

As Novas Normas na Desapropriação do Imóvel Rural

¹Paulo Daetwyler Junqueira

O INCRA publicou em 31/01/2013 as Portarias n° 5, 6 e 7. Elas dispõem sobre os procedimentos administrativos voltados à obtenção de imóveis rurais para fins de reforma agrária.

Na obtenção são observados dois critérios. Oportunidade e Conveniência.

Na Oportunidade o imóvel rural para ser desapropriado tem que ser comprovadamente improdutivo – GUT inferior a 80% e/ou GEE inferior a 100%.

Na Conveniência o INCRA tinha parâmetros subjetivos, onde cada Superintendência Regional, através das suas câmaras técnicas, aplicava seus próprios entendimentos – custo/benefício, localização, aptidão agrícola e etc.

Agora isso mudou e além dos Laudos de Fiscalização e de Avaliação, foram criadas conveniências objetivas e explícitas, com a produção do Estudo acerca da Capacidade de Geração de Renda do Imóvel-ECGR.

O ECGR deverá identificar:

- ✓ a aptidão agrícola familiar (este imóvel serve para plantar o que?);
- ✓ a capacidade de uso do solo (Grupos A, B e C). Os solos são classificados com base nos tipos de intensidade de uso das terras. As classes de uso (I a VIII) baseiam o grau de limitação de uso, a natureza da limitação e as condições específicas que afetam o uso ou manejo da terra. São restrições baseadas nas combinações físicas e químicas existentes em cada imóvel, como declividade, permeabilidade, profundidade, textura, índice pluviométrico, intensidade de uso e etc. Com essa classificação, teremos a viabilidade do tipo de exploração a se realizar.
- ✓ O estudo dos caracteres econômicos como zona de localização – mercado e preços são fundamentais para o sucesso. Não podemos esquecer dos caracteres sociais intrínsecos à propriedade como as

¹ Advogado, Engenheiro Agrônomo, Administrador Rural especialista nas áreas ambientais, agrárias e tributárias rurais.

JUNQUEIRA & ASSOCIADOS
CONSULTORIA RURAL
Ambiental - Agrária - Tributária

relações sociais internas, habitações, recreações, renda e mão de obra e os da zona do imóvel, como salubridade, assistência sanitária, educacional e demografia.

- ✓ O atendimento legal das áreas de preservação permanente e de reserva legal;
- ✓ Capacidade de assentamento projetada não inferior a quinze famílias, calculada a partir do potencial de geração de renda produtiva do imóvel, e, talvez, a maior mudança,
- ✓ O custo do imóvel por família assentada, obtido a partir do laudo de Avaliação.

Assim, o valor máximo do imóvel, por família beneficiária, não poderá exceder os seguintes valores de referências, por região geográfica e bioma incidente, que foram calculados com base na média das desapropriações dos últimos 36 meses :

- I. R\$ 40.000,00 nos biomas Cerrado e Caatinga, na região Nordeste;
- II. R\$ 80.000,00 nos biomas Amazônia e Mata Atlântica, na região Nordeste, e bioma Cerrado, no Estado de Tocantins;
- III. R\$ 90.000,00 no bioma Amazônia, nas regiões Centro Oeste, Norte e bioma Pampa; e
- IV. R\$ 140.000,00 nas demais regiões do país.

Desta forma, para calcular os custos por família assentada o INCRA deverá projetar o número de famílias passíveis de serem assentadas na área conforme o apurado Laudo de Avaliação e no estudo do ECGR.

Para melhor entendimento vamos analisar casos concretos em processos desapropriatórios.

1. Localização do imóvel = Estado de São Paulo; área total = 676,0 ha; área aproveitável = 520,0 ha; capacidade de assentamento = 35 famílias; valor total do imóvel=R\$ 6.760.000,00.
Cálculo por família assentada= $R\$ 6.760.000,00 \div 35 = R\$ 193.142,86$
Resultado = Como o valor limite por família assentada para a localização do imóvel é de R\$ 140.000,00, o imóvel não pode ser desapropriado pela inconveniência de ter um custo mais elevado.

JUNQUEIRA & ASSOCIADOS
CONSULTORIA RURAL
Ambiental - Agrária - Tributária

2. Localização do imóvel = Estado do Mato Grosso bioma Amazônia; área total = 2.191,50 ha; área aproveitável = 1.563,99 ha; capacidade de assentamento = 104 famílias; valor total do imóvel = R\$ 10.957.500,00.

Cálculo por família assentada= R\$ 10.957.500,00 ÷ 104 = R\$ 105.360,57.

Resultado = Como o valor limite por família assentada para a localização do imóvel é de R\$ 90.000,00, o imóvel não pode ser desapropriado pela inconveniência de ter um custo mais elevado.

Por fim, como o processo desapropriatório é demasiadamente lento, pode ocorrer um lapso temporal muito grande entre a data da apuração do valor do imóvel e a do efetivo pagamento – no ajuizamento da desapropriação ou da lavratura da escritura de obtenção - podendo não ocorrer a contemporaneidade do valor ofertado, e assim, ocorrer uma variação significativa de preços para a maior. Desta forma, a Portaria nº 5 prescreve que deverá ser realizada a atualização mercadológica ou realizada nova vistoria. Em ocorrendo uma variação de 20% a maior ou os valores excedam os limites por família assentada a ação de desapropriação só poderá ser ajuizada após expressa autorização do Ministro de Estado do Desenvolvimento Agrário.

Com essas novas normas assim praticadas, teremos sem dúvida, uma maior confiabilidade no processo de desapropriação - no tocante a administração e gerenciamento da verba pública, na seleção das áreas, no combate a grilagem, fraudes, corrupção, e no custo/benefício - enfim, num maior sucesso e êxito da possível reforma agrária nacional. É ver para crer.