



Presidência da República Subchefia para Assuntos Jurídicos

DECRETO Nº 433, DE 24 DE JANEIRO DE 1992

Dispõe sobre a aquisição de imóveis rurais, para fins de reforma agrária, por meio de compra e venda.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 84, inciso IV, da Constituição, e tendo em vista o que dispõem os arts. 2º, § 2º, alínea a ; 6º, 7º, 8º, 16, parágrafo único; 17, caput e alínea c , e 31, da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, e 18, da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966,

DECRETA:

Art. 1º É o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) autorizado a adquirir terras rurais, por compra e venda, para fins de reforma agrária, de acordo com a Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, obedecendo ao disposto neste decreto.

Art. 2º O processo de aquisição das terras terá início mediante proposta de compra de imóvel rural de propriedade de particular, formulada pelo Incra ou pelo Estado e Município que tenham celebrado, com o Incra, o convênio de que trata o art. 16, deste decreto.

Parágrafo único. A proposta deverá ser acompanhada:

I - de documentação relativa:

- a) à identidade do proprietário, se pessoa física;
 - b) ao ato constitutivo, estatuto ou contrato social, devidamente registrados e atualizados, e comprovação de sua representação legal, em se tratando de sociedades comerciais;
 - c) à inscrição do ato constitutivo, com prova do mandato da diretoria em exercício, no caso de sociedade civil;
- II - certidão de cadeia dominial vintenária ininterrupta, ou prazo inferior a vinte anos, quando iniciada por título expedido pelo Poder Público, ou oriundo de decisão judicial, transitada em julgado, relativa à titularidade do domínio;
- III - certidões comprobatórias da inexistência de ônus, gravames e ações reais e pessoais reipersecutórias sobre o imóvel, bem como de sua situação cadastral e tributária;

IV - em caso de fundada dúvida e, se pedida pelo Incra, declaração expressa do Estado, da situação do imóvel, afirmando que questiona ou pretende questionar o domínio do imóvel;

V - planta ou croquis da situação do imóvel, com indicação das vias de acesso e cursos d'água principais.

Art. 3º Não serão adquiridos imóveis rurais inadequados para a implantação de projeto de assentamento ou que, por suas características e peculiaridades, não devam ser utilizados em atividades agropecuárias, segundo o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Renováveis (Ibama).

§ 1º O Ibama será consultado sobre a aquisição, devendo manifestar-se no prazo de dez dias.

§ 2º O decurso do prazo fixado no parágrafo anterior, sem a manifestação do Ibama, importará anuência à aquisição do imóvel objeto da consulta.

Art. 4º As aquisições de imóveis rurais previstas neste decreto ocorrerão preferencialmente em áreas de manifesta tensão social para o assentamento de trabalhadores rurais, visando atender a função social da terra.

Art. 5º O Diretor de Recursos Fundiários do Incra constituirá comissão, composta nos termos do art. 7º deste decreto, para proceder vistoria e avaliação no imóvel ofertado.

§ 1º A vistoria observará especialmente os seguintes aspectos:

a) a utilidade do imóvel para o fim de reforma agrária, suas características agronômicas, topográficas, climáticas, hídricas e viárias;

b) a existência, na região de situação do imóvel, de infraestrutura de serviços de saúde, educação, transporte, armazenamento, eletrificação e comunicação;

c) a existência no imóvel de benfeitorias, inclusive culturas, florestas plantadas, pastagens artificiais e naturais, florestas ou matas nativas e outros recursos naturais renováveis identificando-se aqueles de preservação ou conservação;

d) a presença no imóvel de arrendatários, parceiros, trabalhadores rurais assalariados, nele residentes, ou outros ocupantes, inclusive os não autorizados.

§ 2º Durante a vistoria, a comissão colherá do proprietário ou possuidor de área confrontante, declaração de que as divisas do imóvel vistoriando são respeitadas ou contestadas.

Art. 6º Ao proceder à avaliação, a comissão levará em conta, especialmente:

I - a localização do imóvel, sua dimensão e a potencialidade de uso da terra;

II - o estado de conservação das benfeitorias;

III - a circunstância de existir sobre o imóvel ocupação que o deprecie;

IV - o valor da terra rural na região, segundo dados obtidos junto a instituições oficiais, inclusive financeiras, no fisco Municipal e em outra fonte, se possível.

