

COLEÇÃO CADERNOS



OS IMÓVEIS RURAIS NA PRÁTICA NOTARIAL E REGISTRAL – NOÇÕES ELEMENTARES

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

2ª edição

Coordenação:
Francisco José Rezende dos Santos
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

7



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

EDUARDO PACHECO RIBEIRO DE SOUZA

Coordenação

Francisco José Rezende dos Santos
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

OS IMÓVEIS RURAIS
NA PRÁTICA NOTARIAL
E REGISTRAL -
NOÇÕES ELEMENTARES

2ª edição

São Paulo
IRIB
2014

Qualquer parte desta publicação poderá ser reproduzida, desde que citada a fonte.

Copyright © 2014. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Impresso no Brasil.

Autoria:

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

Coordenação:

Francisco José Rezende dos Santos

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

Coordenação editorial:

Andréa Vieira

Juliana Affe

Revisão:

Keila Mariana de A. O. Pacheco

Impressão e acabamento:

Kaco Gráfica

Edição de arte:

Arte Grafia Comunicação

(31) 3487-4499

artgrafia@uol.com.br

Ficha Catalográfica

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB

Os Imóveis Rurais na Prática Notarial e Registral – Noções Elementares.

São Paulo: IRIB, 2014

2ª edição

76 p.

ISBN 978-85-99029-16-9

1. Cadastro do imóvel rural. 2. Georreferenciamento. 3. Os imóveis rurais e os estrangeiros. 4. Parcelamento de imóveis rurais. 4. Usucapião. 5. Lavratura de atos notariais. 6. Registro Imobiliário. 7. Aquisições *ad corpus* e *ad mensuram*. 8. Acessões não averbadas. *I. Título: Coleção Cadernos IRIB – Os Imóveis Rurais na Prática Notarial e Registral – Noções Elementares.*

Todos os direitos reservados ao:



Sede: Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César

CEP: 01311-300 – São Paulo/SP

Tel.: (11) 3289-3599 • (11) 3289-3321 • irib@irib.org.br

Representação em Brasília: SRTVS – Quadra 701– Cj. D, Bl. B – Salas 514 e 515

CEP: 70340-907 – Brasília/DF

Tel.: (61) 3037-4311 • irib.brasilia@irib.org.br

www.irib.org.br

OS IMÓVEIS RURAIS NA PRÁTICA NOTARIAL E REGISTRAL - NOÇÕES ELEMENTARES

Por Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

EXPEDIENTE

Diretoria

Presidente: Ricardo Basto da Costa Coelho (PR)
• **Vice-Presidente:** João Pedro Lamana Paiva (RS)
• **Secretário-Geral:** José Augusto Alves Pinto (PR) • **1º Secretário:** Ary José de Lima (SP) • **Tesoureira-Geral:** Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP) • **1º Tesoureiro:** Sérgio Busso (SP) • **Diretor Social e de Eventos:** Jordan Fabrício Martins (SC) • **Diretor de Tecnologia e Informática:** Flauzilino Araújo dos Santos (SP) • **Diretor de Assuntos Agrários:** Eduardo Agostinho Arruda Augusto (SP) • **Diretor de Meio Ambiente:** Marcelo Augusto Santana de Melo (SP) • **Diretor Legislativo:** Luiz Egon Richter (RS) • **Diretor de Assistência aos Associados:** José Antonio Marcondes (RJ) • **Diretor Especial de Implantação do Registro eletrônico:** João Carlos Kloster (PR)

Conselho Deliberativo

Sérgio Toledo de Albuquerque (AL) • José Marcelo de Castro Lima (AM) • Vivaldo Afonso do Rego (BA) • Expedido William de Araújo Assunção (CE) • Luiz Gustavo Leão Ribeiro (DF) • Etelvina Abreu do Valle Ribeiro (ES) • Clenon de Barros Loyola Filho (GO) • Ari Álvarores Pires Neto (MG) • Miguel Seba Neto (MS) • José de Arimatéia Barbosa (MT) • Fernando Meira Trigueiro (PB) • Valdecy José Gusmão da Silva Júnior (PE) • Renato Pospissil (PR) • Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho (RJ) • Carlos Alberto da Silva Dantas (RN) • Décio José de Lima Bueno (RO) • Júlio Cesar Weschenfelder (RS) • Hélio Egon Ziebarth (SC) • Estelita Nunes de Oliveira (SE) • Francisco Ventura de Toledo (SP) • Marly Conceição Bolina Newton (TO)

Membros Natos do Conselho Deliberativo – ex-presidentes do IRIB: Jether Sottano (SP) • Ítalo Conti Júnior (PR) • Dimas Souto Pedrosa (PE) • Lincoln Bueno Alves (SP) • Sérgio Jacomino (SP) • Helvécio Duia Castello (ES) • Francisco José Rezende dos Santos (MG)

Coordenadoria Editorial: Marcelo Augusto Santana de Melo (SP)

Conselho Editorial: Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ) • Frederico Henrique Viegas de Lima (DF) • Luiz Egon Richter (RS) • Marcelo Guimarães Rodrigues (MG) • Maria do Carmo Rezende Campos Couto (SP) • Mário Pazutti Mezzari (RS) • Ridalvo Machado de Arruda (PB) • Rodrigo Azevedo Toscano de Brito (PB)

Conselho Fiscal: Antonio Carlos Carvalhaes (SP) • Alex Canziani Silveira (PR) • Jorge Luis Moran (PR) • Rosa Maria Veloso de Castro (MG) • Rubens Pimentel Filho (ES)

Suplentes do Conselho Fiscal: Kenia Mara Felipetto Malta Valadares (ES) • Maria Aparecida Bianchin Pacheco (MT) • Paulo de Siqueira Campos (PE) • Roberto Dias de Andrade (MG) • Tiago Machado Burtet (RS)

Conselho de Ética: Gleci Palma Ribeiro Melo (SC) • Léa Emilia Braune Portugal (DF) • Nicolau Balbino Filho (MG)

Suplentes do Conselho de Ética: Ademar Fioranelli (SP) • Mário Pazutti Mezzari (RS) • Oly Érico da Costa Fachin (RS)

Comissão de Assuntos Internacionais: Francisco José Rezende dos Santos (MG) • João Pedro Lamana Paiva (RS) • Ricardo Basto da Costa Coelho (PR)

Comissão do Pensamento Registral Imobiliário: Bruno José Berti Filho (SP) • Daniela Rosário Rodrigues (SP) • Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho (RJ) • Emanuel Costa Santos (SP) • Francisco Ventura de Toledo (SP) • Fábio Ribeiro dos Santos (SP) • Henrique Ferraz de Mello (SP) • Jeverson Luiz Bottega (RS) • João Carlos Kloster (PR) • Luciano Dias Bicalho Camargos (MG) • Luiz Egon Richter (RS) • Marcos de Carvalho Balbino (MG) • Naila de Rezende Khouri (SP) • Priscila Corrêa Dias Mendes (SP) • Roberto Pereira (PE) • Rodrigo Alves dos Santos Betman (SP)



SUMÁRIO

Parte 1 – Doutrina	
1. Conceitos básicos	9
2. Cadastro do imóvel rural e georreferenciamento	23
2.1 O cadastro	23
2.2 A Lei nº 10.267/2001	25
2.3 O Decreto nº 4.449/2002, com as alterações dos Decretos nº 5.570/2005 e nº 7.620/2011	26
3. Os imóveis rurais e os estrangeiros	30
3.1 Os portugueses	37
4. Parcelamento de imóveis rurais	37
5. Cursos d'água e estradas seccionando imóveis rurais	41
6. Usucapião de imóveis rurais	44
7. A lavratura de atos notariais	45
8. O Registro Imobiliário	48
8.1 O Cadastro Ambiental Rural (CAR).....	51
8.2 As aquisições <i>ad corpus</i> e <i>ad mensuram</i> e o Registro de Imóveis.....	57
8.3 Acessões não averbadas	59
Parte 2 – Planilha de Qualificação	62
Parte 3 – Legislação	71



PARTE 1

OS IMÓVEIS RURAIS NA PRÁTICA NOTARIAL E REGISTRAL - NOÇÕES ELEMENTARES

1. Conceitos básicos

a) Imóvel rural: a doutrina apresenta dois critérios para distinção entre os prédios rurais (rústicos) e urbanos, o da localização e o da destinação econômica. Pelo primeiro critério, será rural o imóvel que estiver fora dos perímetros urbanos dos municípios; pelo segundo, será o imóvel destinado à exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial, qualquer que seja a sua localização. Prevalece hodiernamente o critério da destinação, previsto no art. 4º, I, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964): “para os efeitos desta Lei, definem-se: I – ‘Imóvel Rural’, o prédio rústico, de área contínua 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”.

A Lei nº 5.172/1966, Código Tributário Nacional, ao tratar do imposto territorial rural, dispõe no art. 29 que “o imposto, de competência da União, 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”. Verifica-se que o Código Tributário Nacional optou pelo critério da localização, e não pelo da destinação.

Quanto ao imposto sobre a propriedade territorial e predial urbana, o Código Tributário Nacional adotou, como não poderia deixar de ser, o mesmo critério da localização:

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.

Contudo, o Decreto-Lei nº 57/1966, de 18 de novembro de 1966, alterou dispositivos acerca do lançamento e da cobrança do imposto sobre a propriedade territorial rural e dispôs, no art. 15, que “o disposto no art. 32 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, não abrange o imóvel de que, comprovadamente, seja utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, incidindo assim, sobre o mesmo, o ITR e demais tributos com o mesmo cobrados”, ou seja, definiu que, também na legislação

tributária, o critério deve ser o da destinação, e não o da localização. O Decreto-Lei nº 57/1966 foi recebido pela Constituição de 1967 como legislação complementar, por versar sobre direito tributário, não podendo ser revogado por lei ordinária.

