

# **BOLETIM DO IRIB**

MARÇO DE 1981 — N. 46

## **PENHORA EM EXECUÇÃO FISCAL**

De acordo com a recente Lei 6.830, de 22.9.1980, em vigor desde 20.12.1980, várias inovações foram introduzidas no procedimento das execuções fiscais promovidas pela União, pelos Estados, Distrito Federal, Municípios e respectivas autarquias.

No que importa para o registro imobiliário, deve-se observar que a nova lei dispõe que o despacho do Juiz, que deferir a inicial, importa ordem para a penhora e o seu registro, independentemente do pagamento de custas ou outras despesas.

Uma vez efetivada a penhora será lavrado termo, ou auto, de penhora pelo oficial de justiça, que entregará uma cópia desse termo, ou auto, juntamente com a ordem de registro (ou seja, cópia da petição inicial devidamente despachada pelo Juiz) ao Cartório de Registro de Imóveis, ao qual incumbirá promover o registro devido. Fica, portanto, dispensada a exigência de mandado ou certidão do ofício judicial pelo qual corre o processo.

Pela Instrução 17-b, vigente desde 22.12.1980, o Presidente do INCRA baixou normas sobre o parcelamento de imóveis rurais (loteamento e desmembramento). É o seguinte o texto referido:

## INSTRUÇÃO 17-b DO INCRA

*Dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais.*

### 1 — DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1 — São formas de parcelamento do solo, o loteamento e o desmembramento.

1.2 — Considera-se loteamento a divisão de gleba em lotes, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

1.3 — Considera-se desmembramento a divisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

### 2 — PARCELAMENTO, PARA FINS URBANOS, DE IMÓVEL RURAL LOCALIZADO EM ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA

2.1 — O parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado em zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal, rege-se pelas disposições da Lei 6.766, de 19.12.79, e das legislações estaduais e municipais pertinentes.

2.2 — Em tal hipótese de parcelamento, caberá ao INCRA, unicamente, proceder, a requerimento do interessado, à atualização do cadastro rural, desde que aprovado o parcelamento pela Prefeitura Municipal ou pelo Governo do Distrito Federal, e registrado no Registro de Imóveis.

2.3 — A atualização cadastral será:

a) do tipo *cancelamento*, quando o parcelamento abranger a totalidade da área cadastrada;

b) do tipo *retificação*, quando o parcelamento, para fins urbanos, abranger parcialmente a área cadastrada e permanecer como imóvel rural uma área remanescente.

### 3 — PARCELAMENTO, PARA FINS URBANOS, DE IMÓVEL RURAL LOCALIZADO FORA DE ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA

3.1 — O parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal, rege-se pelas disposições do art. 96 do Decreto nº 59.428,

de 27.10.66 e do art. 53 da Lei nº 6.766, de 19.12.79.

3.2 — Em tal hipótese de parcelamento, caberá, quanto ao INCRA, unicamente sua prévia audiência.

3.3 — Os parcelamentos com vistas à formação de núcleos urbanos, ou à formação de sítios de recreio, ou à industrialização, somente poderão ser executados em área que:

a) por suas características e situação, seja própria para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas;

b) seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária;

c) comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando anti-econômico o seu aproveitamento.

3.4 — A comprovação será feita pelo proprietário, através de declaração da Municipalidade e/ou através de circunstanciado laudo assinado por técnico habilitado.

3.5 — Verificada uma das condições especificadas no item 3.3, o INCRA, em atendimento a requerimento do interessado, declarará nada ter a opor ao parcelamento.

3.6 — Aprovado o projeto de parcelamento, pela Prefeitura Municipal ou pelo Governo do Distrito Federal, e registrado no Registro de Imóveis, o INCRA, a requerimento do interessado, procederá à atualização cadastral, conforme o disposto no item 2.3.

### 4 — PARCELAMENTO, PARA FINS AGRÍCOLAS, DE IMÓVEL RURAL LOCALIZADO FORA DE ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA

4.1 — O parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal, rege-se pelas disposições do art. 61 da Lei 4.504, de 30.11.64, do art. 10 da Lei 4.947, de 6.4.66, dos arts. 93 e seguintes do Decreto 59.428, de 27.10.66, e do art. 8º da Lei 5.868, de 12.12.72.

