ou padrões de acasalamento distintos). A ocorrência de endemismos depende por isso da mobilidade dos organismos e como tal verifica-se em número mais elevado nos grupos de mobilidade mais restrita, como as plantas ou os peixes de água doce, do que e nas aves ou mamíferos". (ALMEIDA, 2018, p. 1).

para os ecossistemas que compõem o bioma, com um hábitat altamente fragmentado e biodiversidade diminuída em grande escala.

O bioma Pantanal tem uma extensão de mais de 170 mil km², ocupa a parte central do Continente Sul-Americano, na denominação da Bacia Hidrográfica do Alto Paraguai, de cujos rios sofre influência, por tratar-se da maior planície inundável do mundo. No Brasil, ocupa 65% do território do Mato Grosso do Sul e 35% de Mato Grosso. Também se estende à Bolívia e ao Paraguai, onde se funde com o Chaco. Em território brasileiro liga o Cerrado e a Amazônia. Pode-se dizer, na verdade, que são quatro os biomas que influenciam o Pantanal: Amazônia, Cerrado, Chaco e Mata Atlântica. Por sua grande importância e características únicas, foi reconhecido pela Unesco, em 2000, como Reserva da Biosfera.

O Pampa, no Rio Grande do Sul, é rico em espécies herbáceas e áreas campestres, chegando a se integrar com a Floresta Araucária em determinadas áreas. Esse bioma, apesar de menos aclamado por sua biodiversidade, tem uma fauna variada, com diversas espécies também incidentes na Mata Atlântica.

TIPOLOGIAS (Tipos de vegetação)

Tipologia de Floresta

É formada por vegetação densa e alta, também conhecida popularmente por “mata”, normalmente com madeira; para efeito de classificação da tipologia da propriedade é utilizado o mapa de vegetação do Radambrasil.

O nosso Código Ambiental traz em seu corpo diversos artigos que protegem o meio ambiente como um todo. No entanto, somente o advento da Lei nº 6.938/81, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, elevou as florestas nativas ao *status* de bem jurídico ambiental, valioso não pelo seu potencial econômico, mas pela sua existência.

Consideramos ainda importante comentar que a exploração das florestas nativas de forma sustentável foi uma importante evolução da Lei nº 12.651/2012, o nosso Novo Código Florestal, que em seu art. 31 disciplina:

Art. 31º. A exploração de florestas nativas e formações sucessoras, de domínio público ou privado, ressaltados os casos previstos nos arts. 21, 23 e 24, dependerá de

licenciamento pelo órgão competente do Sisnama, mediante aprovação prévia de Plano de Manejo Florestal Sustentável - PMFS que contemple técnicas de condução, exploração, reposição florestal e manejo compatíveis com os variados ecossistemas que a cobertura arbórea forme.

§ 1º O PMFS atenderá os seguintes fundamentos técnicos e científicos:

- I - caracterização dos meios físico e biológico;
- II - determinação do estoque existente;
- III - intensidade de exploração compatível com a capacidade de suporte ambiental da floresta;
- IV - ciclo de corte compatível com o tempo de restabelecimento do volume de produto extraído da floresta;
- V - promoção da regeneração natural da floresta;
- VI - adoção de sistema silvicultural adequado;
- VII - adoção de sistema de exploração adequado;
- VIII - monitoramento do desenvolvimento da floresta remanescente;
- IX - adoção de medidas mitigadoras dos impactos ambientais e sociais. (BRASIL, 2012, p. 16).

Importante comentarmos que o nosso Novo Código Florestal Brasileiro foi e ainda é criticado, porém pode ser considerado como uma evolução no que se relaciona à legislação em proteção ao meio ambiente e precisa de um estudo mais aprofundado nas questões técnicas e científicas.

Tipologia de Cerrado

O Cerrado guarda grande semelhança com a savana africana. Trata-se de uma vegetação composta por árvores dispersas, gramíneas e arbustos. As árvores têm uma característica peculiar – raízes longas e caule retorcido – que proporciona uma absorção de água mais eficiente, uma vez que tal recurso, nos solos do Cerrado, se encontra a aproximadamente dois metros de profundidade da superfície. Além disso, tal característica garante a sobrevivência do vegetal durante a estação seca do ano.

São observadas algumas variações de vegetação dentro do Cerrado, de acordo com as características encontradas na região, como as condições de vida. Tais variações são as seguintes: cerrado, campestre, cerrado em sentido amplo, florestas, várzeas, campos rupestres, veredas, dentre outras.

Pantanal

Como já foi dito em linhas anteriores, o Pantanal é a maior planície inundável contínua do mundo, localizada no centro da América do Sul, na Bacia hidrográfica do Alto Paraguai. Tem, em sua maior parte, uma cobertura vegetal aberta, com a ocorrência também de cerrado e floresta (mata).

O Pantanal tem uma lei específica, a Lei nº 8.830, de 21 de janeiro de 2008, denominada Lei do Pantanal, que cuida, entre outras coisas, dos aspectos de preservação, uso apropriado e licenciamento ambiental na região.

12 MODALIDADES AMBIENTAIS PREVISTAS EM LEIS

Regularidade e a Participação Efetiva da Engenharia

Área de Reserva Legal

A Área de Reserva Legal (ARL) corresponde a uma porcentagem da propriedade rural, prevista no Código Florestal brasileiro e delimitada pela legislação ambiental de cada estado, que varia, dependendo da unidade federativa, de 20% até 80%. O Novo Código Florestal disciplina que:

Art. 12. Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem

prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel, excetuados os casos previstos no art. 68 desta Lei:

I - localizado na Amazônia Legal:

a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas;

b) 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado;

c) 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais;

II - localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento). (BRASIL, 2012, p. 11).

A ARL deve ser ocupada com espécies florestais nativas e não é permitido, dentro dela, o corte raso. Pode ser explorada economicamente, desde que com menor impacto ambiental e de acordo com o plano de manejo. Vale ressaltar que a localização da Reserva Legal deve ser aprovada pelo órgão ambiental competente.

O Novo Código Florestal brasileiro, em seu art. 3º, inciso III, define a Reserva Legal da seguinte maneira:

III - Reserva Legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa. (BRASIL, 2012, p. 2).

Averbação de Reserva Legal

Uma das principais mudanças advindas com o Novo Código Florestal brasileiro foi que não existe mais obrigatoriedade de averbação da Reserva Legal no cartório de registro de imóveis, sendo suficiente apenas a sua inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Traz em seu art. 18, § 4º, a seguinte redação:

§ 4º O registro da Reserva Legal no CAR desobriga a averbação no Cartório de Registro de Imóveis, sendo que, no período entre a data da publicação desta Lei e o registro no CAR, o proprietário ou possuidor rural que desejar fazer a averbação terá direito à gratuidade deste ato. (BRASIL, 2012, p. 14).

A decisão de que a averbação da reserva legal seja no CAR, desobrigando-a na matrícula do imóvel, tornando-a facultativa, não

agradou a muitos profissionais que defendem que as relevantes informações sobre o imóvel devem continuar sendo convergidas em um único documento, no caso, a matrícula do imóvel.

Área Degradada

De maneira simplificada, toda alteração gerada pelo homem no meio ambiente resultará em alguma forma de degradação ambiental, no solo, água ou na vegetação nativa, que acaba por gerar respostas, como a redução da fertilidade do solo, a diminuição do volume de águas e outras consequências em que o ser humano é um dos mais prejudicados, por sua própria ação.

Área degradada e degradação ambiental variam muito de acordo com o referencial, porém são os termos mais utilizados para se referir aos passivos ambientais das Áreas de Preservação Permanente (APP) e de Reserva Legal desmatadas ou simplesmente alteradas por queimadas ou qualquer outro tipo de intervenção que caracterize o desequilíbrio da vegetação nativa na área.

A Constituição Federal, em seu art. 225, § 2º e 3º, define o seguinte:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.
[...]

§ 2º Aquele que explorar recursos minerais fica obrigado a recuperar o meio ambiente degradado, de acordo com solução técnica exigida pelo órgão público competente, na forma da lei.

§ 3º As condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados. (BRASIL, 1988, p. 9/4).

Plano de Recuperação de Área Degradada

O Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD) se refere ao conjunto de medidas adotadas para recompor as APP e a Reserva Legal alterada. No PRAD é usado o método de regeneração natural, que consiste em adotar medidas objetivando a recuperação da vegetação natural com plantas, fontes de propágulos¹² e sementes existentes na área. A recuperação é feita por meio do plantio e condução de mudas de espécies nativas, visando recuperar o equilíbrio natural da área. Importante esclarecer que os projetos técnicos de PRAD devem ser elaborados por profissionais da área tecnológica, devidamente habilitados pelo Crea.

O órgão ambiental, após análise do projeto ou cadastro ambiental rural da propriedade, e mediante aprovação deste, convocará o proprietário para adesão ao PRA e assinatura do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC).

É importante citarmos que é obrigatória a recuperação das Áreas de Preservação Permanente Degradadas (APPD) por meio do PRAD. Para as áreas de Reserva Legal degradadas, além do PRAD, para suprir o déficit, pode-se optar também pelas modalidades de regeneração, recomposição e compensação.

Compensação de Reserva Legal

Sobre a compensação de Reserva Legal, o Novo Código Florestal brasileiro, em seu art. 78, esclarece de que forma o proprietário rural pode fazê-la:

Art. 78. O art. 9º A da Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 9º-A. O proprietário ou possuidor de imóvel, pessoa natural ou jurídica, pode, por instrumento público ou particular ou por termo administrativo firmado perante órgão integrante do Sisnama, limitar o uso de toda a sua propriedade ou de parte dela para preservar, conservar ou recuperar os recursos ambientais existentes, instituindo servidão ambiental.

§ 7º. As áreas que tenham sido instituídas na forma de servidão florestal, nos termos do art. 44-A da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, passam a ser consideradas, pelo efeito desta Lei, como de servidão ambiental. (NR). (BRASIL, 2012, p. 34).

Para se compensar o déficit de Reserva Legal em uma propriedade, pode-se também oferecer outra área intacta em unidade de conservação, com a doação dela ao governo. É a chamada Desejável. Pode também ser feita a compensação propriamente dita, por meio da Servidão Florestal, que é o mecanismo que permite ao proprietário oferecer outro imóvel rural, particular, para a compensação.

O órgão ambiental, após análise do projeto da Licença Ambiental da Propriedade ou do Cadastro Ambiental Rural (CAR), e mediante a constatação do déficit de ARL, poderá aprovar a modalidade de compensação ou desoneração de Reserva Legal, quando então emitirá o Termo de Compromisso de Compensação (TCC).

A lei permite, desde que aprovado pelo órgão ambiental competente, que a compensação da Reserva Legal seja feita em outra área, própria ou de terceiros, de igual valor ecológico, desde que observado o percentual mínimo exigido para aquela região. A compensação pode ser feita em conjunto por vários proprietários rurais, desde que para isso haja aprovação do órgão competente.

As modalidades de compensação de Reserva Legal, que devem ser submetidas à aprovação do órgão ambiental competente, podem ser implementadas mediante o arrendamento de área sob regime de Servidão Florestal ou Reserva Legal, ou aquisição de cotas de Reserva Florestal, título representativo de vegetação nativa sob regime de Servidão Florestal, de Reserva Particular do Patrimônio Natural ou Reserva Legal instituída voluntariamente sobre a vegetação que exceder os percentuais estabelecidos para o imóvel.

O Novo Código Florestal brasileiro prevê a opção de compensação de Reserva Legal, em imóveis com vegetação nativa estabelecida, em regeneração ou recomposição, desde que localizada no mesmo bioma. Caso se localize fora do estado, as áreas devem estar identificadas como prioritárias pela União ou pelos estados.

¹² "Qualquer parte de um organismo que possa dar origem a novos indivíduos da mesma espécie e que portanto possibilite o estabelecimento de uma nova população pode ser chamada de propágulo" (SALEMI, 2012, p. 1).

Área de Preservação Permanente

A Área de Preservação Permanente (APP) engloba a vegetação ciliar das margens dos recursos hídricos, de acidentes naturais com declividade acentuada, dos topos e encostas de serras, morros e montanhas, respeitando suas especificidades.

A vegetação nativa que estiver dentro do perímetro de APP é fundamental para o equilíbrio ecológico, devendo, portanto, ser protegida para que possa cumprir tal papel. As APPs que já sofreram alteração na vegetação podem ser recompostas utilizando diferentes métodos, como: condução da regeneração natural e banco de sementes de espécies nativas, plantio de espécies nativas.

Vegetação Ciliar – Vegetação nativa que ocorre nas margens de corpos hídricos. É a mata ciliar, constituída das formações vegetais nas margens dos rios, córregos, brejos, lagos, represas e nascentes. Tal vegetação é considerada APP.

A APP tem diversas funções ambientais, devendo ser respeitada, em sua definição, uma extensão específica, que varia de acordo com a largura de cada recurso hídrico, em conformidade com o que está definido no Novo Código Florestal brasileiro e nas leis estaduais.

A mata ciliar funciona como filtro ambiental: impede que poluentes e sedimentos cheguem ao curso d'água, protege contra a erosão das encostas e o assoreamento, de maneira a conservar a qualidade e o volume das águas.

Desmatamento

Considera-se desmatamento toda e qualquer ação que tenha como objetivo a eliminação total da vegetação nativa de dada área, para que possam se desenvolver outras atividades em seu solo.