Feita a distinção entre imóveis urbanos e rurais, cabe analisar a conceituação de imóvel rural, que comporta algumas discussões. Sob o prisma do direito agrário, seria uma unidade de exploração econômica. Afirma Ridalvo Machado de Arruda:¹

a Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), e a Lei nº 8.629, de 25/2/1993, definem “imóvel rural” como sendo o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada. Desse conceito extrai-se que, estando localizado em área urbana ou rural e constituído por uma ou mais áreas identificadas por meio de suas respectivas matrículas imobiliárias – inclusive nos casos de posse com ou sem título –, o imóvel rural a que se refere o direito agrário caracteriza-se, essencialmente, pela formação de uma unidade de exploração econômica, quer seja representada por uma única propriedade imobiliária, quer seja pelo grupamento dessas propriedades (§ 3º, do art. 46, da Lei 4.504, de 30/11/1964).

O autor prossegue para dizer que o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) adota o mesmo conceito, considerando “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”.

Para o Registro Imobiliário, instituição encarregada de conferir segurança jurídica, imóvel rural é a unidade imobiliária matriculada, ou seja, como cada matrícula corresponde a um imóvel (princípio da unitariedade da matrícula), mesmo se tratando de áreas contíguas, serão tantos imóveis quantas forem as matrículas. O princípio da unitariedade da matrícula impede que uma matrícula englobe mais de um imóvel ou que seja matriculada fração de imóvel.

¹ Conceitos de Imóvel Rural: Aplicação na Certificação do Incra expedida no Memorial Descritivo Georreferenciado, disponível em: <<http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com.br/2011/10/conceitos-de-imovel-rural-certificacao.html>>. Acesso em: 12 jul. de 2012.

Eduardo Agostinho Arruda Augusto² afirma, diante de tais controvérsias, que:

a unidade imobiliária possui dois conceitos distintos: a) para o Incri: unidade econômica rural, englobando áreas registradas e áreas de posse; e b) para o Registro de Imóveis: a matrícula, ou seja, a “propriedade imobiliária” juridicamente constituída. Conclui dizendo que se deve compreender a “unidade imobiliária” como sendo a “propriedade imobiliária descrita na matrícula” (ou conjunto de matrículas, se for possível a sua fusão³).

Portanto, para o Registro Imobiliário, não prevalece o conceito agrário de imóvel rural, sendo de total conveniência que se alcance um conceito comum para perfeita aplicação de toda a legislação, em especial a que determina a interconexão cadastro-registro (Lei nº 10.267/2001, que alterou os §§ 7º e 8º do art. 22 da Lei nº 4.947/1966).

b) Módulo rural: segundo Maria Helena Diniz:⁴

o *módulo rural* constitui uma medida ou unidade agrícola padrão, que serve de ponto de referência para a fixação da dimensão econômica dos imóveis rurais. É uma medida de área, correspondente à propriedade familiar (Estatuto da Terra, art. 4º, III), que, variando de acordo com as características geográficas e ecológicas da região e com o tipo de exploração nela dominante, tem por escopo assegurar um mínimo de renda, proporcionando ao agricultor e à sua família a subsistência e o progresso econômico-social.

O módulo rural deve representar o mínimo para que o imóvel rural atenda à sua função econômica.

O Estatuto da Terra, mencionado pela civilista, no art. 4º, traz algumas definições, dentre elas a da propriedade familiar, sendo o módulo rural a área fixada para a

² Georreferenciamento de Imóveis Rurais: Conceito de Unidade Imobiliária, disponível em: <http://www.serjus.com.br/pa-recer_tecnico_georreferenciamento_imovel_rural_13_07_2006.html>. Acesso em: 12 jul. de 2012.

³ Nada impede que o proprietário requeira ao oficial de registro a unificação das áreas descritas em suas matrículas, desde que a fusão dessas matrículas (ou transcrições) seja juridicamente possível, providência esta que resultará em uma nova matrícula com a descrição do perímetro total dessas áreas, formando-se, assim, uma nova unidade imobiliária (art. 234 da Lei nº 6.015/1973).

⁴ DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de Registros de Imóveis*. 2ª edição. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 463.

propriedade familiar. Vale transcrever os incisos II e III do referido dispositivo legal, que definem a propriedade familiar e o módulo rural:

II – “Propriedade Familiar”, o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalho com a ajuda de terceiros;

III – “Módulo Rural”, a área fixada nos termos do inciso anterior.

Os critérios para fixação do módulo rural estão estabelecidos no parágrafo único do art. 11 do Decreto nº 55.891/1965, que regulamenta o Capítulo I do Título I e a Seção III do Capítulo IV do Título II da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 – Estatuto da Terra. Possui o art. 11 do Decreto nº 55.891/1965 a redação seguinte:

Art. 11. O módulo rural, definido no inciso III do art. 4º do Estatuto da Terra, tem como finalidade primordial estabelecer uma unidade de medida que exprima a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições o seu aproveitamento econômico. Parágrafo único. A fixação do dimensionamento econômico do imóvel que, para cada zona de características ecológicas e econômicas homogêneas e para os diversos tipos de exploração, representará o módulo, será feita em função:

- a) da localização e dos meios de acesso do imóvel em relação aos grandes mercados;
- b) das características ecológicas das áreas em que se situam;
- c) dos tipos de exploração predominante na respectiva zona.

Segundo o Incra:⁵

o conceito de módulo rural é derivado do conceito de propriedade familiar e, em sendo assim, é uma unidade de medida, expressa em hectares, que busca exprimir a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica

⁵ Disponível em: <<http://www.incra.gov.br/index.php/perguntas-frequentes?view=category&id=18>>. Acesso em: 13 jun. de 2012.

dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico.

c) Módulo de Exploração Indefinida (MEI): o Incra, em sua página na internet, define o MEI:

O Módulo de Exploração Indefinida (MEI) é uma unidade de medida, expressa em hectares, a partir do conceito de módulo rural, para o imóvel com exploração não definida. A dimensão do MEI varia entre 5 e 100 hectares, de acordo com a Zona Típica de Módulo (ZTM) do município de localização do imóvel rural.⁶

As informações sobre o tamanho do MEI para cada município estão disponíveis na página da autarquia, sendo possível baixar o arquivo que permite a consulta por cada município brasileiro. O MEI é fixado pelo Incra, em face da regra domiciliada no art. 4º do Decreto nº 74.965/1974, que regulamenta a Lei nº 5.709/1971, que dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil: “compete ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) fixar, para cada região, o Módulo de Exploração Indefinida, podendo modificá-lo sempre que houver alteração das condições econômicas e sociais da região”.

Como se vê, o MEI é uma unidade de medida expressa em hectares a partir do conceito de módulo rural, ou seja, é uma espécie de módulo rural e serve para definir os limites da extensão dos imóveis rurais para aquisição por estrangeiros. A aquisição de imóveis rurais por estrangeiros será tratada com pormenores mais à frente.

d) Módulo fiscal: conforme definição do Incra,⁷ módulo fiscal é a

unidade de medida expressa em hectares, fixada para cada município, considerando os seguintes fatores: tipo de exploração predominante no município; renda obtida com a exploração predominante; outras explorações existentes no município que, embora não predominantes, sejam significativas em função da renda ou da área utilizada; conceito de propriedade familiar.

⁶ Disponível em: <<http://www.incra.gov.br/index.php/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/modulo-de-exploracao-indefnida-mei>>. Acesso em: 13 jun. de 2012.

⁷ Disponível em: <<http://www.incra.gov.br/index.php/perguntas-frequentes?view=category&id=18>>. Acesso em: 13 jun. de 2012.

Ainda segundo a autarquia, o módulo fiscal serve de parâmetro para classificação do imóvel rural quanto ao tamanho, na forma da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Pequena Propriedade – o imóvel rural de área compreendida entre 1 (um) e 4 (quatro) módulos fiscais; Média Propriedade – o imóvel rural de área superior a 4 (quatro) e até 15 (quinze) módulos fiscais. Serve também de parâmetro para definir os beneficiários do Pronaf (pequenos agricultores de economia familiar, proprietários, meeiros, posseiros, parceiros ou arrendatários de até quatro módulos fiscais),⁸ estabelecendo o Incra a diferença entre módulo rural e módulo fiscal nos termos que se seguem:

módulo rural é calculado para cada imóvel rural em separado, e sua área reflete o tipo de exploração predominante no imóvel rural, segundo sua região de localização. Módulo fiscal, por sua vez, é estabelecido para cada município, e procura refletir a área mediana dos Módulos Rurais dos imóveis rurais do município.

Nos termos do § 3º do art. 50 da Lei nº 4.504/1964, “o número de módulos fiscais de um imóvel rural será obtido dividindo-se sua área aproveitável total pelo módulo fiscal do Município”.

O conceito de módulo fiscal foi estabelecido, primeiramente, como um critério técnico destinado a aferir a área de propriedade rural para efeitos do cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) (voto do ministro relator, Humberto Martins, no Resp. 1.161.624 – GO – STJ).

Na Lei nº 6.015/1973, Lei dos Registros Públicos, encontramos menção ao módulo fiscal nos §§ 3º dos arts. 176 e 225, que cuidam de “isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais” nos trabalhos para o georreferenciamento de ditos imóveis.

e) Fração mínima de parcelamento: módulo mínimo, medida mínima admitida para desmembramento ou divisão do imóvel rural.

Dispõe o art. 65 da Lei nº 4.504/1964:

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.
§ 1º Em caso de sucessão *causa mortis* e nas partilhas ju-

⁸ A Lei nº 8.629/1993 dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal, e o Pronaf é o Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar, que financia projetos individuais ou coletivos, que geram renda aos agricultores familiares e assentados da reforma agrária.

diciais ou amigáveis, não se poderão dividir imóveis em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural.