4.2 — Em tal hipótese de parcelamento, caberá ao INCRA a prévia aprovação do projeto

4.3 — A aprovação de projeto de desmembramento sujeita-se, no que couber, às normas seguintes.

4.4 — Para aprovação de projeto de loteamento, o interessado deverá apresentar requerimento, instruído com os documentos seguintes:

- título de propriedade;
- cadeia dominial;
- quitação fiscal;
- memorial descritivo de todo o imóvel e do loteamento;
- planta de todo o imóvel;
- planta do loteamento;
- planilha de cálculos;
- plano de aproveitamento.

4.4.1 — O requerimento:

4.4.1.1 — Quando formulado por pessoa física, deverá conter o nome por extenso do requerente, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência, CPF, documento de identidade, código de cadastramento do imóvel e finalidade do projeto de parcelamento.

4.4.1.1.1 — Se o proprietário for casado, o respectivo cônjuge também deverá assinar o requerimento.

4.4.1.1.2 — O proprietário e, se for o caso, o respectivo cônjuge poderão ser representados por procurador, desde que juntado ao requerimento o instrumento do mandato.

4.4.1.2 — Quando formulado por pessoa jurídica, deverá conter a denominação ou razão social do requerente, lugar onde tem sua sede, CGC, código de cadastramento do imóvel, finalidade do projeto de parcelamento e deverá ser ainda instruído com comprovantes:

a) de que os seus atos constitutivos, e eventuais alterações, estão registrados na competente Junta Comercial;

b) de que o signatário do requerimento representa efetivamente a pessoa jurídica e tem poderes suficientes para o ato.

4.4.1.2.1 — O requerente poderá ser representado por procurador, desde que juntado ao requerimento o instrumento do mandato.

4.4.2 — O título de propriedade deverá estar devidamente registrado no competente Registro de Imóveis e ser acompanhado do comprovante do registro de rerratificação da área, quando a constante do título divergir da que figura na planta geral do imóvel.

# PARCELAMENTO DE IMÓVEL RURAL

4.4.3 — A cadeia dominial consistirá em certidão do Registro de Imóveis, em ordem inversa, dos títulos de domínio até vinte anos, mencionando, quanto a cada um deles:

a) natureza e data de cada um dos títulos;  
b) data, livro, folha e número de ordem, do registro de cada um deles.

4.4.4 — A quitação fiscal consistirá no comprovante de quitação do último lançamento do ITR.

4.4.5 — Os memoriais descritivos:

4.4.5.1 — No caso do imóvel como um todo, deverá abranger:

a) denominação do imóvel e denominação do loteamento;

b) localização (Distrito, Município e Estado) e distância do imóvel ao perímetro urbano da sede do Município;

c) roteiro perimétrico, contendo o ponto de partida, rumos ou azimutes seguidos e orientação dos antigos marcos, com os respectivos cálculos, distâncias, indicações dos atuais marcos, limites e confrontações;

d) área total do imóvel, área a ser loteada e área remanescente, se for o caso;

e) acidentes geográficos encontrados, como valos, córregos, rios, lagoas, elevações e marcos antigos;

f) indicação das culturas existentes, dos campos, matas, capoeiras e áreas não aproveitáveis;

g) vias de acesso e de comunicação interna, já existentes e as que serão abertas;

h) informações sobre o clima, vegetação e relevo;

i) informações sobre os solos do imóvel e o seu potencial agrícola;

j) assinatura dos técnicos responsáveis pelos serviços, mencionando os nomes, qualificação profissional e respectivos números de registro no CREA.

4.4.5.2 — No caso de loteamento deverá ser apresentado em quatro vias, abrangendo:

a) denominação do imóvel e denominação do loteamento;

b) nome do proprietário;

c) número de cada lote e respectiva área;

d) marcos ou estações;

e) rumos ou azimutes;

f) dimensões das áreas (frente, fundo, lado direito e lado esquerdo);

g) limites e confrontações;

h) assinatura dos técnicos responsáveis pelo projeto, mencionando os nomes, qualificação profissional e respectivos números de registro no CREA.