§ 1º Conhecida, durante a avaliação, a existência de imóveis similares ao avaliando, com preços e condições favoráveis para o Poder Público, a comissão registrará o fato.

§ 2º No procedimento da avaliação serão utilizados critérios da prática do mercado imobiliário, atribuindo-se um único valor para a terra e suas acessões naturais, que tenham sobrevivido à terra sem a intervenção do proprietário, quando existentes, devendo o preço final ser apurado segundo

as indicações dos estabelecimentos ou instituições que operem no meio rural e ajustado de acordo com as classes de uso do solo, como ocupações, localização, infra-estrutura viária, acesso, relevo e recursos hídricos.

§ 3º A avaliação das benfeitorias será feita com base no custo atual de reposição do material empregado na construção, com as depreciações calculadas em função do estado de conservação ou da eficiência da obra.

§ 4º O valor das culturas perenes será calculado com base no custo agregado de formação, ajustado segundo o método de plantio e de produção estimada e depreciação em função do estado fitossanitário.

Art. 7º A vistoria e a avaliação serão efetuadas por técnicos do Incra, designados pelo Diretor de Recursos Fundiários, acompanhados por avaliador do Banco do Brasil S.A., se disponível na região de localização do imóvel avaliando, e pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal.

§ 1º Quando se tratar da hipótese prevista no art. 16, deste decreto, participará, necessariamente, da comissão de avaliação, um técnico do Estado ou do Município interessado na aquisição do imóvel.

§ 2º O Incra convidará para acompanhar a vistoria e a avaliação a Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural (Emater), como órgão de terras do Estado-membro, da situação do imóvel, ou um técnico da Prefeitura Municipal, o Sindicato de Trabalhadores Rurais e o Sindicato dos Produtores Rurais, com atuação na área.

Art. 8º A comissão, no prazo de quinze dias, contados da sua nomeação, efetuará a vistoria e apresentará ao Superintendente Estadual do Incra o respectivo laudo técnico.

§ 1º O laudo técnico, circunstanciado, conterá necessariamente o relatório em que serão focalizados todos os elementos referidos nos arts. 5º e 6º deste decreto, bem como outros dados relevantes colhidos pela comissão, com parecer conclusivo.

§ 2º Ao laudo referido no parágrafo acima, poderão ser anexadas eventuais observações e recomendações das pessoas que foram convidadas a acompanhar a vistoria e a avaliação.

§ 3º O laudo, depois de datado e assinado pelos componentes da comissão e visado pelas pessoas convidadas a que se refere o parágrafo anterior, será apresentado ao Superintendente Estadual do Incra.

Art. 9º O Superintendente Estadual juntará o laudo aos autos respectivos, e os remeterá, com o seu despacho, ao Diretor de Recursos Fundiários.

§ 1º O Diretor de Recursos Fundiários convidará o proprietário do imóvel para entendimento sobre as condições de sua aquisição, segundo dispõe este decreto, colhendo, nos autos, o seu pronunciamento.

§ 2º Caso haja acordo na aquisição do imóvel, o Diretor de Recursos Fundiários remeterá os autos à Procuradoria Jurídica, que se manifestará conclusivamente sobre o processo de aquisição.

§ 3º À vista do parecer da Procuradoria Jurídica, o Diretor de Recursos Fundiários proferirá despacho fundamentado, indicando os recursos disponíveis a serem utilizados, por meio de títulos

da dívida agrária e outros existentes para aquisição do imóvel rural, enviando os autos ao Presidente do Incra.

§ 4º O Presidente do Incra submeterá o caso à apreciação e deliberação do Conselho de Diretores, que poderá determinar as diligências que julgar convenientes.

Art. 10. Acatada, pelo Conselho de Diretores do Incra, a aquisição proposta, o Presidente do Incra expedirá portaria, na qual indicará as razões da aquisição do imóvel, contendo:

I - os seus fundamentos legais e regulamentares, inclusive a deliberação do Conselho de Diretores;

II - os motivos determinantes da medida;

III - a descrição do imóvel rural, objeto da aquisição, com sua denominação, área, limites, localização, constando o número do cadastro do Incra e a matrícula no Registro de Imóveis;

IV - a qualificação do proprietário rural e sua concordância;

V - o preço e as condições de seu pagamento acertados;

VI - a destinação a ser dada ao imóvel.

