

15 DE SETEMBRO | 16h30

LOTEAMENTOS: NOVAS MODALIDADES

PAINEL 5

LUANDA BACKHEUSER



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO

CORREALIZAÇÃO



REALIZAÇÃO

APOIO



EMPREENDIMENTOS EM IMÓVEIS RURAIS



Imóveis Rurais

- ✓ **CRITÉRIO DA LOCALIZAÇÃO – CTN art. 29:** localizado **fora da zona urbana do Município**

- ✓ **CRITÉRIO DA DESTINAÇÃO – Estatuto da Terra art. 4º:** prédio rústico, de área contínua **qualquer que seja a sua localização** que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada



Imóveis Urbanos

- ✓ Cabe ao **Plano Diretor Municipal** qualificar o solo como urbano (art. 182 da CF + arts. 42 e 42-B do Estatuto da Cidade)
- ✓ *“Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em **zonas urbanas**, de **expansão urbana** ou de **urbanização específica**, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal”* (art. 3º, da Lei 6.766/79)



Por que saber a diferença?

COMPETÊNCIA LEGISLATIVA

- RURAL: UNIÃO FEDERAL – DIREITO AGRÁRIO
- URBANO: MUNICIPIOS – DIREITO URBANÍSTICO

REGRAS CADASTRAIS

- RURAL: INCRA/CCIR/CAR/GEORREFERENCIAMENTO
- URBANO: INSCRIÇÃO MUNICIPAL/ZONEAMENTO

FUNÇÃO SOCIAL

AQUISIÇÃO ESTRANGEIROS

TRIBUTOS

- RURAL: ITR
- URBANO: IPTU

REGRAS AMBIENTAIS





IN 17-B - IN 82/2015 e a Nota Técnica nº 02/2016 do INCRA



Empreendimento para Fins Urbanos



Fora do Perímetro Urbano



**VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO**

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO



IN 17-B - IN 82/2015 e a Nota Técnica nº 02/2016 do INCRA



Empreendimento para Fins Urbanos



Inserido do Perímetro Urbano

Cabe ao INCRA somente os procedimentos de atualização cadastral após o registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente



**VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO**

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**



GOIÂNIA • GO



IN 17-B - IN 82/2015 e a Nota Técnica nº 02/2016 do INCRA



Empreendimento para Fins Rurais



Na Zona Rural

Com exceção dos planos particulares de colonização, todo e qualquer fracionamento do solo rural, estaria **dispensado de prévio controle e aprovação do INCRA**, devendo o Registro de Imóveis **observar a FMP**, a **atualização cadastral**, a **manutenção da sua finalidade agrária e as regras ambientais**.



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA - GO



Exemplos – Mero desmembramento



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
SEGURANÇA
JURÍDICA

GOIÂNIA - GO



REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS FICHA N.º 01
PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 57.230 DATA 11 de junho de 2013.

IMÓVEL: **UM TERRENO**, localizado neste município, Bairro Caçapava, ou Cagerê, ou ainda Caguaçu, com as seguintes divisas e confrontações: inicia-se no V149 de coordenadas N 7.414.374,620m e E 236.969,400m, situado no limite com a Área Verde 27 do loteamento denominado Fazenda Boa Vista; deste, segue com azimute 163° 12' 15" e

CONTRIBUINTE: Cadastrado no INCRA sob nº 950149.292834-0, com a área total: 70,1800 ha; mód. rural: 10,0114 ha; nº de mód. rurais: 7,01; mód. fiscal: 12,0000 ha; nº de mód. fiscais: 5,8483; fração mín. de parcelamento: 2,0000 ha; nome do imóvel: Fazenda Lagoa da Anta e na RECEITA FEDERAL sob nº 8207237-0, com a área de 70,1 ha., nome do imóvel: Fazenda Lagoa da Anta.

V163; segue com azimute de 266° 24' 48" e distância de 112,61m até o V164, deflete à esquerda e segue com azimute de 257° 48' 22" e distância de 40,35m até o V165; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal Bairro Bananal com os seguintes azimutes e distâncias: do vértice V165 deflete à direita e segue com azimute de 348° 49' 57" e distância de 140,40m, até o V166; segue com azimute de 353° 36' 18" e distância de

AV.03/57.230 - Em, 18 de julho de 2017.

A requerimento datado de 13 de junho de 2017, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi DESMEMBRADO, passando a constituir de 07 imóveis distintos, perfeitamente descritos e caracterizados nas matrículas abertas nesta data, sob nºs 62.015, 62.016, 62.017, 62.018, 62.019, 62.020 e 62.021, no Livro nº 02 - Registro Geral, ficando em consequência ENCERRADA a presente.

