

PORTARIA SERFAL Nº 1, DE 19 DE MAIO DE 2010

(D.O.U. 20/05/2010)

Fixa os procedimentos para definição de valor, encargos financeiros e formas de pagamento dos imóveis a serem alienados de forma onerosa no âmbito da Amazônia Legal.

O SECRETÁRIO-EXECUTIVO ADJUNTO EXTRAORDINÁRIO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA AMAZÔNIA LEGAL, no uso da atribuição que lhe confere os arts. 4º, X, e 19, I, do Decreto nº 6.813, de 3 de abril de 2009, resolve:

Art. 1º Esta Portaria fixa os procedimentos para definição de valor, encargos financeiros e formas de pagamento dos imóveis a serem alienados de forma onerosa no âmbito da Amazônia Legal, definidos no art. 3º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, com área contínua acima de um módulo fiscal e até quinze módulos fiscais, desde que inferior a mil e quinhentos hectares.

CAPÍTULO I

DO VALOR REFERENCIAL

Art. 2º Os preços unitários básicos de terras para os municípios/regiões, serão estabelecidos pela planilha referencial de preços de terras vigente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra, representados pelos valores mínimos de mercado da terra nua por hectare.

§ 1º Um município poderá ser subdividido em regiões com diferentes valores mínimos de mercado da terra nua por hectare.

§ 2º Confeccionada a tabela referencial de preços de terra e definidos os valores mínimos de mercado para os municípios/regiões, estes serão armazenados em um banco de dados e publicados na rede mundial de computadores.

Art. 3º Os valores mínimos de mercado da terra nua por hectare definidos para os municípios/regiões poderão sofrer alterações de acordo com novas pesquisas de mercado.

CAPÍTULO II

DO VALOR FINAL DOS IMÓVEIS

Art. 4º Sobre os valores estabelecidos no Capítulo I incidirão índices relativos à ancianidade, especificidades regionais (localização e condições de acesso) e dimensão dos imóveis.

Art. 5º O valor final da terra nua por hectare dos imóveis em processo de regularização fundiária será obtido mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$VTNf/ha = VTNr/ha \times Fdis \times Fcon \times Fdim \times Fanc$$

Onde:

VTNf/ha = Valor final da terra nua por hectare (R\$/ha);

VTNr/ha = Valor referencial da terra nua por hectare (R\$/ha);

Fdis = Índice do fator distância ao núcleo urbano ou distrito mais próximo;

Fcon = Índice do fator acesso ao imóvel;

Fdim = Índice do fator dimensão da área;

Fanc = Índice do fator ancianidade da ocupação.

§ 1º Os índices que incidirão sobre o valor mínimo da terra nua por hectare serão obtidos por meio de vistoria técnica na área requerida.

§ 2º Quando dispensada a vistoria prévia, os índices que incidirão sobre o valor mínimo da terra nua por hectare serão atribuídos com base nas informações obtidas nas declarações dos ocupantes.

§ 3º Os índices mencionados no *caput* poderão ser obtidos ou aferidos por meio da utilização de critérios geoespaciais.

§ 4º Os índices referidos no *caput* estão definidos no anexo a esta Portaria.

Art. 6º O valor do imóvel será obtido com o emprego da seguinte expressão matemática:

Valor do Imóvel = $VTNf/ha$ (R\$) x Área (ha)

Parágrafo único. Caso um imóvel ocupe uma área em mais de um município ou em mais de uma região com valores mínimos de mercado da terra nua por hectare diferentes, o cálculo do valor do imóvel considerará a proporção de cada uma dessas partes e seu respectivo $VTNr/ha$, conforme a seguinte expressão:

Valor do Imóvel (R\$) = $[(VTNr1/ha \times A1) + (VTNr_n/ha \times A_n)] \times Fdis \times Fcon \times Fdim \times Fanc$

Onde:

$VTNr1/ha$ = Valor referencial da terra nua por hectare da fração 1 do imóvel (R\$/ha);

$VTNr_n/ha$ = Valor referencial da terra nua por hectare da fração n do imóvel (R\$/ha);

$A1$ = Área da fração 1 do imóvel (ha);

A_n = Área da fração n do imóvel (ha);

$Fdis$ = Índice do fator distância ao núcleo urbano mais próximo;

$Fcon$ = Índice do fator acesso ao imóvel;

$Fdim$ = Índice do fator dimensão da área;

$Fanc$ = Índice do fator ancianidade da ocupação.

Art. 7º Quando se tratar de área acima de quatro módulos fiscais, ao valor do imóvel serão acrescidos os custos relativos à execução dos serviços topográficos, se executados pelo poder público.

