

INSTRUÇÃO INCRA Nº 17-B

Início da vigência: 22/12/80

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos de imóveis rurais e parcelamento para fins agrícolas de imóveis rurais

1 – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES:

11 – São formas de parcelamento do solo, o loteamento e o desmembramento.

12 – Considera-se loteamento a divisão de gleba em lotes, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

2 – PARCELAMENTO, PARA FINS URBANOS, DE IMÓVEL RURAL LOCALIZADO EM ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA :

21 – O parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado em zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal; rege-se pelas disposições da Lei nº 6766, de 19/12/79, e das legislações estaduais e municipais pertinentes.

22 – Em tal hipótese de parcelamento, caberá ao INCRA, unicamente, proceder, a requerimento do interessado, à atualização do cadastro rural, desde que aprovado o parcelamento pela Prefeitura Municipal ou pelo Governo do Distrito Federal, e registrado no Registro de imóveis.

23 – A atualização cadastral será:

- a) do tipo “CANCELAMENTO” , quando o parcelamento abranger a totalidade da área cadastrada;
- b) do tipo “RETIFICAÇÃO”, quando o parcelamento, para fins urbanos, abranger parcialmente a área cadastrada e permanecer como imóvel rural uma área remanescente.

3 – PARCELAMENTO PARA FINS URBANOS; DE IMÓVEL RURAL LOCALIZADO FORA DE ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA:

31 – O parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora de zona urbana, assim definidas por lei municipal, rege-se pelas disposições do art. 96 do Decreto nº 59428, de 27/10/66, e do art. 53 da Lei nº 6766, de 19/12/79.

32 – Em tal hipótese de parcelamento, caberá, quanto ao INCRA, unicamente sua prévia audiência.

33 – Os parcelamentos com vistas à formação de núcleos urbanos, ou à formação de sítios de recreio, ou à industrialização, somente poderão ser executados em área que:

- a) por suas características e situação, seja própria para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas;
- b) seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária;
- c) comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando anti-econômico o seu aproveitamento.

34 – A comprovação será feita pelo proprietário, através de declaração da Municipalidade e/ou através de circunstanciado laudo assinado por técnico habilitado.

35 – Verificada uma das condições especificadas no item 33, o INCRA, em atendimento a requerimento do interessado, declarará nada ter a opor ao parcelamento.

36 – Aprovado o projeto de parcelamento, pela Prefeitura Municipal ou pelo Governo do Distrito Federal, e registrado no Registro de Imóveis, o INCRA, a requerimento do interessado, procederá à atualização cadastral, conforme o disposto no item 23.

4 – PARCELAMENTO, PARA FINS AGRÍCOLAS, DE IMÓVEL RURAL LOCALIZADO FORA DE ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA:

41 – O parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal, rege-se pelas disposições do art. 61 da Lei nº 4504, de 30/11/64, do art. 10 da Lei nº 4947, de 6/4/66, dos arts. 93 e seguintes do Decreto nº 59428, de 27/10/66, e do art. 8º da Lei nº 5868, de 12/12/72.

42 – Em tal hipótese de parcelamento, caberá ao INCRA a prévia aprovação do projeto.

43 – A aprovação de projeto de desmembramento sujeita-se, no que couber, às normas seguintes.

44 – Para a aprovação de projeto de loteamento, o interessado deverá apresentar requerimento, instruído com os documentos seguintes:

- a) título de propriedade;
- b) cadeia dominial;
- c) quitação fiscal;
- d) memorial descritivo de todo o imóvel e do loteamento;
- e) planta de todo o imóvel;
- f) planta do loteamento;
- g) planilha de cálculos;
- h) plano de aproveitamento.

441 – O requerimento

441.1 – Quando formulado por pessoa física, deverá conter o nome por extenso do requerente, nacionalidade, estado, civil, profissão, domicílio e residência, CPF, documento de identidade, código de cadastramento do imóvel e finalidade do projeto de parcelamento.

441.11 – Se o proprietário for casado, o respectivo cônjuge também deverá assinar o requerimento.