4.4.6 — A planta geral do imóvel deverá ser apresentada em cópia heliográfica, contendo todas as especificações técnicas e legais exigidas, bem como:

a) laterais do perímetro, devidamente demarcadas;

b) distâncias de um marco a outro e perímetro de todo o imóvel;

c) área total do imóvel, área a ser loteada e área remanescente, se for o caso;

d) delimitação e indicação, conforme título de propriedade, dos limites e confrontantes;

e) altitudes relativas de cada estação do instrumento e a conformação altimétrica ou orográfica aproximada dos terrenos;

f) construções existentes, com indicação dos seus fins, bem como os marcos, valos, cercas, muros divisórios e outros quaisquer vestígios que sirvam ou que tenham servido de base à demarcação;

g) cursos d'água existentes;

h) indicação, por cores convencionais, das culturas existentes, pastos, campos, matas, capoeiras e outros;

i) indicação, no título da planta, de: nome do imóvel; Distrito, Município e Estado de situação do imóvel; data de confecção dos trabalhos;

j) legenda, com a discriminação das áreas;

l) indicação, na parte superior e à direita da planta, do Norte verdadeiro, bem como da declinação magnética do lugar;

m) assinatura do responsável pela planta, mencionando o nome, qualificação profissional e respectivo número de registro no CREA.

4.4.7 — A planta do loteamento deverá ser apresentada em quatro cópias heliográficas, elaboradas segundo as especificações técnicas exigidas para a planta geral do imóvel, e contendo os seguintes elementos:

a) denominação do loteamento;

b) indicação de rumos ou azimutes e distâncias em todo o perímetro a ser loteado;

c) distâncias, áreas e numeração dos lotes, dimensões e nomenclatura das vias de comunicação;

d) marcos, rumos ou azimutes e distâncias para cada área constante do plano do loteamento;

e) legenda completa, localizada à direita e abaixo da planta, contendo: número e somatório das áreas dos lotes, somatório das áreas das estradas (especificando largura e comprimento), somatório das áreas de reserva florestal, somatório das demais áreas, e a área total do loteamento e a do imóvel (que deverão conferir com as que constam da planta geral do imóvel e dos memoriais descritivos);

f) assinaturas do proprietário (ou do procurador devidamente constituído) e dos técnicos responsáveis pelo projeto, mencionando os nomes, qualificação profissional e respectivos números de registro no CREA.

4.4.8 — A planilha de cálculos analíticos deverá acompanhar a planta geral do imóvel.

4.4.9 — O plano de aproveitamento deverá:

a) indicar se no imóvel será aplicada a exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista;

b) apresentar, quando se tratar de imóvel destinado a exploração agrícola, programação consubstanciada nos seguintes critérios:

I — comprovação da viabilidade técnica e econômica das culturas selecionadas;

II — uso adequado dos recursos naturais;

III — especificação das técnicas de manejo do solo e dos tratamentos culturais a serem empregados;

IV — plano de exploração ajustado ao calendário agrícola determinado para a região e para as culturas programadas;

c) incluir demonstrativo da viabilidade econômica da exploração, com apresentação dos cálculos de investimentos necessários, despesas, receitas e lucros;

d) apresentar informações sobre o nível tecnológico da exploração, assistência técnica aos agricultores compradores dos lotes e comercialização da produção.

4.5 — O requerimento previsto no item 4.4 deverá ser apresentado, com a respectiva documentação, à correspondente Coordenadoria, que fará as vistorias e avaliações necessárias, nos termos da Portaria 783, de 30.5.75, cabendo ao Departamento de Projetos e Operações — DP as verificações finais e sua aprovação.

4.6 — Poderá o INCRA, a qualquer tempo, promover vistorias, a fim de comprovar:

a) a veracidade das informações prestadas quando do requerimento;

b) a exata execução de quanto proposto.