Entende-se por nativa a vegetação original de determinada região, seja ela apenas remanescente ou recuperada. São as florestas, cerrados, cerradoes, campos, vegetações rasteiras, capoeiras, campos limpos, dentre outros.

Reposição Florestal

De acordo com a definição do próprio Ibama, entende-se por reposição florestal:

[...] o conjunto de ações desenvolvidas que visam estabelecer a continuidade do abastecimento de matéria-prima florestal aos diversos segmentos consumidores, através da obrigatoriedade da recomposição do volume explorado, mediante o plantio com espécies florestais adequadas. (IBAMA, 2002, p. 3).

Segundo o que disciplina o art. 33 do Novo Código Florestal brasileiro, são definidas como pessoas que têm a obrigação de fazer a reposição florestal: "§ 1º São obrigadas à reposição florestal as pessoas físicas ou jurídicas que utilizam matéria-prima florestal oriunda de supressão de vegetação nativa ou que detenham autorização para supressão de vegetação nativa" (BRASIL, 2012, p. 17).

O Novo Código Florestal brasileiro, em seu art. 31, assim determina:

Art. 31. A exploração de florestas nativas e formações sucessoras, de domínio público ou privado, ressaltados os casos previstos nos arts. 21, 23 e 24, dependerá de licenciamento pelo órgão competente do SISNAMA, mediante aprovação prévia de Plano de Manejo Florestal Sustentável - PMFS que contemple técnicas de condução, exploração, reposição florestal e manejo compatíveis com os variados ecossistemas que a cobertura arbórea forme. (BRASIL, 2012, p. 16).

Reflorestamento

O reflorestamento é o plantio de floresta com espécies nativas ou exóticas, visando à produção de madeira para fins industriais ou lenha para fins de produção de energia.

Com a elaboração de um projeto técnico desse plantio, estima-se a produção florestal em metros cúbicos, produção esta que dará origem aos créditos de reposição florestal, mediante a aprovação do

órgão ambiental competente. Vale lembrar que, depois de gerado o crédito de reposição florestal, o produtor terá de assinar o termo de manutenção permanente da floresta, continuando com o direito à exploração e comercialização da produção.

Plano de Manejo Florestal Sustentável

A exploração de florestas compreende o regime de manejo florestal sustentável, o qual dependerá de prévia aprovação do Plano de Manejo Florestal Sustentável (PMFS), conferindo ao seu detentor a licença ambiental. É o que determina o art. 31 nos parágrafos 2º e 6º do Novo Código Florestal brasileiro:

[...].

§ 2º A aprovação do PMFS pelo órgão competente do Sisnama confere ao seu detentor a licença ambiental para a prática do manejo florestal sustentável, não se aplicando outras etapas de licenciamento ambiental.

[...].

§ 6º Para fins de manejo florestal na pequena propriedade ou posse rural familiar, os órgãos do Sisnama deverão estabelecer procedimentos simplificados de elaboração, análise e aprovação dos referidos PMFS. (BRASIL, 2012, p. 16).

O PMFS contém as diretrizes e procedimentos para a administração da floresta, visando à obtenção de benefícios econômicos, sociais e ambientais. A elaboração, apresentação, execução e avaliação técnica do plano observarão ato normativo específico do Ministério do Meio Ambiente, conforme a lei mencionada.

Termo de Responsabilidade de Averbação de Reserva Legal

Embora o Novo Código Florestal determine que o averbação deve ser feita no CAR, alguns estados ainda exigem a averbação à margem da matrícula do imóvel rural, valendo-se da prerrogativa de que a lei do estado pode ser mais enérgica que a lei federal, nunca mais branda.

O Termo de Responsabilidade de Averbação de Reserva Legal (TRARL) é firmado pelo proprietário do imóvel. A declaração é feita perante a autoridade ambiental do Estado ou União, que também assina o referido termo, no qual consta que a floresta ou forma de vegetação existente, com a área correspondente à percentagem mínima vigente exigida da totalidade da propriedade, compreendida nos limites indicados, fica compoado a Reserva Legal, gravada como de utilização limitada nos termos da legislação florestal.

O proprietário compromete-se, por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer o gravame sempre bom, firme e valioso, bem como averbá-lo à margem do registro imobiliário respectivo perante o cartório competente, nele depositando a planta ou croqui da propriedade com a área de Reserva Legal, que é parte integrante do termo.

Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental de Recuperação de Áreas Degradadas

O Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental de Recuperação de Áreas Degradadas (TAC) é um instrumento utilizado pelos órgãos públicos ambientais para realizar acordo com o responsável físico ou jurídico que está de alguma forma prejudicando o meio ambiente ou tem grande probabilidade de vir a fazê-lo.

Tem-se que o TAC, segundo Mazzili (2006, p. 366) constitui um: "título executivo extrajudicial, por meio do qual um órgão público legitimado toma do causador do dano o compromisso de adequar sua conduta às exigências da lei".

Este termo determina as medidas necessárias para cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar os efeitos da degradação ambiental, devendo serem rigorosamente respeitados os prazos nele assinalados. A pessoa, devedora ambiental, que assina o termo, se sujeita às penalidades caso não sejam cumpridas as obrigações nele previstas, uma vez que se trata de título executivo extrajudicial, ou seja, sua execução pode ser requerida em juízo.

Para cumprimento desse compromisso de recuperar o meio ambiente em sua forma original, o devedor ambiental deverá contratar um profissional da área tecnológica, que irá elaborar o projeto de PRAD, que deverá ser executado pelo devedor ambiental ou

por quem este contratar. O PRAD será fiscalizado por profissional devidamente habilitado e qualificado tecnicamente. Destaque-se, ainda, que o órgão ambiental se reserva o direito de, a qualquer tempo, proceder a diligências para verificar e vistoriar as informações prestadas, bem como o desenvolvimento da recuperação ambiental firmada no termo.

Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental de Desoneração das Obrigações de Recompôr a Reserva Legal Degradada

Assim como o TAC, o Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental de Desoneração das Obrigações de Recompôr a Reserva Legal Degradada (TCCD) também é um instrumento administrativo, mas utilizado pelos órgãos públicos ambientais para realizar acordo com o devedor ambiental cuja propriedade é objeto de licenciamento e encontra-se com déficit de Reserva Legal. Com o reconhecimento da ocorrência de degradação ambiental, o proprietário se obriga a apresentar perante o órgão outra área intacta e de mesma importância ecológica e extensão, com observância dos critérios estabelecidos na lei quanto à compensação de Reserva Legal. A doação da área será feita ao Estado ou União, e ela deverá ser localizada em unidade de conservação estadual ou federal, de domínio público.

Para o cumprimento do TCCD deve ser apresentado projeto de compensação da área de Reserva Legal Degradada, a ser elaborado por profissional da área tecnológica e submetido à análise e aprovação do órgão ambiental fiscalizador.

O devedor ambiental, com a assinatura do termo, admite ter consciência da obrigação ora assinada, bem como das penalidades e multas cabíveis caso não venha a cumprir, dentro do prazo estipulado, o que foi determinado.

Assim como no caso de assinatura do TAC, no TCCD o órgão ambiental também pode realizar, a qualquer tempo, diligências para verificar as informações apresentadas no projeto para o cumprimento do termo, tudo à custa do devedor ambiental.

Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental de Compensação de Área de Reserva Legal Degradada

O Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental de Compensação de Área de Reserva Legal Degradada (TCC) também é instrumento administrativo, utilizado pelos órgãos públicos ambientais para realizar acordo com o devedor ambiental. Nesse caso, utilizado quando a propriedade é objeto de licenciamento e encontra-se com déficit de Reserva Legal. Reconhecida a ocorrência da degradação ambiental, obriga-se o proprietário a apresentar outra área intacta e de mesma importância ecológica, com observância dos critérios estabelecidos em lei, pertinentes à compensação de Reserva Legal.

Para o cumprimento do TCC deve ser elaborado, por profissional da área tecnológica, projeto de compensação da área de Reserva Legal Degradada, que será submetido à análise e aprovação do órgão ambiental fiscalizador. Posteriormente, será efetivada a averbação da referida Reserva Legal na matrícula do imóvel objeto do licenciamento.

Questões relativas a multas, penalidades e diligências a serem feitas pelo órgão fiscalizador seguem os mesmos critérios do TAC e do TCD.

Unidades de Conservação

Podemos esclarecer que a Unidade de Conservação (UC) é uma área cuja proteção é determinada pelo Poder Público, de forma que sejam conservadas suas características.

A UC pode ser de dois tipos. O primeiro é de proteção integral, com total preservação de sua extensão. O segundo tipo é o de uso sustentável, ou seja, pode haver certo grau de intervenção humana, desde que haja sustentabilidade.

A Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, em seu art. 2º, inciso I, define a Unidade de Conservação da seguinte forma:

Art. 2º Para os fins previstos nesta Lei, entende-se por:
I - unidade de conservação: espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais,

com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção. (BRASIL, 2000, p. 1).

Reserva Particular do Patrimônio Natural

Segundo definição do Ibama, A Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) é uma unidade de conservação em área privada, gravada em caráter de perpetuidade, com o objetivo de conservar a diversidade biológica. A criação de uma RPPN é um ato voluntário do proprietário, que decide constituir sua propriedade, ou de parte dela, em uma RPPN, sem que isto ocasiona perda do direito de propriedade.

A RPPN serve para comprovação de Reserva Legal da propriedade rural, e sua criação dá direito à isenção do Imposto sobre Propriedade Rural (ITR) referente à área de reserva.

Licença Ambiental Única

A Licença Ambiental Única (LAU) é a autorização oficial para a realização de um empreendimento em que será desenvolvida atividade de produção no setor rural. Tal licença garante que, se seguidos seus parâmetros, não haverá consequências danosas ao meio ambiente na realização das atividades em questão.

Para obtenção da licença ambiental, deve-se apresentar um projeto técnico ao órgão ambiental competente, elaborado por profissional da área tecnológica com atribuição técnica específica. O projeto será submetido às análises técnica, administrativa e jurídica, e quando aprovado será emitida a Licença Ambiental.

Nesse projeto técnico deve ser especificada, além das atividades a serem exercidas para produção rural, a comprovação da situação ambiental da propriedade.

Na esfera federal, o órgão responsável pela emissão das licenças ambientais é o Ibama. Nos estados os órgãos competentes são a Secretaria Estadual do Meio Ambiente (Sema) e a Fundação Estadual de Proteção Ambiental (Fepam) ou seus correspondentes.

Cada estado e/ou município tem um órgão responsável pelas emissões das licenças. Ainda, alguns estados do país têm o órgão denominado de Companhia Ambiental, ligada à Secretaria do Meio Ambiente. Na esfera municipal, a competência é da Secretaria ou Departamento Ambiental.

Nos processos ambientais podem ser inseridos os pedidos de Autorização de Desmate; Autorização de Exploração Florestal para Planos de Manejo Florestal Sustentável; Guia Florestal, que é o instrumento de controle obrigatório a ser utilizado por pessoas físicas e jurídicas na entrega, remessa, transporte, recebimento e estocagem ou armazenamento de matérias-primas, produtos e subprodutos florestais, madeireiros e não madeireiros; Licença Prévia (LP), concedida na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou atividade; Licença de Instalação (LI), concedida para autorizar a instalação do empreendimento ou atividade de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados; Licença de Operação (LO), dada após cumpridas todas as exigências feitas por ocasião da expedição da LI, autorizando o início do empreendimento ou atividade licenciada e o funcionamento de seus equipamentos de controle ambiental, de acordo com o previsto nas Licenças Prévias (LP) e de Instalação (LI); Outorga de Água, que é um dos instrumentos da política de recursos hídricos, que controla o uso quantitativo e qualitativo da água; Averbação e/ou Compensação de Reserva Legal, e outras especificidades ambientais compatíveis com o Código Florestal.

Em alguns estados, essas licenças são apresentadas em projetos e processos separados e com siglas diferentes para cada licença requerida.

Autorização Provisória de Funcionamento de Atividade Rural

A Autorização Provisória de Funcionamento de Atividade Rural (APF), apesar de ser uma autorização provisória, ela permite a regularização das atividades de agricultura e pecuária extensiva e semiextensiva. Como exemplo, temos que a APF foi criada no estado de Mato Grosso em substituição provisória à Licença Ambiental Única (LAU).

Cadastro Ambiental Rural

Cada Estado da Federação tem procedimentos específicos para o Cadastro Ambiental Rural (CAR), de acordo com sua legislação. Os aspectos aqui expostos são, em sua maioria, fundamentados na legislação do estado de Mato Grosso, mas muitos deles são comuns também a outras unidades federativas do país.

O Cadastro Ambiental Rural consiste no registro dos imóveis rurais na Secretaria de Estado do Meio Ambiente, para fins de controle e monitoramento. É requisito para o processamento dos pedidos de licenciamento de empreendimentos e atividades rurais, devendo ser atualizado sempre que houver alteração na situação física, legal ou de utilização do imóvel rural.

O CAR deve conter os dados do imóvel rural, área total da propriedade e/ou posse, APP, ARLegal, área para uso alternativo do solo, disponibilizando a imagem digital do imóvel, com suas coordenadas geográficas, além de outros documentos e informações exigidos por meio de legislação pertinente. Quanto às áreas declaradas no CAR, havendo a existência de eventual passivo ambiental da área de Reserva Legal e de Preservação Permanente, após passar pela análise do órgão ambiental, será direcionado à adesão ao sistema do PRA e consequentemente será vinculado projeto técnico, a fim de saná-lo.

