

Carlos Roberto Micheliní

Legitimidade da Propriedade Rural

A engenharia na legalização e legitimação
da propriedade rural e na garantia de
investimentos rurais

4ª edição
atualizada
e ampliada



Agronegócio



Legitimidade da Propriedade Rural

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	21
1. PROPOSTA DO LIVRO	23
2. DESENVOLVIMENTO DO AGRONEGÓCIO E A GARANTIA NO SETOR RURAL	27
3. ASPECTOS FUNDIÁRIOS	31
Domínio de Terras Rurais.....	31
4. SURGIMENTO DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL.....	37
5. ANOTAÇÕES DOMINIAIS OBJETIVAS	47
Escritura Pública	47
Matrícula	49
Averbação.....	52
Registro.....	55
Retificação de Área e Limites	56
6. POSICIONAMENTO GEOGRÁFICO DA PROPRIEDADE RURAL – LEIS, INSTRUÇÕES NORMATIVAS E BASE CARTOGRÁFICA.....	59
Carta Geográfica.....	59
Topografia Convencional	61
Georreferenciamento Rural	63
7. OBRIGAÇÕES RELATIVAS À PROPRIEDADE RURAL	71
Declarações, Atualizações e Apuração de Impostos.....	71

Certificado de Cadastro de Imóvel Rural/Incra	71
Imposto Territorial Rural/Receita Federal.....	73
Ato Declaratório Ambiental / IBAMA	79
Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis / Prefeitura Municipal	81
Contribuição Sindical	81
8. CERTIDÕES DA PROPRIEDADE RURAL.....	85
Certidão de Filiação Vintenária	86
Certidão de Filiação de Cadeia Dominial até o Título de Origem.....	86
Certidão Negativa de Decreto de Desapropriação	87
Certidão de Localização.....	87
Certidão Administrativa.....	87
Certidão de Inteiro Teor.....	88
Certidão de Legitimidade de Origem	88
Carta de Anuência.....	89
Atestado ou Certidão Administrativa da Funai	90
Certidão para fins de usucapião rural	90
Bases Cadastrais que dão respaldo técnico para emissão das certidões quanto à questão fundiária da propriedade rural.....	91
Outras Precauções quanto a Certidões da Propriedade Rural.....	92
9. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ÁREA DEVOLUTA E ÁREA DE EXCESSO.....	93
Área Devoluta.....	93
Área de Excesso	95
Da Regularização Fundiária	96
Formas de Regularização.....	98
10. GARANTIAS FINANCEIRAS.....	107
Modalidades e a Participação Efetiva da Engenharia.....	107
Penhor Rural	107
Hipoteca	112
Alienação Fiduciária.....	115

Arrendamento Rural	118
Parceria Rural.....	119
11. ASPECTOS AMBIENTAIS NO AGRONEGÓCIO.....	123
Biomass brasileiros.....	124
Tipologia vegetal.....	129
Tipologia de Floresta.....	130
Tipologia de Cerrado.....	131
Pantanal.....	132
12. MODALIDADES AMBIENTAIS PREVISTAS EM LEIS	133
Regularidade e a Participação Efetiva da Engenharia	133
Área de Reserva Legal	133
Averbação de Reserva Legal	134
Área Degradada	135
Projeto de Recomposição de Áreas Degradadas e Alteradas.....	136
Compensação de Reserva Legal	138
Área de Preservação Permanente	140
Desmatamento.....	142
Reposição Florestal	142
Reflorestamento	143
Plano de Manejo Florestal Sustentável	144
Termo de Responsabilidade de Averbação de Reserva Legal.....	145
Termo de Compromisso para Recuperação de Área Degradada	146
Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental de Desoneração das Obrigações de Recompôr a Reserva Legal Degradada	147
Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental de Compensação de Área de Reserva Legal Degradada	148
Unidades de Conservação.....	148
Reserva Particular do Patrimônio Natural	149
Licença Ambiental Única	150
Autorização Provisória de Funcionamento de Atividade Rural.....	151