Art. 8º Quando um imóvel incidir em mais de um município com valores de módulos fiscais diferentes, para efeitos de cálculo da quantidade de módulos fiscais do imóvel, deverá ser considerado o módulo fiscal do município onde estiver localizada a maior porção do imóvel.

CAPÍTULO III

DA FORMA DE PAGAMENTO

Art. 8º O valor do imóvel será pago pelo beneficiário da regularização fundiária em prestações anuais e sucessivas e será resgatado em até vinte anos, com carência de três anos, contados a partir da data da expedição do título de domínio.

§ 1º O pagamento das prestações anuais será efetuado mediante Guia de Recolhimento da União - GRU ou outro instrumento decorrente de convênio ou contrato firmado com instituições financeiras.

§ 2º Em caso de extravio ou de não recebimento da GRU, o beneficiário poderá requerer a segunda via na Divisão Estadual de Regularização Fundiária na Amazônia Legal - SRFA da situação do imóvel.

§ 3º No caso de pagamento à vista do valor integral do imóvel, o beneficiário de regularização terá direito a 20 (vinte) por cento de desconto sobre o valor a ser pago, no termos do art. 17, § 2º, da Lei nº 11.952, de 2009.

CAPÍTULO IV
DOS ENCARGOS FINANCEIROS

Art. 9º Para área acima de quatro módulos fiscais sobre o valor da parcela incidirá a taxa efetiva de juros de 6,75% a.a. (seis inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano), conforme estabelecido no item 6.2. do Manual de Crédito Rural, divulgado pelo Banco Central do Brasil.

Art. 10. Para áreas de até quatro módulos fiscais, sobre o valor da parcela incidirão taxas efetivas de juros da seguinte forma:

I - taxa efetiva de juros de 1% a.a. (um por cento ao ano) para operações que não excedam R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);

II - taxa efetiva de juros de 2% a.a. (dois por cento ao ano) para operações que superem R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) e não excedam R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

III - taxa efetiva de juros de 4% a.a. (quatro por cento ao ano) para operações que superem R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Art. 11. O ocupante de área de até quatro módulos fiscais terá direito aos benefícios do Programa "Nossa Terra - Nossa Escola", sob forma de redução na proporção de 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela anual.

Art. 12. Caso seja editado regulamento que seja mais benéfico, os títulos já emitidos poderão ter seus valores e encargos financeiros retificados, desde que seja requerido pelo titular do contrato.

Art. 13. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

CARLOS MÁRIO GUEDES DE GUEDES

ANEXO I
CRITÉRIOS QUE INCIDEM NO VALOR FINAL DOS IMÓVEIS

Fdis) Fator distância do imóvel em relação a sede do Município ou Distrito mais próximo:

Especificação	
distância (Km)	Escala de valor
até 15 Km	0,950
acima de 15 até 30 Km	0,860
acima de 30 até 50 Km	0,770
acima de 50 Km	0,680

Fcon) Fator condição de acesso ao imóvel:

Especificação	Escala de valor
Situação ótima - rodovia asfaltada ou tempo de navegação até 1 hora*	0,950
Situação muito boa - estrada permanente cascalhada ou tempo de navegação acima de 1 até 3 horas*	0,896
Situação boa - estrada temporária cascalhada ou ramal permanente ou tempo de navegação acima de 3 até 6 horas*	0,842
Situação regular - ramal temporário ou tempo de navegação acima	0,788

de 6 até 12 horas*	
Situação desfavorável - sem acesso por veículos convencionais ou navegação possível somente em parte do ano	0,734
Situação má - Somente a pé ou navegação restrita	0,680

*Embarcação mais utilizada na região Fdim) Fator dimensão da área:

O fator de dimensão do imóvel (em módulos fiscais) é obtido por meio da equação:

$$Fdim = 0,0571x + 0,3129.$$

Onde x = Número de módulos fiscais inclusive as frações.

Para efeitos de destaque do patrimônio público, todos os imóveis com dimensão até um módulo fiscal terão como resultado de fator dimensão o valor 0,01. Os imóveis acima de quinze módulos fiscais terão como resultado de fator o valor 1,17.

Fanc) Fator ancianidade:

O fator ancianidade é obtido por meio da equação:

$$Fanc = - 0,027x + 1,085.$$

Onde x = Anos de ocupação inclusive as frações.

Deve-se levar em conta que, para efeitos de cálculo do valor do imóvel, as ocupações realizadas há menos de cinco anos terão como resultado de fator o valor 0,950 e a as ocupações com mais de quinze anos terão como resultado de fator o valor 0,680.