A Substª do Oficial, (Fernanda Belo Torres de Oliveira).

(continua no verso)

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS FICHA N.º 01
PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO
Código Nacional das Serventias nº 12094-9

REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 62.015 DATA 18 de julho de 2017.

IMÓVEL: **UM TERRENO**, denominado "Estância 01A", localizado neste município

MATRÍCULA N.º 62.015 DATA 18 de julho de 2017.

IMÓVEL: **UM TERRENO**, denominado "Estância 01A", localizado neste município, Bairro Caçapava, ou Cagerê, ou ainda Caguaçu, com as seguintes divisas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 5, situado na divisa com a Estância 02 junto à faixa de servidão de acesso; deste, segue com azimute de 264°38'05" e distância de 260,98 m., confrontando com a Estância 01B até o vértice 6; deste, segue com azimute de 303°29'36" e distância de 25,37 m., até o vértice 7; deste, segue em curva com raio de 39,25m e

segue com azimute de 264°38'05" e distância de 260,98 m., confrontando com a Estância 01B até o vértice 6; deste, segue com azimute de 303°29'36" e distância de 25,37 m., até o vértice 7; deste, segue em curva com raio de 39,25m e

CONTRIBUINTE: Cadastrado no INCRA sob nº 950.149.292.834-0, com a área total: 18,1458 ha; mód. rural: ha; nº de mód. rurais: 0,00; mód. fiscal: ha; nº de mód. fiscais: 1,5121; fração mín. de parcelamento: 2,00 ha; nome do imóvel: Sem denominação e na RECEITA FEDERAL sob nº 8.207.237-0, com a área de 18,1 ha., nome do imóvel: Fazenda Lagoa da Anta.

A Substª do Oficial, (Fernanda Belo Torres de Oliveira).

(continua no verso)

(Protocolo nº 152220 - 04/10/2017).

AV.03/62.015 - Em, 06 de outubro de 2017.

O imóvel objeto desta matrícula é beneficiado por uma SERVIDÃO PERPÉTUA DE PASSAGEM, sobre o imóvel objeto da matrícula nº 54.728, conforme registro nº 08 na referida matrícula.

A Substª do Oficial, (Fernanda Belo Torres de Oliveira).

(continua no verso)



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

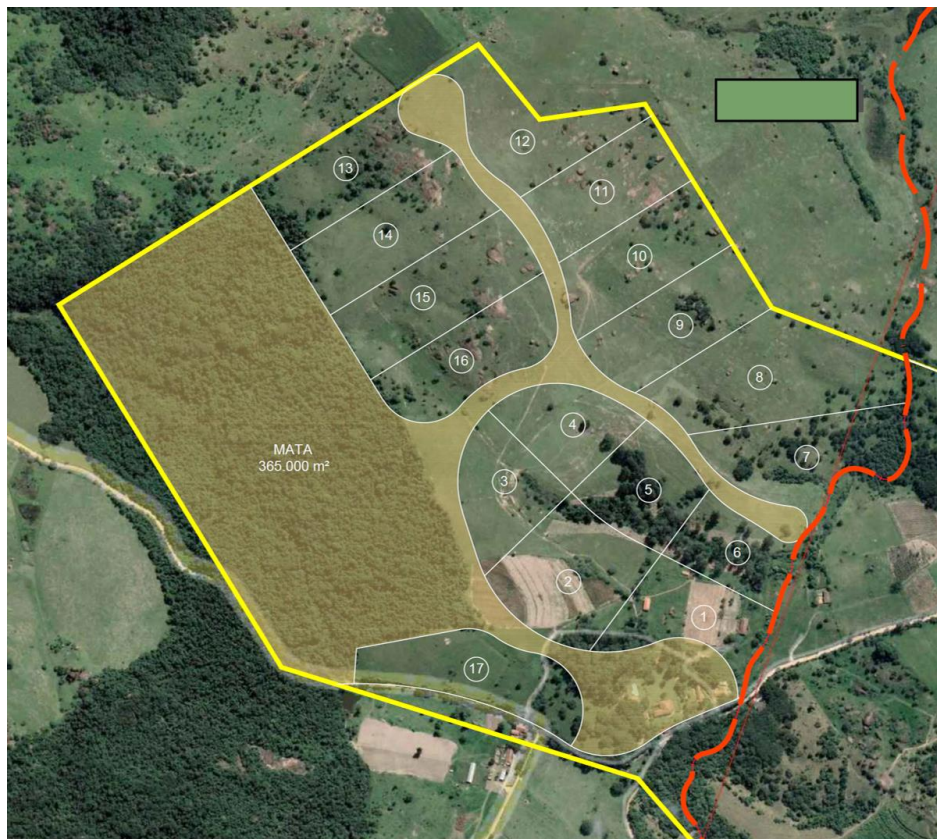
EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • 00