§ 2º Os herdeiros ou os legatários, que adquirirem por sucessão o domínio de imóveis rurais, não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural.

§ 3º No caso de um ou mais herdeiros ou legatários desejar explorar as terras assim havidas, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária poderá prover no sentido de o requerente ou requerentes obterem financiamentos que lhes facultem o numerário para indenizar os demais condôminos.

§ 4º O financiamento referido no parágrafo anterior só poderá ser concedido mediante prova de que o requerente não possui recursos para adquirir o respectivo lote.

§ 5º Não se aplica o disposto no *caput* deste artigo aos parcelamentos de imóveis rurais em dimensão inferior à do módulo, fixada pelo órgão fundiário federal, quando promovidos pelo Poder Público, em programas oficiais de apoio à atividade agrícola familiar, cujos beneficiários sejam agricultores que não possuam outro imóvel rural ou urbano.

§ 6º Nenhum imóvel rural adquirido na forma do § 5º deste artigo poderá ser desmembrado ou dividido.

O art. 8º e seu § 1º, da Lei nº 5.868/1972, estabelecem que:

Art. 8º – Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, **prevalecendo a de menor área.**

§ 1º – A fração mínima de parcelamento será: a) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das capitais dos Estados; b) o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C; c) o módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D.

A simples consulta ao Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) permite saber qual a fração mínima de parcelamento (FMP) do imóvel.

Há exceções à proibição de parcelamento do imóvel rural abaixo da fração mínima de parcelamento que serão vistas no tópico que trata do Registro Imobiliário.

Para além das exceções previstas em lei, há decisões judiciais admitindo a aquisição por usucapião de áreas com medidas inferiores à fração mínima de parcelamento, sob argumento de que

o fato de a área ser inferior ao módulo rural estabelecido pelo [...] Estatuto da Terra é irrelevante, pois esta regra somente se aplica em caso de transmissão da propriedade por ato voluntário entre pessoas vivas, mas nunca à usucapião que é modo originário de aquisição de propriedade (Apelação Cível nº 1.0481.02.013013-6, Patrocínio, Minas Gerais, julgada em 29/10/2009, publicada no DJ de 1ª/12/2009).

O acórdão publicado em 1ª de dezembro de 2009 invoca outra decisão:

Civil – Ação reivindicatória – Estatuto da Terra – Usucapião – Alegação como defesa – Comprovação – Fração mínima de parcelamento – Módulo rural. Nada há que impeça o reconhecimento do usucapião de gleba de terra de área menor do que a fração mínima de parcelamento estabelecida pelo Estatuto da Terra, posto que o que a lei impede é a transferência, com desmembramento de área rural, quando esta for menor do que o módulo legal, mas não cria novo requisito para o usucapião. (TJMG, Apelação Cível nº 2.0000.00.394066-7/000 – Rel. Des. Maurício Barros – j. 6 de agosto de 2003).

f) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR): o Estatuto da Terra criou o cadastro imobiliário rural, cadastro que indica o valor do imóvel, a localização, o possuidor, as formas de utilização, a fração mínima de parcelamento, dentre outras informações.

Está o cadastro dos imóveis rurais dentre as atribuições do Incra. O Incra, criado pelo Decreto-Lei nº 1.110/1970, absorveu o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (Ibra) e o Instituto Nacional de Desenvolvimento Agrário (Inda), nos termos do art. 2º do ato que o criou:

passam ao INCRA todos os direitos, competência, atribuições e responsabilidades do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária (IBRA), do Instituto Nacional de Desenvolvimento Agrário (INDA) e do Grupo Executivo da Reforma Agrária (GERA), que ficam extintos a partir da posse do Presidente do novo Instituto.

O CCIR é o certificado de cadastro de imóvel rural. A emissão deste, antes de atribuição do Ibra, passou à atribuição da nova entidade autárquica.

A apresentação do CCIR atualizado é indispensável para a prática de vários atos, entre os quais atos notariais e registrais, nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 22 da Lei nº 4.947/1966. O proprietário não poderá desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda o imóvel rural, e não será possível a homologação de partilha amigável ou judicial (sucessão *causa mortis*), sem apresentação do CCIR. Também a partilha administrativa, inovação da Lei nº 11.441/2007, exige a apresentação do último CCIR.

Vejamos o que dispõem o *caput* e os parágrafos do mencionado artigo de lei:

Art. 22 – A partir de 1º de janeiro de 1967, somente mediante apresentação do Certificado de Cadastro, expedido pelo IBRA e previsto na Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, poderá o proprietário de qualquer imóvel rural pleitear as facilidades proporcionadas pelos órgãos federais de administração centralizada ou descentralizada, ou por empresas de economia mista de que a União possua a maioria das ações, e, bem assim, obter inscrição, aprovação e registro de projetos de colonização particular, no IBRA ou no INDA, ou aprovação de projetos de loteamento.

§ 1º – Sem apresentação do Certificado de Cadastro, não poderão os proprietários, a partir da data a que se refere este artigo, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais.

§ 2º – Em caso de sucessão *causa mortis* nenhuma partilha, amigável ou judicial, poderá ser homologada pela autoridade competente, sem a apresentação do Certificado de Cadastro, a partir da data referida neste artigo.

O CCIR pode ser obtido na internet, no portal do Incra (<http://www.incra.gov.br/>), mediante acesso ao *link*:

Emissão de CCIR” (em serviços ou sala da cidadania), a seguir “propriedade rural”

e “solicitar CCIR”. Será necessária, então, a inclusão do código do imóvel rural, o número de inscrição no CPF/CNPJ do detentor declarante, a unidade da Federação, o município e o código da figura.

Não se podem confundir as informações constantes do cadastro com a publicidade decorrente do Registro Imobiliário. Cadastro e registro não se confundem, e a propriedade e os direitos reais são provados por certidão do Registro Imobiliário, e não pelo cadastro. Por tal razão, o parágrafo único do art. 3º da Lei nº 5.868/1972 dispõe que “os documentos expedidos pelo INCRA, para fins cadastrais, não fazem prova de propriedade ou de direitos a ela relativos”.

A seguir, um CCIR, o qual, como se pode verificar, engloba quatro matrículas (ou quatro imóveis, segundo o conceito do direito registral imobiliário – para o direito agrário, se trata de um único imóvel, como vimos anteriormente, com a soma das áreas das quatro matrículas). Verificamos, também, o número de módulos fiscais, que permite classificar a propriedade como “pequena propriedade”, e a fração mínima de parcelamento (FMP) na hipótese de 2,0000 ha (dois hectares).

g) Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR): tributo incidente sobre os imóveis rurais que estejam localizados fora da zona urbana do município (art. 1º da Lei nº 9.393/1996). Deve, contudo, ser adotado para efeito de tributação o critério da destinação, como apontado no tópico 1, letra a, ao qual remetemos o leitor, e conforme decisão que mencionaremos a seguir. É de competência da União (art. 153, VI, da Constituição Federal) e tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse. Assim, o contribuinte do ITR é o proprietário de imóvel rural, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

A Lei nº 9.393/1996 prevê hipóteses de imunidade e de isenção tributárias (arts. 2º e 3º).

A prática de atos no Registro Imobiliário está condicionada à comprovação de quitação do ITR referente aos cinco últimos exercícios, sendo o registrador solidariamente responsável pelo pagamento do tributo em caso de omissão na fiscalização, nos termos do art. 21 e seu parágrafo único, da Lei nº 9.393/1996:

Art. 21. É obrigatória a comprovação do pagamento do I.T.R, referente aos cinco últimos exercícios, para serem praticados quaisquer dos atos previstos nos arts. 167 e 168 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), observada a ressalva prevista no *caput* do artigo anterior, *in fine*.

Parágrafo único. São solidariamente responsáveis pelo imposto e pelos acréscimos legais, nos termos do art. 134 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Sistema Tributário Nacional, os serventuários do registro de imóveis que descumprirem o disposto neste artigo, sem prejuízo de outras sanções legais.

O Superior Tribunal de Justiça, nos autos do REsp. 472.628, reconheceu a incidência do tributo sobre a propriedade do imóvel de acordo com a sua destinação, ratificando o afirmado no primeiro tópico deste trabalho, sobre a distinção entre imóvel rural e urbano. Tendo como relator o ministro João Otávio de Noronha, o acórdão tem a seguinte ementa:⁹

TRIBUTÁRIO. IPTU E ITR. INCIDÊNCIA. IMÓVEL URBANO. IMÓVEL RURAL. CRITÉRIOS A SEREM OBSERVADOS. LOCALIZAÇÃO E DESTINAÇÃO.


⁹ Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/ita.asp?registro=200201353268&dtpublicacao=27/09/2004>>. Acesso em: 13 de jun. de 2012.

DECRETO-LEI N. 57/66. VIGÊNCIA. 1. Não se conhece do recurso especial quanto a questão federal não pré-questionada no acórdão recorrido (Súmulas n. 282 e 356/STF). 2. Ao disciplinar o fato gerador do imposto sobre a propriedade imóvel e definir competências, optou o legislador federal, num primeiro momento, pelo estabelecimento de critério topográfico, de sorte que, localizado o imóvel na área urbana do município, incidiria o IPTU, imposto de competência municipal; estando fora dela, seria o caso do ITR, de competência da União. 3. O Decreto-Lei n. 57/66, recebido pela Constituição de 1967 como lei complementar, por versar normas gerais de direito tributário, particularmente sobre o ITR, abrandou o princípio da localização do imóvel, consolidando a prevalência do critério da destinação econômica. O referido diploma legal permanece em vigor, sobretudo porque, alçado à condição de lei complementar, não poderia ser atingido pela revogação prescrita na forma do art. 12 da Lei n. 5.868/72. 4. O ITR não incide somente sobre os imóveis localizados na zona rural do município, mas também sobre aqueles que, situados na área urbana, são comprovadamente utilizados em exploração extrativa, vegetal, pecuária ou agroindustrial. 5. Recurso especial a que se nega provimento.

