



CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL – CCIR

O Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, popularmente conhecido como CCIR, é um documento emitido pelo Incra que prova a regularidade do imóvel rural, contendo informações sobre o proprietário titular, área e localização do imóvel, exploração, dados de aquisição, entre outros.

De acordo com os parágrafos 1º e 2º do artigo 22 da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, a apresentação do CCIR é indispensável para desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais. Nos casos de sucessão “causa mortis” nenhuma partilha, amigável ou judicial, poderá ser homologada por autoridades competentes, sem a apresentação do CCIR.

Além das questões acima, a falta ou divergência de informações no CCIR pode dificultar a vida do proprietário no âmbito bancário, uma vez que se tornou exigência entre os bancos a apresentação do CCIR nas solicitações de créditos rurais/agrícolas quando o proprietário oferece o imóvel em garantia.

A emissão do CCIR está condicionada ao pagamento da taxa anual, já que desde 2022 é obrigatória a quitação da taxa para disponibilização do CCIR.

O Certificado de Cadastro de Imóvel Rural pode ser emitido através do endereço eletrônico: <https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao> ou pelo aplicativo SNCR-Mobile, disponível para dispositivos móveis que usam os sistemas Android e IOS.

CADASTRO

O Cadastro do imóvel rural no Incra é simples e pode ser feito de forma on-line através do site: <https://sncr.serpro.gov.br/dcr> ou presencialmente em uma unidade de atendimento do INCRA.

Para efetivação do cadastro, no caso do proprietário(a) ser pessoa física será necessário a apresentação dos documentos pessoais dele(a) e do cônjuge (RG, CPF e certidão de nascimento ou casamento). No caso de pessoa jurídica, os documentos necessários são o ato constitutivo, última alteração contratual ou ata de assembleia e documentos pessoais dos sócios e administradores.

Também será necessário o envio de documentos relacionados à propriedade:

1 – ÁREA REGISTRADA: *Certidão de Inteiro Teor da(s) matrícula(s) ou transcrição, relativa(s) ao imóvel objeto de atualização cadastral, expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias (original, cópia autenticada ou documentação eletrônica, conforme regulamentado pelas autoridades competentes);*

2 – ÁREA DE POSSE A JUSTO TÍTULO: *Escritura Pública cujo objeto seja imóvel rural, tais como Escritura de Compra e Venda, de Doação, de Dação em Pagamento, de Permuta, de Divórcio e Partilha, de Inventário e Partilha, de Divisão Amigável (original, cópia autenticada ou documentação eletrônica, conforme regulamentado pelas autoridades competentes);*

- Título Judicial, como Carta de Sentença, Formal de Partilha, Carta de Adjudicação, Carta de Arrematação, Mandados, entre outros extraídos de autos judiciais (original, cópia autenticada ou documentação eletrônica, conforme regulamentado pelas autoridades competentes);





- Título Expedido pelo Poder Público, como Título de Venda de Terras Devolutas, Título de Legitimação de Terras Devolutas, Título de Concessão de Direito Real de Uso, entre outros (original, cópia autenticada ou documentação eletrônica, conforme regulamentado pelas autoridades competentes);

- Certidão Expedida pela Junta Comercial ou pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, relativa ao registro de atos como: Constituição de Pessoa Jurídica, com incorporação do imóvel ao seu patrimônio; Ata de Incorporação, Fusão, Cisão ou Transformação; Extinção de Pessoa Jurídica, Redução do Capital ou Retirada de Sócio, com pagamento de haveres em imóvel rural; entre outros (original, cópia autenticada ou documentação eletrônica, conforme regulamentado pelas autoridades competentes).

3 – ÁREA DE POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO: Declaração expedida pela Prefeitura Municipal, pelo Sindicato Rural do município de localização do imóvel, pela Embrapa ou pela Emater, assinada em conjunto com o possuidor e os confrontantes, atestando que o interessado exerce a posse sobre o imóvel. Deve constar, no mínimo, a identificação do imóvel, a qualificação do possuidor e dos confrontantes, a área ocupada e a data do início da posse.

ATUALIZAÇÃO

O processo de alteração segue o padrão do processo de cadastro citado acima, onde pode ser feito on-line ou presencialmente e também é necessário o envio de documentos pessoais e documentos que comprovem a alteração solicitada.

CONSEQUÊNCIAS DE NÃO POSSUIR O CCIR ATUALIZADO

- 1 – Impossibilidade de transferência, desmembramento e arrendamento do imóvel;
- 2 – Impossibilidade de hipotecar o imóvel;
- 3 – Dificuldade para captação de créditos rurais, caso ofereça o imóvel em garantia;

PROPRIEDADES RURAIS IMPRODUTIVAS

A produtividade de uma propriedade rural é medida pelo INCRA através dos índices Grau de Eficiência da Exploração (GEE) e o Grau de Utilização da Terra (GUT).

Para uma propriedade ser considerada produtiva, o artigo 6º da Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1.993, em seus § 1º e 2º, determina que o Grau de Utilização da Terra deverá ser igual ou superior a 80% (oitenta por cento). Por sua vez, o Grau de Eficiência na exploração da terra deverá ser igual ou superior a 100% (cem por cento), sendo 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 pelo órgão competente do Poder Executivo, para cada Microrregião Homogênea;

II - para a exploração pecuária, divide-se o número total de Unidades 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.

Considera-se uma propriedade efetivamente utilizada:





I - as áreas plantadas com produtos vegetais;

II - as áreas de pastagens nativas e plantadas, observado o índice de lotação por zona de pecuária, fixado pelo Poder Executivo;

III - as áreas de exploração extrativa vegetal ou florestal, observados os índices de rendimento estabelecidos pelo órgão competente do 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, tecnicamente conduzidas e devidamente comprovadas, mediante documentação e Anotação de Responsabilidade Técnica.

*Quando uma propriedade rural não atinge os requisitos para tornar-se **PRODUTIVA**, ela torna-se passível de **DESAPROPRIAÇÃO para fins de reformas agrárias**.*

Thiago Teodoro, Supervisor Rural
Senior Business Solutions

Para mais esclarecimentos, converse com seu escritório de contabilidade ou entre em contato com o Departamento Jurídico da Socicana: (16) 3251-9250.