441.12 – O proprietário e, se for o caso, o respectivo cônjuge poderão ser representados por procurador, desde que juntado ao requerimento o instrumento do mandato.

441.2 – Quando formulado por pessoa jurídica, deverá conter a denominação ou razão social do requerente, lugar onde tem sede, CGC, código de cadastramento do imóvel, finalidade do projeto de parcelamento e deverá ser ainda instruído com comprovantes:

- a) de que os seus atos constitutivos, e eventuais alterações, estão registrados na competente Junta Comercial;

b) de que o signatário do requerimento representa efetivamente a pessoa jurídica e tem poderes suficientes para o ato.

441.21 – O requerente poderá ser representado por procurador, desde que juntado ao requerimento o instrumento de mandato.

442 – O título de propriedade deverá estar devidamente registrado no competente Registro de Imóveis e ser acompanhado do comprovante do registro de re-ratificação da área, quando a constante do título divergir da que figura na planta geral do imóvel.

443 – A cadeia dominial consistirá em certidão do Registro de Imóveis, em ordem inversa, dos títulos de domínio até vinte anos, mencionando, quanto a cada um deles:

- a) natureza e data de cada um dos títulos;
- b) data, livro, folha e número de ordem, do registro de cada um deles.

444 – A quitação fiscal consistirá no comprovante de quitação do último lançamento do ITR.

445 – Os memoriais descritivos

445.1 – No caso do imóvel como um todo, deverá abranger:

- a) denominação do imóvel e denominação do loteamento;
- b) localização (Distrito, Município e Estado) e distância do imóvel ao perímetro urbano da sede do Município;
- c) roteiro perimétrico, contendo o ponto de partida, rumos ou azimutes seguidos e orientação dos antigos marcos, com os respectivos cálculos, distâncias, indicação dos atuais marcos, limites e confrontações;
- d) área total do imóvel, área a ser loteada e área remanescente, se for o caso;
- e) acidentes geográficos encontrados, como valos, córregos, rios, lagoas, elevações e marcos antigos;
- f) indicação das culturas existentes, dos campos, matas, capoeiras, e áreas não aproveitáveis;
- g) vias de acesso e de comunicação interna, já existentes e as que serão abertas;
- h) informações sobre o clima, vegetação e relevo;
- i) informações sobre os solos do imóvel e o seu potencial agrícola;
- j) assinatura dos técnicos responsáveis pelos serviços, mencionando os nomes, qualificação profissional e respectivos números de registro no CREA.

445.2 – No caso de loteamento deverá ser apresentado em quatro vias, abrangendo:

- a) denominação do imóvel e denominação do loteamento;
- b) nome do proprietário;
- c) número de cada lote e respectiva área;
- d) marcos ou estações;
- e) rumos ou azimutes;
- f) dimensões das áreas (frente, fundo, lado direito e lado esquerdo);
- g) limites e confrontações;
- h) assinatura dos técnicos responsáveis pelo projeto, mencionando os nomes, qualificação profissional e respectivos números de registro no CREA.

446 – A planta geral do imóvel deverá ser apresentada em cópia heliográfica, contendo todas as especificações técnicas e legais exigidas, bem como:

- a) laterais do perímetro, devidamente demarcadas;
- b) distâncias de um marco a outro e perímetro de todo o imóvel;
- c) área total do imóvel, área a ser loteada e área remanescente, se for o caso;
- d) delimitação e indicação, conforme título de propriedade, dos limites e confrontantes;
- e) altitudes relativas de cada estação do instrumento e a conformação altimétrica ou orográfica aproximada dos terrenos;
- f) construções existentes, com indicação dos seus fins, bem como os marcos, valos, cercas, muros divisórios e outros quaisquer vestígios que sirvam ou que tenham servido de base à demarcação;
- g) cursos d'água existentes;
- h) indicação, por cores convencionais, das culturas existentes, pastos, campos, matas, capoeiras e outros;

- i) indicação, no título da planta, de: nome do imóvel; Distrito, Município e Estado de situação do imóvel; data de confecção dos trabalhos;
- j) legenda, com a discriminação das áreas;
- k) indicação, na parte superior e à direita da planta, do Norte verdadeiro, bem como da declinação magnética do lugar;
- l) assinatura do responsável pela planta, mencionando o nome, qualificação profissional e respectivo número de registro no CREA.

447 – A planta do loteamento deverá ser apresentada em quatro cópias heliográficas, elaboradas segundo as especificações técnicas exigidas para a planta geral do imóvel, e contendo os seguintes elementos:

- a) denominação do loteamento;
- b) indicação de rumos ou azimutes e distâncias em todo o perímetro a ser loteado;
- c) distâncias, áreas e numeração dos lotes, dimensões e nomenclatura das vias de comunicação;
- d) marcos, rumos ou azimutes e distâncias para cada área constante do plano do loteamento;
- e) legenda completa, localizada à direita e baixo da planta, contendo: número e somatório das áreas dos lotes, somatório das áreas das estradas (especificando largura e comprimento), somatório das demais áreas, e a área total do loteamento e a do imóvel (que deverão conferir com as que constam da planta geral do imóvel e dos memoriais descritivos);
- f) assinatura do proprietário (ou do procurador devidamente constituído) e dos técnicos responsáveis pelo projeto, mencionando os nomes, qualificação profissional e respectivos números de registro no CREA.

448 – A planilha de cálculos analíticos deverá acompanhar a planta geral do imóvel.

449 – O plano de aproveitamento deverá:

- a) indicar se no imóvel será aplicada a exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista;
- b) apresentar, quando se tratar de imóvel destinado a exploração agrícola, programação consubstanciada nos seguintes critérios:

I – comprovação da viabilidade técnica e econômica das culturas selecionadas;

II – uso adequado dos recursos naturais;

III – especificação das técnicas de manejo do solo e dos tratamentos culturais a serem empregados;

IV – plano de exploração ajustado ao calendário agrícola determinado para a região e para as culturas programadas;

- c) incluir demonstrativo da viabilidade econômica da exploração, com apresentação dos cálculos de investimentos necessários, despesas, receitas e lucros;
- d) apresentar informações sobre o nível tecnológico da exploração, assistência técnica aos agricultores compradores dos lotes e comercialização da produção.

45 – O requerimento previsto no item 44 deverá ser apresentado, com a respectiva documentação, à correspondente Coordenadoria, que fará as vistorias e avaliações necessárias, nos termos da Portaria nº 783, de 30/05/75, cabendo ao Departamento de Projetos e Operações – DP as verificações finais e sua aprovação.

46 – Poderá o INCRA, a qualquer tempo, promover vistorias, a fim de comprovar:

- a) a veracidade das informações prestadas quando do requerimento;
- b) a exata execução de quando proposto.

47 – Nos projetos de loteamento deverão ser observados os seguintes preceitos:

471 – Os estabelecidos na Lei 4771, de 15/09/65 (Código Florestal).

472 – Nenhum lote poderá ser colocado à venda sem a prévia aprovação do projeto pelo INCRA e sem o respectivo registro no Registro de Imóveis.

473 – A área mínima a ser loteada não poderá ser inferior a cinco vezes o módulo da exploração prevista, da respectiva zona típica.

474 – A área mínima de cada lote, não poderá ser inferior ao módulo da exploração prevista ou à fração mínima de parcelamento, da respectiva zona típica.

48 – Os loteamentos da espécie deverão estar localizados próximos a núcleos urbanos, que lhes sirvam de apoio, ou neles deverá estar prevista a formação de núcleos urbanos.

5 – DISPOSIÇÕES FINAIS

51 – Os casos omissos serão resolvidos pelo Departamento de Projetos e Operações – DP.

52 – A presente Instrução se aplica aos processos em curso e entrará em vigor na data de sua publicação no Boletim de Serviço do INCRA.

53 – Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Instrução nº 17-A e as Normas DPC N°s 1L, 2L, 3L, e 4L, todas do INCRA.