

Especialista do Incra tira dúvidas sobre compra e venda de lotes de assentamento

(Foto:Reprodução) – O Giro do Boi convidou para entrevista nesta quarta, 06, o chefe da divisão de desenvolvimento de assentamentos do Incra em Mato Grosso do Sul, Edson Chaparro, que atualmente é superintendente substituto do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária no estado.

O intuito foi tirar as dúvidas sobre um dos temas mais procurados entre a audiência do programa: compra e venda de lotes de assentamentos oriundos da reforma agrária.

Confira as respostas do especialista a uma série de dúvidas vindas de telespectadores:

Chaparro: “A compra ou a venda irregular de lotes da reforma agrária é crime. A venda de lotes da reforma agrária pode até ser enquadrada no crime de estelionato, previsto no artigo 171 do Código Penal, e também infração administrativa, conforme prevê a lei 8.629, de 1996, que regularizou o Estatuto da Terra. Então o beneficiário da reforma agrária que vende o seu lote está sujeito a infração administrativa, além de ser excluído do programa de reforma agrária, e não terá mais chance de integrar o programa novamente.[...] No mínimo dez anos (prazo para vender o lote), conforme prevê a Constituição Federal, e a partir da emissão do primeiro contrato de posse a pessoa pode vender o lote. No entanto, a gente sabe que comprar um lote da reforma agrária, como qualquer outro bem, requer alguns cuidados adicionais. O lote em assentamento rural precisa ser escriturado, precisa ser registrado no cartório. Somente com a liberação do lote com a escritura no cartório é que a pessoa pode vender o seu lote. Não bastam os dez anos. [...] A pequena propriedade rural oriunda de um

assentamento da reforma agrária deve seguir as regras impostas às demais propriedades. Não é porque é uma área de reforma agrária que ela está isenta de cumprir as regras ambientais e as regras fundiárias previstas na legislação do tema”.

– Eu gostaria de saber sobre como entrar em um assentamento rural que já existe. [...] Quando iniciou, tinha 25 associados e como muitos não se enquadravam dentro dos critérios, eles saíram. Os sete associados restantes assumiram a área, dizendo não poder entrar mais ninguém. Afinal, é possível fazer substituição dentro de assentamentos que já existem? Se sim, como fazer isso? (Ildene, telespectadora da Bahia)

Chaparro: “É, sim. Essa questão da Ildene é pertinente e ela diz respeito ao Programa Nacional do Crédito Fundiário, que é uma das formas de você entrar na reforma agrária, entrar no assentamento rural. O Programa Nacional do Crédito Fundiário é tocado pelo Ministério da Agricultura e ele tem o apoio de parceiros, como a Agência de Assistência Técnica, as Aters dos estados, e quem faz a gestão desse programa nos estados são as UTEs, as Unidades Técnicas Estaduais. A pessoa que tem interesse em entrar em um assentamento já implantado tem que se submeter aos critérios do programa. É, sim, possível fazer essa troca antes dos dez anos, no entanto precisa ter autorização da Unidade Técnica Estadual. A pessoa pode procurar a Agência de Assistência Técnica estadual ou a Unidade Técnica Estadual e requerer a sua troca no programa no assentamento rural implantado. Não é uma modalidade de assentamento que o Incra implanta, é o crédito fundiário”.

+ Posso vender um lote adquirido através de crédito fundiário?

– Meu pai comprou uma terra de uma pessoa que foi beneficiária do Incra. O documento chegou e realizamos o pagamento. A dúvida é: agora que está regularizado, pode ser feito todos os procedimentos de compra e venda e passar o documento para o nome do meu pai? (pergunta da telespectadora Jaqueline Guedes)

Chaparro: “Nesse caso específico dela, houve já a entrega do título de domínio e a quitação desse título. É importante que o proprietário peça ao Incra a liberação da cláusula resolutiva, ou seja, o Incra vai fazer a baixa daquelas condições que estão no título e informar ao cartório que aquele título não tem mais nenhum embaraço no Incra. Só a partir desse momento a Jaqueline consegue fazer a tramitação e transferência do nome da propriedade para o pai dela”.