Cadastro Ambiental Rural.....	151
Programa de Regularização Ambiental	152
Dinâmica de Desmate	153
Zoneamento Ecológico-Econômico.....	153
13. QUESTÕES JURÍDICAS	157
Perícia técnica judicial e aspectos trabalhistas no agronegócio	157
14. MINERAÇÃO.....	163
Jazidas minerais do subsolo	163
15. ANÁLISE DE VIABILIDADE DOMINIAL E COMPROBATÓRIA DO INVESTIMENTO.....	169
Índices de Produtividade do Imóvel Rural	172
16. ANÁLISE DE VIABILIDADE TÉCNICA DO INVESTIMENTO.....	175
Aspectos Ambientais.....	175
Clima.....	176
Solo	176
Relevo.....	176
Altitude	177
Infraestrutura.....	177
Logística	178
Histórico da Experiência	178
Comercialização.....	179
17. EMBASAMENTO E SUBSÍDIOS AOS PROFISSIONAIS DO AGRONEGÓCIO E DE ÁREAS AFINS.....	181
18. REGISTRO DOS TRABALHOS TÉCNICOS QUE TENHAM COMO RESPONSÁVEIS OS PROFISSIONAIS DO SISTEMA CONFEA/CREA E MÚTUA.....	183
Anotação de Responsabilidade Técnica – ART / CREA	183
19. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	185
20. RESERVAS FLORESTAIS – PROBLEMA OU SOLUÇÃO?.....	189

Panorama das reservas legais.....	191
O mais importante impasse sobre as reservas legais – sua compensação em outras áreas	194
Conclusão	197
21. O SUCESSO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	199
Regularidade fundiária.....	199
Da necessária harmonia de seus atores da regularização	201
O papel do advogado no processo de regularização fundiária	204
22. A RATIFICAÇÃO DE IMÓVEIS SITUADOS EM FAIXA DE FRONTEIRA NO ESTADO DE MATO GROSSO	207
LISTA DE SIGLAS.....	215
REFERÊNCIAS	219
MÚTUA-MT, CAIXA DE ASSISTÊNCIA DOS PROFISSIONAIS DO CREA-MT	229
BREVE CURRÍCULO DOS COLABORADORES E REVISORES.....	233

APRESENTAÇÃO

A proposta deste livro objetivo e didático é apresentar um roteiro de orientação técnica, das questões de legalização e legitimidade da propriedade rural e da garantia de investimentos rurais.

Os temas abordados vêm elucidar as medidas preventivas necessárias para fins de realização de trabalhos pelos profissionais das áreas tecnológica, contabilidade, advocacia, bem como dos administradores, economistas, corretores de imóveis e representantes de produtos agropecuários, orientando os investidores na tomada de decisões quando da aquisição de propriedades rurais, fortalecendo as garantias do investimento, as hipotecas e o penhor.

Demonstra que, por meio de um acompanhamento técnico adequado, é possível otimizar as questões dominiais, fundiárias, ambientais, tributárias e declaratórias, de forma a cumprir as leis e instruções normativas, possibilitando melhor desempenho da propriedade rural.

Por fim, em uma linguagem simples e direta, retrata o conhecimento adquirido por intermédio de estudos científicos e de experiências profissionais acumuladas ao longo

de mais de quatro décadas de atuação do autor no setor do agronegócio.

É um livro necessário para todos aqueles que militam nas questões fundiária e agrária no Brasil.

Dr. Roberto Rodrigues

Engenheiro Agrônomo, Produtor Rural e Professor Emérito da FGV.

Foi Presidente da OCB, da SRB, da ABAG, do COSAG/FIESP, da ACI. Foi

Secretário da Agricultura de São Paulo e Ministro da Agricultura do Brasil.