A Lei nº 5.868/1972 revogou, dentre outros dispositivos legais, o art. 15 do Decreto-Lei nº 57/1966 (art. 15 – “o disposto no art. 32 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, não abrange o imóvel de que, comprovadamente, seja utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, incidindo assim, sobre o mesmo, o ITR e demais tributos com o mesmo cobrados”), que prestigia a destinação do imóvel, e não a localização, para efeito de tributação. A revogação do referido art. 15 foi, no entanto, suspensa pela Resolução nº 9/2005 do Senado Federal, em razão da suspensão, em parte, da execução do art. 12 da Lei nº 5.868/1972, no ponto em que revogou o art. 15 do Decreto-Lei nº 57/1966, declarado inconstitucional por decisão definitiva do Supremo Tribunal Federal, nos autos do Recurso Extraordinário nº 140.773-5/210 – SP. Assim, em plena vigência, o art. 15 do Decreto-Lei nº 57/1966.

A prova de pagamento do ITR referente aos cinco últimos exercícios pode ser feita com a apresentação das guias de pagamento referentes a cada um dos exercícios ou por

meio da apresentação da certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural, conforme modelo abaixo, podendo a certidão ser obtida gratuitamente no *site* da Receita Federal.

	
MINISTÉRIO DA FAZENDA Secretaria da Receita Federal do Brasil	
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL	
Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 0.184.537-3	
Nome do Imóvel: SÍTIO SANTA IZABEL	
Município: TERESOPOLIS	UF: RJ
Área total (em hectares): 7,2	
Contribuinte: TEREZINHA [REDACTED]	
CPF: [REDACTED]	
Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar quaisquer dívidas do imóvel rural acima especificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, até esta data, pendências relativas ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), administrado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB).	
Esta certidão refere-se, exclusivamente, à situação do imóvel rural perante a RFB, não abrangendo débitos inscritos em Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).	
A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço < http://www.receita.fazenda.gov.br >.	
Certidão emitida com base na Instrução Normativa RFB nº 735, de 02/05/2007. Emitida às 15:21:18 do dia 21/06/2013 <hora de Brasília e data>. Válida até 18/12/2013. Código de controle da certidão: 5657.B26F.D9D4.4CA8	
Certidão emitida gratuitamente.	
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.	

h) Georreferenciamento: neologismo foi determinado pela Lei nº 10.267/2001 para os imóveis rurais e significa identificar inequivocamente o imóvel, descrevendo-o e dando sua precisão posicional de acordo com coordenadas oficiais adotadas.

O georreferenciamento será tratado mais detalhadamente no próximo tópico.

2. Cadastro do imóvel rural e georreferenciamento ¹⁰

2.1 O cadastro

Tratando do cadastro, assinalei,¹¹ resumidamente, o seguinte:

O sistema da Lei nº 6.015/1973, com a introdução da matrícula e do fôlio real, tem o imóvel como o núcleo do registro, o que permite dizer que há no Registro Imobiliário um sistema cadastral, embora não seja o registro a instituição encarregada pelo cadastro. O art. 176, § 1º, II, 3, inclui, como requisito da matrícula, **a identificação do imóvel**. O dispositivo foi alterado pela Lei nº 10.267/2001 (que determina o georreferenciamento). Sua redação anterior era: “II – são requisitos da matrícula: [...] 3) a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver”.

A ausência do cadastro é recorrentemente citada como uma das razões da não adoção da fé pública registral pelo legislador de 1916. Efetivamente, caminha-se para uma integração cadastro-registro, para que o imóvel, descrito e caracterizado na matrícula (especialização), encontre no cadastro sua correspondente planta. Cabendo o cadastro dos imóveis urbanos aos municípios, o dos imóveis rurais é de atribuição do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incrá). Pela Lei nº 10.267/2001, foi criado o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR),¹² determinada a obrigação de atualização do cadastro sempre que houver alteração nos imóveis rurais, o georreferenciamento de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro e o intercâmbio mensal de informações entre os serviços de Registro de Imóveis e o Incra – integração cadastro-registro. Apesar de dificuldades técnicas enfrentadas para implementação dos comandos legais, é evidente a evolução do sistema como um todo.

No Congresso do Centro Internacional de Derecho Registral (Cinder), realizado de 7 a 10 de novembro de 2005, em Fortaleza, foi apresentado para publicação trabalho defendendo a necessidade de uma lei nacional de cadastro, a exemplo do que ocorre em outros países.

¹⁰ Sobre georreferenciamento, sugiro a consulta ao *Manual Básico de Retificação de Registro e Georreferenciamento*, de autoria de Eduardo Agostinho Arruda Augusto. Disponível em: <<http://eduardoagustino-irib.blogspot.com.br/2011/06/manual-basico-de-retificacao-de.html>>.

¹¹ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza. *Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial*. São Paulo: Saraiva, 2011.

¹² O art. 46 da Lei nº 4.504/1964 determinou que o Ibra (atualmente Incra) promovesse levantamentos para a elaboração do cadastro dos imóveis rurais em todo o País. A Lei nº 5.868/1972 criou o SNCR, Sistema Nacional de Cadastro Rural, compreendendo cadastros diversos (art. 1º). A Lei nº 10.267/2001 incluiu o § 2º ao art. 1º da Lei 5.868/1972, criando o CNIR, Cadastro Nacional de Imóveis Rurais, “que terá base comum de informações, gerenciada conjuntamente pelo INCRA e pela Secretaria da Receita Federal, produzida e compartilhada pelas diversas instituições públicas federais e estaduais produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural brasileiro”.

Andrea Flávia Tenório Carneiro,¹³ da Universidade Federal de Pernambuco – Departamento de Engenharia Cartográfica, abordou o tema e referiu-se à lei que determina o georreferenciamento:

É inegável o valor das informações cadastrais para a gestão de um país. A necessidade de um aproveitamento eficiente de recursos cada vez mais escassos justifica a adoção de ferramentas que permitam a tomada de decisões baseada em critérios técnicos que levem a uma melhor relação custo-benefício.

As informações espaciais em âmbito cadastral são utilizadas em aplicações que incluem a tributação territorial, o planejamento rural e urbano e ações de regularização fundiária, considerando também as questões ambientais, visando o desenvolvimento sustentável. Nesse aspecto em particular, as ocupações desordenadas dos grandes núcleos urbanos e a especulação imobiliária voltada para os remanescentes de ambiente natural exigem que as ações governamentais sejam cada vez mais precisas, baseadas em informações confiáveis. Uma análise de sistemas cadastrais internacionais permite concluir que todos os cadastros que apresentam uma certa eficiência possuem uma estrutura legal e administrativa específica para a realização das atividades cadastrais. As diretrizes gerais para o funcionamento dos sistemas cadastrais são estabelecidas através de leis nacionais de cadastro. Os recentes avanços obtidos no Brasil com a Lei 10.267/01, que estabeleceu o intercâmbio sistemático de informações entre Cadastro e Registro de Imóveis, e os convênios existentes em áreas urbanas com o mesmo objetivo (CARNEIRO, 2000), indicam que é importante que se estabeleça, o quanto antes, diretrizes nacionais que orientem o funcionamento do cadastro, como ocorre em muitos países.

Andrea Flávia Tenório Carneiro aponta, com precisão, a necessidade de uma lei nacional de cadastro. O cadastro dos imóveis rurais é de responsabilidade do Incra e segue determinados critérios. Os cadastros dos imóveis urbanos ficam a cargo de cada município e, à falta de uma lei nacional de cadastro, não seguem critérios predeterminados.

¹³ CARNEIRO, Andrea Flávia Tenório. Estruturação do cadastro brasileiro a partir de uma lei nacional de cadastro. *Boletim do IRIB em Revista* nº 323, out./dez. de 2005.

O que ocorre é a total falta de uniformidade entre os cadastros dos imóveis urbanos, falha que precisa ser corrigida.

Como se verifica, o georreferenciamento está dentro do contexto que abordamos, do cadastro dos imóveis rurais.

2.2 Lei nº 10.267/2001

De acordo com o afirmado no tópico anterior, pela Lei nº 10.267/2001, foi criado o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), determinada a obrigação de atualização do cadastro sempre que houver alteração nos imóveis rurais, o georreferenciamento de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro e o intercâmbio mensal de informações entre os serviços de Registro de Imóveis e o Incra – integração cadastro-registro, dentre outras disposições.

A Lei nº 10.267/2001 altera dispositivos das Leis nº 4.947/1966 (que fixa normas de Direito Agrário e dispõe sobre o sistema de organização e funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária), Lei nº 5.868/1972 (que cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural), Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos), Lei nº 6.739/1979 (que dispõe sobre a matrícula e o registro de imóveis rurais) e Lei nº 9.393/1996 (que dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências). Todos os seus dispositivos, à exceção do que trata da vigência, referem-se a alterações de outras leis. Foi regulamentada pelo Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, que veio a ser alterado pelo Decreto nº 5.570, de 31 de outubro de 2005, e pelo Decreto nº 7.620, de 21 de novembro de 2011.