– O assentamento Cinturão Verde, em São Luís-MA, foi comprado pelos assentados, financiado pelo Banco do Nordeste em 1998 e, em 2018, concluiu-se o pagamento total. Pergunta: neste caso, o assentado não pode vender o seu lote, já que ele comprou e pagou sua terra? (pergunta do telespectador Luís Carlos Viana Carvalho)

Chaparro: “Pode, sim. Esse é mais um caso de assentamento criado pelo crédito fundiário. A gente vê que já passou o prazo dos dez anos e a pessoa pode fazer a venda desse lote que ela pagou. No entanto, tem alguns critérios a seguir. A primeira coisa, ele tem que procurar a UTE para que proceda a transferência do domínio privado do imóvel e também observadas as regras que estão previstas no estatuto ou no regimento da associação, que foi responsável pela aquisição desta propriedade lá em 1998”.

– Gostaria de saber se é possível fazer usucapião de 2.000 m² de terras do Incra. Comprei a posse por contrato de uma pessoa que havia comprado de outra. Agora já não é mais área rural e ninguém aqui usa para plantar. Tem moradia, galpão, já é área urbana. Estou na posse, comprada há 15 anos. O que podemos fazer para regularizar o domínio? (Marta Rocha, de São Paulo)

Chaparro: “Essa questão da Marta aí de São Paulo trata-se de uma área que aparentemente perdeu já a sua função rural, então foi englobado pelo perímetro urbano do município. Antes de qualquer coisa, é preciso frisar que não existe a aquisição por usucapião de terras públicas, o que está lá no artigo 183

da nossa Constituição Federal. Em áreas do Incra ou áreas da união não se fala em usucapião. Neste caso específico, para a Marta, o município, através de seu plano diretor, vai ter que informar ao Incra que essa área já está dentro do perímetro urbano, então tem que atualizar o plano diretor e o próprio município pode requerer ao Incra a descaracterização dessa área de rural para urbana. O Incra passa essa área para a prefeitura e vai fazer o ordenamento da ocupação dessa área. O Incra não faz essa regularização desse lote dessa área urbana, de 2.000 m²".

+ Como regularizar lote de reforma agrária? Advogado responde perguntas sobre o tema

– Se uma pessoa tem todas as documentações da terra que foi assentada pelo Incra, de um lote de oito alqueires, o dono do lote que foi assentado pelo Incra pode vender quatro alqueires, fazendo somente um contrato de compra e venda registrado e autenticado em cartório? Esse contrato de compra e venda registrado e autenticado tem valor para a pessoa que comprou? (Marcelo Alves, de Novo Progresso-PA)

Chaparro: "Essa pergunta ilustra muitas situações. Milhares, na verdade, que acontecem pelo Brasil. Nesse caso específico, não. Só pode ocorrer apenas quando houver a baixa da cláusula resolutiva no título de domínio, com a consequente averbação dessa baixa lá no cartório. É importante frisar que com a emissão do título de domínio tem força de escritura pública, o beneficiário da reforma agrária registra esse título no cartório, depois ele vai fazer o pagamento dessa área. Após fazer o pagamento, o Incra vai requerer a baixa da cláusula resolutiva que ele tem que cumprir, que é o prazo de dez anos, observação das questões ambientais e o uso, a aplicação da função social dessa terra. Cumpriu esses critérios, aí o Incra vai informar ao cartório que a baixa da cláusula resolutiva foi feita e só a partir de então que essa pessoa pode fazer um contrato de compra e venda com terceiros. Enquanto não houver a baixa cláusula resolutiva dos títulos definitivos de

assentamento rural no cartório, não pode passar adiante, não pode vender, arrendar, nada”.