1. PROPOSTA DO LIVRO

Ao iniciarmos o texto é preciso esclarecer ao leitor que esta obra não tem a pretensão de ensinar ao profissional como fazer o trabalho técnico relacionado à legalidade e garantia da propriedade rural. A intenção é, na verdade, fornecer um guia geral, uma espécie de roteiro, que tenha como função principal orientar e conscientizar o leitor, seja ele proprietário de imóvel rural, produtor rural, engenheiro, contador, administrador, advogado, corretor de imóveis, economista, representante de produtos agropecuários ou outro profissional das áreas científicas ligadas ao agronegócio.

Tentamos aqui apontar a importância da Engenharia na legalidade da garantia dos investimentos rurais, no que diz respeito à compra de propriedades rurais, garantia hipotecária, penhor, Cédula de Produto Rural (CPR), aplicações com sistema de troca de produtos para plantio de lavouras com recebimento em produto final de grãos, plumas, carnes, dentre outras atividades cotidianas ao agronegócio, aumentando a segurança e reduzindo o risco do capital investido.

O que se propõe é um acompanhamento técnico adequado e que cumpra as leis e instruções normativas definidas

2. DESENVOLVIMENTO DO AGRONEGÓCIO E A GARANTIA NO SETOR RURAL

O agronegócio na região Centro-Oeste começou a se desenvolver por volta da década de 1970, impulsionado pelo processo de intensa colonização da região, que ocorria como resultado, já um pouco tardio, de uma série de políticas federais de promoção do desenvolvimento do interior do Brasil.

Segundo Cunha (2002), o discurso getulista de “Marcha para o Oeste”, que iniciou na década de 1930 e, principalmente, a construção de Brasília na década de 1960, foram fatores importantes para o desenvolvimento da região Centro-Oeste, por meio da melhoria da infraestrutura local e incentivo à migração, que ocorreu de forma acentuada na década de 1970, com correntes migratórias provenientes, em sua maior parte, das regiões Sul e Sudeste do país. Esse novo contingente populacional da região fez com que a economia se voltasse, especialmente, para a criação de gado bovino, avançando, posteriormente, para a produção de arroz, soja, milho, dentre outras culturas.

3. ASPECTOS FUNDIÁRIOS

Domínio de Terras Rurais

No Brasil, a história da propriedade imobiliária remonta ao período imediatamente posterior ao seu descobrimento pelos portugueses, em 1500. A partir do ano de 1534, a Coroa Portuguesa passou a dividir o território descoberto em Capitanias Hereditárias, que eram faixas lineares de terra que se estendiam da costa até a linha demarcada pelo Tratado de Tordesilhas (ARRUDA, 1999).

Os donatários das Capitanias Hereditárias tinham direito a apenas 20% das terras por eles recebidas, tendo diversas obrigações, dentre as quais, a doação dos 80% restantes em regime de sesmarias (DINIZ, 2005). Os sesmeiros (aqueles que recebiam as sesmarias) tinham como obrigação a ocupação, demarcação e cultivo das terras, além da confirmação da doação, dentro de um prazo que geralmente variava entre três e cinco anos. Tendo sido cumpridos tais requisitos, a sesmaria passava definitivamente a fazer parte do patrimônio do sesmeiro, que podia então utilizá-la da maneira que quisesse, inclusive alienando-a.

4. SURGIMENTO DO REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL

A Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, conhecida como Lei das Terras e já discutida neste livro, no título anterior, foi a primeira lei brasileira a tratar do tema das terras no Brasil, já que, antes dela, o sistema adotado havia sido importado de Portugal.

É, portanto, a partir da colonização do Brasil pelos portugueses, que se podem analisar os fatos e as consequências trazidas pelo processo de divisão de terras então adotado, em especial, com o estabelecimento dessa lei, cuja definição é válida até os dias de hoje e fornece as bases do modelo fundiário brasileiro.