A regulamentação da Lei nº 10.267/2001 criou uma série de perplexidades, e sua efetiva implementação, quanto ao georreferenciamento, demonstrou-se inviável nos prazos fixados inicialmente. Diante das discussões que surgiram no cenário registral imobiliário, o Poder Executivo editou inicialmente o Decreto nº 5.570/2005, alterando o Decreto nº 4.449/2002 e fixando novos prazos para exigência do georreferenciamento. Os novos prazos fixados foram insuficientes e, em 21 de novembro de 2011, foi editado o Decreto nº 7.620/2011, com nova dilação dos prazos.

Há necessidade de um cadastro confiável e de que a descrição dos imóveis nas matrículas corresponda à realidade, sem sobreposição de áreas e permitindo a localização do imóvel. Kátia Duarte Pereira e Moema José de Carvalho Augusto¹⁴ mencionam que a CPI da grilagem apurou que em Babaçulândia, Tocantins, “a área registrada dos imóveis representa o dobro da área do município”. Contudo, e apesar de restar indubitosa e imperiosa a necessidade de aperfeiçoamento do sistema, envolvendo o cadastro e o registro, não estão presentes ainda todas as condições para o georreferenciamento.

¹⁴ PEREIRA, Kátia Duarte; e AUGUSTO, Moema José de Carvalho. O sistema geodésico brasileiro e a lei de georreferenciamento de imóveis rurais. *Boletim do IRIB em Revista* nº 319, nov./dez. de 2004.

A identificação do imóvel rural, nos termos da lei, deve conter as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), cabendo ao Incra certificar que não há sobreposição. O SGB começou a ser implantado pelo IBGE em 1944, e georreferenciado ao SGB, de acordo com as autoras citadas no parágrafo anterior, “significa identificar inequivocamente o imóvel, descrevendo-o pelas coordenadas do sistema de referência do mapeamento oficial adotado no país, que é de responsabilidade do IBGE”. Sucede que não há ainda os pontos de “amarração” em todo o território nacional, a rede de pontos ao longo do território (rede planimétrica brasileira) não está completa.

2.3 O Decreto nº 4.449/2002, com as alterações dos Decretos nº 5.570/2005 e nº 7.620/2011

O Decreto nº 4.449/2002, como já afirmado, fixou prazos insuficientes para que os imóveis se adequassem à exigência do georreferenciamento, o que levou o Poder Executivo a alterá-lo por meio dos Decretos nº 5.570/2005 e nº 7.620/2011. A principal razão para a nova redação do Decreto nº 4.449/2002 eram os prazos exíguos. Contudo, pelo Decreto nº 5.570/2005, foram aperfeiçoados outros dispositivos do regulamento da Lei nº 10.267/2001.

O regulamento anterior previa que as informações Incra-Registro fossem encaminhadas por escrito, o que não constava quanto às informações Registro-Incra. A expressão “por escrito” foi excluída, permitindo que a troca de informações ocorra por sistema informatizado, o que é de todo recomendável em um quadro que caminha para o registro eletrônico.

O Decreto nº 5.570/2005 refere-se a dispositivos do art. 213 da Lei de Registros Públicos, alterado pela Lei nº 10.931/2004, evidenciando tratar-se o georreferenciamento de uma forma de retificação de registro, à qual se aplicam regras do referido art. 213 e as normas específicas do georreferenciamento, previstas na Lei nº 10.267/2001, seu regulamento e atos normativos do Incra.

O imóvel georreferenciado terá, nos termos do § 5º do art. 9º do Decreto nº 5.570/2005, uma nova matrícula, encerrando-se a anterior. As retificações são averbadas na matrícula do imóvel; contudo, o regulamento determina a abertura de nova matrícula, para a qual devem ser transportados todos os ônus, gravames e atos de constrição que onerem o imóvel.

No que pertine aos prazos, para as hipóteses de desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência de propriedade, será exigido o georreferenciamento, tendo como datas-limite:

- I) 20/11/2016 (área de 100 a menos de 250 ha);
- II) 20/11/2019 (área de 25 a menos de 100 ha); e
- III) 20/11/2023 (área inferior a 25 ha).

Para as demais áreas, as datas já foram superadas.

Decorridos os prazos definidos pelo art. 10 do regulamento, com a redação do Decreto nº 7.620/2011, o registrador não poderá praticar os seguintes atos registrares (em sentido amplo) sem o georreferenciamento: desmembramento, parcelamento, remembramento, transferência da propriedade (total ou parcial, embora o Decreto se refira à “transferência de área total”) e criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de procedimento judicial ou administrativo. Verifica-se que os atos de constituição de direitos reais não foram incluídos nas vedações, podendo o imóvel, por exemplo, ser dado em garantia hipotecária, ainda que não georreferenciado.

O art. 2º do Decreto nº 5.570/2005 determina, quanto aos imóveis rurais *objeto*¹⁵ de ação judicial, o imediato georreferenciamento, qualquer que seja a dimensão da área, nas ações ajuizadas a partir da publicação do decreto, e a observância dos prazos do art. 10 nas ações aforadas anteriormente.

Ponto que merece realce é a utilização da expressão “transferência de área total”, que consta do inc. II do § 2º do art. 10, no rol de atos cuja prática está vedada ao registrador após o decurso dos prazos fixados. O registrador Eduardo Agostinho Arruda Augusto¹⁶ critica o uso da expressão alegando que “o novo texto pode levar à falsa interpretação de que agora é possível a alienação de fração ideal de imóvel com prazo carencial já vencido”, prosseguindo para dizer que o uso da expressão se deu em contrapartida ao inciso I, que se refere a desmembramento, ou seja área “parcial”, já que “para o INCRA e para vários doutrinadores, desmembramento de área rural somente é permitido para fins de alienação”. Como já dito, decorridos os prazos, está proibido o registro de qualquer ato de transferência, total ou parcial.

Cabe ao Incra, em todas as hipóteses de georreferenciamento, a certificação do memorial descritivo (§ 9º do art. 9º do Decreto nº 4.459/2002, com redação do Decreto nº 5.570/2005).

Releva mencionar o importante trabalho desenvolvido pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), na alteração do decreto regulamentador. Promoveu o Instituto, de 9 a 11 de julho de 2004, em Araraquara, São Paulo, o *19º Encontro Regional de Oficiais de Registro de Imóveis*, denominado Geo-Araraquara, ali sendo redigida a Carta de Araraquara com diversas proposições a respeito do Decreto nº 4.459/2002, várias acolhidas pelo Decreto nº 5.570/2005.

Cabe a todos os envolvidos no processo (IBGE, Incra, registradores, Receita Federal) o empenho necessário para a efetiva aplicação da Lei nº 10.267/2001, que resultará indubitavelmente em aprimoramento do Sistema Registral Brasileiro, além das demais consequências benéficas em outras áreas (cadastro, sistema tributário).

¹⁵ Exemplificativamente, exige-se o georreferenciamento em usucapião, retificação de área, divisão. Não se exige o georreferenciamento quando o imóvel não é objeto da ação, tais como nos inventários e partilhas, nas separações e nos divórcios, ou em ações nas quais os imóveis sejam objeto de ato de constrição (arresto, penhora, sequestro).

¹⁶ AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. Legislação do georreferenciamento. *Boletim Eletrônico do IRIB*, nº 2.124, de 1º/11/2005. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/legislacao/boletimel2124.asp>>. Acesso em: 26 out. de 2008.

Alteração no imóvel após a retificação devidamente certificada:¹⁷

O INCRA, quando faz a certificação do imóvel, introduz todas as coordenadas de suas medidas perimetrais no sistema do georreferenciamento. Assim, após entrar para esse sistema, qualquer alteração depende de nova certificação. O georreferenciamento permite que aquele imóvel seja alienado, mas qualquer alteração, como desmembramento parcial, deve obter nova certificação. A certificação autoriza somente a transferência do imóvel inteiro, mas outros desmembramentos (ou divisão), parcelamentos ou remembramentos, requerem novas plantas georreferenciadas, previamente certificadas pelo Incra, que deverão envolver a área desmembrada e a remanescente. Da mesma forma a criação ou alteração da descrição do imóvel, resultantes de qualquer procedimento judicial ou administrativo demandam nova certificação conforme § 2º do art. 10º do Decreto 4.449/2002.


Unificação de imóveis para fins de georreferenciamento:¹⁸

no *site* do INCRA há informação segundo a qual não é necessário o remembramento de imóveis para fins de georreferenciamento e certificação pelo INCRA. Isso porque nenhum proprietário pode ser obrigado a unificar suas áreas contíguas. Entretanto, para fins de cadastramento no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) o remembramento das áreas é obrigatório por força da conceituação de imóvel rural contida no inciso I do art. 4º da Lei nº 4.504/64 – Estatuto da Terra – conforme estabelece o art. 2º da Lei nº 5.868/72 que cria o SNCR. Portanto, se for apresentado um único memorial descritivo e uma só certificação, contendo o perímetro da área maior, será necessária a unificação dos imóveis em uma só matrícula. Porém, se o proprietário não quiser remembrar as matrículas, deve apresentar o georreferenciamento de cada uma das matrículas, contendo cada uma sua certificação própria.

¹⁷ Conforme Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, coordenadora do projeto de elaboração das cartilhas do IRIB, disponível em: <<http://www.riatibaia.com.br/index.php?pG=X19zZXJ2aWNvcw==&origem=&id=NA>>.

¹⁸ Disponível em: <<http://www.riatibaia.com.br/index.php?pG=X19zZXJ2aWNvcw==&origem=&id=NA>>.

