



**Terracap**  
Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal



# CARTILHA

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL DA FAZENDA SÁLVIA UM SONHO QUE SE TORNA REALIDADE



A TERRACAP – Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal, firmou o Termo de Conciliação nº 03/22, em março de 2022, com a União. O acordo prevê que as Fazendas Sálvia, Contagem São João, Sobradinho, Brejo ou Torto sejam incorporadas ao patrimônio da Terracap. De posse do acordo, a Terracap solicitou a transferência da Fazenda Sálvia para seu nome, no 8º Cartório de Registro de Imóveis, em Planaltina.

Visando promover a regularização fundiária rural da Fazenda Sálvia, a Terracap firmou o contrato nº 96/24 o qual estabelece que a ANRF – Associação Nacional de Regularização Fundiária, entidade sem fins lucrativos, fundada em 2001, fará o planejamento, execução e investimentos nos serviços necessários para o parcelamento rural da Fazenda Sálvia. Ao final do processo, a Terracap destinará os imóveis para venda direta ou formalização da concessão.

Todos os investimentos realizados no processo, aprovados pelo Comitê Gestor, gerarão créditos que serão compensados ao final, podendo ser abatidos na compra das glebas ou na taxa de ocupação, proporcionalmente, segundo as contribuições feitas à ANRF.


Esse modelo, inédito no mundo, amparado na legislação distrital e federal, será experimentado pela Terracap e poderá vir a ser utilizado em regularizações futuras. Ciente da importância do tema, a ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, foi contratada para publicar normas técnicas de regularização fundiária rural ao final do projeto, que serão válidas em todo o Brasil.

## ETAPAS DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### 1 Fiscalização da Fazenda Sálvia

Para se alcançar a tão sonhada regularização da Fazenda Sálvia, é necessário estabilizar a área, ou seja, impedir qualquer tipo de parcelamento ou mesmo mudança de titularidade.


Dessa forma, a Fazenda Sálvia terá um modelo especial de fiscalização, inclusive com monitoramento por satélite.

Qualquer tipo de parcelamento na Fazenda Sálvia prejudica e atrasa o projeto de todos, então, se perceber algo anormal, denuncie no  **(61) 98427-3035** ou **[www.anrf.org.br](http://www.anrf.org.br)**.

### 2 Cadastramento de ocupantes e áreas

A identificação dos ocupantes e suas respectivas glebas é um passo fundamental no processo de regularização fundiária.

**Nome, endereço, CPF, e-mail**, são informações fundamentais. Tamanho, localização e confrontantes são informações **imprescindíveis**.

Para realizar o cadastramento, baixe o aplicativo no seu celular por meio do **[www.anrf.org.br](http://www.anrf.org.br)** ou solicite o link no  **(61) 98427-3035**, dirija-se à sua gleba, preencha o formulário e ao final, compartilhe a sua localização. **Pronto, você estará fazendo parte do processo de regularização da Fazenda Sálvia.**



## Como será realizado o cadastramento?

O cadastramento poderá ser **virtual ou presencial**.

**Virtual:** baixando o aplicativo no site [www.anrf.org.br](http://www.anrf.org.br) ou solicitando no ☎(61) **98427-3035** você deverá preencher o formulário e anexar os documentos necessários. Se você tiver dúvida, pode solicitar ajuda, pelo ☎(61) **98427-3035**

**Presencial:** As Entidades locais credenciadas, mediante agendamento, visitarão a sua gleba e realizarão o cadastramento com você, para tanto, verifique no site a relação das associações habilitadas, para mais informações [www.anrf.org.br](http://www.anrf.org.br) ou ☎(61) **98427-3035**.



## Georreferenciamento

A partir de imagens espaciais e serviços presenciais, os técnicos verificarão as poligonais de cada gleba, as informações prestadas no cadastramento, assim como as áreas ambientais. Com esses dados será possível confeccionar o CAR – Cadastro Ambiental Rural, o CCIR e o Memorial Descritivo, documentos exigidos para a individualização das glebas.



## Se eu já realizei o CAR tenho que fazer novamente?

**Não!** Mas é necessário que a empresa contratada pelo projeto de regularização fundiária da Fazenda Sálvia certifique o CAR realizado.



## Eu não tenho CAR. Como devo proceder?

A empresa contratada no projeto de regularização certamente, em razão do volume, terá um preço especial para realizar o seu CAR. Dessa forma aguarde orientação da ANRF.



### Exigências ambientais

As exigências ambientais estão previstas nas Leis, e são de origem local e federal, coletiva (a Sálvia toda) e individual (cada gleba).

Os estudos ambientais coletivo serão custeados pela Conta de Regularização da Fazenda Sálvia, **onde todos os ocupantes poderão contribuir, e que se transformam em crédito ao final do processo.**

As exigências ambientais individuais, ou seja, de cada área serão custeadas por cada ocupante, mediante orientação da ANRF

Os ocupantes que **participarem** do processo de regularização **compensarão os investimentos realizados ao final do projeto seja para a compra das áreas ou para pagamento das taxas de ocupação.**

## 5 Memorial descritivo individual

A Legislação exige que para que seja realizado a individualização de cada matrícula, seja apresentado o memorial descritivo de cada gleba.

Nele constará os dados cadastrais, perímetro da gleba, seus confrontantes, benfeitorias e as exigências ambientais individuais.



### Quem fará o memorial descritivo?

A empresa contratada para realizar o georreferenciamento é a mais adequada para realizar o Memorial Descritivo, visto que disporá de informações e estudos inclusive espaciais para realizá-lo. Para que haja um bom desconto e para que não haja divergência nas informações, é importante que uma mesma empresa concentre esse trabalho.

