

PROCEDIMENTOS PARA AQUISIÇÃO DE TERRAS

I - A PARTIR DE UM DECRETO PÚBLICO PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO

- 1) Uma vez que o decreto público para fins de desapropriação entre em vigor na data da sua publicação no diário oficial, tomando-se como referência o memorial descritivo da poligonal envolvente, deve ser constituída uma comissão específica pela área de interesse da Codevasf para a aquisição das terras inseridas naquela poligonal envolvente.

Observações:

- a) O decreto tem a validade de 5(cinco) anos, findo esse prazo caducará, pode ser renovada por mais um período, caso haja necessidade de mais tempo para a aquisição das terras, no entanto, uma nova prorrogação só será possível com um interstício de um ano (ver - Art. 10 Decreto Lei 9.282/46);
- b) Dentro da validade de um decreto para fins de desapropriação, as terras podem ser adquiridas de duas formas:
 - I. Aquisição direta.
Quando o proprietário aceita o valor proposto pela avaliação da Codevasf;
 - II. Aquisição Judicial.
Quando o proprietário não aceita o valor proposto pela avaliação da Codevasf;
- c) Para melhor aproveitamento do prazo do decreto para fins de desapropriação, é fundamental que haja um nivelamento entre as ações administrativas relativas à publicação do decreto e a aprovação de recursos para a aquisição das áreas, evitando que por falta de recursos e findo o prazo do decreto toda a operação seja frustrada;
- d) Não há necessidade de se adquirir integralmente toda a área inscrita na poligonal de desapropriação, geralmente a poligonal abrange com folga a área do projeto, pois é definida preliminarmente quando não se tem uma ideia detalhada da área total a adquirir, sendo assim, a comissão constituída para a aquisição de terras definirá o perímetro a ser efetivamente adquirido;
- e) Apesar do decreto público para fins de desapropriação de terras ter um prazo de validade para a aquisição das propriedades, a validade quanto a sua finalidade não tem prazo, pois as aquisições visam a implantação de um projeto público, com recursos públicos específicos que, com força no decreto, irá retirar daquela área proprietários de suas terras, não sendo possível a Codevasf alterar a sua finalidade após a sua aquisição sob pena de enquadramento em desvio de finalidade.

II – ROTEIRO DE ATIVIDADES

- 2) Parte dos procedimentos a seguir podem ocorrer independentemente da existência do decreto de desapropriação, pois a própria emissão do decreto geralmente é precedida de estudos preliminares, projeto básico e projeto executivo, ações que seguem paralelas a outros processos necessários.

A primeira tarefa é a caracterização física e jurídica das áreas que estão dentro da poligonal envolvente do decreto para fins de desapropriação como se segue, podem acontecer algum prejuízo na conclusão dessa fase na ausência do decreto de desapropriação, pela falta de colaboração de alguns proprietários, mesmo assim, será colhida informação suficiente para a conclusão do processo no seu tempo próprio.

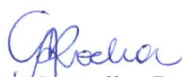
- f. Identificação do proprietário – Cadastro jurídico, documentos de 1 a 4 do anexo II;
- g. Identificação da propriedade – Cadastro jurídico, documentos 4, 6, 7 e 8 do anexo II;
- h. Caso a propriedade tenha escritura ou título registrado, segue para o cadastro físico e de benfeitorias;
- i. Caso a propriedade não tenha escritura ou título registrado, deverá ser acionado o instituto de terras do estado da federação onde estiver a ocorrência, obtendo sucesso, encaminha-se para registro do cartório de imóveis, de posse da certidão de inteiro teor, encaminha-se para a certificação no INCRA, e finalmente para a averbação do registro no cartório, na sequência, para a fase de o cadastro físico e benfeitorias, em caso de divergências entre a área encontrada e a área em documento, retorna-se o processo ao instituto de terras do estado da federação;
- j. Caso exista cláusula resolutiva no título/registro, encaminhar ao instituto de terras do estado da federação para exauri-lo;
- k. Caso exista demora quanto a definição dos recursos, criando uma grande lacuna temporal entre o início dos trabalhos e a conclusão do processo, é interessante que a contratação dos serviços de cadastro físico de benfeitorias e da avaliação sejam realizados mais à frente, evitando-se a ocorrência de retrabalho.
- l. Caso o conjunto de propriedades afetadas com o decreto para fins de desapropriação estejam com a sua caracterização física e jurídica concluídas, segue-se a fase de cadastro de benfeitorias produtivas e não produtivas e a avaliação do imóvel;
- m. De posse de todas as informações necessárias, e de um decreto para fins de desapropriação vigente, a comissão constituída para a aquisição das propriedades se



assentará com cada proprietário, apresentando a estes o valor de indenização proposto pela Codevasf oriundo da avaliação da propriedade;

- n. No caso de concordância com o valor e estando todos os documentos necessários presentes, é lavrada uma Ata de Reunião com o valor final indenizatório acordado;
 - o. Encaminha-se a DEX para a aquisição;
 - p. Junta-se a autorização da Superintendência Regional para empenho;
 - q. Empenha-se a despesa;
 - r. Efetua-se o recolhimento do ITBI (Impostos de Transmissão de Bens Imóveis);
 - s. Efetua-se o pagamento das custas cartoriais;
 - t. Efetua-se a escrituração;
 - u. Efetua-se o pagamento da indenização;
 - v. Efetua-se o registro da propriedade em nome da Codevasf;
 - w. Efetua-se o registro patrimonial da propriedade;
 - x. Conhecimento interno do processo;
 - y. Arquivamento do processo nas GRI/UAFs
 - z. Processo pronto para remembramento quando for o caso.
 - z1. No caso de discordância do valor indenizatório, é necessário ajuizar ação de desapropriação judicial;
 - z2. No caso 3 do anexo I, caso o proprietário não aceite o valor indenizatório, elaborar o laudo de avaliação inicial, juntar a ata de reunião, e encaminhar a DEX para ajuizar uma ação de desapropriação judicial;
 - z3. Junta-se a autorização da Superintendência Regional ou da Sede para empenho da indenização via depósito judicial;
 - z4. Decisão judicial de imissão de posse;
- Observação: “A imissão de posse nos dá direito ao acesso efetivo na propriedade, e com ela, poderemos realizar as obras necessárias, no entanto, não nos dá o direito de dispor da área para venda, mesmo que por promessa de compra e venda, o que só pode ocorrer com a Decisão Judicial tramitada em julgado.”*
- z5. Decisão Judicial tramitada em julgado;
 - z6. Segue-se a sequência a partir da letra “r” acima.

Brasília, 18 de março de 2020.



Arlete Carvalho Rocha
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF
Gerente