Abaixo, a matrícula de um imóvel com descrição totalmente precária, que não permite localizar o imóvel ou conhecer suas características e confrontações, demonstrando a evidente necessidade do georreferenciamento:

"BOASUCESSE" 3º DISTRITO		
		
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE TERESÓPOLIS		
2.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS		
Oficial: Dalva Monteiro Neves		Substituto: Hélio de Souza Neves
MATRICULA N.º 18	L.º 2	FLS. 18
IMÓVEL: Situação de terras no lugar Boasucesso, 3º distrito, que assim se descreve e caracteriza: sem número certo de metros ou de alqueires, dividindo-se por um lado com terras de Manoel José Marques, por outro lado com o Ribeirão Contendas e por outro com terras dos herdeiros de Roza Maria dos Reis e do Açude a Porteira.--		

3. Os imóveis rurais e os estrangeiros

A legislação brasileira não impõe qualquer restrição à aquisição de imóveis urbanos por estrangeiros, mas contém diversas restrições à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, sejam pessoas físicas ou jurídicas.

Quanto às restrições à aquisição de terras por estrangeiros no Brasil, remontam ao Império e, na fase republicana, aos vários textos constitucionais que inseriram disposições nucleares sobre a matéria.¹⁹

O Ato Complementar nº 45, de 30 de janeiro de 1969, no art. 1º, dispunha que “a aquisição de propriedade rural no território nacional somente poderá ser feita por brasileiro ou por estrangeiro residente no país”.

O Ato Complementar nº 45 foi regulamentado pelo Decreto-Lei nº 494, de 10 de março de 1969, revogado pela Lei nº 5.709/1971, atualmente em vigor e regulamentada pelo Decreto nº 74.965/1974.

A Constituição Federal de 1988, no art. 190, dispõe que “a lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional”. Estando em vigor a Lei nº 5.709/1971, é esta que regulamenta a regra constitucional.

A Lei nº 5.709/1971 cria restrições à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros residentes no País e por pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil.

As pessoas jurídicas brasileiras das quais participem pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que tenham a maioria de seu capital social e residam ou tenham sede no exterior também estão sujeitas às restrições, em razão do disposto no § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709/1971. Discutia-se se a regra em mira foi ou não recepcionada pela Constituição Federal de 1988, posto que o art. 190 não se refere a pessoas jurídicas brasileiras.

A Advocacia-Geral da União, mesmo antes da revogação do art. 171 do texto constitucional pela Emenda Constitucional nº 6/1995, havia entendido, por meio do Parecer AGU/LA-4/1994,²⁰ que não houve recepção pela Constituição do § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709/1971. Revogado o referido art. 171 e novamente instada a se manifestar, a Advocacia-Geral da União uma vez mais entendeu não estar em vigor o § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709/1971, o que fez por meio do parecer AGU/GQ-181, proferido nos autos do Proc. 21400.001082/93-02.²¹

¹⁹ CYSNEIROS, Vicente Cavalcanti. *O Estrangeiro e a Propriedade Rural*. Porto Alegre: safE, 1985.

²⁰ “Parece-me que a interpretação conjunta dos arts. 171 e 190 da Constituição leva, seguramente, à conclusão de que o § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, não foi recepcionado pela Carta Magna, por colidir frontalmente com ela”.

²¹ “Ora, como entendi, no referido Parecer, que o § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709/1971 conflitava com o inciso I do art. 171 da Constituição de 1988, a conclusão inafastável é que o citado dispositivo foi revogado. A Emenda Constitucional nº 6, de 15 de agosto de 1995, em seu art. 3º, revogou o art. 171 da Constituição. Essa revogação, pura e simples, qualquer que seja a interpretação que se dê, para outros fins, ao dispositivo constitucional, não tem o condão de repristinar a norma que se entendera revogada. Desse modo, continua revogado o § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709/1971, permanecendo inalterada a conclusão do referido Parecer nº AGU/LA-04/94”. Disponível em: <http://www.agu.gov.br/sistemas/site/PaginasInternas/NormasInternas/AtoDetalhado.aspx?idAto=8360&ID_SITE>. Acesso em: 31 out. de 2008.

Ocorre que a Advocacia-Geral da União mudou esse posicionamento por meio do Parecer CGU/AGU 1/2008 – RVJ. Dentre as conclusões do referido parecer, encontra-se a seguinte: “que o § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988, seja em sua redação originária, seja após a promulgação da Emenda Constitucional nº 6, de 1995, por força do que dispunha o art. 171, § 1º, II, e do que dispõem o art. 1º, I; art. 3º, II; art. 4º, I; art. 5º, *caput*; art. 170, I e IX; art. 172 e art. 190”.²² O parecer foi aprovado pelo presidente da República e publicado no Diário Oficial,²³ adquirindo, portanto, caráter normativo e vinculando todos os órgãos e entidades da Administração Federal, que ficam obrigados a lhe dar fiel cumprimento.

Não obstante, a Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo decidiu em sentido contrário:

o § 1º do artigo 1º da Lei nº 5.709/1971 não foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988, de sorte a dispensar os tabeliães e oficiais de registro de observarem as restrições e as determinações impostas pela Lei nº 5.709/1971 e pelo Decreto nº 74.965/1974, bem como do cadastramento no Portal do Extrajudicial, em relação às pessoas jurídicas brasileiras cuja maioria do capital social se concentre em poder de estrangeiros residentes fora do Brasil ou de pessoas jurídicas com sede no exterior” (Parecer 461/2012-E, aprovado em 5/12/12 e publicado no DJE/SP, em 11/12/12).

Anote-se que se trata de uma decisão paulista, que está em confronto com o disposto na Instrução Normativa nº 70 do Incra.

Para regular situações que ocorreram durante o período de diferente interpretação do § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, foi editada a Portaria Interministerial nº 4, de 25/2/2014,² publicada em 26 de fevereiro de 2014. Nos termos do seu art. 1º, a referida Portaria regula a aplicação do Parecer AGU/LA nº 1/2010 em processos ou procedimentos administrativos quando verificadas situações jurídicas aperfeiçoadas entre as datas de 7 de junho de 1994 e 22 de agosto de 2010. O advogado-geral da União e o ministro de Estado do Desenvolvimento Agrário fundamentaram a edição da Portaria nas seguintes considerações: **a)** a revogação do Parecer nº GQ-22, de 7 de junho de 1994,

²² Disponível em: <http://www.agu.gov.br/sistemas/site/PaginasInternas/NormasInternas/AtoDetalhado.aspx?idAto=258351&ID_SITE=>. Acesso em: 13 de jun. de 2012. Ementa do parecer: “Aquisição de terras por estrangeiros. Revisão do Parecer GQ-181, de 1998, publicado no Diário Oficial em 22.01.99, e GQ-22, de 1994. Recepção do § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, à luz da Constituição Federal de 1988. Equiparação de empresa brasileira cuja maioria do capital social esteja nas mãos de estrangeiros não-residentes ou de pessoas jurídicas estrangeiras não autorizadas a funcionar no Brasil a empresas estrangeiras”.

²³ Parecer AGU/LA nº 1/2010, de 19 de agosto de 2010, publicado em 23/8/2010.

e do Parecer nº GQ-181, de 1998, publicado em 22 de janeiro de 1999, pelo Parecer AGU/LA nº 1/2010, de 19 de agosto de 2010, publicado em 23 de agosto de 2010, por cujo entendimento o § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, consta recepcionado pela Constituição Federal de 1988, a teor do que dispunha o inc. II do § 1º do seu art. 171 e do que dispõem o inc. I do seu art. 1º, inc. II do seu art. 3º, inc. I do seu art. 4º, *caput* do seu art. 5º, incs. I e IX do seu art. 170 e seus artigos 172 e 190; **b)** para os fins de aquisição de imóvel rural, a conclusão do Parecer AGU/LA nº 1/2010 firmase no sentido de que o § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, equipara à pessoa jurídica estrangeira a pessoa jurídica brasileira em que a qualquer título haja participação dirigente de pessoa ou capital estrangeiro que residam ou tenham sede no exterior; **c)** entre a vigência do Parecer GQ nº 22/1994 e do Parecer AGU/LA nº 1/2010, diversas transações envolvendo livre aquisição de imóveis rurais por pessoa jurídica equiparada à estrangeira se encontravam em distintas fases de aperfeiçoamento, consoante à anterior interpretação da lei; **d)** o disposto no inc. XIII do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, limita os efeitos da nova interpretação firmada no Parecer AGU/LA nº 1/2010 às situações jurídicas aperfeiçoadas a partir de sua publicação.

O Incra, por meio da Instrução Normativa nº 70, de 6 de dezembro de 2011, antes mencionada, dispôs sobre a aquisição e o arrendamento de imóvel rural por pessoas estrangeiras.

Aquisição por pessoa física estrangeira: deve comprovar residência no Brasil, sendo livre até três módulos de exploração indefinida (que não se confunde com o módulo rural, sendo uma espécie deste) e dependente de autorização entre três e cinquenta módulos, não podendo ultrapassar este limite, em área contínua ou descontínua (o aumento do limite depende de autorização do presidente da República). Cabe ao Incra fixar os módulos de exploração indefinida para cada região e conceder autorização para aquisição de imóvel rural (arts. 4º e § 2º do art. 7º do Decreto nº 74.965/1974). A autorização terá prazo de validade de trinta dias.

Sempre prevaleceu o entendimento de que a aquisição de mais de um imóvel rural por pessoa física, ainda que não ultrapassasse os três módulos, depende de autorização. Tal entendimento decorre do disposto no § 3º do art. 7º do Decreto nº 74.965/1974: “dependerá também de autorização a aquisição de mais de um imóvel, com área não superior a três módulos, feita por uma pessoa física”.