Ao obrigar os proprietários de imóveis rurais a registrarem suas terras, de forma que se reconhecesse oficialmente a sua posse já consolidada, a Lei nº 601, de 1850, acabou por implantar no Brasil um sistema de cadastro de imóveis rurais, conhecido como Registro do Vigário que, no entanto, ainda era bastante precário. O sistema de cadastro de imóveis rurais só se tornou realmente eficiente no Brasil décadas mais tarde, com o advento da Lei nº 5.868,

5. ANOTAÇÕES DOMINIAIS OBJETIVAS

Escritura Pública

Ao tratarmos sobre a escritura pública precisamos citar que ela é um documento elaborado em cartório por pessoa que detém a função pública, o notário público, como formalização instrumental de um ato ou negócio jurídico, por requerimento das partes interessadas. Trata-se de um instrumento indispensável à validade de negócios imobiliários, como bem determina o art. 108 da Lei nº 10.406/2002, também denominada Código Civil brasileiro:

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país. (BRASIL, 2002, p.11).

Podemos apontar que é possível prescindir da escritura pública apenas quando se tratar de imóvel com valor inferior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no

6. POSICIONAMENTO GEOGRÁFICO DA PROPRIEDADE RURAL

Leis, Instruções Normativas e Base Cartográfica

Carta Geográfica

As primeiras Cartas Geográficas no Brasil foram elaboradas pelo Marechal do Exército Cândido Mariano da Silva Rondon. A função de tais cartas é transcrever informações a respeito das terras. Sua escala é, em regra, de 1:250.000, 1:100.000 ou 1:50.000, o que permite a representação de traços mais gerais de vastas regiões do globo terrestre. Se a carta mostrar elementos geográficos de países ou continentes, ou até mesmo do mundo, as escalas empregadas são ainda menores para a visualização: de 1:500.000 a 1:1.000.000, ou até menos (PORTAL GEO, 2009).

As informações coletadas das terras, tais como medidas, perímetros e outras, são realizadas por meio de trabalhos topográficos convencionais, que consistem em percorrer todo o campo, na captação de ângulos e distâncias para a confecção de uma planilha analítica, que delimita a área da propriedade e os acidentes naturais nela existentes (FERNANDES, 2006).

7. OBRIGAÇÕES RELATIVAS À PROPRIEDADE RURAL

Declarações, Atualizações e Apuração de Impostos

Quanto às obrigações abaixo apresentadas, quando do preenchimento do requerimento, declaração e cadastro, bem como para o cálculo de apuração do imposto, sugere-se que haja um trabalho técnico prévio para levantamento de aspectos do imóvel, de maneira a explicar as medidas preventivas e necessárias a serem tomadas pelos profissionais, que efetivam o cálculo e preenchimento desses documentos relativos à propriedade rural.

Ademais, essas obrigações decorrem também da análise das questões ambientais, como é o caso do CAR, que também é obrigatório e se encontra tratado nesta obra, em capítulo específico, sobre o meio ambiente, que influem na apuração dos tributos relacionados à propriedade rural, que serão tratados em capítulos seguintes.

Certificado de Cadastro de Imóvel Rural/Incra

A Lei nº 10.267/2001, que determina o georreferenciamento, visa à criação do Cadastro Nacional dos Imóveis Rurais

8. CERTIDÕES DA PROPRIEDADE RURAL

Pelo fato de que em diversos estados brasileiros ocorriam conflitos de terras motivados pelos deslocamentos geográficos de títulos primitivos, surgiu a necessidade de se legitimar a titularidade da propriedade fazendo uso da certidão dominial ininterrupta, que demonstra a sucessão a partir do proprietário atual até a origem da titularidade expedida a qualquer época, mesmo em período superior a duas décadas (20 anos), mas que também tenha iniciado por título expedido pelo Poder Público ou por decisão judicial com força de coisa julgada.

As certidões relacionadas à regularidade de propriedade rural devem ser adquiridas nos cartórios de registro de imóveis da comarca em que se localiza a propriedade, órgãos governamentais regularizadores de terras, e em fórum judicial quando se tratar de títulos com força de coisa julgada.

