

INSTRUÇÃO / I N C R A Nº 17b

ASSUNTO: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS

INÍCIO DE VIGENCIA: DATA DE PUBLICAÇÃO NO BOLETIM/INCRA

ASSUNTO: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO 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 das vias existentes.
- 13 - Considera-se desmembramento a divisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no 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 6.766, 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 ou de expansão urbana, assim definidas' por lei municipal, rege-se pelas disposições do art. 96 do Decreto nº 59.428, de 27.10.66, e do art. 53 da Lei nº 6.766, 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 caracteriza da 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, declararã 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 intere-sado, procederã 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 4.504, de 30.11.64, do art. 10 da Lei nº 4.947, de 6.4.66, dos arts. 93 e seguintes do Decreto nº 59.428, de 27.10.66, e do art. 8º da Lei nº 5.868, de 12.12.72.
- 42 - Em tal hipótese de parcelamento, caberã 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 sua 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 do 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, caçoeiras, 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 he liográfica, 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 con

fecção dos trabalhos;

- j) legenda, com a discriminação das áreas;
- l) indicação, na parte superior e à direita da planta, do Norte verdadeiro, bem como da declinação magnética do lugar;
- m) 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 abaixo da planta, contendo: número e somatório das áreas dos lotes, somatório das áreas das estradas (especificando largura e comprimento), somatório das áreas de reserva florestal, 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) assinaturas 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 explora

ção 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 30.5.75, 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 quanto proposto.
- 47 - Nos projetos de loteamento deverão ser observados os seguintes preceitos:
- 471- Os estabelecidos na Lei 4.771, 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 ns. 1L, 2L, 3L e 4L, todas do INCRA.

*** **