Exemplos: desmembramento + servidão de passagem + associação de moradores

Exemplos – Desmembramento + Servidão + Superfície



- ✓ Glebas menores respeitando a FMP;
- ✓ Gleba maior, congregando áreas de mata e “viário interno”, transferida a um terceiro – “Associação”?;
- ✓ Gleba maior se torna serviente, oferecendo passagem e compensação ambiental;
- ✓ Sobre as glebas menores é constituído direito de superfície em favor do proprietário da gleba maior;
- ✓ Proprietário da gleba maior explora as áreas dadas em superfície.



Qual legislação federal/estadual vigente???

Art. 23. O parcelamento de área na Macrozona Rural poderá ser autorizado e implantado na forma de loteamento rural aberto, loteamento rural de acesso controlado ou condomínio de lotes rurais, na forma da legislação federal e estadual vigentes, considerando o seguinte regramento:

I - A área de Reserva Legal deve estar dentro da área loteada, no caso do loteamento rural aberto ou de acesso controlado ou condomínio de lotes rurais.

II - Na hipótese de condomínio de lotes rurais deverá apresentar e providenciar a instituição do condomínio, convenção condominial, indicação de áreas de uso comum e afins para os respectivos registros e averbações junto ao Oficial de Registro de Imóveis, após as aprovações nas esferas competentes.

III - Para gestão e manutenção da Reserva Legal e sistema viário interno e demais disposições oriundo do loteamento rural de acesso controlado, deverá ser criada associação de proprietários e moradores, na forma da legislação federal vigente.

Qual seria a “esfera competent e”??/



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
SEGURANÇA
JURÍDICA

GOIÂNIA • 00



§ 2º Deverá ser apresentado para aprovação final do parcelamento da área rural o licenciamento ou anuência ambiental dos órgãos competentes na esfera estadual ou federal para possíveis intervenções ou não ao longo das águas correntes e dormentes, bem como para eventuais intervenções nas vegetações e de soluções de saneamento de todo o loteamento ou condomínio de lotes rurais, inclusive no tocante à área destinada como Reserva Legal.

§ 3º A aprovação do parcelamento de área rural para implantação de um loteamento rural ou condomínio de lotes rurais ocorrerá nas esferas federal e estadual competentes.

§ 4º Com a aprovação do plano de parcelamento da área rural para implantação do loteamento ou condomínio de lotes rurais e após o regular registro e averbações no Oficial de Registro de Imóveis, os perímetros e as áreas parceladas continuarão ser considerados como integrantes da zona rural, não alterando a característica rural da Macrozona Rural do Município, aplicando-se, no que couber, a legislação estadual e federal vigentes.

R.05/137.778 – Protocolo n. 381.805 de 23/09/2022 reap. em 01/11/2022 - **LOTEAMENTO RURAL** – O imóvel aqui matriculado foi loteado nos termos do Decreto Lei 58/37 e seu decreto regulamentador n. 3.079/38 e art. 23 da Lei Complementar 200/2020 Plano Diretor do Município de Jarinu/SP, formando um único empreendimento juntamente com os imóveis das Matrículas 85.322 e 139.847, na modalidade de LOTEAMENTO RURAL, ao qual foi dada a denominação de **“ALMARIA FAZENDA CAMPO VERDE”**, sendo que a área aqui matriculada foi parcelada em **18 módulos rurais numerados de 01 a 18**. Sua área ficou assim distribuída: Área total dos 18 módulos: 467.847,00m² (31,15%); 02 vias de Circulação com 14 metros de largura: 39.093,00m² (2,55%); Reserva Legal: 1.014.830,00m²; área total: 1.530.770,00m² (100%). Conforme certidão datada de 29/08/2022, expedida pela Prefeitura Municipal de Jarinu, o loteamento está localizado na MR- MACROZONA RURAL e inserido no zoneamento ZR- ZONA RURAL, de acordo com o Plano Diretor – LC 5200/2020, e foi devidamente aprovado conforme Processo Administrativo 3273/2022, nos termos do artigo 23 da Lei Complementar Municipal n.200/2020 na qual consta, ainda, que **para formalização do acesso controlado do loteamento** após o regular registro, deverá ser instituída Associação de Proprietários e Moradores para a gestão e manutenção da Reserva Legal, controle de acesso e sistema viário interno, observando-se que com a aprovação do loteamento rural e regular registro os perímetros e as áreas parceladas continuam como integrantes da zona rural, não alterando a características rural de macrozona do município. Foi apresentado Parecer Técnico n. 217/22/IE, expedido pela CETESB no qual concluiu-se que a modalidade de loteamento rural não é objeto de licenciamento no âmbito daquele órgão; no entanto, eventuais atividades de supressão de vegetação nativa e ou intervenção em APP e intervenção em Área de Proteção de Mananciais deverão ser objeto de autorização prévia junto àquela entidade. Foi elaborado um Laudo Ambiental Técnico de Viabilidade Agropecuária pela empresa ARBOREA AMBIENTAL, assinado pela responsável técnica Engenheira Agrônoma Valéria de Almeida, CREA 5061318910, com análise do empreendimento de loteamento rural para turismo rural, conforme legislação vigente (Lei Federal 11.771/08 e

