

MANUAL DE REGULARIZAÇÃO DE OCUPAÇÕES EM TERRAS PÚBLICAS RURAIS NO DISTRITO FEDERAL

PASSO A PASSO



Terracap

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

INTRODUÇÃO

A política de regularização visa, dentre outros objetivos, conferir segurança jurídica e possibilitar aos ocupantes/concessionários rurais a realização de investimentos para incremento da produção rural, visando o desenvolvimento econômico ambientalmente sustentável e socialmente justo.

Este manual busca orientar o produtor rural acerca dos procedimentos para a regularização da ocupação das terras públicas rurais pertencentes ao Distrito Federal ou à Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal/Terracap.

Está em vigor a Lei Distrital nº 5.803, de 11 de janeiro de 2017, regulamentada pelo Decreto Distrital nº 38.125, de 11 de abril de 2017, que instituiu a Política de Regularização de Terras Públicas Rurais pertencentes ao Distrito Federal ou à Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal/Terracap.

De acordo com a Lei Distrital nº 6.286, de 10 de abril de 2019, que altera a redação da Lei nº 5.803, de 11 de janeiro de 2017, o prazo para requerer regularização da área ocupada vai até o dia 15 de abril de 2020.

Para fazer jus à regularização, o ocupante de terra pública rural deve comparecer à Sala do Produtor, localizada no Edifício Sede da Secretaria de Estado da Agricultura, Abastecimento e Desenvolvimento Rural - Distrito Federal – SEAGRI-DF, Parque Estação Biológica, Asa Norte, para preencher o requerimento-padrão específico de regularização de ocupação.

ABRANGÊNCIA E REQUISITOS EXIGIDOS

A regularização abrange ocupações rurais, ainda que situadas na Zona Urbana, desde que apresentem características rurais, em conformidade com regulamento da SEAGRI-DF. As glebas com características rurais inseridas em zona urbana poderão ser objeto de contrato específico e são regularizadas como áreas rurais, desde que atendam ao disposto nos artigos 278 a 283 do PDOT (Lei Complementar nº 803/2009);

As áreas públicas rurais localizadas no Distrito Federal poderão ser regularizadas, diretamente àqueles que as estejam ocupando com cultura agrícola e/ou pecuária efetiva, observado o lapso temporal exigido, qual seja, na ocupação pelo próprio requerente/ocupante atual, deve-se comprovar ocupação efetiva da área antes de 5 de dezembro de 2008. Em caso de sucessão, necessário comprovar que a área se encontrava ocupada antes de 27 de agosto de 2004.

O ocupante necessita apresentar, além dos documentos de identificação e dos comprovantes da ocupação:

1. Recibo da inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR);
2. Declaração de não ser concessionário de outra área pública no DF;
3. Certidões negativas ou positivas com efeito de negativa: Secretaria de Fazenda, Planejamento, Orçamento e Gestão - SEFP-DF, Secretaria de Estado da Agricultura, Abastecimento e Desenvolvimento Rural do Distrito Federal – SEAGRI-DF, Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal/ Terracap e Imposto Territorial Rural/ITR.

MODALIDADES DE REGULARIZAÇÃO

1. Concessão de Direito Real de Uso/CDRU: Escritura Pública pela qual a Administração Pública transfere ao Concessionário, de forma onerosa, o direito real de uso da área rural, podendo o concessionário optar pela compra ou não, seguindo, neste último caso com o pagamento da retribuição anual. É a forma preferencial de regularização.

2. Concessão de Direito de Uso Oneroso/CDU: Contrato administrativo entre a Administração Pública e o produtor para o uso privativo da terra pública rural, de forma onerosa, mediante retribuição anual. Se aplica às áreas sem matrícula individualizada.