4.7 — Nos projetos de loteamento deverão ser observados os seguintes preceitos:

4.7.1 — Os estabelecidos na Lei 4.771, de 15.9.65 (Código Florestal).

4.7.2 — Nenhum lote poderá ser colocado à venda sem a prévia aprovação do projeto pelo INCRA e sem o respectivo registro no Registro de Imóveis.

4.7.3 — A área mínima a ser loteada não poderá ser inferior a cinco vezes o módulo da exploração prevista, da respectiva zona típica.

4.7.4 — A área mínima de cada lote não poderá ser inferior ao módulo da exploração prevista ou à fração mínima de parcelamento, da respectiva zona típica.

4.8 — Os loteamentos da espécie deverão estar localizados próximo a núcleos urbanos, que lhes sirvam de apoio, ou neles deverá estar prevista a formação de núcleos urbanos.

## 5 — DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1 — Os casos omissos serão resolvidos pelo Departamento de Projetos e Operações — DP.

5.2 — A presente Instrução se aplica aos processos em curso e entrará em vigor na data de sua publicação no Boletim de Serviço do INCRA.

5.3 — Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Instrução nº 17-a e as Normas DPC ns. 1L, 2L, 3L e 4L, todas do INCRA.

# CONJUNTOS HABITACIONAIS EM TERRENOS DE MARINHA ISENÇÃO DE LAUDÊMIO

O Dec.-lei 1.850, de 15.1.1981, tornou isentas de laudêmio as transferências do domínio útil de terrenos de marinha, destinados à construção de conjuntos habitacionais de interesse social. É o seguinte o texto do mencionado decreto-lei:

## DECRETO-LEI 1.850 DE 15.1.1981

*Isenta de laudêmio as transferências do domínio útil de terrenos de marinha, destinados à construção de conjuntos habitacionais de interesse social*

Art. 1º. As transferências do domínio útil de terrenos de marinha e seus acréscidos, destinados à construção de conjuntos habitacionais de interesse social, com financiamento do Sistema Financeiro de Habitação — SFH, ficam isentas do pagamento de laudêmio, quando o adquirente for pessoa jurídica vinculada ao mesmo Sistema ou primeiro comprador de unidade residencial, erigida nos referidos terrenos.

Parágrafo único. Consideram-se de interesse social, para efeito da isenção de que trata este artigo, os conjuntos habitacionais cujas unidades sejam vendidas por preço não superior à importância correspondente a 1.350 Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional — ORTN.

Art. 2º. A isenção concedida pelo presente Decreto-lei não se estende a terceiros, salvo sucessão hereditária, devendo constar expressamente da escritura a ser registrada no Registro de Imóveis.

Art. 3º. O presente Decreto-lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



INSTITUTO DE REGISTRO  
IMOBILIÁRIO DO BRASIL

**Diretoria:** Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Nicolau Balbino Filho (MG), Oly Érico da Costa Fachin (RS), Roberto Baier (SC); 1ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2ª Secretária, Léa Emília Braune Portugal (DF); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureiro, Arnaldo Vosgerau (PR); Diretora de Relações Públicas, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), Olímpio Leite Pereira Filho (GO), Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Suplentes, Álvaro Mello (CE), Cláudio Fioranti (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

**BOLETIM DO IRIB**  
MARÇO DE 1981 — N. 46

**Diretor Responsável:** Elvino Silva Filho.

**Editor:** Arnaldo Malheiros.

**Redação:** Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna.

**Diagramação e Arte:** Beato Ten Prensafeta, Roberto Silva, Vicente de Paulo Sousa e Waldir Eduardo dos Santos.

**Fotocomposição:** Márcio Jonas Cason

**Sede:** Rua Major Sertório, 110, 01222 São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822.

**Serviços Gráficos:** Fotocomposto pela Editora Revista dos Tribunais Ltda., Rua Conde do Pinhal, 78, 01501 São Paulo, SP — e impresso pela Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A, Rua Conde de Sarzedas, 38, 01512 São Paulo, SP.