Depois da análise desse cadastro pelo órgão ambiental, este poderá proferir a aprovação e, assim, emitirá o instrumento de compromisso a ser firmado pelo proprietário, propondo as medidas que serão implementadas para sanar o passivo ambiental declarado e o respectivo cronograma de execução apresentado no projeto técnico.

O cadastro tem o efeito meramente declaratório do mapeamento geográfico das áreas distintas da propriedade rural, ou seja, não é eficiente para atestar a situação atual do imóvel, constituir prova da posse ou propriedade, ou autorizar desmatamento e/ou exploração florestal.

O proprietário ou possuidor e o responsável técnico responderão administrativa, civil e penalmente pelas declarações prestadas no CAR, se constatada a inexistência destas, salvo na hipótese de retificação promovida espontaneamente no respectivo cadastro.

Programa de Regularização Ambiental

O Programa de Regularização Ambiental (PRA) e/ou Programa Mais Sustentável, entre outras nomenclaturas utilizadas nos estados brasileiros, tem como objetivo fazer uma análise ampla e técnica das áreas rurais consolidadas, bem como o apoio e incentivo à conservação do meio ambiente, promovendo a regularização do passivo ambiental dos imóveis rurais.

Para a adesão ao programa, é obrigatório inicialmente fazer a inscrição do imóvel rural no CAR, pois esse programa disciplina o CAR, a Regularização Ambiental dos Imóveis Rurais e o Licenciamento Ambiental das Atividades Poluidoras ou Utilizadoras de recursos naturais.

Dinâmica de Desmate

A dinâmica de desmate, aplicada na propriedade rural, consiste no detalhamento, identificação e quantificação dos eventos ambientais ocorridos em um determinado espaço geográfico, obedecendo a uma ordem cronológica em diversos anos ou em anos determinados, até a atualidade, detectados por meio de interpretação de imagem por satélite.

Deve ser justificada qualquer alteração florestal ocorrida na propriedade, e registrados no projeto ambiental somente os anos com alteração de vegetação verificada.

Devem ser observados e obedecidos os critérios constantes em normas técnicas emanadas do órgão ambiental competente, o qual fará a análise e a pretensa aprovação do projeto de Dinâmica de Desmate.

Zoneamento Ecológico-Econômico

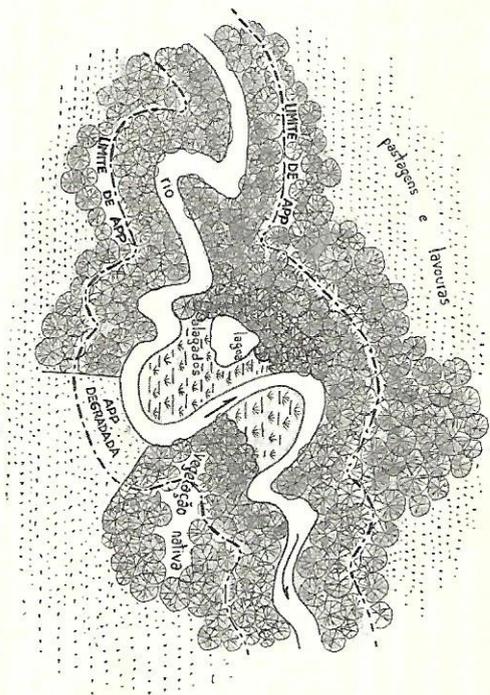
Nas políticas voltadas às cadeias produtivas, o poder público utilizará o zoneamento ecológico-econômico (ZEE), para ordenar e racionalizar a ocupação e o uso dos espaços territoriais de acordo com as suas potencialidades e limitações.

O zoneamento é um instrumento técnico e político essencial para o planejamento estratégico, pois possibilita a promoção do

desenvolvimento equilibrado e ordenado de determinada região a partir de um diagnóstico integrado desta, com informações suficientes para definir diretrizes adequadas de uso e ocupação do solo.

Desenhos ilustrando algumas situações de Áreas de Preservação Permanente (APPs) da propriedade rural

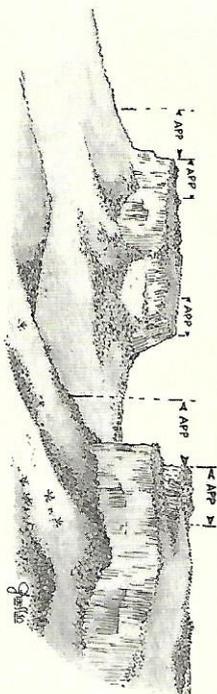
Figura 5 - Limites de área de Preservação Permanente (APP) às margens de rios, córregos, lagos e alagados



Fonte: Elaborado por Orlando Graeff.

Estão representados na figura 5 o limite de área com vegetação nativa e área em que foi suprimida a vegetação nativa, considerada "degradada".

Figura 6 - Limites de áreas de Área de Preservação Permanente (APP) em serras e morros com declividades acentuadas especificadas nas leis ambientais de preservação



Fonte: Elaborado por Orlando Graeff.

Na figura 6 está representada área de APP em encosta e em borda da serra.

13 QUESTÕES JURÍDICAS

Perícia técnica judicial e aspectos trabalhistas no agronegócio

A engenharia pode desempenhar papel importante nos processos judiciais que envolvam propriedades rurais, por meio dos trabalhos técnicos periciais.

Esses trabalhos são determinados por homologação judicial, por intermédio da nomeação do profissional pelo juiz. Tal profissional, denominado perito judicial, pode ser, nos casos aqui ilustrados, das áreas de Engenharia e Agronomia, entre outras, e podem contribuir para o esclarecimento de fatos técnicos que auxiliem o julgador a formar sua convicção. Daí a natureza da importância da perícia.

Os trabalhos a serem prestados pelos peritos no âmbito judicial têm como função oferecer informações técnicas precisas e imparciais, na medida em que isso for possível, de maneira a colaborar com o convencimento do juiz, que, por sua vez, munido de tais informações, terá subsídios para proferir justa sentença.

A legislação processual civil, em seus arts. 464 a 466, trata da prova pericial e do trabalho do perito, em que se lê:

Art. 464. A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação.

Art. 465. O juiz nomeará perito especializado no objeto da perícia e fixará de imediato o prazo para a entrega do laudo.

§ 1º Incumbe às partes, dentro de 15 (quinze) dias contados da intimação do despacho de nomeação do perito:

- I - arguir o impedimento ou a suspeição do perito, se for o caso;
- II - indicar assistente técnico;
- III - apresentar quesitos.

Art. 466. O perito cumprirá escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido, independentemente de termo de compromisso. (BRASIL, 2015, p. 68-69).

Entre as diversas ações judiciais – possessória, demarcatória, reintegração de posse, reivindicatória, desapropriação, servidão de passagem, avaliação de imóveis, entre outras - em que o profissional da área tecnológica pode atuar, ressaltamos a ação demarcatória, que é aquela que tem por objetivo colocar fim ao conflito quanto aos limites entre propriedades confinantes.

Nesse tipo de ação cabe ao juiz nomear, de acordo com o novo Código Civil, um ou mais peritos, profissionais que irão arbitrar onde passa a linha demarcanda, apresentar um minucioso laudo contemplando a planta e o memorial descritivo com o registro e pagamento da ART, e implantar os marcos geodésicos dessas linhas em campo (fisicamente, no local), tudo ao tempo certo a ser determinado pelo juiz. Além disso, as partes devidamente habilitadas no processo também podem nomear assistentes técnicos.

Quanto ao assunto, o Novo Código de Processo Civil, Lei nº 13.105/2015, disciplina que:

Art. 574. Na petição inicial, instruída com os títulos da propriedade, designar-se-á o imóvel pela situação e pela denominação, descrever-se-ão os limites por constituir, aviventar ou renovar e nomear-se-ão todos os confiantes da linha demarcanda.

Art. 579. Antes de proferir a sentença, o juiz nomeará um ou mais peritos para levantar o traçado da linha demarcanda.

Art. 580. Concluídos os estudos, os peritos apresentarão minucioso laudo sobre o traçado da linha demarcanda,

considerando os títulos, os marcos, os rumos, a fama da vizinhança, as informações de antigos moradores do lugar e outros elementos que coligirem.

Art. 581. A sentença que julgar procedente o pedido de terminará o traçado da linha demarcanda.

Art. 582. Transitada em julgado a sentença, o perito efetuará a demarcação e colocará os marcos necessários. Parágrafo único. Todas as operações serão consignadas em planta e memorial descritivo com as referências convenientes para a identificação, em qualquer tempo, dos pontos assinalados, observada a legislação especial que dispõe sobre a identificação do imóvel rural.

Art. 585. A linha será percorrida pelos peritos, que examinarão os marcos e os rumos, consignando em relatório escrito a exatidão do memorial e da planta apresentadas pelo agrimensor ou as divergências porventura encontradas. (BRASIL, 2015, p. 87-88).

Por fim, quando elaborado e juntado aos autos o trabalho técnico dos peritos, as partes deverão se manifestar sobre ele no prazo de 15 dias. Depois disso, feitas as correções necessárias de acordo com a convicção do juiz, será lavrado o auto de demarcação, que terá uma descrição minuciosa dos limites demarcandos. Uma vez assinado tal auto pelo juiz será proferida a sentença homologatória da demarcação (arts. 586 a 587, NCP/C).

Das entidades constituídas e regulamentadas para credenciamentos de profissionais expertos para prestarem serviços técnicos judiciais, destacamos o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Ibape), entidade que congrega institutos estaduais constituídos de engenheiros, agrônomos e empresas atuantes na área de perícias de engenharia.

As perícias judiciais que envolvem a avaliação de imóveis têm papel importante dentro do Judiciário em todo o país. Porém, como já apresentado neste livro, as questões fundiárias são imprescindíveis, uma vez que determinam a validação do domínio do imóvel na área a ser visitada e avaliada.

Vale lembrar que muitas ações judiciais podem ser evitadas por trabalhos técnicos de engenharia realizados antes da aquisição do bem imóvel ou das transações que envolvem garantias. Os vários fatores já explanados a título de orientação nesta obra, quando

aplicados devidamente, ajudam a contornar os percalços, que porventura possam existir na oportunidade das transações financeiras e imobiliária, e nas declarações fiscal e tributária da propriedade rural.

Essa preocupação com a prevenção deve existir também com relação às questões trabalhistas, ou seja, quanto aos direitos dos trabalhadores empregados nas atividades desenvolvidas na propriedade rural. A consulta a profissionais da área tecnológica com capacidade e atribuição para elaborar projetos de segurança do trabalho é essencial para a adequação das atividades de exploração agropecuária e indústrias rurais à regulamentação legal, que exige certos parâmetros para as condições de trabalho e qualidade de vida dos funcionários. Destaque-se que o profissional da área de Saúde exerce também papel crucial na implantação das exigências necessárias ao cumprimento das normas de segurança do trabalho.

De acordo com o disposto na NR 31, cabe ao empregador rural ou equiparado garantir adequadas condições de trabalho; condições de moradia, higiene e conforto; transporte adequado; acessibilidade, equipamentos de proteção pessoal; Equipamentos de Proteção Individual (EPI); Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC); adotar medidas de prevenção e proteção para garantir as atividades de trabalho, dentre outras obrigações.

Nas frentes de trabalho, devem ser disponibilizadas instalações sanitárias, fixas ou móveis, compostas de vasos sanitários e lavatórios, que atendam a um grupo de trabalhadores na proporção determinada pela norma regulamentadora. Deve haver também local ou recipiente para a guarda e conservação de refeições, em condições higiênicas, independentemente do número de trabalhadores. Ainda, deverão ser disponibilizados também abrigos, fixos ou móveis, que protejam os trabalhadores contra as intempéries, durante as refeições. Tais especificidades e muitas outras orientações técnicas podem ser encontradas na NR 31.

O fornecimento das condições e equipamentos adequados ao trabalho, por si só, não coloca o empregador rural em situação de conforto quanto às obrigações a serem cumpridas. Deve-se também atentar para a constante orientação, exigência e fiscalização quanto ao uso dos equipamentos por parte dos trabalhadores.

14 MINERAÇÃO

Jazidas minerais do subsolo

Dentre as precauções que expomos neste livro acerca da legitimidade da propriedade rural, vimos lembrar que, além do uso do solo para fins agropecuários, pode-se encontrar no subsolo uma verdadeira fonte de riquezas minerais a serem exploradas.

Na intenção de diminuir ou até mesmo evitar problemas futuros, bem como, de proporcionar ao investidor do agronegócio o aproveitamento dos recursos minerais, destacamos que as jazidas que possam existir no subsolo da propriedade podem somar renda às vezes maior que a da própria exploração superficial do solo.

Importante saber, no entanto, que as jazidas minerais existentes no subsolo são de propriedade da União (Constituição Federal, art. 20, IX). A terceiros é permitida a sua exploração, desde que com concessão ou autorização, devidamente aprovada pelo governo por meio do Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM). É o que se depreende da leitura do § 1º do art. 176, CF:

Art. 176. As jazidas, em lavra ou não, e demais recursos minerais e os potenciais de energia hidráulica constituem propriedade distinta da do solo, para efeito de exploração ou aproveitamento, e pertencem à União,

garantida ao concessionário a propriedade do produto da lavra.