Vale lembrar que os cuidados em relação à garantia sobre imóvel rural não se restringem somente às certidões vintenária e de cadeia dominial. Existem também outras

9. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ÁREA DEVOLUTA E ÁREA DE EXCESSO

A regularização fundiária é a forma de atendimento à demanda de regularização de terras de área rural, sejam elas do Estado ou União (com o advento da Constituição Federal de 1988, não existem mais terras devolutas municipais), com a finalidade de expedição de títulos de propriedade. Esse tipo de regularização fundiária é feito com base na área efetivamente explorada e ocupada.

Também é possível regularizar as áreas excedentes de propriedade titulada pelos órgãos competentes, quando esta tiver excesso quantitativo de área dentro dos limites e confrontações do título definitivo.

A classificação da parcela de terras em Devoluta ou Excesso é definida quando consideramos algumas condições fundiárias, assim elucidadas:

Área Devoluta

O Decreto-lei nº 9.760/1946 manteve o critério adotado pela Lei das Terras de 1850 (já examinada em item anterior) para

10. GARANTIAS FINANCEIRAS

Modalidades e a Participação Efetiva da Engenharia

As questões abordadas neste capítulo foram assessoradas e revisadas por profissional habilitado da área jurídica. No entanto, não há a pretensão de se ensinar questões legais, mas sim de apresentar ao produtor rural, de um modo simples, as modalidades mais usadas de contratos no agronegócio envolvendo a necessidade de garantias rurais.

Temos também a intenção de abordar as medidas técnicas preventivas e necessárias, elaboradas pelos profissionais da área tecnológica, as quais colaboram e esclarecem tecnicamente as questões da garantia nos trabalhos administrativos e jurídicos.

Penhor Rural

Ressalte-se, de antemão, que, além do penhor rural, existem outras modalidades dessa garantia, como o penhor industrial, mercantil, de veículos e de direitos. No entanto, vamos nos ater à modalidade rural, que é relativa aos objetivos deste livro.

11. ASPECTOS AMBIENTAIS NO AGRONEGÓCIO

Em um mundo cada vez mais consciente da intrínseca ligação entre a saúde do planeta e o futuro da produção de alimentos, as questões ambientais assumem um papel central no desenvolvimento sustentável do agronegócio. Essa tendência global impulsiona a necessidade de práticas sustentáveis no agronegócio, tornando as questões ambientais um diferencial competitivo crucial para assegurar a qualidade, a rastreabilidade e a competitividade dos produtos agropecuários em um mercado global cada vez mais atento às práticas sustentáveis.

Neste capítulo e no próximo, analisaremos as principais referências legais e normativas que norteiam a gestão ambiental no agronegócio, destacando as possibilidades e especificidades oferecidas pela legislação e normas técnicas relacionadas à preservação ambiental e à mitigação de impactos negativos. Abordaremos, o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), entre outras Leis e Normas sobre gestão ambiental.

Biomas brasileiros

O Brasil possui uma grande diversidade biológica presente em seus biomas e ecossistemas complexos, responsáveis por

12. MODALIDADES AMBIENTAIS PREVISTAS EM LEIS

Regularidade e a Participação Efetiva da Engenharia

Área de Reserva Legal

A Área de Reserva Legal (ARL) corresponde a uma porção de área do imóvel rural, com porcentagem prevista no Código Florestal brasileiro (Lei nº 12.651/2012), na qual estabelece percentuais mínimos, conforme o Art. 12:

Art. 12. Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel, excetuados os casos previstos no art. 68 desta Lei:

I – localizado na Amazônia Legal:

- a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas;

13. QUESTÕES JURÍDICAS

Perícia técnica judicial e aspectos trabalhistas no agronegócio

A engenharia pode desempenhar papel importante nos processos judiciais que envolvam propriedades rurais, por meio dos trabalhos técnicos periciais.

