

EXISTE IMÓVEL RURAL NA ZONA URBANA?

Áreas rurais como chácaras e sítios são comuns servirem como espaço social para festas de casamento, religiosas, festa rave, e ainda, outros tipos de eventos urbanos que são levados para áreas tipicamente rurais como os esportivos com equipamento de pesca, do tipo aventura com a utilização de jipe, motocicletas, bicicletas, ainda caminhadas, acampamentos, feiras agrárias e muitos outros.



Lembra que no artigo [Como escolher o melhor lugar para realizar um evento](#) comentei com você, que, antes de começar a organização do evento deveria conhecer o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento do seu Município? Isso tudo serve para você não cair numa verdadeira cilada.

É muito comum, num site de vendas de imóveis encontrarmos os anúncios de chácaras de 1.000 m², na zona rural, e, o preço sempre muito atrativo – desconfie de preços atrativos quando for em área rural – pois, o ditado já diz: ‘ o barato pode sair muito caro’.

Outra dica de ouro: quanto for comprar um imóvel rural ou urbano, faça uma pesquisa sobre a vizinhança, nos jornais da localidade, no Cartório de Registro Imobiliário, órgãos ambientais, prefeitura, faça uma busca detalhada, pois pode ser cansativo, mas com certeza as dores de cabeça serão bem menos frequentes.

“ATENÇÃO!

As chácaras de recreio ou áreas não produtivas são consideradas de “uso urbano”. Para serem parceladas em área menor do que 20.000m², é necessário um processo de loteamento que deve ser aprovado pela Prefeitura e registrado em Cartório antes da efetivação das vendas de lotes, como determina a Lei Federal n. 6.766/79, que rege os parcelamentos para fins urbanos. Por isso, a principal orientação é para que antes de efetivar a compra, o interessado busque informações na [Prefeitura](#) ou no Cartório de Registro de Imóveis. Denúncias podem ser feitas diretamente à Ouvidoria pelo 156. ”



Cada vez mais, esses fracionamentos irregulares de terrenos rurais estão ocorrendo em todas as cidades, o que é prejudicial não só para quem compra como também para todos os cidadãos do município que acabam perdendo áreas verdes de preservação ambiental e também a redução do espaço agrário que está cada vez mais antropotizado e, portanto, cada vez mais teremos escassez de alimentos e preços mais altos nos supermercados.



“Isso quer dizer que se um corretor me oferecer uma chácara chácara de 5.000m² ela é necessariamente irregular”? Exatamente isso. Reitero: não existe chácara documentalmente regular com menos de 20.000m².

Vamos deixar claro que, cabe ao Município a competência para legislar sobre o uso e ocupação do solo, mas, não pode o mesmo, fracionar o módulo rural, pois, não existe possibilidade prevista na Constituição Federal para isso.

De acordo com a Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964, denominada de Estatuto da Terra, existe uma classificação para o imóvel rural que pode ser: propriedade familiar, minifúndio, latifúndio e empresa rural. Com o advento da Constituição Federal de 1988, essa classificação estatutária foi substituída por uma outra terminologia de acordo com o art. 185, I, II, da Carta Constitucional brasileira, reguladas pela Lei n. 8.629, de 23 de fevereiro de 1993, assim ficando: pequena propriedade, média propriedade, propriedade produtiva.

Mas, foi a Lei n. 8.629/93, que definiu o tamanho das propriedades rurais, assim descrita no artigo 4º, descrevendo o tamanho da pequena e média propriedade, da seguinte forma:

(...)

II – Pequena Propriedade – o imóvel rural:

a) De área compreendida entre 1(um) e 4(quatro) módulos fiscais:

(...)

III – Média Propriedade – o imóvel rural:

b) De área superior a 4(quatro) e até 15(quinze) módulos fiscais:

Entretanto, não há previsão legal referente ao tamanho da grande propriedade, portanto, tudo aquilo que exceda os 15(quinze) módulos fiscais ou seja área bem maior se refere a grande propriedade.

Então, o que é Imóvel Rural?