§ 1º A pesquisa e a lavra de recursos minerais e o aproveitamento dos potenciais a que se refere o "caput" deste artigo somente poderão ser efetuados mediante autorização ou concessão da União, no interesse nacional, por brasileiros ou empresa constituída sob as leis brasileiras e que tenha sua sede e administração no País, na forma da lei, que estabelecerá as condições específicas quando essas atividades se desenvolverem em faixa de fronteira ou terras indígenas. (BRASIL, 1988, p. 68).

Nota-se, assim, conforme estabelece o § 1º acima apresentado, que a concessão ou autorização para exploração das jazidas minerais não poderá ser feita para estrangeiros ou para empresas de outros países, reservando-se assim aos limites nacionais a exploração das riquezas do país.

O § 2º do mesmo dispositivo constitucional assegura ao proprietário do solo participação nos resultados da lavra, na forma como dispuser a lei. O art. 11 do Código de Mineração (Decreto-lei nº 227, de 28 de fevereiro de 1967), em seus §§ 1º, 2º e 3º, por sua vez, regula o assunto com maiores especificidades:

Art. 11. Serão respeitados na aplicação dos regimes de Autorização, Licenciamento e Concessão: (Redação dada pela Lei nº 6.403, de 1976)

[...].

b) o direito à participação do proprietário do solo nos resultados da lavra (Redação dada pela Lei nº 8.901, de 1994)

§ 1º A participação de que trata a alínea b do caput deste artigo será de cinquenta por cento do valor total devido aos Estados, Distrito Federal, Municípios e órgãos da administração direta da União, a título de compensação financeira pela exploração de recursos minerais, conforme previsto no caput do art. 6º da Lei nº 7.990, de 29/12/89 e no art. 2º da Lei nº 8.001, de 13/03/90 (Incluído pela Lei nº 8.901, de 1994)

§ 2º O pagamento da participação do proprietário do solo nos resultados da lavra de recursos minerais será efetuado mensalmente, até o último dia útil do mês sub-

sequente ao do fato gerador, devidamente corrigido pela taxa de juros de referência, ou outro parâmetro que venha a substituí-la (Incluído pela Lei nº 8.901, de 1994)

§ 3º O não cumprimento do prazo estabelecido no parágrafo anterior implicará correção do débito pela variação diária da taxa de juros de referência, ou outro parâmetro que venha a substituí-la, juros de mora de um por cento ao mês e multa de dez por cento aplicada sobre o montante apurado (Incluído pela Lei nº 8.901, de 1994). (BRASIL, 1967a, p. 3).

As autorizações concedidas, no entanto, serão sempre por prazo determinado, e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem a prévia concordância do "poder anuente" (§ 3º, art. 176, CF). Em caso de existência de potencial energético renovável e de capacidade reduzida, não será necessária a autorização ou concessão para seu aproveitamento (§ 4º, art. 176, CF). É de grande importância ressaltar também que a lavra das jazidas de petróleo, gás natural e outros hidrocarbonetos fluidos é de monopólio da União, ou seja, o direito ao exercício de tal atividade não pode ser realizado por terceiros, particulares ou públicos.

O Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), nos arts. 1.229 e 1.230, define com clareza a propriedade do solo e os limites a ela impostos pela existência de riquezas minerais e outras, do subsolo ou não. Como podemos observar:

Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

Art. 1.230. A propriedade do solo não abrange as jazidas, minas e demais recursos minerais, os potenciais de energia hidráulica, os monumentos arqueológicos e outros bens referidos por leis especiais.

Parágrafo único. O proprietário do solo tem o direito de explorar os recursos minerais de emprego imediato na construção civil, desde que não submetidos a transformação industrial, obedecido o disposto em lei especial. (BRASIL, 2002, p. 92).

Para evitar que o proprietário do imóvel rural seja surpreendido por terceiros que detêm o direito de explorar o mineral que possa existir no subsolo, deverá este, por meio de profissional habilitado, realizar a pesquisa no DNPM, para verificar se há concessão de outorga de jazida mineral para a propriedade.

Ressaltamos que a atividade mineradora poderá ter preferência na exploração da jazida, em face dos interesses nacionais expressos na Constituição e legislação pertinente (arts. 176, §1º, CF/88, e 42 do Código de Mineração), havendo a possibilidade, nesse caso, de ser prejudicada em parte ou totalmente a exploração agropecuária ou de qualquer outro tipo exercida na superfície da propriedade.

Vale lembrar que o geólogo e o engenheiro de minas são os profissionais qualificados e devidamente habilitados pelo sistema Confea/Crea para requerer autorização de pesquisa, elaborar pesquisa e executar o serviço de retirada por meio de lavra do mineral do subsolo da propriedade.

15 ANÁLISE DE VIABILIDADE DOMINIAL E COMPROBATÓRIA DO INVESTIMENTO

A análise dominial tem a finalidade de confirmação da veracidade e localização geográfica do título de origem primitivo, do imóvel e da consequente segurança do investimento rural.

Ao se fazer uma análise da viabilidade de investimentos no agronegócio, é importante que se inicie pelo estudo dos aspectos dominiais e fundiários, uma vez que tais questões são a base para a segurança dos negócios, seja no ato da aquisição de propriedades rurais e/ou em garantias hipotecárias, em entidades de crédito ou fornecedores de insumos agrícolas ou mesmo em operações que envolvam a emissão de CPR. Quando a produção futura de uma determinada área é oferecida em penhor, tal área deve ter sua localização geográfica e imobiliária definida para que exista segurança na operação.

Os estudos fundiários permitem que seja realizada a comparação precisa do posicionamento geográfico do imóvel com os títulos primitivos expedidos pelos órgãos competentes, como o Incra, Instituto de Terras do estado ou município, definindo a posição da área da matrícula do imóvel com os investimentos a serem implantados. É necessário também que sejam levantadas eventuais restrições legais de uso, como, pela incidência do imóvel ou de seu entorno em áreas de proteção ambiental, unidades de conservação, terras indígenas ou faixa de fronteira.

O estudo é bastante abrangente, podendo também determinar o dimensionamento da área do investimento nos imóveis rurais e suas diversas utilizações: agropecuária, florestal ou industrial.

Para a realização de qualquer negociação ou mesmo para o estudo da viabilidade do investimento no imóvel rural, independentemente da exploração de atividade pecuária, agrícola, florestal, agroindustrial, turismo rural ou mesmo de outro segmento do agronegócio, é essencial que, antes de tudo, seja realizado um estudo fundiário, como já se recomendou. No entanto, outras etapas devem ser seguidas para maximizar a segurança e confiabilidade da atividade, como o levantamento da viabilidade técnica e econômica, que também é de suma importância para a modalidade de atividade que se pretende desenvolver no imóvel.

Portanto, ao se projetar um investimento com alto grau de segurança, devem ser realizados estudos profundos de todos os aspectos fundiários. Na sequência, outros aspectos, como os imobiliários, técnicos, econômicos, ambientais, sociais e culturais, devem ser analisados com base em estudos de engenheiros e outros especialistas nas áreas de Economia, Administração, Direito, Consultoria em Agronegócio ou outras áreas afins, compatíveis com o investimento proposto, para que, dessa forma, se consigam minimizar os riscos, e os investimentos tenham sucesso, com retorno esperado pelo mais longo período de tempo, sejam socialmente justos e ambientalmente sustentáveis, gerando empregos, riquezas e bem-estar às pessoas.

A propriedade deve atender ainda à função social, de acordo com o disposto no inciso III, art. 170, da CF, no capítulo que trata dos Princípios Gerais da Atividade Econômica e, mais à frente, contextualizado no capítulo que trata da Política Agrícola e Fundiária, no artigo 186:

- Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:
- I - aproveitamento racional e adequado;
 - II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
 - III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
 - IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. (BRASIL, 1988, p. 80-81).

Nessas análises de viabilidade, devem-se considerar a eficiência produtiva, exploração e a utilização da terra que atendam ao que dispõe a Constituição Federal. O profissional encarregado deve ser capaz de elaborar estudo e laudo técnicos, nos quais constem os cálculos referentes aos requisitos exigidos pelo Incra determinados pelos índices Grau de Eficiência na Exploração da terra (GEE) e Grau de Utilização da Terra (GUT).

Índices de Produtividade do Imóvel Rural

Os índices de produtividade têm por finalidade definir se o imóvel rural é cumpridor ou não de sua função social. São eles o GUT e o GEE. Estes parâmetros são quantitativos, relacionados à capacidade produtiva dos imóveis rurais e variam de acordo com a cultura e a região. Quando o imóvel de interesse apresenta produtividades inferiores às estipuladas pelos índices definidos pelo governo federal, ele é considerado como passível de desapropriação para fins de reforma agrária.

O GEE é o cálculo feito para se definir o grau de eficiência da exploração da terra. Este índice mensura se a prática comercial exercida na propriedade está dentro dos índices mínimos de produtividade estipulados pelo governo federal e, também, se a função social determinada no artigo 186 da CF está sendo cumprida.

Quanto ao GUT, trata-se do cálculo feito para se definir o grau da utilização da terra considerando as áreas utilizadas e as aproveitáveis no imóvel, especificando as áreas de preservação permanente, reserva legal, áreas não aproveitáveis e áreas exploradas para a prática do agronegócio. São contabilizadas também as áreas sob processo técnico de formação ou recuperação de pastagens e de culturas permanentes, tecnicamente conduzidas e devidamente comprovadas mediante apresentação da documentação pertinente e do respectivo termo de ART.

Para o cálculo desse índice, é definido o percentual de cada uma dessas áreas, realizando-se, assim, a comparação com o que permite a legislação vigente e definindo-se então se há ou não compatibilidade com o limite mínimo definido pelo Incra.

Em suma, esses índices são também parâmetros de avaliação da propriedade rural, indicando ainda se ela é suscetível ou não à desapropriação para fins de reforma agrária.

16 ANÁLISE DE VIABILIDADE TÉCNICA DO INVESTIMENTO

As questões técnicas da legalização e legitimidade são fatores que devem ser analisados e estudados pelos profissionais da área tecnológica. Além disso, outras situações específicas também deverão, de acordo com a necessidade, ser vistas e analisadas por outros profissionais das áreas afins.

Os temas abordados neste capítulo somam-se aos estudos preventivos e necessários para aquisição de propriedade rural e dos contratos que envolvem garantias reais. Tais trabalhos, realizados com acompanhamento técnico adequado, podem moderar as questões diversas que envolvem o setor do agronegócio, proporcionando melhor desempenho negocial e da propriedade rural.

Aspectos Ambientais

As questões acerca do cumprimento da legislação ambiental, da conservação do meio ambiente e do uso sustentável dos recursos naturais são importantes, em conjunto com outros aspectos, na definição da viabilidade de implantação de projetos.

Clima

O clima da região deve ser avaliado em todos os seus aspectos: temperaturas médias, mínimas e máximas, regime pluviométrico, dentre outros. Tais aspectos devem então ser comparados às necessidades da cultura ou atividade a ser explorada, para que se proceda à adequação da atividade a eles e à elaboração dos cronogramas de serviços.

Solo

A identificação dos solos do imóvel e sua classificação são procedimentos importantes para a determinação da capacidade de uso de cada unidade da propriedade, de forma que seja possível definir as atividades viáveis tecnicamente, por exemplo: agrícola, pecuária, florestal ou ambiental. Se o solo for apto à atividade agrícola, deve-se determinar qual o nível de manejo, se as culturas serão anuais ou perenes, mecanizadas ou não.

Isso porque o solo é a base da atividade agropecuária e deve ser feito um levantamento detalhado dele. O estudo do solo deve ser complementado por análises laboratoriais de suas características químicas e físicas - de maneira a determinar a necessidade de correção de acidez ou fertilidade de acordo com a necessidade da cultura programada - e pela avaliação de seu perfil, para identificação de eventuais impedimentos e capacidade de infiltração.

Relevo

Depois do levantamento das características físicas do solo, é o estudo do relevo da propriedade e da circunvizinhança que definirá se existem ou não restrições ambientais, se é permitida a atividade a ser desenvolvida, se poderá ser mecanizada ou não, e quais medidas de conservação de solo são as mais adequadas. O relevo tem peso significativo na classificação do solo quanto à capacidade de uso e projeção das estradas internas, divisão de talhões, determinação dos custos de implantação do projeto, bem como orientará, em princípio, o tipo de logística que se usará para o escoamento da produção e para o recebimento dos insumos.

O relevo pode ser classificado em: plano, suave ondulado, moderadamente ondulado, ondulado, forte ondulado, montanhoso, escarpado, área de uso restrito e áreas de preservação permanente.

Altitude

A altitude da área em que se pretende investir pode indicar se existem ou não restrições ambientais, quais as culturas mais adequadas e os níveis de produtividade que poderão ser alcançados, além do potencial da área para atividades como produção de sementes. Os dados da altitude, se analisados com os dados sobre o clima, são também úteis na definição de técnicas de cultivo a serem adotadas.

Infraestrutura

A infraestrutura necessária deve ser levantada em função das características do solo, das dimensões do empreendimento e da distância dos pontos de apoio. Com base em tais dados se efetuará o dimensionamento do parque de máquinas, edificações como escola, alojamento, cantina, barracões para insumos e máquinas, armazém, estrutura de recebimento, limpeza, secagem e processamento da produção, abastecimento de água, energia elétrica, estradas internas e de escoamento e veículos.

