OS CADASTROS AGRÁRIOS

PERSION ALDEMANI MARTINS DE FREITAS

Advogado especialista em Direito Tributário e Direito do Agronegócio e sócio da Aldemani Martins Advogados

O AGRONEGÓCIO tornou-se a locomotiva da economia brasileira, representando, atualmente, mais de um quarto do Produto Interno Bruto (PIB) nacional, colocando o País em uma posição de destaque no competitivo mercado mundial.

Assim, a propriedade e a posse passaram a protagonizar o mercado imobiliário, devido à grande valorização das áreas, em decorrência da pujança do setor. Desta forma, esses imóveis rurais devem, necessariamente, estar cadastrados regularmente nos órgãos competentes. Portanto, relacionamos os pontos obrigatórios da propriedade ou da posse:

- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR): é o cadastro do imóvel rural realizado no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) e administrado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra). Trata-se de um documento obrigatório para o desmembramento, o parcelamento, o remembramento, o arrendamento, a hipoteca, a partilha ou a alienação e a transferência a qualquer título da propriedade ou da posse. O cadastramento, o recadastramento e a emissão deverão ser efetuados diretamente pelo site do órgão fundiário, juntamente ao pagamento anual da taxa cadastral.

- Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR): o cadastro é realizado por meio de inscrição no Cadastro de Imóveis Rurais (CAFIR), obtendo-se, assim, o Número do Imóvel na Receita Federal (Nirf), que possibilitará a apresentação do Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR/Documento de Informação e Apuração do ITR (Diac/Diat). Trata-se de um tributo sujeito ao lançamento por homologação, em que o contribuinte declara, efetua o pagamento antecipado e fica sujeito à homologação do fisco. O imposto incide sobre a propriedade, a posse ou o domínio útil em 1º de janeiro de cada ano. O prazo para entrega da declaração inicia-se em agosto e se encerra em 30 de setembro de cada ano.

- Ato Declaratório Ambiental (ADA): é o instrumento legal para o cadastramento dos imóveis rurais junto ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (Ibama), especialmente das áreas de interesse ambiental, com a finalidade de fruição da isenção do ITR. A declaração deverá ser apresentada diretamente no site do órgão ambiental, e o prazo para entrega da declaração inicia-se em 1º de janeiro e se encerra em 30 de setembro de cada ano.

- Cadastro Ambiental Rural (CAR): é o registro público eletrônico da propriedade ou da posse, cuja inscrição é obrigatória e por prazo indeterminado, sendo, portanto, a primeira etapa da regularização ambiental do imóvel rural.

- Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR): é uma base comum de informações gerenciada em conjunto pela Receita Federal e pelo Incra que objetiva a integração entre os dois maiores cadastros territoriais de imóveis rurais do País (o CAFIR e o SNCR), o que se dá por meio da vinculação do Nirf com o CCIR.

- Georreferenciamento: é a localização precisa de um imóvel rural mediante a identificação dos limites e das confrontações obtidos pela elaboração do memorial descritivo por um profissional habilitado, contendo as coordenadas geográficas com precisão posicional referenciada no Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), administrado pelo Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF).

Com efeito, o cadastro agrário corresponde à radiografia da estrutura dos imóveis rurais do País e é imprescindível para que os proprietários e os possuidores obtenham as regularizações fundiária, fiscal, cadastral e ambiental de seus imóveis rurais, sobretudo em observância ao princípio constitucional da função social da propriedade. ■