A definição de **imóvel rural**, pode ser encontrada no inciso I, do art. 4, da Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964:

“Imóvel Rural, o prédio rústico, de área continua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada; ”

Percebeu que, a Lei menciona: *‘qualquer que seja a sua localização’?*

Sabe por que isso ocorre? Porque podem existir áreas rurais em plena área urbana, pois os elementos que identificam a caracterização do imóvel é: ser rústico e ser cultivável podendo ou não ter edificações.

Prédio Rústico, não quer dizer: aquela construção de alvenaria sem acabamento que veio à sua cabeça, ok? A Lei quer dizer que o ambiente é o mais natural possível, sem a intervenção dos meios produzidos pelo ambiente urbano, ou seja, o solo ‘in natura’, a água, as plantações, as criações de animais, a natureza em si.

Área contínua, significa o terreno destinado a atividade rustica, ou seja, é uma área destinada a plantio, criações de animais, a onde o seu proprietário ou posseiro, exerce a sua atividade econômica primária.

A Receita Federal, através do Ato Declaratório Normativo COSIT n. 9, de 31 de julho de 1998, considera em seu inciso I, que:

“A expressão “área contínua” de que trata o § 2º do art. 1º da Lei n. 9.393, de 19 de dezembro de 1996, tem o sentido de continuidade econômica, de utilidade econômica e de aproveitamento da propriedade rural; ”

Podendo ainda, ser essa área contínua, dividida por rua, rodovias, ferrovias ou rio (inc. II).

Portanto, bastando a área ser utilizada para a atividade econômica de natureza agrária, será ela declarada rural de acordo com o Estatuto da Terra.

Para o Incra proceder ao cadastro de imóvel rural, utiliza-se da definição dada pelo Estatuto da Terra e, por força da Instrução Normativa INCRA n. 95, de 27/8/2010, considera como sendo um único imóvel rural duas ou mais áreas confinantes pertencentes ao mesmo proprietário ou não, desde que seja mantida a unidade econômica, ativa ou potencial. Esse entendimento acompanha posição do Supremo Tribunal Federal sobre o assunto, conforme se vê dos Mandados de Segurança n. 24.488 e 21.919, por exemplo. E, para a Receita Federal, realizar o seu cadastrado para tributação do imóvel rural o mesmo poderá ter duas ou mais parcelas de terras, desde que localizadas fora do perímetro urbano do Município (§ 2, do artigo 1º, da Lei n. 9.393/96) já para o Registro Imobiliário, o imóvel rural poderá estar dentro ou fora do perímetro urbano, pois, que será considerado imóvel rural se constar em sua matrícula o código que o Incra atribui para a sua identificação, ou seja, o número do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR.

Para no Código Tributário Nacional, a situação muda um pouco quanto a incidência de impostos, pois que, nos termos do artigo 29, do CTN, o imposto sobre a propriedade territorial rural ‘tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localizado fora da zona urbana do Município’.

O Código Tributário identifica a localização do imóvel rural como estão ‘fora’ do perímetro urbano do município.

Portanto, para o Código Tributário, o imóvel rural não se confunde com o imóvel situado em zona urbana, por ter esta outras características distintas e destinação diferente, assim previstas no art. 32, desse dispositivo jurídico:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2(dois) dos incisos seguintes.

- I** – Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II** – Abastecimento de água;
- III** – sistema de esgotos sanitários;
- IV** – Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V** – Escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3(três) quilômetros do imóvel considerado.

Essa definição de imóvel urbano, referida no Código Tributário, exclui qualquer destinação agrária de um imóvel em área urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, bem complicada essa situação, pois que, afinal de contas pode ou não haver imóvel rural em perímetro considerado urbano?

Bem, coube à doutrina e à jurisprudência definir o que seja imóvel rural quanto a sua destinação e localização.

O Superior Tribunal de Justiça, já consignou ([Resp 621.680/RJ](#)) que a natureza do imóvel rural fica a cargo de sua destinação, pouco importando a sua localização.

