

Compensação de Reserva Legal

Instrução do Ministério do Meio Ambiente firma os procedimentos para imóveis localizados em Unidades de Conservação



Carla Beck

engenheira-agrônoma
da FAEP

No dia 19 de maio de 2016, o Ministério do Meio Ambiente (MDA) publicou a Instrução Normativa nº 5, que estabelece os procedimentos para a Compensação de Reserva Legal em imóveis localizados no interior de Unidades de Conservação (UC) Federais de domínio público, visando regularizar a Lei nº 12.651/2012 (Novo Código Florestal).

Nessa instrução, o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio) poderá definir as áreas prioritárias para dar início ao processo de Compensação de Reserva Legal. Também é o ICMBio quem apresenta aos órgãos estaduais a relação dos imóveis com certidão para fins de compensação de Reserva Legal emitidas.

A regulamentação estabelece fases para a regularização, entretanto peca quando solicita que as áreas sejam vistoriadas pelo técnico da ICMBio para emitir termo comprobatório de que o imóvel

se encontra livre e desembaraçado de ocupações. Essa ação deve burocratizar muito todo esse processo.

Seguem abaixo os principais itens a serem observados na Compensação de Reserva Legal em UC.

Conceitos para entender:

Compensação de Reserva Legal: consiste na doação de áreas situadas no interior de Unidades de Conservação de domínio público, pendentes de regularização fundiária, ao órgão ambiental competente, para fins de averbá-la como Reserva Legal de imóvel, regularizando assim o seu passivo ambiental.

Beneficiário: proprietário ou possuidor de imóvel rural que detinha, em 22 de julho de 2008, área de Reserva Legal em extensão inferior a 20% que deseje regularizar esse passivo mediante doa-

ção de áreas, pendentes de regularização fundiária, localizadas no interior de Unidade de Conservação federal de domínio público, ao ICMBio, como forma de compensação.

Cedente: proprietário de imóvel, passível de indenização, situado no interior da Unidade de Conservação federal de domínio público.

QUEM PODERÁ ADERIR?

As ações para a Compensação de Reserva Legal em Unidades de Conservação Federais de Proteção Integral e de Uso Sustentável de posse e domínio públicos deverão observar:

1) Cadastramento do imóvel a ser doado no Cadastro Ambiental Rural (CAR).

2) Poderão aderir como cedentes do procedimento denominado Compensação de Reserva Legal os proprietários de imóveis que estejam localizados, total ou parcialmente, nos limites internos da Unidade.

3) Poderão aderir como beneficiários, os proprietários ou possuidores de imóvel rural que possuam débito total ou parcial de Reserva Legal, em imóveis localizados fora dos limites da Unidade de Conservação.

O QUE OBSERVAR NA COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL?

As propriedades que poderão ser beneficiadas pelo processo de Compensação de Reserva Legal deverão ser do mesmo bioma.

Somente poderão ser doados ao ICMBio os imóveis livres, desembaraçados e sem edificações, que serão vistoriados previamente, sendo que as despesas para regularização, exceto as da vistoria, correrão por conta do cedente e/ou do beneficiário.

Havendo interesse do ICMBio na permanência de alguma benfeitoria do imóvel e não havendo interesse do cedente e/ou do beneficiário em sua retirada, ela poderá ser mantida para fins institucionais.

O imóvel do cedente, com certidão emitida pelo ICMBio, poderá ser adquirido em regime de condomínio pelos beneficiários.

Quando o condomínio não abranger toda área do imóvel, deverá ser realizado o desdobramento da matrícula do imóvel, ficando o saldo de área como remanescente da matrícula originária.

COMPRA E VENDA DE RESERVA LEGAL DENTRO DE UC

O processo de compra e venda será realizado entre o beneficiário e o cedente especialmente ao que se refere à definição dos valores transacionados.

As taxas cartoriais de transferência do imóvel, de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), serão de responsabilidade do(s) beneficiário(s), conforme normas estabelecidas pelo órgão tributário competente.

A inserção no Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (Sicar) da doação do imóvel ao ICMBio como compensação de reserva legal será de responsabilidade do beneficiário.

Sobre a transmissão do imóvel ao ICMBio não incidirão custas cartoriais, observado o regime de isenção.



PROCESSO ADMINISTRATIVO DE DOAÇÃO

O processo deve seguir os passos abaixo:

- I - instauração e instrução do processo;
- II - análise técnica relativa à fase de emissão de certidão;
- III - certidão para fins de compensação de reserva legal;
- IV - vistoria técnica para fins de constatação da inexistência de ocupações e apresentação de novos documentos;
- V - análise técnica relativa à fase de escrituração e registro;
- VI - análise jurídica da Procuradoria Federal especializada junto ao ICMBio quanto à regularidade da instrução processual;
- VII - decisão administrativa da respectiva Coordenação Regional do Instituto; e
- VIII - escrituração da doação ao ICMBio e respectivo registro imobiliário.

Todos os documentos que instruirão o processo deverão ser apresentados em via original ou em cópia autenticada.

Se a documentação apresentada no ato de instauração do processo não atender às exigências previstas, o interessado será notificado a suprir a omissão identificada.

O Cedente que solicita a instauração de processo administrativo para a Compensação de Reserva Legal no interior de Unidades de Conservação Federais de domínio público.

Cada processo administrativo será por imóvel, independentemente do número de matrículas que o componham e será instaurado em nome do titular do domínio.

Quando se verificarem sobreposição de imóveis, os processos administrativos também serão apensados até que seja resolvida a divergência.



FASES PARA COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL

O processo dos cedentes de imóveis será estabelecido em duas etapas, da seguinte forma:

FASE I

Tem como objetivo a expedição da Certidão para Compensação de Reserva Legal.

