



8

ERROS

QUE VOCÊ PODE EVITAR NA
COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL



BIOFÍLICA . CRL

COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL

Introdução

A Compensação de Reserva Legal é uma das formas mais procuradas de regularização de imóvel rural a única que permite manter a área produtiva da propriedade.



1º

**Para regularizar o seu imóvel
por meio da CRL é preciso:**

Declarar no Programa de
Regularização Ambiental (PRA) que
deseja compensar sua Reserva Legal



1º

Para regularizar o seu imóvel por meio da CRL é preciso:

Declarar no Programa de Regularização Ambiental (PRA) que deseja compensar sua Reserva Legal

2º

Escolher a modalidade preenchendo os requisitos:

- » Áreas equivalentes em tamanho
- » Áreas no mesmo bioma
- » Se fora do estado, localizada em áreas prioritárias para conservação
- » Supressão de vegetação nativa anterior à 22 de julho de 2008



1º

Para regularizar o seu imóvel por meio da CRL é preciso:

Declarar no Programa de Regularização Ambiental (PRA) que deseja compensar sua Reserva Legal

2º

Escolher a modalidade preenchendo os requisitos:

- » Áreas equivalentes em tamanho
- » Áreas no mesmo bioma
- » Se fora do estado, localizada em áreas prioritárias para conservação
- » Supressão de vegetação nativa anterior à 22 de julho de 2008

3º

Acordar formalmente entre as partes os termos do contrato.

A Biofílica faz essa intermediação, garantindo a melhor solução para suas necessidades e acompanhando todo o processo até que o imóvel esteja regularizado.

SAIBA MAIS



Durante esse processo, é preciso ficar atento a alguns detalhes para que a sua Compensação não vá por água abaixo. Para ajudar você a não cometer os erros mais comuns, criamos esse material.

Nele, trazemos **08 situações para ficar atento e aumentar as chances de ter sucesso no seu processo de regularização.**

Vamos a eles?



O sucesso da compensação não depende apenas da área a ser comprada ou arrendada.

Se você está interessado em compensar sua Reserva Legal, provavelmente já se preocupou em verificar se o Cadastro Ambiental Rural (CAR) do imóvel que está interessado em comprar ou arrendar foi declarado corretamente, certo?

Mas, tão importante quanto as questões técnicas que envolvem a área de oferta, são as questões da área a ser compensada também.

Não esqueça de fazer perguntas como: a área a ser compensada sofreu supressão após 22 de julho de 2008? Caso a resposta seja sim, só poderão ser compensados os hectares equivalentes a supressão anterior a essa data.

É essencial para o sucesso da compensação que ambas áreas obedeçam os requisitos definidos por lei para essa modalidade de regularização.



BIOFÍLICA . CRL

COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL



Verificar o bioma da área a ser compensada.

Falando em requisitos, o principal para a compensação é que as áreas estejam no mesmo bioma. Um dos descuidos mais comuns é não fazer a análise prévia da área e acabar escolhendo um imóvel em bioma diferente do que realmente precisa e assim invalidar o processo.

Para que a compensação seja válida, os imóveis devem estar no mesmo bioma, e isso será aferido pelo órgão responsável pela regularização.



BIOFÍLICA . CRL

COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL



3

Analisar documentações fundiárias da área.

Como já pontuamos, a análise do CAR de ambas as áreas envolvidas na negociação é fundamental. Mas, não menos importante é a análise dos documentos vinculados a área nas questões fundiárias, uma vez

que **essa é uma das exigências consideradas para que o processo seja consolidado.**



BIOFÍLICA . CRL

COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL



4

Área fria / corrupção

Além da documentação fundiária da área, é preciso ir a fundo na busca sobre a legitimidade do imóvel.

Muitas propriedades possuem documentação, mas é determinante para evitar surpresas no processo que seja verificado se são autênticos.



BIOFÍLICA . CRL

COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL





A Unidade de Conservação (UC) está em processo de regularização fundiária?

A compra em Unidade de Conservação é uma opção muito vantajosa para todos os envolvidos, mas requer atenção especial.

Para que a modalidade seja legítima, a área deve obrigatoriamente estar passando por processo de regularização fundiária, caso contrário a compensação não será efetivada.



BIOFÍLICA . CRL

COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL



6

Compensação entre estados.

Entre os questionamentos mais frequentes sobre a Compensação de Reserva Legal estão se é possível compensar entre estados e se essa condição traz mais riscos para o sucesso do processo.

Para que seja possível, além das áreas estarem obrigatoriamente no mesmo bioma, é necessário que a Secretaria Estadual tenha se posicionado e definido normas para essa opção por meio do Programa de Regularização Ambiental (PRA).

São Paulo já se movimento nesse sentido, [clique aqui e saiba mais sobre o decreto que validou essa alternativa.](#)



BIOFÍLICA . CRL

COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL





7

Consigo compensar minha área através de Arrendamento?

A opção de arrendar uma área para compensar sua Reserva Legal é a mais atrativa para você? Então fique atento a esse tópico!

Sim, mas é necessário algum tipo de instrumento jurídico que possibilite essa compensação, a Servidão Ambiental é o instrumento mais utilizado.

Caso a propriedade não tenha declarado como a área de servidão ambiental, ela não atende o requisito para que seja possível ser instrumento de compensação e por isso invalida o processo.



BIOFÍLICA . CRL

COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL



8

Arrendamento de área já alocada para outro fim.

Uma das condições conhecidas, mas nem sempre averiguadas, na opção de arrendar uma área é se aquela Reserva Legal realmente é excedente.

Obrigatoriamente, para que uma área seja utilizada como Reserva Legal, ela não pode ser utilizada para outro fim, ou seja, ser a Reserva Legal da própria área ou de uma quarta área.

Averiguar se a área em negociação é realmente excedente de Reserva Legal evita transtornos quando o processo de compensação.



BIOFÍLICA . CRL

COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL





Conclusão

Alguns detalhes no processo de compensação do seu imóvel rural por meio da Compensação de Reserva Legal podem ser complicados e gerar dúvidas.

Esperamos que esse material tenha sido útil para esclarecer pontos importantes que devem fazer parte do checklist ao escolher e negociar uma área.

A Biofílica é referência nacional no mercado de compensação de Reserva Legal, com soluções em todas as modalidades, estados e biomas.

Nosso time de profissionais competentes e certificados está pronto para te atender e acompanhar todo o processo até que o seu imóvel esteja regularizado, garantindo o melhor negócio.

**COMECE AGORA!
REGULARIZE SEU IMÓVEL COM SEGURANÇA.**



biofilica.com.br

  [/biofilicabr](https://www.linkedin.com/company/biofilica)

Rua Vieira de Moraes, 420 – Conjunto 43 / 44 – São Paulo – SP
+55 11 3073.0430 | contato@biofilica.com.br