Cabe, portanto, considerar a existência de um imóvel rural em perímetro urbano, de acordo com o Estatuto da Terra, orientado pelo entendimento da Instrução Normativa n. 82 do INCRA, que se baseia pela destinação do imóvel para exercer a sua função social e econômica pela exploração de atividade agrícola, de pecuária ou agroindustrial, mesmo estão localizados em área urbana.

A destinação do imóvel rural de acordo com o art. 186, da Constituição Federal de 1988, é a de atender os seguintes requisitos:

- I** – Aproveitamento racional e adequado;
- II** – Utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III** – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV** – Exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Ou seja, o imóvel rural, tem a função de produzir e gerar renda e trabalho para quem nele reside ou trabalhe. Sua função social está bem distante da especificada no § 2, do artigo 182, da [Constituição Federal](#), o imóvel rural, portanto, deve ser ocupado para a produção agrária de modo geral, observando a manutenção do meio ambiente natural.

Quando o imóvel for descaracterizado da sua função social, ou seja, perder a qualidade de imóvel rural, por, passar a ser inserido em área urbanizada, pode ser loteado em áreas de 3.000 a 5.0000 metros quadrados, podendo variar de um Município para outro. Esses lotes destinados as chácaras urbanas, são os chamados sítios de recreio, com a finalidade residencial, embora seus proprietários possam cultivar a área, manter arborizada ou ter uma pequena criação de animais. A limitação dos lotes deverá ser estabelecida no Plano Diretor do Município.

Lembrando mais uma vez, o parcelamento ou desmembramento do solo previsto na Lei n. 6.766/1979, conforme seu artigo 3º, é aplicável exclusivamente a zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica definidas no Plano Diretor ou, na sua falta, por lei municipal, não podendo ser aplicada tal norma em áreas rurais do Município, portanto, se o imóvel não estiver descaracterizado de sua função social pelo órgão competente (INCRA), o mesmo, continuará a ser considerado rural, e a atividade econômica e produtiva desenvolvida nele apenas poderá ser aquelas previstas no art. 6º da Lei n. 8.629/93.

Art. 6º Considera-se propriedade produtiva aquela que, explorada econômica e racionalmente, atinge, simultaneamente, graus de utilização da terra e de eficiência na exploração, segundo índices fixados pelo órgão federal competente.

§ 1º O grau de utilização da terra, para efeito do caput deste artigo, deverá ser igual ou superior a 80% (oitenta por cento), calculado pela relação percentual entre a área efetivamente utilizada e a área aproveitável total do imóvel.

§ 2º O grau de eficiência na exploração da terra deverá ser igual ou superior a 100%(cem por cento), e será obtido de acordo com a seguinte sistemática:

I – Para os produtos vegetais, divide-se a quantidade colhida de cada produto pelos respectivos índices de rendimento estabelecidos pelos órgãos competente do Poder Executivo, para cada Microrregião Homogênea;

II – Para a exploração pecuária, divide-se o número total de Unidade Animais (UA) do rebanho, pelo índice de lotação estabelecido pelo órgão competente do Poder Executivo, para cada Microrregião Homogênea;

III – a soma dos resultados obtidos na forma dos incisos I e II deste artigo, dividida pela área efetivamente utilizada e multiplicada por 100(cem), determina o grau de eficiência na exploração.

§ 3º Considera-se efetivamente utilizadas:

I – As áreas plantadas com produto vegetais;

II – As áreas de pastagens nativas e plantadas, observado o índice de lotação por zona de pecuária, ficado pelo Poder Executivo;

III – as áreas de exploração extrativa vegetal ou florestal, observados os índices de rendimento estabelecidos pelo órgão competente de Poder Executivo, para cada Microrregião Homogênea, e a legislação ambiental;

IV – As áreas de exploração de florestas nativas, de acordo com plano de exploração e nas condições estabelecidas pelo órgão federal competente;

V – As áreas sob processos técnicos de formação ou recuperação de pastagens ou de culturas permanentes;

VI – As áreas sob processos técnicos de formação ou recuperação de pastagens ou de culturas permanentes, tecnicamente conduzidas e devidamente comprovadas, mediante documentação e Anotação de Responsabilidade Técnica.