Essa fase contempla a emissão de certidão, a instrução processual deverá se ater à análise de documentação da pessoa física ou jurídica interessada, juntada do título ou registro imobiliário e análise da área, do polígono do imóvel e da respectiva localização do imóvel, verificando a incidência de sobreposição com a unidade de conservação.

Documentação necessária:

- I - Cópia da carteira de identidade e do Cadastro de Pessoa Física - CPF dos proprietários e representante legal;
- II - Ato constitutivo, estatuto ou contrato sociais, devidamente registrados e atualizados;
- III - Certidão de inteiro teor que comprove a existência de cadeia dominial trintenária ininterrupta ou com prazo inferior a trinta anos, quando iniciada por título expedido pelo poder público ou oriundo de decisão judicial, transitada em julgado, relativa a titularidade do domínio;
- IV - Será exigida cópia do título aquisitivo originário ou certidão deste, que comprove o domínio privado do imóvel a ser indenizado, acompanhada da cadeia dominial correspondente ininterrupta e válida até a origem, quando:
 - a) For constatada a existência de ação judicial ou requerimento administrativo que objetive a anulação da matrícula do imóvel ou a desconstituição do título de domínio ostentado pelo interessado;
 - b) Forem constatados fortes indícios de nulidade na matrícula ou no registro do imóvel;
 - c) Houver disputa judicial entre um ou mais interessados sobre o imóvel objeto da indenização;
 - d) Quando se tratar de áreas localizadas em faixa de fronteira, passíveis de ratificação pelo Incra, hipótese, ainda, em que o interessado deverá comprovar a existência de processo visando a ratificação do imóvel junto ao Incra.
- V - Finda a ação judicial ou dirimidas as razões geradoras da dúvida quanto à validade da matrícula, a demonstração da existência de cadeia dominial trintenária ininterrupta será suficientemente para o prosseguimento do processo.
- VI - Planta do imóvel e memorial descritivo que possibilite identificar a localização do imóvel em relação à UC e a outros imóveis existentes na malha fundiária do ICMBio.
- VII - Certidões comprobatórias da inexistência de ônus, gravames

e ações reais e pessoais reipersecutórias sobre o imóvel.

Constatada a regularidade técnica do processo administrativo do imóvel cedente, será expedido ao interessado uma "Certidão para Fins de Compensação de Reserva Legal".

A certidão tem por objetivo informar que a área está sobreposta a UC e que o imóvel foi considerado apto a participar do procedimento de compensação de reserva legal em unidade de conservação, na condição de cedente.

Na certidão devem ser listadas as pendências documentais necessárias para a que se possa efetuar a doação do imóvel e a observação de que o recebimento da doação estará condicionado à inexistência de ocupações.

FASE II

Trata da doação e registro imobiliário do imóvel em nome do ICMBio.

A lavratura da escritura de doação e registro do imóvel em nome do ICMBio perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, o titular do domínio deverá apresentar a documentação regularmente exigível pelos cartórios de tabelionato de notas e de registro imobiliário.

Documentação necessária:

I - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR atualizado;

II - Certidão comprobatória da inexistência de ônus, gravames e ações reais e pessoais reipersecutórias sobre o imóvel;

III - Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural emitida pela Receita Federal do Brasil pela internet ou por meio de suas Unidades;

IV - Comprovação da inexistência de débitos perante o IBAMA e o ICMBio, sendo aceita declaração emitida pelo IBAMA, inclusive por meio eletrônico, até que o ICMBio possua sistema de controle próprio;

V - Planta do imóvel e memorial descritivo, assinados por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica. Quando o imóvel estiver sobre a exigência legal de certificação do INCRA deverá ser apresentada a respectiva certificação.

O servidor do ICMBio, antes da escrituração e do registro imobiliário da doação, deverá realizar a vistoria no imóvel e emitir termo comprobatório de que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de ocupações. Porém as ocupações exercidas por comunidades beneficiárias com a categoria de uso sustentável não serão consideradas impeditivas para a efetivação da doação do imóvel ao ICMBio.

Concluídos esses procedimentos descritos promovidas a vistoria, a apresentação de novos documentos e a respectiva análise técnica, a Procuradoria Federal Especializada junto ao ICMBio procederá à análise jurídica do processo, emitindo parecer sobre a regularidade do procedimento, visando a doação do imóvel ao ICMBio através do mecanismo de compensação de reserva legal, e encaminhará o processo à respectiva Coordenação Regional, que proferirá decisão administrati-



va para fins de escrituração e registro da doação.

O registro imobiliário do imóvel doado deverá estar inserido no Sicar, com a devida averbação da área do imóvel a ser compensada pelo(s) beneficiário(s).

O cedente que tiver ingressado em juízo contra o ICMBio e a União, requerendo indenização do seu imóvel pela criação da Unidade de Conservação, deverá desistir da Ação para fazer jus à doação do imóvel ao ICMBio.

FINALIZANDO O PROCEDIMENTO DE DOAÇÃO

Homologada a aceitação pelo ICMBio, mediante decisão da respectiva Coordenação Regional do Instituto, deverá ser efetivada a escritura pública de compra e venda, devidamente registrada, entre particulares com imediata doação da propriedade pelo beneficiário ao ICMBio, estabelecendo a citação do suporte legal que levou à doação da Reserva Legal Compensatória, cabendo o pagamento de todas as despesas necessárias à lavratura e registro dos atos e do ITBI dos interessados.

Não serão aceitas desistências de compromisso depois de realizado o registro do imóvel doado no Cartório de Registro de Imóveis ao ICMBio.