

GUIA PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL EM ÁREA RURAL

SECRETARIA DE AGRICULTURA
DE MOGI DAS CRUZES

 /prefeituramogi



CLIQUE NAS OPÇÕES PARA INTERAGIR

PERGUNTAS FREQUENTES

1. Quais cuidados adotar antes de adquirir um imóvel em área rural?

2. Como verificar o registro geral do imóvel?

3. O que é o CCIR?

4. Como emitir o CCIR da minha propriedade? Como proceder em caso de dificuldade?

5. O que é ITR? Como declarar?

6. Qual a diferença entre propriedade e posse?

7. O georreferenciamento do meu terreno é obrigatório?

8. É permitido o loteamento em área rural?

9. O que acontece se eu comprar um lote irregular?

Quais cuidados adotar antes de adquirir um imóvel em área rural?

A compra do imóvel rural envolve uma série de cuidados. Antes de realizar qualquer tipo de transação é importante se certificar e buscar informação sobre a situação do imóvel e dos proprietários.

Registro Geral de Imóvel (RGI): Todo imóvel possui um registro no Cartório de Registro de Imóveis de sua competência, solicite uma certidão da matrícula e verifique se o imóvel pertence a quem está vendendo.

Fração mínima de parcelamento (FMP): É a menor área que um imóvel rural pode ser parcelado. Em Mogi das Cruzes/SP, por exemplo, a fração mínima é de 2 hectares, o que corresponde a 20.000m². **Não é permitida a venda em lotes menores que o determinado em área rural.**

Também é essencial conferir outras informações, como o georreferenciamento da área, multas por crime ambiental ou [débitos relativos a tributos federais](#).

[Voltar ao menu](#)

Como verificar o Registro Geral do Imóvel?

A consulta é pública. Você pode solicitar a informação no **Cartório de Registro de Imóveis**. Leve o endereço do imóvel, seus documentos pessoais e se possível, o número da matrícula ou transcrição.

Em Mogi das Cruzes

1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes

Local: R. Cel. Souza Franco, 1571 - Parque Monte Líbano

Funcionamento: Segunda a sexta-feira das 09h às 16h

Telefone: (11) 4728-4100

2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes

Local: Av. Cap. Manoel Rudge, 464 - Parque Monte Libano

Funcionamento: Segunda a sexta-feira das 09h às 16h

Telefone: (11) 4799-0020

[Voltar ao menu](#)

O que é o CCIR?

O Código de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) é um documento emitido pelo Incra, que comprova o cadastramento do imóvel rural junto à autarquia. É indispensável para transferir, arrendar, hipotecar, desmembrar, partilhar (em caso de divórcio ou herança) e obter financiamento bancário. Os dados constantes do CCIR são exclusivamente cadastrais, não legitimando direito de domínio ou posse.

Todo imóvel rural deve obrigatoriamente possuir o CCIR, não sendo uma opção do proprietário, que tem como responsabilidade manter o cadastro atualizado anualmente ou em caso de venda.

[CLIQUE AQUI para obter mais informações sobre a inclusão ou atualização do CCIR](#)

Voltar ao menu

Como emitir o CCIR da minha propriedade?

Para emitir o CCIR é necessário que o interessado e o imóvel rural possuam cadastro no Incra. Caso o CPF ou CNPJ não esteja cadastrado, será necessário buscar atendimento em uma unidade da rede Incra para realizar a inclusão no sistema.

É possível emitir o CCIR via aplicativo disponível para Android e IOS, baixando a versão mobile denominada SNCR ou pelo site: <https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao>

Após imprimir o CCIR é necessário pagar a **taxa de serviços cadastrais** por meio da Guia de Recolhimento da União (GRU). A guia é emitida junto com o certificado para a validação do documento. O pagamento é realizado na rede de atendimento do Banco do Brasil.



Atendimento Incra Mogi das Cruzes

Local: Secretaria de Agricultura - Av. Pref. Carlos Ferreira Lopes, nº 550, Vila Mogilar (Mercado do Produtor Minor Harada)

Telefone: (11)4798-5954

[Voltar ao menu](#)

O que é ITR? Como Declarar?