§ 4º No caso de consorcio ou intercalação de culturas, considera-se efetivamente utilizada a área total do consorcio ou intercalação.

§ 5º No caso de mais de um cultivo no ano, com um ou mais produtos, no mesmo espaço, considera-se efetivamente utilizada a maior área usada no ano considerado.

§ 6º Para os produtos que não tenham índice de rendimentos fixados, adotar-se-á a área utilizada com esses produtos, com resultado do cálculo previsto no inciso I do § 2º deste artigo.

§ 7º Não perderá a qualificação de propriedade produtiva o imóvel que, por razões de força maior, caso fortuito ou de renovação de pastagens tecnicamente conduzida, devidamente comprovados pelo órgão competente, deixar de apresentar, no ano respectivo, os graus de eficiência na exploração, exigidos para a espécie.

§ 8º São garantidos os incentivos fiscais referentes ao Imposto Territorial Rural relacionados com os graus de utilização e de eficiência na exploração, conforme o disposto no art. 49 da Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964.

Podemos, portanto, concluir que a atividade econômica desenvolvida em imóvel rural deve ser apenas a de utilização da terra mantendo o seu potencial de produtividade em equilíbrio com os recursos naturais e sua preservação e conservação o mais próximo de sua realidade natural, ou seja, a intervenção humana deve respeitar a qualidade de vida animal e dos demais seres humanos.



Entretanto, alguns imóveis rurais devido a sua proximidade com a zona urbana acabam perdendo a sua vocação agrária, passando a ser utilizado por seus proprietários ou titulares da posse para outras atividades consideradas urbanas como a moradia e o lazer desenvolvendo atividades econômicas voltadas principalmente para os eventos sociais.

Em alguns municípios o Plano Diretor delimita que as chácaras ou sítios com destinação de lazer, recreio e moradia ocupem áreas destinadas as atividades turísticas, estâncias climáticas, ou áreas de mananciais. Algumas propriedades de lazer são erguidas ao longo de represas.

Na cidade de Barretos, foi criada uma [Zona Rurbana](#), cujo objetivo é:

“Estimular o planejamento de zonas rurbanas de transição urbano-rural, para produção agroecológica e agroindustrial, de base familiar ou associativa, criando cinturões verdes e priorizando a econômica solidaria, o abastecimento e a segurança alimentar, bem como o manejo do território periurbano(art.38, Anexo 9, Lei Complementar n. 73/06).

Desde que a área seja urbana ou declarada de expansão urbana pelo município e, devidamente inserida e discriminada pelo plano diretor do município, onde o INCRA, declarar a descaracterização desse imóvel que passara de rural para urbano, pode haver o parcelado de forma regular.

Na cidade de Porto Ferreira, também no Estado de São Paulo, são reconhecidos os sítios de recreio em alguns loteamentos já existentes:

“Sítio de recreio: são as áreas destinadas ao uso habitacional com baixa densidade populacional e ocupação dos terrenos, possuindo lotes de grandes dimensões, devendo seu desmembramento ser proibido em função da infraestrutura existente. Estão localizadas atualmente nos loteamentos Recreio Aeroporto, Recreio Aeroporto “B”, Parque dos Laranjais, Estâncias do Granjeiros, Recreio São Lázaro, Estância Flávia e Cuca Fresca, sendo **proibido o uso industrial, comercial, empresarial e misto**, permitindo as edificações já aprovadas e instaladas anteriormente à vigência dessa Lei Complementar” (Lei Complementar n. 74/2007, art. 32, XI). (*grifos nossos*)

Como podemos perceber essas algumas atividades econômicas não poderão ser exercidas nessas propriedades, mas, isso não impede que seus proprietários desenvolvam outros tipos de atividades que possam agregar valor à terra.

Josiane de Abreu

Me segue no blogger: <https://ocondutordotempo.blogspot.com/>