Esses trabalhos são determinados por homologação judicial, por intermédio da nomeação do profissional pelo juiz. Tal profissional, denominado perito judicial, pode ser, nos casos aqui ilustrados, das áreas de Engenharia e Agronomia, entre outras, e podem contribuir para o esclarecimento de fatos técnicos que auxiliem o julgador a formar sua convicção. Daí a natureza da importância da perícia.

Os trabalhos a serem prestados pelos peritos no âmbito judicial têm como função oferecer informações técnicas precisas e imparciais, na medida em que isso for possível, de maneira a colaborar com o convencimento do juiz, que, por sua vez, munido de tais informações, terá subsídios para proferir justa sentença.

A legislação processual civil, em seus arts. 464 a 466 trata da prova pericial e do trabalho do perito, em que se lê:

14. MINERAÇÃO

Jazidas minerais do subsolo

Dentre as precauções que expomos neste livro acerca da legitimidade da propriedade rural, vimos lembrar que, além do uso do solo para fins agropecuários, pode-se encontrar no subsolo uma verdadeira fonte de riquezas minerais a serem exploradas.

Na intenção de diminuir ou até mesmo evitar problemas futuros, bem como, de proporcionar ao investidor do agronegócio o aproveitamento dos recursos minerais, destacamos que as jazidas que possam existir no subsolo da propriedade podem somar renda às vezes maior que a da própria exploração superficial do solo.

Importante saber, no entanto, que as jazidas minerais existentes no subsolo são de propriedade da União (Constituição Federal, art. 20, IX). A terceiros é permitida a sua exploração, desde que com concessão ou autorização, devidamente aprovada pelo governo por meio da Agência Nacional de Mineração – ANM. É o que se depreende da leitura do § 1º do art. 176, CF:

15. ANÁLISE DE VIABILIDADE DOMINIAL E COMPROBATÓRIA DO INVESTIMENTO

A análise dominial tem a finalidade de confirmação da veracidade e localização geográfica do título de origem primitivo, do imóvel e da consequente segurança do investimento rural.

Ao se fazer uma análise da viabilidade de investimentos no agronegócio, é importante que se inicie pelo estudo dos aspectos dominiais e fundiários, uma vez que tais questões são a base para a segurança dos negócios, seja no ato da aquisição de propriedades rurais e/ou em garantias hipotecárias, em entidades de crédito ou fornecedores de insumos agrícolas ou mesmo em operações que envolvam a emissão de CPR. Quando a produção futura de uma determinada área é oferecida em penhor, tal área deve ter sua localização geográfica e imobiliária definida para que exista segurança na operação.

Os estudos fundiários permitem que seja realizada a comparação precisa do posicionamento geográfico do imóvel com os títulos primitivos expedidos pelos órgãos

16. ANÁLISE DE VIABILIDADE TÉCNICA DO INVESTIMENTO

As questões técnicas da legalização e legitimidade são fatores que devem ser analisados e estudados pelos profissionais da área tecnológica. Além disso, outras situações específicas também deverão, de acordo com a necessidade, ser vistas e analisadas por outros profissionais das áreas afins.

Os temas abordados neste capítulo somam-se aos estudos preventivos e necessários para aquisição de propriedade rural e dos contratos que envolvem garantias reais. Tais trabalhos, realizados com acompanhamento técnico adequado, podem moderar as questões diversas que envolvem o setor do agronegócio, proporcionando melhor desempenho comercial e da propriedade rural.

Aspectos Ambientais

As questões acerca do cumprimento da legislação ambiental, da conservação do meio ambiente e do uso sustentável dos recursos naturais são importantes, em conjunto com outros aspectos, na definição da viabilidade de implantação de projetos.