O Imposto Territorial Rural (ITR) é um tributo federal, cobrado anualmente das propriedades rurais, em contrapartida o IPTU, tributo municipal que contempla a zona urbana.

O imposto varia conforme o tamanho da propriedade e seu grau de utilização. Quanto maior a terra, maior o imposto a ser pago. Quanto mais utilizada com atividades de agricultura ou pecuária, menor será o imposto.

Para realizar a declaração, o contribuinte deverá baixar o **Programa Gerador da Declaração do ITR**, disponível no link:

<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/centrais-de-conteudo/download/pgd/ditr>

Todos os anos, a declaração deve ser realizada até o último dia útil do mês de setembro. Quem perder o prazo, deve pagar multa proporcional ao valor do imposto devido. O proprietário eu não declarar ou não pagar o tributo, ficará impossibilitado de vender o terreno ou obter financiamento.

[Voltar ao menu](#)

Qual a diferença entre propriedade e posse?

Propriedade é o imóvel rural com registro em cartório.

No caso de posse, há dois tipos:

- posse a justo título: quando a pessoa tem um documento público, que pode ser levado a registro (ex.: carta de arrematação ou mandado de usucapião, entre outros);
- posse por simples ocupação: devidamente registrada por órgão público atestando a posse mansa e pacífica do imóvel, contudo não havendo validade para ser registrado no cartório de registro de imóveis.

O Incra só emite o CCIR por simples ocupação quando o terreno não tem registro em cartório.

[Voltar ao menu](#)

O georreferenciamento do meu terreno é obrigatório?

O georreferenciamento consiste na **obrigatoriedade da descrição do imóvel rural**, em seus limites, características e confrontações, por meio de memorial descritivo firmado por profissional habilitado e georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, com precisão posicional a ser fixada pelo Incra.

QUEM DEVE SOLICITAR?

Em regra, todos os proprietários de imóvel, usufruários, posseiros ou foreiros devem solicitar. **Atualmente, os imóveis rurais com área inferior a 100 ha, objeto de desmembramento, parcelamento ou qualquer situação de transferência não precisam obter de imediato o georreferenciamento.** Tal providência será necessária a partir de 21 de novembro de 2023, respeitando os prazos de carência conforme o quadro abaixo:

acima de 100 ha	OBRIGATÓRIO
de 25 a 100 ha	a partir de 20/11/2023
menor que 5 ha	a partir de 20/11/2025

[Voltar ao menu](#)

É permitido o loteamento em área rural?

De acordo com a Lei Federal nº 6766/79 é vedado o parcelamento de solo em área rural para fins urbanos. Dessa forma, só é possível realizar o parcelamento do solo em área rural com vistas à urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio nas seguintes circunstâncias:

- caso a área seja considerada como área de expansão urbana;
- se a região estiver incluída em planos municipais de urbanização;
- quando a área é oficialmente considerada como zona de turismo, estância hidromineral ou balneária;
- em caso de comprovação de que a área tenha perdido suas características produtivas, sendo considerada de interesse de aproveitamento antieconômico.

Cabe ressaltar que também não é permitido o parcelamento em área menor que o lote mínimo permitido (FMP), o que em Mogi das Cruzes é de 2 ha.

Também é essencial ao proprietário, ficar atento à Lei nº 12.651 de 25/05/2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa.

[Voltar ao menu](#)

O que acontece se eu comprar um lote irregular em área rural?

A compra de um lote irregular pode acarretar em diversas situações, como multa ambiental, falta de acesso aos serviços de energia elétrica e abastecimento de água e impossibilidade de obter financiamento.

Além disso é muito comum o parcelamento irregular do solo, registrado apenas sob o contrato de compra e venda e que não oferece segurança jurídica ao comprador. Ao adquirir uma propriedade rural sem os documentos que comprovem devidamente a transferência da propriedade para o seu nome, você assume o risco de que futuramente o antigo proprietário possa requerer o direito sobre o lote, além das demais sanções penais cabíveis por omissão.

**EM CASO DE
LOTEAMENTO
IRREGULAR,
DENUNCIE:**

181 153
DISQUE DENÚNCIA GUARDA MUNICIPAL

4798-5015
FISCALIZAÇÃO

[Voltar ao menu](#)