– Sou filha de assentado rural [...] e no ano de 2006, recém casada, adquiri um lote no mesmo assentamento. Como extrair os rendimentos para sustentar a família apenas do lote não estava dando, prestei um concurso público estadual para o cargo de professora e assumi o posto em 2010. Depois, prestei outro concurso municipal para o cargo de Especialista em Educação, e assumi em 2012. Porém, sempre investindo, construindo, criando e cultivando a terra. A renda do meu esposo é tirada deste lote e a minha é que ajuda, tanto nas despesas da casa, como na melhoria e implementação do lote. Porém, agora o Incra, juntamente com a Agrae, estão se movimentando para a regularização do assentamento. Nesse movimento, já disseram ao meu esposo que, por conta de mim, por ter corrido atrás e tentado melhorar a renda da família, ele irá perder o lote. Temos como recorrer a isso? “Cássia Caldeira, de Miranda-MS)

Chaparro: “Esse caso específico da Cássia ilustra a situação de milhares de famílias, não só em Mato Grosso do Sul, mas Brasil afora, que recebe um lote da reforma agrária e muitas vezes não consegue desenvolver e tirar dali o seu sustento e vai buscar uma melhor condição de vida para complementar a renda. Nesse caso da Cássia, ela pode comprovar que ela presta serviço de interesse comunitário na área de assentamento ou na área circunvizinha do assentamento. Se é uma professora que leciona dentro de um colégio dentro do assentamento, ela presta um serviço de interesse comunitário. Isso está previsto na lei. Se é um motorista de um ônibus escolar que percorre a zona rural ali do assentamento, ele também presta um serviço de interesse comunitário. Para essas pessoas, mesmo o servidor público que presta serviços dentro do assentamento, ele, sim, consegue, fazer a regularização dele. O que não pode é o servidor público que presta serviço somente dentro da cidade e a atividade laboral dele não é compatível com a exploração do lote. Então, neste caso, não tem como regularizar. Se acaso

prestar serviço dentro do assentamento ou na área circunvizinha do assentamento, ela consegue a regularização dela".

– Tenho uma posse de terra da União, tenho o CAR na modalidade ativo nacional e fiz o georreferenciamento. Eu queria tirar uma licença ambiental para fazer uma represa e dois tanques em uma área de um hectare. Eu estou na área de dispensas de licença. Eu consigo extrair a licença só com esses requerimentos?

Chaparro: "Nessa questão do seo Domingos, é fácil. Ele vai procurar a orientação junto ao Instituto Natureza do Tocantins, o Naturatins, que é responsável pela emissão dessas licenças. Então o seo Domingos pode procurar o apoio do Naturatins, entrar com seu pedido da licença e o instituto vai fazer a avaliação e vai emitir as licenças, se estiver dentro da legislação ambiental que prevê lá o Naturatins".

– Uma senhora está querendo efetuar a troca de um terreno que faz parte de um assentamento por uma casa na cidade. Ela possui apenas o CCU e afirmou que o título deve sair ainda este ano. Neste caso, é confiável para o dono da casa realizar tal troca? (Daiane Cândida Xavier, Paracatu-MG)

Chaparro: "Em hipótese alguma. Nós temos visto muitas pessoas que estão desfazendo de patrimônio na cidade e desfazendo seus investimentos para comprar lote em assentamento rural sem a devida documentação. A pessoa vai ficar sem a casa, sem investimento e sem o lote também porque não pode. Apenas com o CCU, que é o Contrato de Concessão de Uso, o lote não pode ser vendido, ele não pode ser alienado para terceiros. É preciso que haja o título de domínio quitado com as cláusulas baixadas no cartório. Não recomendo".

– Tenho um lote de terra num assentamento que foi criado na minha localidade, mas o Incra só criou e nunca deu nada de benefício. Posso vender terras de 2004 ou posso cancelar esse

assentamento por falta de cumprimentos, de legalidade? (Judson Cardoso, de Santarém-PA)

Chaparro: “Essa questão do Judson diz respeito ao assentamento que foi criado há bastante tempo, então pode ser que haja alguma pendência documental e o assentamento só vai poder passar para frente essa área dele, ou pegar a documentação definitiva, o título de domínio, quando houver todos os critérios para a titulação cumpridos. [...] O Incra possui praticamente 11% do território nacional entre terras e assentamentos e nós temos N situações país afora.