17. EMBASAMENTO E SUBSÍDIOS AOS PROFISSIONAIS DO AGRONEGÓCIO E DE ÁREAS AFINS

Os estudos fundiários são imprescindíveis para a análise das questões dominiais, uma vez que possibilitam a verificação da matrícula do imóvel, de sua cadeia sucessória e o posicionamento geográfico determinado, quando da regularização da propriedade por meio do título definitivo de origem, expedido pela União, Estado ou Município.

Tais estudos também viabilizam o parecer técnico quanto à situação geográfica do imóvel, a definição para sua compra e venda, esclarecimentos quanto às questões florestais e ambientais no que diz respeito ao zoneamento florestal e ao zoneamento socioeconômico e ecológico, logística, percentual permitido para exploração florestal, dentre outros.

Também colabora com a proposta deste trabalho a já exposta técnica do georreferenciamento, que ajuda a definir com exatidão o posicionamento geográfico da área ocupada pelo proprietário, dando subsídios para o estudo fundiário e de viabilidade do investimento.

18. REGISTRO DOS TRABALHOS TÉCNICOS QUE TENHAM COMO RESPONSÁVEIS OS PROFISSIONAIS DO SISTEMA CONFEA/CREA E MÚTUA

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART / CREA

Dentro o sistema das entidades no qual o profissional da área tecnológica deve ser registrado para exercer suas atividades técnicas inseridas e devidamente explanadas neste livro, vimos destacar o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea), e pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea). Todos os trabalhos de responsabilidade técnica dos profissionais do Sistema Confea, Crea e Mútua têm de ser registrados por meio da ART.

A ART é o documento que garante os direitos autorais do trabalho técnico do profissional registrado no Crea, comprovando ainda a existência de um contrato firmado com o cliente, inclusive nos casos em que a contratação foi efetuada de forma verbal. É um comprovante da prestação de serviço que garante também o direito à remuneração, define os limites da responsabilidade quanto à atividade executada, sendo ainda importante para licitações e aposentadoria.

19. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo teve por objetivo destacar a necessidade de profissionais atentos aos diversos vieses que envolvem o trabalho da engenharia na garantia da legalidade dos imóveis. São questões fundiárias, dominiais, ambientais, técnicas, legais, dentre outras, que envolvem o desenvolvimento das atividades cotidianas do agronegócio.

Partiu-se de uma análise minuciosa acerca dos assuntos relacionados ao agronegócio, uma vez que a relevância tomada por este setor, em tempos recentes, exige a busca de melhores instrumentos e mecanismos de segurança.

Os investidores, na maioria das vezes, não têm a orientação técnica necessária para maximizar a segurança dos seus investimentos, relacionada à compra de propriedades rurais e garantias reais, bem como, contratos relacionados ao setor. É, portanto, o presente livro, de interesse de tais investidores para que haja um melhor esclarecimento quanto a esse assunto, de forma que suas aplicações estejam protegidas.

Tendo isso em vista, este estudo buscou propor aos produtores rurais e investidores da área uma metodologia para

20. RESERVAS FLORESTAIS – PROBLEMA OU SOLUÇÃO?

Por Orlando Graeff

Engenheiro Agrônomo, naturalista independente e escritor

Desde o começo da última e definitiva revolução agrícola brasileira, iniciada nos anos 1970 e jamais terminada, o tema da conservação ambiental ganhou importância e passou a polarizar a sociedade: de um lado, o entusiasmo com os avanços impressionantes da tecnologia agronômica, que ensejavam ganhos cada dia mais significativos na produtividade e produção, reivindicando mais terras, para levar o Brasil ao atual patamar de um dos líderes mundiais do agro-negócio, e de outro a imperiosa necessidade de conservar a natureza e a qualidade do ambiente, no novo século que se aproximava – e já chegou.

Essa dicotomia acabou permeando a população, o que resultou inevitável estado de conflito, entre a força inexorável da agropecuária em expansão e o restante da sociedade, que temia pelas nossas paisagens, em franca transformação,

21. O SUCESSO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Por **Manuela Nemes** e **Paula Teibel**

Advogadas

Regularidade fundiária

O Brasil possui um alto índice de imóveis rurais irregulares, seja no âmbito ambiental, fundiário ou imobiliário, e revela um óbice ao desenvolvimento econômico e social do país, já que restringe o acesso a crédito e causa insegurança jurídica nos investimentos, entre outras consequências negativas.