O custo dos memoriais descritivos, também serão compensados no final do projeto. Aguarde a orientação da ANRF para definição da empresa que fará o memorial descritivo.

## 6 Avaliação das glebas

A Lei determina que as áreas públicas passíveis de venda direta serão avaliadas como “terra nua”, ou seja, não serão consideradas nenhuma benfeitoria. Há Leis e normas técnicas que definem critérios objetivos para a avaliação de terra nua.

A Lei também define que a avaliação terá validade de 01 ano. Passado esse período, será necessária uma nova avaliação.

O Núcleo de Avaliação da Terracap e empresas especializadas têm grande expertise em processos de avaliação e regularização de imóveis no Distrito Federal com capacidade técnica para oferecer avaliações justas.

## 7 Destinação das glebas

Após realizados os estudos coletivos e individuais, as glebas estarão individualizadas e serão destinadas, na forma da Lei, conforme suas características, para alienação, concessão, assentamentos, doação, ou destinar aos órgãos competentes.

A Lei Federal 13.240/15 e a Distrital 5.803/17 preveem que o ocupante que reúna as condições legais, possa exercer o direito de adquirir a gleba mediante venda direta ou assinar contrato de concessão com a Terracap, mediante pagamento de taxa anual.



## **a) Eu sou obrigado a comprar a minha gleba?**

**Não!** A Lei possibilita que você seja concessionário de gleba rural da Terracap pagando uma taxa anual de ocupação.

## **b) O que é área adensada?**

São áreas divididas em lotes onde diversas famílias ou pessoas ocupam. A ANRF, em parceria com a Terracap, executará a regularização fundiária e a individualização das áreas rurais, ou seja, aquelas que atendem o módulo rural mínimo que no DF é de 2 hectares.

As glebas que tenham sido parceladas em “lotes” serão encaminhadas para a Secretaria de Desenvolvimento Urbano para que avalie e providencie a regularização fundiária caso a caso.

## **c) Quais as áreas que serão doadas?**

As que preencherem os requisitos legais e também as ocupadas por organismos públicos.

## **d) As áreas de assentamentos, como ficam?**

Serão encaminhadas para o INCRA ou, de acordo com o interesse do movimento social, poderão ser geridas pelo GDF.



## 8 Formalização contratual

Penúltima etapa do processo, a Terracap irá formalizar contratualmente a destinação da gleba com o seu respectivo ocupante.

Serão assinados os contratos conforme as modalidades acordadas entre as partes. Quem optar pela venda direta, assinará um contrato de compra e venda; aqueles que **optarem em continuar** na terra sem adquiri-las assinarão contrato de concessão.

## 9 Registro cartorial

Após formalizado o contrato, será o momento do registro cartorial. A Terracap, de posse da documentação, providenciará a individualização de cada gleba no respectivo nome do seu novo proprietário.



## Dúvidas gerais

### **a) Como participo do Processo de Regularização da Fazenda Sálvia?**

A partir do momento que você realizar o cadastramento você estará inserido no Processo de Regularização da Fazenda Sálvia.

### **b) Qual a vantagem de participar contribuindo financeiramente com o processo de regularização fundiária da Fazenda Sálvia.**

As contratações em grupo são mais baratas, além disso os investimentos realizados pela Conta de Regularização da Fazenda Sálvia, serão compensados no momento da compra da gleba que você ocupa, ou seja, você paga mais barato e o dinheiro investido ainda vira crédito.

### **c) Como posso fazer para contribuir financeiramente com o projeto de regularização da Fazenda Sálvia?**

Via ANRF, que dispõe de uma conta corrente específica. Os recursos depositados nessa conta corrente tem a finalidade exclusiva de pagar os serviços realizados em prol da regularização da Fazenda Sálvia.

**Entre em contato com a ANRF ou uma das Associações Credenciadas**



**d) Para participar do Processo de Regularização da Fazenda Sálvia, eu tenho que ser Associado da ANRF?**

**Não!** A ANRF é a Entidade “guarda-chuva” do projeto, você pode escolher uma das Entidades habilitadas. Ser associado traz muitas vantagens: informação fidedigna, preços menores para os serviços de regularização, investimentos que se tornam crédito, assistência jurídica e financeira, financiamento com taxas menores.

**e) Se eu não tiver o dinheiro para comprar a minha gleba posso financiar?**

**Sim!** Você poderá financiar diretamente com a Terracap ou com um banco de sua preferência.

**f) Se eu pagar à vista, tenho desconto?**

**Sim!** A Lei prevê desconto para aqueles que pagarem à vista. Caso opte por um financiamento bancário, o desconto será aplicado, visto que o banco irá pagar a gleba de forma integral e à vista.

**PRONTO!**  
SEU SONHO SE TRANSFORMOU EM  
REALIDADE, VOCÊ TERÁ EM MÃOS A ESCRITURA  
DA SUA GLEBA OU UM CONTRATO DE  
CONCESSÃO COM A TERRACAP.

## Mais informações

### Atendimento sac:

[denuncias@anrf.org.br](mailto:denuncias@anrf.org.br)

[contato@anrf.org.br](mailto:contato@anrf.org.br)

### Fale conosco:

(61) 98427-3035

(61) 3060-5183



**Terracap**

Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal

[terracap.df.gov.br](http://terracap.df.gov.br)



**ANRF**

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

[www.anrf.org.br](http://www.anrf.org.br)