Logística

É necessário efetuar levantamento das vias de acesso e reavaliar estudo de eventuais projetos públicos a serem implantados na região, além daqueles em implantação ou já implantados, para que, dessa forma, sejam definidas as necessidades e as disponibilidades, determinando-se quais delas são prioritárias para a obtenção da produção e de melhor armazenamento, transporte, distribuição, manutenção e escoamento, a um menor custo. É necessário que se observe também o contexto regional, se há outros produtores já instalados na região e com a mesma atividade, disponibilidade de insumos básicos, como corretivos de solo, dentre outros. O estudo deve ser feito com bases locais e, portanto, de acordo com a realidade.

A logística é dividida em dois tipos de atividades, quais sejam: principais (transportes, manutenção de estoques, processamento de pedidos) e secundárias (armazenagem, manuseio de materiais, embalagem, obtenção, programação de produtos e sistema de informação), mas ambas são importantes para que a atividade seja executada com maior eficiência e eficácia.

Histórico da Experiência

De acordo com a dimensão e o próprio investimento, devem ser consideradas a capacidade administrativa e a experiência na atividade daqueles que irão desenvolvê-la e administrá-la, bem como o assessoramento disponível para orientação e condução das diversas etapas.

A importância da experiência está em anular eventuais dificuldades e evitar que estas comprometam o projeto. Portanto, é necessário que se faça um estudo do histórico da área e do empreendedor, de maneira que sejam definidas as dificuldades a serem enfrentadas e se torne mais fácil a superação dos problemas, que eventualmente venham a surgir, estimulando-se assim o potencial de produção a ser alcançado.

O capital disponível para o investimento deve estar de acordo com o cronograma que apresenta as aquisições, execução dos serviços e construções.

Comercialização

O estudo da demanda e comercialização da produção a ser obtida também é de grande importância no processo. Depois de levantados os fatores de produção e custo, devem ser estudadas as questões que influenciarão na comercialização, tais como histórico de preços; previsão da produção mundial, regional e local; nível de oferta e demanda do produto; entre outras. Com base nesses dados, então, será calculada a previsão de preço de venda, que será utilizada para projetar a receita, o retorno financeiro da atividade e sua viabilidade econômica.

17 EMBASAMENTO E SUBSÍDIOS AOS PROFISSIONAIS DO AGRONEGÓCIO E DE ÁREAS AFINS

Os estudos fundiários são imprescindíveis para a análise das questões dominiais, uma vez que possibilitam a verificação da matrícula do imóvel, de sua cadeia sucessória e o posicionamento geográfico determinado, quando da regularização da propriedade por meio do título definitivo de origem, expedido pela União, Estado ou Município.

Tais estudos também viabilizam o parecer técnico quanto à situação geográfica do imóvel, a definição para sua compra e venda, esclarecimentos quanto às questões florestais e ambientais no que diz respeito ao zoneamento florestal e ao zoneamento socioeconômico e ecológico, logística, percentual permitido para exploração florestal, dentre outros.

Também colabora com a proposta deste trabalho a já exposta técnica do georreferenciamento, que ajuda a definir com exatidão o posicionamento geográfico da área ocupada pelo proprietário, dando subsídios para o estudo fundiário e de viabilidade do investimento.

Os trabalhos relativos às questões ambientais são iniciados com informações desse estudo fundiário que define como ponto de partida, por meio do posicionamento geográfico, a bacia hidrográfica, a tipologia vegetal - floresta ou cerrado, os quantitativos de áreas

que podem ser aptas à exploração florestal para uso da agropecuária, e os percentuais de Reserva Legal definidos por lei e instruções normativas para a região do imóvel.

Ao serem concluídos esses trabalhos dominiais, fundiários e ambientais, os resultados serão utilizados para elaboração do CCTR, ITR, ADA, CAR e LAU.

Além disso, o resultado final de tais trabalhos pode ser utilizado nos projetos ambientais de licença para outorga de água, ar-mazém para grãos com autorização de consumo de lenha, reflores-tamento, recuperação de área degradada, compensação de Reserva Legal, campo de pouso de avião agrícola e particular. Participam também nas questões de solicitação de créditos financeiros aos se-tores bancário e instituições afins, definição da ocupação agrope-cuária, na agricultura de precisão, na base de cálculos do GUT e GEE definidos em lei para comprovação de produtividade da pro-priedade, dentre outros fins correlatos aos setores diretos e indire-tos do agronegócio.

18 REGISTRO DOS TRABALHOS TÉCNICOS QUE TENHAM COMO RESPONSÁVEIS OS PROFISSIONAIS DO SISTEMA CONFEEA/CREA

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART / CREA

O sistema das entidades no qual o profissional da área tec-nológica obrigatoriamente tem de ser registrado para exercer suas atividades técnicas inseridas e devidamente explanadas neste livro é composto pelo Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Con-fea), e pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea). Todos os trabalhos de responsabilidade técnica dos profissionais do sistema têm de ser registrados por meio da ART.

A ART é o documento que garante os direitos autorais do trabalho técnico do profissional registrado no Crea, comprovando ainda a existência de um contrato firmado com o cliente, inclusive nos casos em que a contratação foi efetuada de forma verbal. É um comprovante da prestação de serviço que garante também o direito à remuneração, define os limites da responsabilidade quanto à ati-vidade executada, sendo ainda importante para licitações e aposen-tadoria. Registrada no Crea a ART fará parte do acervo técnico do profissional, que é o currículo que comprova sua experiência e a da empresa a que ele está vinculado.

Visto por outro ângulo o vínculo profissional, a ART é também um eficaz instrumento de defesa do consumidor, porque declara o compromisso do profissional com a qualidade dos serviços prestados, permitindo que a sociedade identifique os responsáveis por determinado empreendimento e as características do serviço contratado. Em casos de sinistros, identifica individualmente os profissionais responsáveis, auxiliando na acareação das responsabilidades perante o Poder Público.

19 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo teve por objetivo destacar a necessidade de profissionais atentos aos diversos vieses que envolvem o trabalho da engenharia na garantia da legalidade dos imóveis. São questões fundiárias, dominiais, ambientais, técnicas, legais, dentre outras, que envolvem o desenvolvimento das atividades cotidianas do agronegócio.

Partiu-se de uma análise minuciosa acerca dos assuntos relacionados ao agronegócio, uma vez que a relevância tomada por este setor, em tempos recentes, exige a busca de melhores instrumentos e mecanismos de segurança.

Os investidores, na maioria das vezes, não têm a orientação técnica necessária para maximizar a segurança dos seus investimentos, relacionada à compra de propriedades rurais e garantias reais, bem como, contratos relacionados ao setor. É, portanto, o presente livro, de interesse de tais investidores para que haja um melhor esclarecimento quanto a esse assunto, de forma que suas aplicações estejam protegidas.

Tendo isso em vista, este estudo buscou propor aos produtores rurais e investidores da área uma metodologia para a realização de análise e avaliação técnica de garantia de investimento rural, na tentativa de oferecer auxílio quanto às negociações e documentações essenciais para cumprimento dos contratos firmados no agronegócio.

Concluímos, com o desenvolvimento desta obra, que a insegurança jurídica e técnica quanto às questões da propriedade rural fragiliza as atividades e afasta os investimentos, prejudicando todo o setor produtivo envolvido direta e indiretamente no agronegócio.

Espera-se que, depois de concluídas as análises aqui expostas, as orientações passadas aos leitores – produtores e investidores – auxiliem na obtenção de credibilidade, bem como, no alcance de informações pertinentes para o conhecimento de seu negócio, o que aproximará o investidor do setor do agronegócio.

Frisamos ainda que as questões fundiárias e ambientais não podem ser aplicadas em escalas de grandezas imensuráveis, mas sim, em parcelas que proporcionem a execução e obtenção de resultados positivos ao trabalho proposto. A opção por microbacias e microrregiões pode ser o caminho para uma vida sustentável com desenvolvimento ambiental e social.

Por fim, pensamos em dar a este livro o subtítulo “Aos quatro ventos”, como maneira de afirmar que por várias vezes participamos de reuniões, palestras, *workshops*, e em todas as oportunidades levamos ideias, inovações, opiniões, sempre no intuito de colaborar com o desenvolvimento das discussões acerca das questões fundiárias e ambientais. Mas as palavras se perdem ao vento. Assim, se gravadas nesta obra, o vento poderia tomar qualquer direção, seja ao norte, sul, leste ou oeste, mas não as apagaria, e com elas a esperança de poder um dia colaborar permanecerá. Apesar de, por questões pragmáticas, não ter sido mantida a ideia original quanto ao subtítulo do livro, a intenção e a mensagem nela contidas devem persistir.

20 RESERVAS FLORESTAIS – PROBLEMA OU SOLUÇÃO?

Por Orlando Graeff

Engenheiro Agrônomo e naturalista independente. Foi presidente da Sociedade Brasileira de Bromélias (SBBR) e autor do livro *Fitogeografia do Brasil, uma atualização de bases e conceitos* (NAU Editora, 2015).

Desde o começo da última e definitiva revolução agrícola brasileira, iniciada nos anos 1970 e jamais terminada, o tema da conservação ambiental ganhou importância e passou a polarizar a sociedade: de um lado, o entusiasmo com os avanços impressionantes da tecnologia agronômica, que ensinavam ganhos cada dia mais significativos na produtividade e produção, reivindicando mais terras, para levar o Brasil ao atual patamar de um dos líderes mundiais do agronegócio, e de outro a imperiosa necessidade de conservar a natureza e a qualidade do ambiente, no novo século que se aproximava – e já chegou.

Essa dicotomia acabou permeando a população, o que resultou inevitável estado de conflito, entre a força inexorável da agropecuária em expansão e o restante da sociedade, que temia pelas

nossas paisagens, em franca transformação, e pela possível ameaça à biodiversidade tão notável aqui reconhecida, desde os tempos de Pero Vaz de Caminha.

Ninguém poderá duvidar da necessidade de se conservar, ao menos em parte minimamente considerável, um dos maiores tesouros da humanidade, que ainda encontra abrigo em nosso país: suas matas, cerrados, campos, caatingas e pantanais, onde sobrevivem milhares de espécies de animais e plantas, grande parte delas endêmicas de nosso território. Isso representa conceito planetariamente unânime. Mas, como pretendemos alimentar os mais de sete bilhões de habitantes, que ocuparão a Terra, neste novo século que recém-aderimos, se não pudermos fazer uso de outro incompárrivel patrimônio nacional – nossos solos?

É preponderante desenvolver e consolidar o parque agropecuário brasileiro, não apenas para fazer frente a essas imensas demandas mundiais, mas também para promover a melhoria definitiva das condições de vida de nossa população.

Neste capítulo, aproveitamos a oportunidade aberta pelo sucesso do livro *Legitimidade da Propriedade Rural*, em que o Engenheiro Carlos Roberto Michellini dissecou magistralmente o papel da propriedade rural, em todas as suas nuances, para dar nossa contribuição à discussão, ao menos em parte, deste importante assunto, que tanto mexe com o tema da obra. Neste capítulo da terceira edição do livro, apomos uma visão crítica do problema conservacionista, focando, principalmente, na questão das reservas legais, recentemente pacificado pelo Supremo Tribunal Federal, haja vista não ter sido esgotado a contento, ao longo dos intermináveis debates, nos mais variados foros do país.

Panorama das reservas legais

há que se considerar um aspecto importante, na discussão do tema conservacionista e suas relações com a ampliação de nossas fronteiras agrícolas e do estabelecimento de nosso valioso parque produtivo: a preservação de parte da paisagem original do país já se encontrava prevista, havia muitos anos, desde 1965, quando se promulgou o Código Florestal, por meio da Lei Federal nº 4.771. Assim, quando se dispôs, naquele diploma legal, sobre a necessidade de se

preservar compulsoriamente certa fração de cada propriedade rural, com vistas à formação de uma “reserva legal” (reserva florestal) a ser gravada no Registro Geral de Imóveis, em caráter perpétuo, restava clara a ideia da importância da manutenção da deslumbrante natureza tropical de nosso país.

Então, não há como dizer que a reserva florestal tenha se tornado uma “novidade”, durante a expansão das fronteiras agrícolas brasileiras, que se acelerou vertiginosamente, entre as décadas de 1970 e 1990, quando o assunto passou a ganhar espaço de ampla discussão. Embora poucos sequer atentassem para elas, durante os anos centrais da expansão de nossas fronteiras agrícolas, que avançavam pelo Centro-Oeste e Amazônia, sua obrigatoriedade não havia sido revogada e a conta viria a ser cobrada, como acontece hoje, já com nosso parque produtivo em plena produção.

Adentrando os anos 2000 e o novo século, o conflito recrudescer¹³ e terminou por dividir de vez a sociedade nacional, ao se consolidarem dois lados diametralmente opostos – de um lado, o agronegócio, preocupado com um suposto retrocesso de seu parque produtivo; e de outro, a população urbana, que já se consolidara mais numerosa que a rural, no alvorecer do século XXI, entendendo suposto perigo de destruição e bradando contra o desmatamento. Uma vez mais, na história do Brasil e da própria humanidade, colocavam-se uns contra os outros os seres humanos, em questões que não envolviam propriamente o bem e o mal, mas sim, visões diferentes de um processo de transformação.

Em 2001, o Código Florestal ainda se viu acrescido de novo conceito, que viria a constituir verdadeiro terremoto para os interesses agropecuaristas. Era a alteração das “vegetações (florestas) de preservação permanente”, existentes em margens de rios e topos de morro, que passaram a ser entendidas como Áreas de Preservação Permanente ou simplesmente APPs, que se tornariam imunes à utilização agrícola, fossem elas cobertas ou não por matas.