No Estado de Mato Grosso, em razão da sua grande dimensão e do povoamento desordenado, esse problema se mostra ainda maior quando comparado com os estados das regiões sul e sudeste do Brasil.

Caracterizam-se imóveis irregulares sob o aspecto fundiário a ocupação precária em terras devolutas Estaduais ou Federais, transcrições imobiliárias com descrições vagas e/ou não identificáveis, cadeias dominiais não originárias em

22. A RATIFICAÇÃO DE IMÓVEIS SITUADOS EM FAIXA DE FRONTEIRA NO ESTADO DE MATO GROSSO

Por **Manuela Nemes e Paula Teibel**

Advogadas

A regularização fundiária em faixa de fronteira é sem dúvidas um tema de grande relevância e merece nossa atenção. A faixa de fronteira é constitucionalmente definida como a extensão de 150 km ao longo de toda a fronteira terrestre do Brasil e abrange onze Unidades da Federação, quais sejam: Acre, Amapá, Amazonas, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Pará, Paraná, Rio Grande do Sul, Rondônia, Roraima e Santa Catarina.

No Estado de Mato Grosso, 28 municípios são atingidos parcialmente ou totalmente pela Faixa de Fronteira: *Araputanga, Barão de Melgaço, Barra do Bugres, Cáceres, Campos de Júlio, Comodoro, Conquista D'Oeste,*

“É um livro necessário para todos aqueles que militam nas questões fundiária e agrária do Brasil.”

Dr. Roberto Rodrigues

Engenheiro Agrônomo, Produtor Rural e Professor Emérito da FGV.
Foi Presidente da OCB, da SRB, da ABAG, do COSAG/FIESP, da ACL.
Foi Secretário da Agricultura de São Paulo e Ministro da Agricultura do Brasil.

“Partilhar é um dom divino e a supremacia deste dom se manifesta quando se tem desprendimento e se divide o conhecimento com outras pessoas. Nesta obra observamos em todos os aspectos um profissional que entende o que faz e sabe compartilhar de suas melhores experiências e habilidades. Certamente este será um livro de cabeça de muitos estudiosos ávidos por informação de boa qualidade.”

Antonio Miguel Weber dos Santos

Produtor rural e Sócio/Diretor da Fertimig Fertilizantes

“Fruto da rara capacidade técnica e grande experiência do eng. Michelini, o Livro é referência imprescindível para todos que militam no agronegócio.”

Dr. Elton Hamer

Engenheiro agrônomo, Doutor em Ciência e Tecnologia de Sementes
Diretor Comercial da Sementes Estrela do Cerrado

O trabalho de conscientização da sociedade sobre a legitimidade da produtividade rural, tanto no contexto de compra como de garantia, é um dever de todos nós que vivemos no agronegócio, afinal o esclarecimento de questões fundiárias e agrárias no Brasil proporciona crescimento ordenado e mais transparência aos pequenos, médios e grandes produtores.

Bom Futuro

Os assuntos da engenharia legal relacionados à propriedade rural são requisitos essenciais para o desenvolvimento do trabalho produtivo com sustentabilidade.

Aprosmat

Apoio:

CONFEA
Conselho Federal de Engenharia
e Agronomia



CREA
Conselhos Regionais de Engenharia
e Agronomia



mutua
Centro de Assistência dos Profissionais do Crea

AREA
Assoc. Rondonopolitana de Engenharia

**BOM
FUTURO**

**GRUPO
FERTIMIG**

STAR95+

**SEMENTES
ESTRELA
DO CERRADO**

leud

ISBN: 978-85-7456-466-1



9 788574 564661 >