Então, nesse caso, ele precisa aguardar que saia o título de domínio dessa área dele. O assentamento criado em 2004 já tem mais de dez anos, então pelo prazo temporal ele já pode obter o título de domínio. No entanto, tem outras condições que precisam ser cumpridas. O georreferenciamento feito, esse parcelamento do assentamento tem que estar registrado no cartório. Só a partir daí que o Incra vai outorgar o título de domínio. E a gente não fala em cancelar o assentamento por falta de cumprimento ou de legalidade. Nós sabemos que a extensão territorial dos assentamentos no país todo é gigantesca, então tem N situações que precisam ser observadas, regionalmente e nacionalmente”.

– Ocupei um lote que um assentado abandonou há mais de dez anos. Fomos aceitos através da associação de moradores, junto com a diretoria. Estamos há dois anos morando no local, foi feito um cadastro de ocupação junto a um agente credenciado do Incra no mesmo ano que ocupamos o lote, em 2019. Minha esposa, que é a responsável familiar e filha de assentado e sócio fundador há mais de 20 anos, está responsável pela tramitação de posse. Estou em dúvida: dizem que quem está com pendências não recebe e titulação e o instituto está permitindo a divisão. [...] Antes de o instituto liberar para que o morador pague pelo serviço, e antes verificar sua situação, depois de dar um sinal, ele vai estar apto a receber a titulação ou não?

Chaparro: "Me parece que a questão do Douglas também é semelhante à questão do Judson. [...] Ele só vai receber esse título depois que o assentamento tiver cumprido alguns critérios técnicos para a titulação do assentamento. Não é o caso da Paraíba, mas o assentamento que está em parte de fronteira precisa da aprovação prévia do Conselho de Defesa Nacional, todos os assentamentos precisam ter o georreferenciamento concluído, registrado no cartório porque não tem como o Incra passar para um beneficiário um título de domínio, transferir a propriedade dessa área para um CPF se a gente não tiver certeza de que a parte inteira do assentamento não está invadindo a fazenda vizinha, ou vice-versa, que a fazenda não está invadindo a área do assentamento. Daí a importância do georreferenciamento feito e registrado no cartório.

Feito isso, o Incra procede com as atividades de outorga dos títulos de domínio, ou seja, emite um documento de propriedade que tem força de escritura pública e a pessoa, se ela quiser pagar, imediatamente ela pode requerer o pagamento do Incra que vai gerar a Guia de Recolhimento da União.

A pessoa paga, pede a baixa da cláusula resolutiva do Incra, o Incra faz a baixa e informa ao cartório. É um procedimento para titulação. A gente sabe que tem muitas famílias que estão ansiosas para receber o seu título de domínio e esse é um compromisso do Incra nos últimos anos nós intensificamos a emissão e outorga desses títulos de domínio com a diretriz governamental e a gente vai alcançar todas essas situações de assentamentos com mais de dez, quinze anos. Não dá para esperar mais".

Por:girodoboi.com

Envie vídeos, fotos e sugestões de pauta para a redação do JFP (JORNAL FOLHA DO PROGRESSO) Telefones: WhatsApp (93) 98404 6835- (93) 98117 7649.

“Informação publicada é informação pública. Porém, para chegar até você, um grupo de pessoas trabalhou para isso. Seja ético. Copiou? Informe a fonte.”

Publicado por Jornal Folha do Progresso, Fone para contato 93 981177649 (Tim) WhatsApp: -93- 984046835 (Claro) -Site: www.folhadoprogresso.com.br e-mail:folhadoprogresso.jornal@gmail.com/ou e-mail:adeciopiran.blog@gmail.com

<https://www.folhadoprogresso.com.br/enem-2021-cursinho-faz-intensivao-gratuito-para-quem-quer-revisar-assuntos-para-a-prova/>