E ainda se inovou mais: ganharam status de APPs não apenas as faixas marginais de proteção dos cursos d’água, mas também varjões, lagoas, enfim, quaisquer terrenos considerados importantes para a preservação de processos naturais. Além disso, essas áreas imunes a quaisquer atividades produtivas teriam que ser computa-

¹³ Recrudescer significa ‘se intensificou, aumentou’.

das, em separado das reservas legais, o que ampliaria sobremaneira o total de terras inutilizáveis, na grande maioria das propriedades rurais do país.

Deve ser aberto aqui importante parêntese, para deixar claro que essa mudança conceitual não representou qualquer arapuca maldosa, para prejudicar os agropecuaristas. Ela seguiu na direção e sentido de um avanço determinante, no sentido de encontrar caminho verdadeiramente conciliador, quando conferiu caráter funcional ao processo conservacionista. Explica-se: abandonava-se, de vez, um sistema frio e burocrático, em que linhas absolutamente imaginárias — e muitas vezes sem qualquer significado prático — governavam a definição das áreas a serem preservadas. Não se faria mais a preservação de faixas puramente geométricas, mas sim, a proteção de terrenos prioritários à manutenção de processos de renovação da vida, de purificação de águas e de combate à erosão de solos.

Contudo, como todo processo de mudança, essa alteração do Código Florestal acabou por abrir novas frentes de debate que, para além do terreno técnico e científico, como deveria ser, resultaram mais linhas vermelhas numa guerra quase declarada entre os dois lados da sociedade polarizada. Conflitos foram criados, muitas vezes permeados, de forma nociva, pela politização das questões. De impasses técnicos, partiram para embates ideológicos e a natureza foi a maior prejudicada.

Uma vez iniciada essa tempestade ambientalista, passaram a se editar inúmeras “resoluções”, no âmbito do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama), que tentavam definir artificialmente que áreas deveriam ser consideradas APPs, desde topos de morros a bordas de chapadas e outras abstrações, em sua imensa maioria até hoje incompreendidas e calorosamente discutidas. A possibilidade de compensar reservas legais em outras áreas, fora da propriedade, de forma a contemplar os percentuais exigíveis por lei, também passou de solução para problema, em face de complicadores ecológicos e geográficos. Esse legalismo conservacionista se revelou inócuo e jogou lenha na fogueira dos conflitos ambientais, da qual não conseguimos sair de forma razoável, até os dias atuais.

Uma coisa parece bem clara, se desejamos o bem geral da nação: neste conflito de ideias, não poderá existir vencedores e vencidos. A própria Constituição Federal, carta máxima do país, propugna

a importância da propriedade privada e sua considerável função social, que vem sendo cada vez mais levantada, em cada nova legislação criada, desde então. E é na própria CF da República que surge, lado a lado, a disposição de que todos terão direito ao ambiente saudável e à natureza preservada. Então, sem a pretensão de resolver definitivamente matéria tão complexa, resolvemos ressaltar caminhos racionais e construtivos para uma parte muito importante do problema, mais especificamente aquele concernente às reservas legais.

O mais importante impasse sobre as reservas legais — sua compensação em outras áreas

Apenas para esclarecer a origem do problema, devemos iniciar pela exposição do que dispõe a legislação em vigor, no tocante às reservas florestais. Ocorre que, para cada imóvel rural matriculado no Registro Geral de Imóveis (RGI), deverá ser resguardada uma área mínima de vegetação nativa, que varia de acordo com a região ou bioma do Brasil: nos biomas Mata Atlântica, Pampa e Caatinga, o percentual mínimo é de 20%; enquanto nos domínios do Cerrado ele sobe para 35%; para chegar aos 80% na Amazônia.

Cabe ressaltar a diferença fundamental entre as reservas legais e as APPs, que não são foco principal de nosso capítulo. As reservas florestais são imunes ao corte raso, sendo necessário que seja mantida a cobertura vegetal original, mas sendo tolerada a exploração de toras ou extrativismo seletivo, desde que não ocorra derrubada e que se observem os planos de manejo, sob controle do poder público. O mesmo não se dá nas APPs, em cujo perímetro são vedadas quaisquer atividades exploratórias, exceto, em alguns casos específicos e devidamente autorizados pelo órgão ambiental competente. Assim, por intermédio da recente alteração do Código Florestal, incrementou-se o caráter de utilidade econômica direta das reservas legais.

Em face disso e sabendo que uma grande quantidade de imóveis rurais no país ainda não conta com seu devido registro formal, enquanto muitos outros jamais foram contemplados com as suas reservas legais averbadas na matrícula, temos um universo majoritário de áreas com problemas de ajuste perante a legislação ambiental. Além disso, a partir da notável ampliação das fronteiras

agrícolas, anteriormente descrita, existem hoje amplas regiões geográficas, nas quais poucas áreas ainda se encontram cobertas por algo que sequer se assemelhe à vegetação nativa.

Praticamente inexistente condição de retrocesso na superfície desses parques produtivos, sem o risco imediato de desabastecimento ou queda da produção de alimentos. Quase todas as Unidades da Federação moldaram suas bases fiscais e orçamentos sobre os pilares tão importantes da agropecuária, tendo crescido e se desenvolvido sobre elas. A conclusão é inequívoca: não há como voltar atrás e simplesmente restabelecer o *status* anterior, com reservas florestais em todas as propriedades.

Entretanto, avançou-se tremendamente, ao se acrescentar à Legislação Ambiental a possibilidade de se compensar a falta de áreas de reserva florestal numa propriedade, com o gravame de área equivalente, numa outra propriedade distinta. Essa manobra criativa prometeu pôr termo neste imbróglho, virtualmente garantindo o quantitativo desejável de florestas preservadas, sem a necessidade de se reflorestarem lavouras tão úteis e importantes para a produção do país. Mas havia sérios problemas nessa fórmula, como viria a se verificar logo.

A legislação concernente às reservas legais dispõe, atualmente, que essa compensação em outras matrículas de imóveis somente poderá ser feita "no mesmo bloco" da reserva faltante no primeiro. Porém, anteriormente, esta compensação sequer poderia atravessar os limites da mesma bacia hidrográfica, engessando irreversivelmente o processo e, claro, prejudicando o ambiente como um todo.

Por aquela via, não poderíamos compensar, por exemplo, uma reserva florestal faltante num chapadão produtivo do município mato-grossense de Itiquira, em outra propriedade situada a poucas dezenas de quilômetros, na região de idênticas características ambientais de Alto Araguaia, também em Mato Grosso, pelo simples fato de que as águas da primeira corriam ao Pantanal, enquanto as da segunda seguiam ao rio Araguaia. Note-se que, por estradas regulares, é possível transpor essas duas bacias hidrográficas, sem que se consiga notar qualquer diferença ambiental, sequer mudança na topografia e nas vegetações existentes.

Alterada a legislação e definitivamente pacificada a matéria no Supremo Tribunal Federal, passou-se a contar com a possibi-

de de se aplicar o princípio funcional da equivalência ecológica, na compensação das reservas legais. A partir disso, tornou-se não apenas possível essa compensação, mas abriu-se caminho ao mais determinante modo de se promover a conservação da natureza, qual seja, a viabilização de se criarem riquezas com ela.

Isso posto ser hoje possível, dependendo apenas de regulamentação específica, a criação de um mercado de compensações de reservas florestais. Ele ocorrerá de modo similar ao que já acontece com o chamado mercado de carbono, em que empresas ou pessoas que conseguem reduzir suas emissões de gases de efeito estufa podem vender seus créditos a outros, cujas atividades não conseguem fazer o mesmo, seja por causa de protocolos industriais, seja por pura impossibilidade de fazê-lo de forma economicamente viável.

No mercado de carbono, por exemplo, podemos ter um processo gerador de energia que ocorre à custa de queima de combustíveis fósseis – derivados de petróleo, ou mesmo carvão mineral. Ao analisar a possibilidade de redução das emissões, a empresa geradora pode verificar que não existem condições viáveis de zerar suas emissões, sem que tenha que cessar a geração energética. Então a empresa procura o mercado já hoje organizado e institucionalizado de créditos de carbono e adquire de alguém que possui superávits de sequestro de carbono da atmosfera, adquirindo-os a preços de mercado. Ganha a sociedade, ganha também a natureza, o que acaba significando uma coisa só.

No caso das compensações de reservas legais, poderá dar-se o mesmo: propriedades produtivas, com alta rentabilidade e eficiência, não podem abrir mão sequer de parte de sua produção, para restabelecer in loco suas reservas florestais. O que fazer então? Muito simples e justo. Bastará procurar alguém que mantenha em sua propriedade uma cota de reservas florestais superior àquela exigível por lei, pagando por isso um tipo de aluguel ou similar ao arrendamento, que representará equivalência ecológica àquela que não pôde conservar, em seus limites. Com isso, o aqui chamado "dedor ambiental" pagará bônus ao equivalente "redor ambiental", que é aquele proprietário que se dispôs a manter parte a maior de suas terras coberta pela vegetação original.

Até hoje, aquele proprietário que mantinha suas áreas de matas e cerrados incólumes somente encontrava desvantagens eco-

nômicas: não podia produzir nelas, sem concorrer para o desmatamento; e ainda se via obrigado a despende recursos preciosos para fiscalizar e conservar seu patrimônio natural. Incêndios florestais, invasões furtivas, reflorestamentos e enriquecimento genético apenas representavam ônus ao conservacionista. Havia ainda um impasse seríssimo, do ponto de vista político, que dizia respeito à vocação agropecuária de determinados municípios, por vezes praticamente destituídos de áreas consideráveis a serem utilizadas para produção.

A partir disso, ou se incentivava o desmatamento de áreas com baixíssima produtividade, tentando desesperadamente retirar delas alguma mercadoria, a fim de gerar impostos e receitas para o município, ou simplesmente se assistia ao abandono das terras e ao seu consequente esvaziamento econômico.

A partir deste novo marco legal da compensação equivalente, o proprietário poderá tornar suas áreas sustentáveis, do ponto de vista econômico, e até mesmo obter rendimentos com a atividade, equiparando-se ao produtor rural, que auferirá renda com seus plantos e criações. Na escala político-administrativa, os municípios com vocação conservacionista não mais verão suas receitas minuídas, uma vez que poderão contar com as receitas providas dos impostos gerados no âmbito de um ativo mercado formal de bônus conservacionistas.

O surgimento ou consolidação de corredores ou polos de turismo ecológico seguramente não se dará em regiões desmatadas, ou sujeitas aos impactos das atividades produtivas. Ele carece de vastos cenários naturais, que possibilitem o repouso dos olhos em paisagens conservadas. Com o advento das compensações de reservas legais, propriedades e municípios vocacionados à conservação poderão desenvolver projetos de ecoturismo e lazer, sem a preocupação com o peso insustentável da manutenção de extensas áreas silvestres.

O que se verifica, nesta nova fase que se inicia, no processo de conservação ambiental e proteção da natureza no Brasil, é o surgimento de uma notável e promissora oportunidade de desenvolvimento. Não precisaremos mais olhar para nossas vegetações nativas, sob o prisma do dilema entre o amor pelas paisagens naturais e a necessidade de gerar riquezas e desenvolver o país.

21 O SUCESSO DEPENDE DE FAZER O QUE PRECISA SER FEITO

Por Eleri Hamer

Engenheiro Agrônomo e bacharel em Administração, com mestrado em Agronegócios pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Possui cursos de especialização pela Escola Superior de Angers (ESA) — França e Departamento de Economia da Universidade Federal de Viçosa-MG. Como empregado, atua na área de Gestão de Negócios desde 1990 e há 20 anos é professor, desenvolve palestras, consultorias e treinamentos. É diretor de Relações com o Mercado da IBG Business School e diretor-geral da Faculdade IBG, em que é professor na graduação e nos MBAs Executivos.

Não há mais espaço para amadores em nenhuma atividade, principalmente no agronegócio. Depois da abertura econômica iniciada no final da década de 80 do século passado, restaram-nos poucas opções no portfólio, além da necessidade indelével de melhorar insistentemente e continuamente nossa performance profissional e corporativa.

Reitero que a grande contribuição deste livro não está no conhecimento explícito reunido, compilado por meio de leis, decretos, normativas, projetos e processos em torno do tema. Mas principalmente no conhecimento tácito emprestado por alguém que milita na área há três décadas.

Na prática, foi capaz de reunir as duas dimensões epistemológicas do conhecimento (tácito e explícito) e assim conseguiu um resultado difícil de alcançar em qualquer publicação: mesclar a razão científica com a experiência profissional.

Por outro lado, embora o tema seja, a priori, eminentemente técnico, esse contexto dinâmico da relação teoria/prática apresentado no livro traz à tona um aspecto adicional, fundamental para aqueles que militam no agronegócio, especialmente diretores, empresários e produtores: entender a imediata necessidade e a adequada aplicação desse conhecimento nas suas organizações ou vidas profissionais. Não servirá para todos e apenas alguns conseguirão.

A eficácia desse desafio de melhorar a performance está anorada, de um lado, no conhecimento (seu e de terceiros) e, de outro, na execução inteligente, rentente e não condescendente. Dito de outro modo, conhecimento tem a ver com sua experiência em primeiro saber das necessidades proeminentes na sua empresa (muitos gestores não têm essa clareza), bem como naquilo que já deu certo, nos foi útil no passado, somado ao cumprimento fiel, sem devaneios e subterfúgios românticos e filosóficos, daquilo que requer ser executado.

