

Camello e Ribeiro: Regularização do imóvel rural por incentivos

07/04/2023

Todo produtor rural enfrenta, em algum momento, problemas com a regularização de suas terras, seja para obter certificações específicas, financiamentos ou participar de programas governamentais de incentivo à atividade econômica.



Os problemas para a regularização podem ser

identificados através de uma soma de fatores, referentes à burocracia atrelada aos procedimentos em órgãos competentes e, até, quanto à vasta dimensão territorial do país e às definições divergentes sobre o conceito de imóvel rural.

Isto porque, para o Incra, responsável pelo Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), ao se basear no Direito Agrário, o imóvel rural é definido a partir sua finalidade econômica, consoante o Estatuto da Terra — Lei nº 4.504/1964.

Já para a Receita Federal, competente pelo Cadastro de Imóveis Rurais (Cafir), cujo alicerce é o Direito Tributário, a definição dos imóveis rurais se dá pela sua localização fora da zona urbana, independente da sua destinação, de acordo com o Código Tributário Nacional, Lei nº 5.172/1966.

Tal divergência, evidentemente, pode confundir o proprietário sobre a necessidade de inscrição em cada órgão público competente. É o caso de imóveis, dentro da zona urbana, utilizados para o desenvolvimento de atividade rural que não precisam de inscrição no Cadastro de Imóveis Rurais do órgão fiscal, apesar da necessidade de cadastro perante o Incra.

Além desses cadastros, em várias ocasiões, o proprietário do imóvel rural irregular fica sujeito ao pagamento de multas e perda de benefícios definidos por lei muitas vezes desconhecidas, em razão do não cumprimento das exigências legais de certificações e atualizações cadastrais necessárias perante os órgão responsáveis, como por exemplo, o Cadastro Ambiental Rural (CAR) e o Ato Declaratório Ambiental (ADA).



Inclusive, recentemente, o governo federal abriu a linha de crédito do Programa Nacional de Habitação Rural, através do qual o produtor rural tem a oportunidade de melhoria na infraestrutura e desenvolvimento do seu negócio com juros.

Uma das condições primordiais para os cadastros nos referidos órgãos públicos, é que o status no cartório de registro de imóveis esteja regular, para que se possa atestar a verdadeira propriedade das terras.

Sobre isso, tem-se o conhecimento popular que *“quem não registra, não é dono”*.

Ainda que a legislação tenha sido modificada para facilitar o cotidiano daqueles que necessitem da regularização de suas terras, existem atos que são de competência exclusiva do advogado para sua devida condução no órgão cartorário registral, o que se evidencia a necessidade de um profissional com capacitação técnica e especializada na área.

A partir daí, todos os demais processos são destravados perante os órgãos estaduais e federais, permitindo que o produtor rural possa, com sua propriedade regularizada, integrar programas governamentais de financiamento à atividade rural, obter financiamentos facilitados perante as instituições financeiras, além de gozar de benefícios tributários em sua operação.

Vale ressaltar que a regularização do imóvel serve, também, para garantir ao proprietário do bem uma maior segurança em eventuais tentativas de usurpo de suas terras, facilitação os processos de inventário e herança, bem como a valorização do imóvel no caso de eventual compra e venda do bem.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-abr-07/camello-ribeiro-regularizacao-imovel-rural-incentivos/>