§ 1º Na portaria prevista neste artigo, o Presidente do Incra determinará as providências necessárias à aquisição do imóvel, como a elaboração da minuta de escritura, a emissão de títulos da dívida e, quando necessário, o empenho de despesa para os pagamentos em dinheiro.

§ 2º A aquisição de imóvel rural realizar-se-á sempre ad mensuram, conforme o Código Civil e terá como instrumento de transmissão a Escritura Pública de Compra e Venda.

§ 3º Deverá constar na escritura que o vendedor se responsabiliza, integralmente, pelas obrigações trabalhistas, resultantes de eventuais vínculos empregatícios, mantidos com os que trabalhem ou tenham trabalhado no imóvel sob aquisição e por quaisquer outras reclamações de terceiros, inclusive por aquelas relativas a indenizações por benfeitorias, bem como pelo pagamento das taxas, custas, impostos e demais emolumentos inerentes à lavratura.

Art. 11. O pagamento da terra e de suas acessões naturais, a que se refere o art. 6º, § 2º, deste decreto, será feito em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis em parcelas iguais e sucessivas, a partir do segundo ano de sua emissão, com os seguintes prazos:

I - dez anos, para imóveis com área até 5.000 (cinco mil hectares);

II - quinze anos, para imóveis com área de 5.001 (cinco mil e um) a 10.000 (dez mil) hectares;
e

III - vinte anos, para imóveis com área superior a 10.000 (dez mil) hectares.

§ 1º As benfeitorias úteis e necessárias poderão ser pagas em dinheiro, no todo ou em parte, caso não haja acordo com o proprietário sobre o pagamento em títulos da dívida agrária.

§ 2º No caso do parágrafo anterior, o prazo dos títulos da dívida agrária será de dez anos.

Art. 12. A minuta da escritura, elaborada ou visada pela Procuradoria Jurídica, será submetida à apreciação do Presidente do Incra e por ele despachada ao Diretor de Recursos Fundiários, que diligenciará a lavratura do respectivo instrumento em três dias.

§ 1º A escritura deverá ser assinada pelos vendedores, ou por procuradores legais, e pelo Presidente do Incra, ou, mediante delegação, pelo Diretor de Recursos Fundiários ou outro servidor da autarquia.

§ 2º Lavrada a escritura, o Incra promoverá a sua apresentação ao Cartório de Registro de Imóveis, no prazo máximo de cinco dias.

Art. 13. Lavrada a escritura de compra e venda, e feita a matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, o Presidente do Incra determinará as medidas necessárias à efetiva destinação do imóvel adquirido, comunicando ao Ministério da Agricultura e Reforma Agrária tal aquisição, que se fará acompanhar de cópia da respectiva escritura.

Art. 14. O disposto neste decreto poderá ser observado na aquisição de imóvel rural pertencente a ente público, quando inviável sua utilização, mediante convênio entre o Incra e o seu proprietário.

Art. 15. Desde que propício ao assentamento de trabalhadores rurais, o Incra poderá receber imóveis por dação em pagamento, na forma prevista no Decreto-Lei nº 1.766, de 28 de janeiro de 1980, mediante entendimento com o Departamento da Receita Federal e com as Prefeituras Municipais respectivas, face à destinação do Imposto Territorial Rural.

Art. 16. Fica o Incra autorizado a celebrar convênio com Estado ou Município para assentamento em área de atuação daqueles entes públicos.

Art. 17. O Presidente do Incra poderá baixar instruções necessárias à execução do disposto neste decreto.

Art. 18. As autoridades responsáveis pelo fiel cumprimento do presente decreto deverão, sempre que possível, diligenciar para a redução dos prazos nele estabelecidos, podendo determinar que se efetuem, concomitantemente, as providências nele previstas.

Art. 19. As disposições deste decreto aplicam-se, no que couber, aos processos em curso no Incra, que serão reexaminados pela Diretoria de Recursos Fundiários e adaptados às novas disposições, com aproveitamento dos atos já praticados.

Art. 20. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 21. Revoga-se o Decreto nº 236, de 23 de outubro de 1991.

Brasília, 24 de janeiro de 1992; 171º da Independência e 104º da República.

FERNANDO COLLOR
Antonio Cabrera