Particularmente também são úteis as experiências e os conhecimentos de terceiros. Seu uso é um sinal de grande inteligência. Se outros já trilharam determinada estrada tortuosa, qual o motivo que nos faria enfrentar os mesmos desafios vencidos por estes, ignorando o que já é sabido, apenas pelo bel-prazer (e talvez orgulho) de criar a própria experiência?

Por essa razão, o conhecimento contido nesta publicação se torna ainda mais determinante. Mais de 30 anos a fio de enfrentamento de problemas e busca incessante de soluções para uma variedade enorme de empresas rurais, produtores e profissionais criaram um portfólio enorme de alternativas e de expertise para as mais diferentes situações.

Contudo, conhecimento, inovação e tecnologias sempre enfrentam um viés nefasto de aplicação: muitas vezes os empresários e profissionais tornam-se presas fáceis de sua própria (algumas vezes subliminar), mas latente, prepotência e soberba. Embora disponível (como nesta publicação), não se utilizam do conhecimento disponível nas suas decisões.

Muitas vezes preferem confiar no seu feeling ou nos discursos rasos (e fáceis) de quem busca agradar a eles (muitas vezes amigos e conhecidos), ao invés de tomar as evidências e soluções disponíveis (mesmo que amargas) como norteadores das suas ações e consequentemente de seus resultados.

Reitero que as informações, o conhecimento transcrito e discutido, as recomendações e diretrizes que são apresentadas somente terão utilidade prática se os gestores e empresários para os quais esse conhecimento foi reunido sentirem-se motivados a utilizá-lo com determinação. E principalmente se a execução for exemplar, completa e tenaz.

Nesse sentido, é óbvio que nenhum conhecimento serve ou é utilizado por todos, embora possa ser útil ou se aplique à maioria. Sempre é uma questão de acesso, depois de escolha, de decisão, e por fim, de execução. Alguns conseguem realizar as quatro etapas e logram êxito. Outros perecem, lamentam e reclamam.

Os mais preparados aproveitam mais.

É importante que os gestores e empresários entendam que a utilidade e a utilização do conhecimento e das informações nos retemem a uma lógica perversa: de que são exatamente os mais preparados, aqueles que já por algum motivo estão na dianteira tendem a aproveitar ainda melhor as oportunidades que se apresentam. Tornam esse modo a concorrência um fato desigual em que players mais preparados e mais rápidos competem com outros menos preparados e muitas vezes menos ágeis na adoção das práticas necessárias e disponíveis.

Fica claro que o impacto desses aspectos é cada vez maior redundado na ampliação do distanciamento entre aqueles que adotam as soluções com eficiência, rapidez e eficácia, e aqueles que são lentos e ineficazes. A distância entre os bons e os ruins tem aumentado cada vez mais em função dessa dinâmica.

Há conhecimento disponível de toda ordem, mas apenas alguns logram êxito na sua aplicação. Quando oportunidades raras desta natureza surgem, é necessário que sejam imediatamente consideradas, analisadas e utilizadas.

O propósito de criar, reunir ou adaptar conhecimento tende a ser o de fornecer oportunidades para equilibrar a competição desse jogo. Ou seja, dar condições semelhantes de competição para os

players que labutam nessa área. Mas a prática nos tem demonstrado comportamentos dicotômicos.

Precisa-se entender que aqueles que já estão mais preparados não se encontram desse modo por alguma obra sobrenatural ou do acaso. Pelo contrário, houve perspicácia, atenção e trabalho árduo envolvidos. Souberam aproveitar oportunidades, reconhecer derrotas, reunir conhecimento e reinvestir os resultados. É o que faz a grande diferença entre os profissionais de sucesso e os que reiteradamente enfrentam problemas: criar um círculo virtuoso de aprendizagem.

Mantenha a corda esticada e ocupe sua posição

Contudo, se você, ao fazer *benchmarking* com seus pares, perceber-se no time dos vencedores, parabéns, mas não use relaxar ou descansar (enquanto descansar, afie o machado). Uma das grandes diferenças entre os gestores que realizam e produzem resultados e aqueles que fazem barulho, mas se revelam medíocres na consecução dos seus objetivos, está exatamente na capacidade contínua de manter a corda esticada.

Estar bem ou na frente não é garantia de sucesso e o desafio de manter seu negócio no front concorrencial está exatamente nas suas decisões e na capacidade de realizá-las, colocando-as em prática. Por isso os gestores e empresários precisam ter claro que cabe a eles uma função decisiva (embora possam desempenhar outras), e que não é passível delegar aos demais: o das decisões estratégicas.

Nesse sentido, alguns gestores (embora estejam no posto) não apresentam competências suficientes para exercer esta função e tomar as decisões que a posição estratégica requer. Frequentemente necessitam que outros sinalizem o que efetivamente precisam fazer, ou mesmo têm dificuldades para reunir o conhecimento e entender as diferentes nuances das situações que se apresentam.

De outro modo, embora pareça um problema, requerer apoio dos níveis táticos ou operacionais (ou de *staffs* técnicos) pode não representar uma dificuldade imperdoável do gestor; pelo contrário, pode até revelar uma interessante capacidade de liderança e de valorização coletiva na condução colaborativa da organização. Algo inclusive difícil de encontrar em determinados setores, como o do

agronegócio, em que ainda paira a gestão autocrática como um modo recorrente.

O que efetivamente representa pecado capital do gestor na posição estratégica são a falta de visão periférica (enxergar mais que o óbvio), de definição dos interesses estratégicos, de clareza dos objetivos organizacionais e principalmente a indefinição das prioridades com elevado grau de precisão.

Execução e visão Gestalt

além dos aspectos cruciais inerentes à posição estratégica que o gestor ou empresário precisa ocupar, o sucesso reside na capacidade de realização, ou dito de outro modo, na competência de colocar em marcha o que é necessário fazer. Isso é decisivo para o sucesso ou para o fracasso.

Essa capacidade é ainda mais relevante quando diz respeito a ações com alguma dificuldade de implementação técnica ou que implique 'dor passional' (todo empresário tem uma relação pessoal com sua empresa ou negócio e qualquer mudança necessária, mas que afeta essa relação sentimental, gera desconforto e dor, e por isso muitas vezes é preterida), como mudanças em processos ou práticas históricas da organização, e que agora precisam ser abandonadas ou substituídas.

Para implementação das práticas ou das decisões necessárias sempre se revelam fundamentais as percepções, e principalmente o engajamento, da equipe como um todo. Sem a equipe envolvida e apoiando, muitos projetos não se completam e alguns sequer saem do campo das intenções. Esse papel mais uma vez depende substancialmente do gestor líder ou empresário. Não há terceiros para delegar essa responsabilidade.

Nesse sentido, vale importante destaque a um aspecto crucial (com ampla utilização nos mais diferentes campos) e que transcende outros também relevantes, capazes de engajar a equipe e conseguir fazer o que precisa ser feito: a Gestalt, ou Teoria da Forma. Uma doutrina que defende que, para se compreender as partes, é preciso, antes, compreender o todo.

Parece óbvio, e é, mas requer entendimento claro para usar com eficácia. Essa teoria aplicada à prática no ambiente dos negó-

cios, e postada aqui de modo simples e pedagógico, consiste em oportunizar à equipe envolvida na execução de determinado projeto uma visão do todo a ser executado (composto de suas partes, com início, meio e fim) e principalmente dos objetivos finais a serem alcançados. Apenas isso será capaz de gerar algum tipo de interesse genuíno da equipe.

Ocorre que na execução, validada experiencialmente, tenho notado que a equipe se engaja com maior firmeza à medida que existe um acompanhamento e discussão das partes do projeto em implantação (fase a fase), bem como o *feedback* do comportamento da equipe e do atingimento das metas intermediárias em cada uma dessas etapas, contribuindo para a autogestão da equipe.

Como numa espécie de viagem. Conhecendo a estrada toda e sabendo os locais a serem visitados, o tempo e o momento da chegada, à medida que as etapas se completam, é necessário a todo instante fazer a equipe entender onde se está, o que foi realizado (se bem feito e dentro do esperado, ou não), quanto falta, se é necessário acelerar ou não e se o objetivo continua lá ou se alterou. Mais uma vez é o gestor principal que tem em suas mãos essa função de definir o *modus operandi* estratégico.

Saber e acreditar:

Uma diferença fundamental para o sucesso

Por fim, ser gestor ou empresário não é mais tarefa para amadores. O fracasso no processo de execução tem origem em muitos aspectos, mas um em particular merece destaque: a inércia.

Ou seja, mesmo conhecendo os possíveis problemas, a necessidade de aplicação das soluções existentes, o efetivo acesso às soluções apresentadas, o processo muitas vezes não é colocado em marcha, justamente por aquele que deveria ser a parte mais interessada e que acima de tudo tem o condão na mão.

Existem motivos diversos para essa prática nefasta, mas um deles reside na inconsequência e outro na clara falta de entendimento da diferença entre o saber e o acreditar. Dito de outro modo, saber não é o suficiente para mover as pessoas em direção à ação. Não basta informação detalhada sobre os problemas. É necessário muito mais. A diferença decisiva está no fato de acreditar efetiva-

mente que aquelas consequências podem acontecer consigo, trazendo grandes problemas.

A título de comparação, qualquer motociclista minimamente informado sabe que é altamente perigoso e fortemente provável que sofrerá sérios traumas ou pode até vir a óbito se não estiver utilizando o capacete na cabeça quando em trânsito, conforme recomenda a legislação.

Contudo, qual o motivo então de encontramos um grande número deles andando com seus respectivos capacetes pendurados no braço (mesmo que seja apenas para manobrar a moto na quadra) em vez de enfiados na cabeça? A resposta é única: não acreditam efetivamente que algum acidente possa acontecer com eles. Se soubessem que um acidente aconteceria, provavelmente colocariam o equipamento de segurança no local correto imediatamente.

Isso reforça a ideia do início deste capítulo de que o sucesso depende de conhecimento e execução. Ou, utilizando a lógica do acrônimo CHA, composto pelas Competências, Habilidades e Atitudes, imprescindíveis para que a performance condiga com as necessidades atuais de competição.

Logo, deve-se ter em mente em primeiro lugar que as consequências virão se nada for feito (pode acreditar) e você, como gestor, tem as informações pertinentes, bem como conhece a relevância do tema (saber) e por isso depende de você colocar em ação o que se faz necessário (atitude). Isso explica em boa medida por que as atitudes são primordiais para o sucesso em qualquer empreitada. São as atitudes que garantem as mudanças.

Em segundo, é necessária uma adequada visão Gestalt, em prestar essa mesma visão para a equipe, acompanhar e socializar o desempenho da equipe ante a execução, além de não relaxar nos momentos em que a vitória está próxima. Quando visualizar a reta de chegada, mantenha o foco, a calma e o ritmo. Por fim, comemore.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, Roberto Moreira de. Semanarias e terras devolutas. *Revista de Informação Legislativa*, v.40, n.158, p. 309-317, abr./jun. 2003.
- ÂNGELO, Vitor Amorim de. *Lei de 1850 contribuiu para manter concentração fundiária*. 2007. Disponível em: <<http://educacao.uol.com.br/historia-brasil/lei-de-terras.htm>>. Acesso em: 23 fev. 2018.
- ARAÚJO, Maria Darlene Braga. *Sistema registral e notarial*. Curitiba-Paraná: IESDE Brasil, 2009.
- ARRUDA, Rivaldo Machado de. O registro de imóveis e o cadastro. *Opinião Jurídica*. Ano IV, n. 29, novembro de 1999.
- BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 15 abr. 2018.
- _____. Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002. 2002a. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4449.htm>. Acesso em: 10 maio 2018.
- _____. Decreto-Lei nº 167, de 14 de fevereiro de 1967. 1967. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-lei/De10167.htm>. Acesso em: 12 maio 2018.
- _____. Decreto-Lei nº 227, de 28 de fevereiro de 1967. 1967a. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/De10227compilado.htm>. Acesso em: 01 jul. 2018.
- _____. Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943. 1943. Disponível em: <<http://www.trtsp.jus.br/geral/tribunal2/LEGIS/CLT/Cltpdf>>. Acesso em: 25 fev. 2018.
- _____. Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966. 1966. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/De10070-66.htm>. Acesso em: 19 mar. 2018.

Decreto nº 7.620, de 21 de novembro de 2011. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/decreto/d7620.htm>. Acesso em: 2 fev. 2018.

Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del9760compilado.htm>. Acesso em: 13 maio 2018.

Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4504.htm>. Acesso em: 2 mar. 2018.

Lei nº 492, de 30 de agosto de 1937. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1930-1949/10492.htm>. Acesso em: 10 abr. 2018.

Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5868.htm>. Acesso em: 21 fev. 2018.

Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm>. Acesso em: 10 mar. 2018.

Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 10 abr. 2018.

Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6383.htm>. Acesso em: 10 maio 2018.

Lei nº 8.929, de 22 de agosto de 1994. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8929.htm>. Acesso em: 12 maio 2018.

Lei nº 9.393, de 10 de dezembro de 1996. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9393.htm>. Acesso em: 16 mar. 2018.

Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm>. Acesso em: 13 mar. 2018.

Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9985.htm>. Acesso em: 2 mar. 2018.

Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/Leis/LEIS_2001/L10267.htm>. Acesso em: 10 abr. 2018.

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 10 maio 2018.

Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110931.htm>. Acesso em: 25 fev. 2018.