NOVIDADES DA LEGISLAÇÃO

1. A CDU e a CDRU são transferíveis *inter vivos* e *causa mortis* e não podem ser objeto de penhora ou de arresto, salvo se resultar de garantia de operação de crédito rural tomado em instituição financeira com atuação no Distrito Federal;

2. Não é cobrada retribuição anual da CDU e da CDRU sobre as áreas de Reserva Legal e de Preservação Permanente definidas na forma da lei;

3. O valor de retribuição anual da CDU é de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor mínimo da terra nua por hectare estabelecido na Planilha de Preços Referenciais da Superintendência Regional do INCRA, no Distrito Federal SR/28 - DFE vigente, atualizada monetariamente nos moldes da Lei Complementar Distrital nº 435, de 2001;

4. O valor de retribuição anual da CDRU é de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre a avaliação procedida pela Terracap ou pelo Distrito Federal, conforme o caso, em conformidade com a metodologia determinada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, levando-se em conta

os critérios de dimensão, localização, capacidade de uso, recursos naturais intrínsecos e preço corrente na localidade, e tendo como base o valor mínimo da terra nua por hectare estabelecido na Planilha de Preços Referenciais da Superintendência Regional do INCRA, no Distrito Federal SR/28 - DFE vigente, atualizada monetariamente nos moldes da Lei Complementar Distrital nº 435, de 2001. Caso o valor da avaliação fique abaixo do valor da Planilha de Preços Referenciais da Superintendência Regional do INCRA. O valor mínimo da terra nua por hectare estabelecido nesta planilha é o valor a ser utilizado para fins de cálculo da retribuição anual da CDRU.

5. Os valores resultantes da retribuição anual da CDU e da CDRU são destinados ao Fundo de Desenvolvimento Rural do Distrito Federal - FDR e ao Fundo de Aval do Distrito Federal - FADF, na forma da lei;

6. O valor da terra nua, para fins de alienação de imóvel rural com matrícula individualizada, objeto ou não de CDRU, será aferido mediante avaliação procedida pela Terracap, em conformidade com a metodologia determinada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, levando-se em conta os critérios de dimensão, localização, capacidade de uso, recursos naturais intrínsecos e preço corrente na localidade, deduzindo-se os valores das benfeitorias e acessões correspondentes à abertura de área, conservação e melhoria do solo, tendo como base o valor mínimo por hectare estabelecido na Planilha de Preços Referenciais da Superintendência Regional do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, no Distrito Federal SR/28 - DFE vigente, atualizada monetariamente nos moldes da Lei Complementar nº 435, de 27 de dezembro de 2001;

7. Nos casos de alienação do imóvel rural serão executadas as seguintes etapas, na ordem que se apresentam:

I - avaliação da terra nua pela concedente na forma do art. 11 da Lei nº 5.803/2017;

II - aplicação do índice redutor de ancianidade previsto no art. 16, incisos I da Lei nº 5.803/2017, sobre o valor obtido no inciso anterior, sendo para este fim somado o tempo de detenção desde a primeira ocupação, comprovada em processo administrativo;

III - aplicação do índice redutor de preservação ambiental previsto no art. 16, inciso II da Lei nº 5.803/2017, sobre o valor obtido no inciso anterior;

IV - abatimento dos valores relativos à execução dos serviços topográficos, quando estes tiverem sido realizados por beneficiário ocupante de área inferior a 4 módulos fiscais, na forma do art. 18, §2 da Lei Federal nº 12.024, de 27 de agosto de 2009;

V - formalização de opção pelo adquirente quanto à forma de pagamento, em conformidade com o art. 15 da Lei nº 5.803/2017;

VI - formalização de opção pelo adquirente, quanto à periodicidade e da quantidade de parcelas, quando se tratar de pagamento parcelado, na forma do art. 15, inciso II da Lei nº 5.803/2017;

VII - aplicação do desconto de 10% para pagamento à vista, na forma do art. 15, inciso II da Lei nº 5.803/2017.

Obs: No pagamento parcelado incidirá o bônus de adimplemento sobre o valor da parcela, previsto no art. 15, II, “c” da Lei 5.803/2017.

8. Em 19 de março de 2019, por meio do Decreto Distrital nº 39.720, o Governador do Distrito Federal instituiu a Central de Regularização com o objetivo de agilizar e otimizar o processo de regularização de terras públicas rurais no Distrito Federal pertencentes ao patrimônio do Distrito Federal e à Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – TERRACAP, abrangidas pela Lei 5.803 de 11 de janeiro de 2017, e que atendam às condições da legislação.

DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA A REGULARIZAÇÃO

Além do requerimento-padrão específico, faz-se necessário juntar a documentação mínima a seguir para solicitar a regularização da ocupação rural, que se inicia perante a SEAGRI/DF:

Em caso de Pessoa Natural:

1. Cópia do documento de identificação com foto;
2. Cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF);
3. Cópia do documento que comprove o estado civil do (a) requerente e, se for casado(a) ou tiver união estável, cópia do documento de identificação com foto e o CPF do cônjuge.
4. Declaração firmada pelo requerente e o seu cônjuge ou companheiro (a), sob as penas da lei, de que não são concessionários de outra terra rural pertencente ao Distrito Federal ou à Terracap;
5. Comprovação de inscrição da gleba no Cadastro Ambiental Rural (CAR);
6. Documentação que comprove a condição de ocupante da gleba e do tempo de ocupação;
7. Mapa de localização da gleba ocupada com tabela de coordenadas dos vértices definidores de limites.

Em caso de Pessoa Jurídica:

1. Cópia do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) e da inscrição estadual;
2. Cópia do ato constitutivo da empresa e das alterações posteriores;
3. Certidão simplificada da Junta Comercial ou documento similar, se existente;
4. Cópia do documento de identificação com foto e o CPF do representante legal da empresa;
5. Procuração pública e documento de identificação com foto do procurador,

quando se fizer representar por procurador;

6. Declaração firmada pelo representante da empresa, sob as penas da lei, de que não é concessionária de outra terra rural pertencente ao Distrito Federal ou à Terracap;

7. Comprovação de inscrição da gleba no Cadastro Ambiental Rural (CAR);

8. Documentação que comprove a condição de ocupante da gleba e o tempo de ocupação;

9. Mapa de localização da gleba ocupada com tabela de coordenadas dos vértices definidores de limites.

Toda a documentação apresentada deverá estar autenticada em cartório ou deverá ser apresentada junto com os originais para conferência pelo servidor, no momento do atendimento.

PROCEDIMENTOS

A seguir, um resumo dos procedimentos adotados para a regularização de ocupações rurais, podendo haver alterações a critério da SEAGRI/DF.

1. Recebimento do requerimento com a documentação juntada;
2. Análise prévia da documentação e autuação do processo no Sistema Eletrônico de Informações – SEI;
3. Análise quanto à comprovação da ocupação efetiva da gleba, anterior aos marcos temporais estabelecidos em lei;
4. Caracterização da gleba em relação à situação fundiária, ao macrozoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), à situação ambiental e demais situações;
5. Vistoria para verificação da atividade rural e/ou ambiental efetiva;
6. Homologação e cadastro da ocupação;

7. Solicitação de apresentação do Plano de Utilização da Unidade de Produção/P.U;
8. Análise do P.U. pelo Grupo de Trabalho/GTPU;
9. Juntadas certidões de adimplência;
10. Análise jurídico-legislativa para verificar a conformidade do processo em relação à aplicação da legislação;
11. Análise pelo Conselho de Regularização das Áreas Públicas Rurais do Distrito Federal (Coreg);

Nesse momento o (a) legítimo (a) ocupante estará apto (a) a firmar um dos instrumentos jurídicos previstos da Lei Distrital nº 5.803/2017, seja CDU (caso a área ocupada ainda não disponha de matrícula) ou CDRU, quando a área ocupada já é imóvel com matrícula individualizada registrada em Cartório.

ATUAÇÃO DA TERRACAP

Na TERRACAP, a Diretoria de Regularização Social e Desenvolvimento Econômico – DIRES, por meio da Gerência de Regularização de Imóveis Rurais – GERUR, é a responsável pela coordenação dos esforços empreendidos pela Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal com vista à regularização fundiária dos imóveis rurais de sua propriedade, assim como das ocupações rurais neles inseridas.

PONTOS RELEVANTES

Data limite para requerer regularização: 15 de abril de 2020.

Onde requerer: Secretaria de Estado da Agricultura, Abastecimento e Desenvolvimento Rural do Distrito Federal – Parque Estação Biológica, Asa Norte.

Informações adicionais:

Telefones: (61) 3350-2222 / Terracap
(61) 3051-6404 / SEAGRI-DF

Email: sac@terracap.gov.br

ANOTAÇÕES

MANUAL DE REGULARIZAÇÃO DE OCUPAÇÕES EM TERRAS PÚBLICAS NO DISTRITO FEDERAL



**Secretaria de Estado da
Agricultura, Abastecimento
e Desenvolvimento Rural
do Distrito Federal**