(continua no verso)

Av.06/137.778 – Protocolo n. 381.805 de 23/09/2022 reap. em 01/11/2022 - **RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS.** - FINALIDADE: Consta no requerimento e memorial apresentado pela loteadora que os módulos terão finalidade agropecuária residencial e de turismo rural e não poderão ser fracionados em áreas inferiores à Fração Mínima de Parcelamento fixada pelo INCRA, que para o local é de 2,0 hectares ou 20.000,00m². ASSOCIAÇÃO CIVIL: Nos termos do artigo 23 da Lei Complementar Municipal n.200/2020, para fins de formalização do acesso controlado do loteamento será constituída pela proprietária, uma associação civil. Nos termos do memorial e contrato padrão do loteamento a associação terá finalidade de implantação e gestão, e será constituída pela proprietária, com fins não econômicos, podendo ser aderida pelos adquirentes compradores, mediante assinatura correspondente Termo de Adesão, cuja finalidade está disposta na cláusula 4.3 do contrato padrão. REGULAMENTO CONSTRUTIVO: Foi apresentado também o Regulamento Construtivo que estabelece regras, limitações e restrições de ocupação complementar à legislação federal, estadual e municipal aplicável, com a finalidade de disciplinar o uso e ocupação do solo e de assegurar a manutenção e características rurais, bem como a preservação ambiental, incluindo áreas verdes e de reserva legal, que faz parte integrante do contrato padrão do loteamento. O Regulamento Construtivo está subdividido em capítulos, contendo: I- Disposições Gerais; II- Restrições Urbanísticas para a construção nos módulos rurais que contém normas sobre recuos, taxa de ocupação, área construída, área permeável, pavimentos, unificação e desmembramento que devem respeitar a fração mínima de 20.000,00m²; III- Normas, Diretrizes de Projetos e Início das Obras; que contém regras de fechamento, muros de arrima, taludes, servidão, IV. Obrigações Gerais; V- Obras; VI- Infrações que estabelecem as multas pelos descumprimentos das regras e normas do regulamento; VII- Disposições Finais. As disposições são as seguintes: I- DISPOSIÇÕES GERAIS. 01. O presente REGULAMENTO estabelece regras, limitações e re

(continua no verso)

Restrições
Urbanísticas em
Imóvel Rural?



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIG
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
SEGURANÇA
JURÍDICA

GOIÂNIA - GO



Plano Diretor Porto Feliz/SP – Lei Complementar nº 244, de 17/11/2022.

§ 2º Zona Rural é aquela área exterior a delimitação das zonas que compõe o Perímetro Urbano do Município, caracterizada pelas funções rurais e atividades econômicas primárias, como: agricultura, pecuária, extrativismo e exploração mineral, reflorestamento e pontos de atração turística e recreio, onde o parcelamento mínimo é de 20.000,00m² a ser aprovado pelo INCRA.

Art. 131. Na Área Rural, qualquer parcelamento do solo deverá observar o módulo mínimo rural, definido pelo INCRA, órgão responsável pela aprovação de parcelamento rural.

Desafios

Quem Aprova? Parcelamento, construções...

Georreferenciamento ?

Associação de Moradores: legitimidade?

Reserva Legal

FMP

Destinação/Produtividade



VIII SEMINÁRIO
JURÍDICO CBIC
CONSTRUINDO O DIREITO

EFICÁCIA DOS
PRECEDENTES
NA BUSCA DA
**SEGURANÇA
JURÍDICA**

GOIÂNIA • 00





OBRIGADO!

LUANDA BACKHEUSER
luandabackheuser@ddsa.co
m.br

CORREALIZAÇÃO



APÓIO