Lei nº 11.443, de 5 de janeiro de 2007. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11443.htm#art1>. Acesso em: 2 mar. 2018.

Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11481.htm#art11>. Acesso em: 23 abr. 2018.

Lei nº 12.651, de 25 de março de 2012. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm>. Acesso em: 10 jun. 2018.

Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm>. Acesso em: 10 mar. 2018.

Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 15 maio 2018.

BUAINAIN, Antônio Márcio; ALVES, Eliseu; SILVEIRA, José Maria da; NAVARRO, Zander. **O mundo rural no Brasil do século 21: a formação de um novo padrão agrário e agrícola**. Brasília-Distrito Federal: Embrapa, 2014.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

COELHO, Yuri Guimarães Vieira. **Análise multitemporal do uso e ocupação do solo do câmpus da UTFPR-DV utilizando imagens de satélite**. 2016. (Trabalho de Conclusão de Curso de Engenharia Florestal). Dois Vizinhos-Paraná: Universidade Tecnológica Federal do Paraná, 2016.

CONFEDERAÇÃO DA AGRICULTURA E PECUÁRIA DO BRASIL. **Contribuição sindical rural – 2009**. Brasília-Distrito Federal: CNA, 2008.

COSTA, Emília Viotti da. **Da monarquia à república: momentos decisivos**. São Paulo: Unesp, 2017.

COSTA, Hélio Roberto Nóvoa da. **Discriminação de terras devolutas**. São Paulo: Universitária de Direito, 2000.

CUNHA, José Marcos Pinto da. **A migração no Centro-Oeste no período 1970-96: o esgotamento de um processo de ocupação**. Campinas-São Paulo: Núcleo de Estudos de População-Unicamp, 2002.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2015.

DINIZ, Mônica. **Seminários e posse de terras: política fundiária para assegurar a colonização brasileira**. 2005. Disponível em: <http://www.historica.arquivo.estado.sp.gov.br/materias/anteriores/edicao02/materia03/>. Acesso em: 6 nov. 2009.

ESPARTEL, Lélis. **Curso de topografia**. 5. ed. Porto Alegre: Globo, 1977.

FERNANDES, Vivian de Oliveira. **Análise das cartas do mapeamento cadastral urbano no Brasil: proposta para nomenclatura da simbologia**. 2006. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/8403/1/disser%20ta%C3%A7%C3%A3o%20_vfernandes.pdf>. Acesso em: 12 mar. 2010.

FRANCO, Wanildo José Nobre. **A posse e a propriedade**. 2006. Disponível em: <http://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=1024>. Acesso em: 12 mar. 2018.

GONÇALVES, Mariana. **Conceito e diferenças da venda *ad mensuram* e *ad corpus* nas transações imobiliárias.** Disponível em: <<http://mariagoncalves.com.br/conceito-e-diferencas-da-venda-ad-mensuram-e-ad-corpus-nas-transacoes-imobiliaras/>>. Acesso em: 10 jun. 2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS. IBAMA. **Reposição florestal coordenadora de Silvicultura (Cosil).** Brasília-Distrito Federal: Ibama, 2002.

INSTITUTO DE TERRAS DE MATO GROSSO. **INTERMAT. Carta de anuência.** Disponível em: <<http://www.internat.mt.gov.br/-/carta-de-anuencia/>>. Acesso em: 23 ago. 2018.

MARIN, Plínio. **Prática de registros públicos.** 5. ed. ampl. e aum. São Paulo: Saraiva, 1983.

MATIAS, João Luis Nogueira; MARQUES JÚNIOR, William Paiva. **O acesso à terra e a função social da propriedade rural.** 2008. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/compedi/manaus/arquivos/anais/salvador/joao_luis_nogueira_matias.pdf>. Acesso em: 10 mar. 2018.

MAZZILI, Hugo Nigro. **A defesa dos interesses difusos em juízo: meio ambiente, consumidor, patrimônio cultural patrimônio público e outros interesses.** 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

OLIVEIRA, Neuza Corte de. **Contabilidade do agronegócio.** 1. ed. Curitiba-Paraná: Juruá, 2009.

PAIVA, J. A. Almeida. **Procedimentos para retificação de registro imobiliário.** Alterações dos artigos 212, 213 e 214 da LRP. **Jus Navigandi**, Teresina, Ano 9, n. 533, 22 dez. 2004.

PEREIRA, Zefa Valdivina. **Caracterização de biodiversidade de Mato Grosso do Sul.** In: YONAMINE, Sérgio Seiko (Coord.). **Zonamento ecológico-ecônomico do Mato Grosso do Sul:** contribuições técnicas, teóricas, jurídicas e metodológicas. Campo Grande-Mato Grosso do Sul: [s.n.], 2009.

PORTAL GEO. **Glossário por tema:** cartografia. Disponível em: <http://portalgeo.rj.gov.br/materal/glossario/T_Cartografia.htm>. Acesso em: 5 mar. 2009.

RACHEL, Andrea Russar. **O que entende por *composse*?** 2015. Disponível em: <<https://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/562105/o-que-se-entende-por-composse-andrea-russar-rachel>>. Acesso em: 23 mar. 2018.

RODRIGUES, Rubens da Silva. **Comparações entre coordenadas no plano topográfico local obtido a partir de topografia e de Geodésia.** 2015. (Trabalho de Conclusão do Curso de Engenharia Civil), Santa Maria-Rio Grande do Sul: Universidade Federal de Santa Maria, 2015.

SALEM, Luiz Felipe. **Propágulo? O que seria Propágulo?** 2012. Disponível em: <<https://www.webartigos.com/artigos/propagulo/93833>>. Acesso em: 10 jun. 2018.

SILVA, Elávia Martins André da. **Contratos agrários de arrendamento e parceria.** 2010. Disponível em: <<http://www.buscalegis.ufsc.br/revistas/files/anejos/29853-29869-1-PB.pdf>>. Acesso em: 10 jun. 2018.

SILVA, João Teodoro da. **Instrumento público x instrumento particular:** vantagens, desvantagens, coexistência – reflexo na segurança jurídica. 2008. Disponível em: <<http://usobrasileiro.files.wordpress.com/2008/10/joao-teodoro-da-silva-valorizacao-da-escritura-publica.pdf>>. Acesso em: 20 nov. 2009.

INDICAÇÃO DE LIVROS PARA LEITURA

- ABUNAHMAN, Sérgio Antonio. **Curso básico de engenharia legal e de avaliações**. 4. ed. São Paulo: Pini, 2008.
- ARANTES, Carlos Augusto. **Avaliações de imóveis rurais**. 2. ed. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2017.
- BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- BRANDELLI, Leonardo. **Usucapião administrativa**. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.
- ESPARTEL, Lélis. **Curso de topografia**. 9. ed. Porto Alegre: Globo, 1987.
- GARCIA, Augusto Ribeiro. **Manual prático de arrendamento e parceria rural**. 1. ed. São Paulo: Globo, 1996.
- GRAEFFE, Orlando. **Fitogeografia do Brasil**. 1. ed. Rio de Janeiro: Nau Ed., 2015.
- LIMA, Marcelo Rossi de Camargo. **Avaliação de propriedades rurais**. 3. ed. São Paulo: Leud, 2011.
- MAIA NETO, Francisco. **Roteiro prático de avaliações e perícias judiciais**. 5. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.
- MOREIRA, Alberto Lélis. **Princípios de engenharia de avaliações**. 5. ed. São Paulo: Pini, 2001.
- NOVOA, Helio. **Discriminação de terras devolutas**. 1. ed. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2000.
- OLIVEIRA, Nelson Corrêa. **Aplicações do direito na prática notarial e registral**. 4. ed. Leme-São Paulo: BH Editora, 2012.

- OLIVEIRA, Neuza Corte de. **Contabilidade do agronegócio**. 2. ed. Curitiba-Paraná: Juruá, 2010.
- PEREIRA, Lutero de Paiva. **Comentários à lei da cédula de produto rural (CPR)**. 5. ed. Curitiba: Juruá, 2014.
- RAMOS, Helena Maria Bezerra. **Contrato de arrendamento rural**. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2013.
- SILVA, Irineu. **Topografia para engenharia**. 1. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2015.
- SOUSA, José Octávio. **Perícias judiciais rurais**. 1. ed. São Paulo: Novae, 1979.

LISTA DE SIGLAS

ADA	Ato Declaratório Ambiental
AEN	Áreas cobertas por Floresta Nativa
AIE	Área de Interesse Ecológico
APF	Autorização Provisória de Funcionamento de Atividade Rural
APP	Área de Preservação Permanente
APPD	Área de Preservação Permanente Degradada
ARL	Área de Reserva Legal
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
ASFA	Área de Serviço Florestal ou Ambiental
AUH	Áreas Alagadas para Usinas Hidrelétricas
CAFIR	Cadastro Fiscal de Imóveis Rurais
CAR	Cadastro Ambiental Rural
CC	Código Civil
CCIR	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural
CF	Constituição Federal
CLT	Consolidação das Leis do Trabalho
CNA	Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil
CNIR	Cadastro Nacional de Imóveis Rurais

CNPJ Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica
 CONAMA Conselho Nacional do Meio Ambiente
 CONFEA Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
 CPF Cadastro de Pessoa Física
 CPR Cédula de Produto Rural
 CREA Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
 CTN Código Tributário Nacional
 DOU Diário Oficial da União
 DAF Diretoria de Assuntos Fundiários
 DIAC Documento de Informação e Atualização Cadastral
 DIAT Documento de Informação e Apuração do ITR
 DITR Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural
 DNPM Departamento Nacional de Produção Mineral
 EPC Equipamento de Proteção Coletiva
 EPI Equipamento de Proteção Individual
 EEPAM Fundação Estadual de Proteção Ambiental
 FNMA Fundo Nacional do Meio Ambiente
 FPR Formação Profissional Rural
 FUNAI Fundação Nacional do Índio
 GEE Grau de Eficiência e Exploração
 GPS Sistema de Posicionamento Global
 GU Grau de Utilização
 GUT Grau de Utilização da Terra
 IBAMA Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis
 IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
 IBGE Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
 INCRA Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
 INSS Instituto Nacional do Seguro Social
 ITBI Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis
 ITCMD Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação
 ITR Imposto Territorial Rural
 LAU Licença Ambiental Única

NCPC Novo Código de Processo Civil
 NIREF Número do Imóvel Rural na Receita Federal
 NR Norma Regulamentadora
 PCS Parcela do Capital Social
 PMFS Plano de Manejo Florestal Sustentável
 PRA Programa de Regularização Ambiental
 PRAD Plano de Recuperação de Área Degradada
 PS Promoção Social
 RG Registro Geral
 RGI Registro Geral de Imóveis
 RPPN Reserva Particular do Patrimônio Natural
 SEMA Secretaria Estadual do Meio Ambiente
 SENAR Serviço Nacional de Aprendizagem Rural
 SGB Sistema Geodésico Brasileiro
 SISNAMA Sistema Nacional do Meio Ambiente
 SNCR Sistema Nacional de Cadastro Rural
 TAC Termo de Ajustamento de Conduta
 TCC Termo de Compromisso de Compensação
 TDA Título de Dividas Agrárias
 TRARL Termo de Averbação de Reserva Legal
 UC Unidade de Conservação
 UTM Universal Transversa de Mercator
 VTN Valor da Terra Nua
 VTNt Valor da Terra Nua Tributável

"O caráter de um homem é o seu destino."
Hército (filósofo grego)

Este livro foi impresso no papel Avena 80 g/m²
Para o miolo foi usado a fonte Warnock Pro.

Outra obra do autor:

**"Legitimidade
da propriedade urbana"**

A engenharia na legalização e legitimação
da propriedade urbana e na garantia de
investimentos urbanos.



www.micheliniconsultoria.com.br
michelini.eng@gmail.com

"É um livro necessário para todos aqueles que militam nas questões fundiária e agrária do Brasil."

Dr. Roberto Rodrigues

Engenheiro agrônomo, Doutor Honoris Causa pela UNESP, foi ministro da Agricultura, da presidência da OCB e ACI, Professor titular do Departamento de Economia da Unesp - Jaboticabal, Coordenador do Centro de Agronegócio da FGV-EESP

"Partilhar é um dom divino e a supremacia deste dom se manifesta quando se tem desprendimento e se divide o conhecimento com outras pessoas. Nesta obra observamos em todos os aspectos um profissional que entende o que faz e sabe compartilhar de suas melhores experiências e habilidades. Certamente este será um livro de cabeceira de muitos estudiosos ávidos por informação de boa qualidade."

Antonio Miguel Weber dos Santos

Produtor rural e Sócio/Diretor da Fertimig Fertilizantes

"Fruto da rara capacidade técnica e grande experiência do eng. Michelini, o Livro é referência imprescindível para todos que militam no agronegócio."

Dr. Elton Hamer

Engenheiro agrônomo, Doutor em Ciência e Tecnologia de Sementes, Diretor Comercial da Sementes Estrela do Cerrado

O trabalho de conscientização da sociedade sobre a legitimidade da produtividade rural, tanto no contexto de compra como de garantia, é um dever de todos nós que vivemos no agronegócio, afinal o esclarecimento de questões fundiárias e agrárias no Brasil proporciona crescimento ordenado e mais transparência aos pequenos, médios e grandes produtores.

Bom Futuro

Os assuntos da engenharia legal relacionados à propriedade rural são requisitos essenciais para o desenvolvimento do trabalho produtivo com sustentabilidade.

Aprosmat

Apoio:

