

➤ Desmembramento rural

– Requerimento assinado pelo interessado com firma reconhecida. (Qualificação completa do requerente: nome completo, nacionalidade, profissão, datas de nascimento e de casamento, número do RG, órgão expedidor do RG, número do CPF, endereço completo, regime de bens, nº do registro do pacto antenupcial se for o caso). (Modelo de requerimento poderá ser retirado na Serventia).

– Projeto assinado pelo profissional técnico e pelo proprietário (com firmas reconhecidas).

– Memorial descritivo firmado pelo profissional técnico (com firma reconhecida).

– ART – Anotação de Responsabilidade Técnica emitida pelo CREA/PR; ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica, emitida pelo CAU/PR, acompanhada do comprovante de pagamento, devendo constar o número da matrícula do imóvel.

– Apresentar o CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – e respectiva certidão comprobatória da regularidade do ITR – Imposto Territorial Rural

– Apresentar o CAR – Cadastrado Ambiental Rural (situação ativo).

- Caso não conste na matrícula o CCIR/INCRA, NIRF/RFB ou CAR, requerer sua averbação.

– ~~Anuência do INCRA~~ (dispensada nos termos da alínea “g” do item 4 da Nota Técnica INCRA-DF-DFC/Nº 02/2016, de 11/05/2016).

- Georreferenciamento com certificação* do INCRA (Decreto nº 9.311/2018) - será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural:

- Vigente para imóveis igual ou superior a 100 hectares (1.000.000m²)
- 20/11/2023 para os imóveis com área de 25 a menos de 100 hectares; e
- 20/11/2025 para os imóveis com área inferior a 25 hectares.

***Pergunta:**

Após o SIGEF, nos casos em que é necessário o georreferenciamento em virtude da expiração do prazo de carência, e o proprietário pretende, concomitantemente à averbação respectiva, promover um desmembramento ou fusão, tem sido comum apresentarem para o Registro Imobiliário apenas a planta e memorial certificados pelo SIGEF da situação final do imóvel. Ou seja, em caso de desmembramento, ao invés de apresentarem planta memorial CERTIFICADOS da matrícula originária existente no cartório, para depois apresentarem planta e memorial certificados da situação final desejada (duas áreas), só apresentam planta e memorial certificados da situação final. Tal conduta não viola o disposto no art. 10 do Decreto nº 4.449/02, segundo o qual se deve proceder ao georreferenciamento PREVIAMENTE ao desmembramento?

Resposta:

Prezada consulente:

Embora possam ser realizados concomitantemente (georreferenciamento e desmembramento ou unificação), entendemos que deverão ser apresentados plantas e memoriais de ambas as situações (inicial e final), com a devida certificação do Incra. A nosso ver, somente desta forma é possível o controle efetivo da disponibilidade do imóvel.

Finalizando, recomendamos sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu Estado, para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, recomendamos obediência às referidas Normas, bem como a orientação jurisprudencial local.”

Lembramos, por fim, que o procedimento está regrado pelo disposto nos arts. 7º e 8º da IN-INCRA nº 077/2013, *verbis*:

“Art. 7º Os requerimentos de desmembramento, parcelamento, remembramento, retificação e cancelamento de parcelas certificadas serão processados através do SIGEF.

§ 1º Nos requerimentos de desmembramento e parcelamento, o profissional credenciado deverá enviar os dados das parcelas resultantes.

§ 2º No requerimento de remembramento, quando todas as parcelas estiverem certificadas, o profissional credenciado deverá informar aquelas que constituirão a nova parcela resultante do remembramento.

§ 3º O requerimento de retificação será cabível quando for identificado erro nos dados literais da parcela certificada, podendo ser requerida pelo profissional credenciado ou pelo oficial de registro de imóveis.

§ 4º O requerimento de cancelamento será cabível quando for identificado erro na geometria da parcela certificada, podendo ser requerido pelo profissional credenciado ou pelo oficial de registro de imóveis.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o pedido somente será apreciado após a notificação do proprietário da parcela já certificada para fins de manifestação acerca da impugnação.

Art. 8º Os requerimentos de desmembramento, parcelamento, remembramento, retificação, cancelamento, a sobreposição com polígonos não certificados pelo SIGEF e os demais aspectos relacionados à gestão do procedimento de certificação serão analisados em conformidade com as regras explicitadas em ato normativo a ser expedido pela Diretoria de Ordenamento da Estrutura Fundiária do INCRA”

(Fonte: https://www.colegioregistrals.org.br/registro_de_imoveis/georreferenciamento-c-v-desmembramento/)

Portaria IAP nº 302, de 14 de dezembro de 2018:

- ✓ O desmembramento e/ou unificação de propriedades rurais com Reserva Legal averbada independem de anuência do IAP;
- ✓ A averbação de Reserva Legal constante na matrícula será mantida após o desmembramento e/ou unificação;
- ✓ Poderá ser aprovado percentuais diferenciados de área de Reserva Legal na propriedade desmembrada, desde que em consonância com a Lei 12.651/2012, sendo que a respectiva averbação deverá ser registrada em cada matrícula, especificando a compensação de reserva legal entre os imóveis;
- ✓ Poderá ser instituído Reserva Legal em regime de condomínio, respeitado o percentual previsto em Lei;
- ✓ Em caso de desmembramento de imóvel rural com Reserva legal averbada, os percentuais relativos a cada imóvel desmembrado deverão ser averbados na matrícula que permanece com a Reserva Legal, e em cada um dos outros, a extensão e matrícula onde se encontra a Reserva Legal do mesmo;
- ✓ Caso haja compensação de Reserva legal por parte do imóvel desmembrado, este deve estar vinculado com o número do CAR do imóvel cedente.

- ✓ Depois de concluído o desmembramento, os proprietários deverão promover a atualização do CAR, retificando a inscrição inicial com todas as informações;
- ✓ Para a nova propriedade desmembrada, o proprietário deverá realizar nova inscrição no CAR;

Observações:

– Tratando-se de pessoa jurídica, apresentar certidão simplificada atualizada emitida (a menos de 30 dias) pela Junta Comercial respectiva em nome da proprietária, bem como cópia autenticada do contrato / estatuto social consolidado, e, finalmente, cópia de seu cartão de CNPJ.

– Via original ou cópia autenticada do instrumento de mandato (somente para os casos em que o requerente for representado por procuração).

~~– O artigo 8º da Lei nº 5.868/72 criou uma anuência automática quando da transmissão de parcela desmembrada de imóvel rural, sem necessidade de autorização estatal, desde que respeitada a fração mínima de parcelamento: “Art. 8º – Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do artigo 65 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no parágrafo primeiro deste artigo, prevalecendo a de menor área”. (SUPERADO COM a Nota Técnica INCRA-DF-DFC/Nº 02/2016, de 11/05/2016)~~

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.