No entanto, houve decisão administrativa em sentido contrário, e a Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo alterou a redação do antigo item 42.3 da Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço, pelo Provimento nº 5/2012, passando o dispositivo a ter a seguinte redação: “42.3 – A aquisição de mais de um imóvel rural com área não superior a 3 (três) módulos por pessoa física estrangeira residente no País também dependerá de autorização do INCRA, se a soma das áreas dos imóveis pertencentes ao estrangeiro exceder a 3 módulos”. Portanto, a Corregedoria de Justiça paulista

passou a admitir a aquisição de mais de um imóvel rural pela pessoa física estrangeira residente no Brasil, independentemente de autorização do Incra, se a soma das áreas não ultrapassar os três módulos de exploração indefinida. Na fundamentação do parecer que deu origem ao Provimento nº 5/2012 foi consignado:

a restrição estabelecida no § 3º do artigo 7º do Decreto nº 74.965/1974 – exigindo autorização do INCRA, como requisito de validade, para aquisição de mais de um bem imóvel rural, com área não superior a 3 (três) módulos de exploração indefinida (MEI), feita por uma pessoa física estrangeira residente no Brasil –, deve ser compreendida como aplicável apenas se a soma das áreas totais dos imóveis, com a mais nova aquisição, exceder a 3 módulos.

A Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro adotou o posicionamento prevalente, da impossibilidade de aquisição de mais de um imóvel rural por pessoa física estrangeira, ainda que não ultrapassados os três módulos, sem autorização. Vejamos: “art. 334. Dependerá, também, de autorização do INCRA, a aquisição, por pessoa física, de mais de um imóvel com área não superior a 3 (três) módulos”.

A prova de residência no Brasil pode ser declaração de próprio punho firmada pelo requerente (art. 13, parágrafo único, V, da Instrução Normativa nº 70/2011). No entanto, deverá o estrangeiro apresentar, também, prova de estar inscrito no Registro Nacional de Estrangeiros na condição de permanente e com prazo de validade em vigor (inc. II do parágrafo único do art. 13 da Instrução Normativa nº 70/2011).

A pessoa física brasileira casada com estrangeiro sob regime de bens que importe em comunicação dos bens adquiridos na constância do casamento está sujeita às restrições legais (Imóvel rural. Aquisição. Brasileiro casado com estrangeira. Residência no país. Autorização do Incra – Apelação Cível nº 99.592-0/0, Patrocínio Paulista, decisão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo).²⁴ O art. 11 da Instrução Normativa nº 70/2011 assim dispõe quanto ao tema: “aplicam-se os dispositivos desta Instrução Normativa à pessoa natural brasileira casada com pessoa natural estrangeira, se o regime de bens determinar a comunicação da propriedade”.

Aquisição por pessoa física estrangeira não residente no Brasil: o item 68.5 da Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo dispõe que:

²⁴ Disponível em: <<http://www.irib.org.br/csm/boletimel727i.asp>>. Acesso em: 1º nov. de 2008.

a aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não residente no país, que não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, dependerá, sempre, de prévia autorização do INCRA, sem prejuízo de outras exigências determinadas em lei, ainda que sua área não exceda a 3 (três) módulos e esteja situado fora de área considerada indispensável à segurança do território nacional.

Aquisição por pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil: só poderão adquirir imóvel rural para implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários, e após obtidas as aprovações dos projetos previstas na Lei nº 5.709/1971 e seu regulamento.

Quer quanto às pessoas físicas, quer quanto às jurídicas, não poderá a soma das áreas rurais a elas pertencentes ultrapassar um quarto da superfície do município onde se situem, não podendo as pessoas da mesma nacionalidade serem proprietárias de mais de 40% (quarenta por cento) de tal limite. Os limites em questão não se aplicam às áreas com menos de três módulos que tiverem sido objeto de compra e venda, promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, constante de escritura pública ou documento particular protocolado no Registro Imobiliário e cadastrada no Incra em nome do adquirente antes de 10 de março de 1969; quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime da comunhão de bens. Quanto à última exceção, importante notar que não se refere às limitações quanto à área (cinquenta módulos); à necessidade de autorização para aquisição entre três e cinquenta módulos; ou à proibição de aquisição, sem autorização, de mais de um imóvel, ainda que a soma não ultrapasse os três módulos. A exclusão da restrição diz respeito à aquisição de áreas, ultrapassando um quarto da área do município, e ao exercício do direito de propriedade de mais de 40% (quarenta por cento) de tal limite por pessoas da mesma nacionalidade. A distinção é relevante em razão da confusão que muitas vezes ocorre na prática.

Imóveis em áreas consideradas indispensáveis à segurança nacional: o estrangeiro deverá obter consentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Sucessão *causa mortis*: as restrições à aquisição por estrangeiros de imóveis rurais não se aplicam à sucessão **legítima**, salvo em caso de áreas indispensáveis à segurança nacional, quando se exigir o consentimento mencionado anteriormente.

Aplicam-se, contudo, à sucessão testamentária as restrições. O § 2º do art. 1º do Decreto nº 74.965/1974, que regulamenta a Lei nº 5.709/1971, tem a seguinte redação: “as restrições estabelecidas neste regulamento não se aplicam aos casos de transmissão *causa mortis*”. Poder-se-ia entender que o decreto excepcionou toda e qualquer aquisição *causa*

mortis, inclusive a testamentária. Contudo, não pode o decreto excepcionar o que a lei regulamentada não excepcionou, extrapolando seus limites. A Lei nº 5.709/1971 afasta sua incidência apenas quando se trata de sucessão legítima.

As Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo (item 67 da Seção V do Capítulo XIV) excepcionam também as doações em adiantamento de legítima (art. 544 do Código Civil), entendendo que não se aplicam as restrições.

Aquisição de fração de imóvel com área total superior a três módulos: decisão do Corregedor-Geral da Justiça do Estado de São Paulo admitiu a aquisição de fração de imóvel, desde que a fração não exceda os três módulos, ainda que o imóvel tenha área superior, independentemente de autorização. Na fundamentação, assinalou o desembargador corregedor que “a base a ser considerada para fins da vedação é a da fração ideal efetivamente adquirida”. A decisão foi proferida nos autos do proc. 2011/131869 – São Bento do Sapucaí, SP, em 30/3/2012.

O Provimento nº 14, de 19 de maio de 2012, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, alterou as Normas de Serviço. O art. 71 da Seção V do Capítulo XIV passou a ter a seguinte redação: “as restrições previstas na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974, tomam por base a fração ideal pertencente ao estrangeiro, ainda que caracterizado o condomínio pro indiviso”.

Aquisição de mais de uma fração ideal no mesmo imóvel: conforme já exposto no primeiro capítulo, para fins registrários, deve-se entender por “imóvel rural” aquele descrito em matrícula individualizada, pois cada matrícula representa uma unidade imobiliária. Desta forma, a segunda aquisição de fração ideal sobre o **mesmo imóvel** não necessita de autorização do Incra se a área total adquirida for inferior a 3 MEIS, porque é considerada como aquisição de um imóvel em etapas, e não segunda aquisição.

Nesse sentido, o entendimento da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo no Processo CG nº 85.020/1988 é:

Não se vê, porém, por que a hipótese dos autos importaria em vulneração daquela disposição do Dec. 74.965/74. O estrangeiro adquiriu, em duas etapas, a propriedade sobre único imóvel rural com superfície inferior ao trespdobro do módulo. Poderia, é certo, ter adquirido em momento único a gleba toda, com 24,20 hectares, sem que para tanto necessitasse de autorização ou licença da autoridade competente. Não se cuidou, ao contrário do que deixa entrever a representação, de aquisição de mais de um imóvel, ou de duas glebas com 24,20 ha cada qual. Ainda que se aceite que o alcance do citado art. 7º, § 3º, Dec. 74.965/74, inclua as alienações de frações ideais do mesmo imóvel já titulado

em parte pelo alienígena, ou de imóvel diverso, não resta dúvida de que a espécie em exame não justifica opção pela drástica senda do cancelamento dos registros aquisitivos. Inexistiu transgressão aos dispositivos da legislação agrária aplicáveis, uma vez que o estrangeiro, por força das duas transcrições questionadas, adquiriu, ao fim e ao cabo, único imóvel rural, com superfície inferior ao limite fixado em lei.

Essa situação, portanto, não caracteriza a aquisição de “**mais de um imóvel rural**”, mas apenas o aumento da participação do condômino nas cotas-partes de um mesmo bem imóvel.

Usucapião: admite-se a aquisição por usucapião desde que observadas as restrições quanto à aquisição da propriedade imóvel rural por estrangeiro. As restrições atuam sobre o direito de adquirir, em qualquer de suas formas.

Não obstante tal entendimento predominante, a Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo admite usucapião por estrangeiro, em qualquer de suas espécies, não se aplicando as restrições da Lei nº 5.709/1971 (item 67 da Seção V do Capítulo XIV das Normas de Serviço). O tema foi analisado nos autos do Proc. 2011/488 – São Paulo, e o autor do parecer afirmou:

a sentença, na usucapião, é meramente declaratória de um direito de propriedade preexistente. Tampouco, além do mais, o seu registro é constitutivo do direito real. Ambos, sentença e registro, malgrado úteis, visam, especialmente, à regularização e à publicidade de uma situação consolidada, revelada pela posse qualificada prolongada no tempo, à qual se somam outros requisitos, próprios de cada uma de suas espécies, indiferentes, contudo, à autorização do INCRA. Logo, na hipótese vertente, é dispensável, de fato, a prévia autorização do INCRA, requisito inexigível para a válida aquisição da propriedade imobiliária rural **mediante usucapião**, ainda que por pessoa estrangeira.

Instituição de usufruto: as restrições aos direitos devem ser interpretadas restritivamente, assim, como não há previsão legal para a exigência de autorização do Incra, não deve ser obstado registro de usufruto.²⁵

Arrendamento: quanto ao arrendamento, existe expressa previsão de aplicação

²⁵ Nesse sentido, ver a seção “IRIB responde”, Protocolo nº 8.347. Disponível em: <www.irib.org.br>.

das exigências da Lei nº 5.709/1971 aos estrangeiros, conforme art. 23 da Lei nº 8.629/1993, justificando-se essa inclusão, visto que o art. 92, § 3º, do Estatuto da Terra – Lei nº 4.504/1964, c/c arts. 45 e 46 do Decreto nº 59.566/1966, prevê o direito de preferência na aquisição da propriedade rural pelo arrendatário, frente a terceiros, em igualdade de condições.

3.1 Os portugueses

Aquisição por portugueses: o Decreto nº 70.436/1972 regula a igualdade de tratamento entre brasileiros e portugueses quanto aos direitos civis. Os portugueses que tenham preenchido as condições do Decreto e tenham requerido a igualdade e a obtido não estarão sujeitos às restrições.

Não gozam da igualdade com brasileiros todos os portugueses, mas só aqueles que, tendo-a requerido, a tiverem reconhecida. A Lei nº 5.709/1971 só não se aplica ao português que demonstre haver recebido a condição de igualdade a brasileiro. Não o demonstrando, cai sob o tratamento geral dado a estrangeiro quanto à aquisição de imóveis rurais.

O § 1º do art. 12 da Constituição Federal estabelece que “aos portugueses com residência permanente no País, se houver reciprocidade em favor de brasileiros, serão atribuídos os direitos inerentes ao brasileiro, salvo os casos previstos nesta Constituição”. O referido Decreto nº 70.436/1972 regulamenta a aquisição pelos portugueses, no Brasil, dos direitos e das obrigações previstos no Estatuto da Igualdade. A Instrução Normativa nº 70/2011 do Incra, no art. 10, reza que

a pessoa natural de nacionalidade portuguesa que pretender adquirir ou arrendar imóvel rural e que não apresentar certificado de reciprocidade nos termos do § 1º do art. 12 da Constituição Federal de 1988 e os Decretos nº 3.927, de 19 de setembro de 2001, e o Decreto nº 70.391, de 12 de abril de 1972, se submeterá às exigências da Lei nº 5.709/1971, do Decreto nº 74.965/1974, e desta Instrução Normativa.

Assim, os tabeliães devem exigir a apresentação do certificado de reciprocidade para que o adquirente português não se submeta às restrições da Lei nº 5.709/1971.

4. Parcelamento de imóveis rurais

O parcelamento dos imóveis urbanos rege-se pela Lei nº 6.766/1979 (que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências).

Não há uma lei que trate exclusivamente do parcelamento dos imóveis rurais,

encontrando-se os dispositivos relativos ao referido parcelamento em diversos diplomas legais, como o Decreto-Lei nº 58/1937, a Lei nº 4.504/1964, o Decreto nº 62.504/1968, a Lei nº 5.868/1972 e a Instrução Normativa nº 17-b/1980 do Incra.

O primeiro dispositivo que se deve observar, da mais alta relevância, é o art. 65 da Lei nº 4.504/1964, que proíbe a divisão do imóvel rural em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural. Assim, não se pode parcelar o imóvel rural abaixo do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento (FMP) – o que for menor (art. 8º da Lei nº 5.868/1972), parâmetro que se encontra indicado no CCIR. Sequer em caso de sucessão *causa mortis* e nas partilhas judiciais ou amigáveis, se poderão dividir imóveis em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural (§ 1º do art. 64 da Lei nº 4.504/1964).

Há exceções à proibição, e dentre elas uma incluída em 2007 pela Lei nº 11.446/2007, que acrescentou o § 5º ao art. 64 da Lei nº 4.504/1964:

não se aplica o disposto no *caput* deste artigo aos parcelamentos de imóveis rurais em dimensão inferior à do módulo, fixada pelo órgão fundiário federal, quando promovidos pelo Poder Público, em programas oficiais de apoio à atividade agrícola familiar, cujos beneficiários sejam agricultores que não possuam outro imóvel rural ou urbano.

O art. 65 da Lei nº 4.504/1964 foi regulamentado pelo Decreto nº 62.504/1968, que trouxe exceções ao desmembramento abaixo da fração mínima de parcelamento para os imóveis que não se destinem à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial (inc. I do art. 4º da Lei nº 4.504/1964). As exceções estão no art. 2º do Decreto e serão tratadas no tópico sobre a lavratura dos atos notariais.

Deve constar do instrumento relativo à transmissão, a qualquer título, de parcela do imóvel rural, efetuada com base no Decreto nº 62.504/1968, expressamente, o inteiro teor da autorização emitida pelo Incra, devendo esta ser igualmente averbada na matrícula do imóvel (art. 5º).

A Lei nº 5.868/1972, no art. 8º, *caput*, estabelece que

para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

Dispõe o referido parágrafo:

§ 1º – A fração mínima de parcelamento será: a) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das capitais dos Estados; b) o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C; c) o módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D.

O rigor pretendido pelo legislador para a proibição de parcelamento abaixo da área mínima está expresso no § 3º do art. 8º da Lei nº 5.868/1972, que considera nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto no art. 8º, não podendo os tabelionatos de notas lavrar escrituras dessas áreas nem serem tais atos registrados pelos oficiais de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos.

O § 4º do dispositivo em questão, no entanto, abre nova exceção à proibição:

§ 4º – o disposto neste artigo não se aplica aos casos em que a alienação da área se destine comprovadamente a sua anexação ao prédio rústico, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento.

O § 5º, por sua vez, deixa claro que a legislação a ser aplicada quanto à proibição do parcelamento abaixo da fração mínima de parcelamento deve ser a vigente no momento da apresentação do título para registro, ainda que o negócio tenha sido celebrado anteriormente:

§ 5º – o disposto neste artigo aplica-se também às transações celebradas até esta data e ainda não registradas em Cartório, desde que se enquadrem nas condições e requisitos ora estabelecidos.

Discute-se se o parcelamento do imóvel rural deve ser precedido sempre de autorização do Incra. Há quem defenda a obrigatoriedade da autorização, que só se dispensaria se o proprietário fosse transferir a parcela desmembrada, o que estaria autorizado pelo art. 8º da Lei nº 5.868/1972. Eduardo Agostinho Arruda Augusto²⁶ leciona:

²⁶ Disponível em: <<http://eduardoagustino-irib.blogspot.com.br/2010/09/parcelamento-do-imovel-rural.html>>. Acesso em: 14 de jun. 2012.

não pode o proprietário rural requerer, no registro imobiliário, o parcelamento de seu imóvel rural em várias glebas sem o concomitante registro da alienação que justifique o parcelamento. Nessa hipótese, somente será possível o parcelamento com a prévia autorização do Incra.

Sustenta o referido autor ser necessária autorização do Incra para:

1 – os empreendimentos imobiliários rurais (desmembramento ou loteamento rural); 2 – para desmembramento de parcela de imóvel rural sem que haja título de transmissão que justifique o parcelamento; e 3 – para desmembramento que resulte em área inferior à FMP (hipóteses especiais permitidas pela lei).

Nas hipóteses de divisão de imóvel rural em decorrência de sucessão *causa mortis* ou para extinção de condomínio, não se exige a anuência do Incra, devendo, contudo, cada parcela resultante da divisão obedecer à fração mínima de parcelamento (FMP).

O imóvel rural poderá, todavia, perder sua destinação rural e, então, ser desmembrado em parcelas que obedecerão às áreas mínimas fixadas na legislação relativa aos imóveis urbanos. A perda da destinação deve ser reconhecida pelo Incra, nos termos do art. 53 da Lei nº 6.766/1979:

todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

O Incra, diante da evidente necessidade, editou a Instrução Normativa nº 17b/1980, dispondo sobre o parcelamento dos imóveis rurais.

A Instrução Normativa em tela prevê três possibilidades: **a)** parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado em zona urbana ou de expansão urbana; **b)** parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana; e **c)** parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana.

Na primeira hipótese, estamos diante da perda da destinação. O imóvel deve estar

em zona urbana ou de expansão urbana, o que se prova mediante certidão expedida pelo município, e não ter utilização agrícola, pecuária ou agroindustrial, o que se prova por laudo de profissional habilitado. Diante de tais comprovações, o Incra promoverá a atualização cadastral, consistente em retificação ou cancelamento do cadastro rural do imóvel, e o parcelamento será regido pela Lei nº 6.766/1979. O cancelamento dar-se-á quando a totalidade da área for abrangida pelo parcelamento, e será hipótese de retificação quando restar área remanescente com destinação rural.

Tratando de parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal, rege-se pelas disposições do art. 96, do Decreto nº 59.428/1966, e do art. 53, da Lei nº 6.766/1979, cabendo ao Incra, unicamente, sua prévia audiência. Dentre os requisitos a serem observados, está a perda das características produtivas da área. O parcelamento importará na atualização cadastral, da mesma forma mencionada no parágrafo anterior.

Por último, o parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal, rege-se pelas disposições do art. 61 da Lei nº 4.504/1964, do art. 10 da Lei nº 4.947/1966, dos arts. 93 e seguintes do Decreto nº 59.428/1966 e do art. 8º da Lei nº 5.868/1972. Cabe ao Incra, *in casu*, a prévia aprovação do projeto.

Em todas as hipóteses de parcelamento de imóveis rurais, devem ser apresentados: a) requerimento de todos os proprietários, com firma reconhecida; b) memoriais descritivos das áreas, elaborados por profissional habilitado; c) planta do imóvel, contendo as áreas a parcelar; d) apresentação da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do Crea ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) do CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo), com o devido pagamento; e) último CCIR; f) comprovação de pagamento do ITR referente aos cinco últimos exercícios (com a apresentação das guias de pagamento ou da certidão negativa, como vimos em tópico anterior); g) georreferenciamento, quando exigido, de acordo com a dimensão do imóvel. A soma das novas áreas deve corresponder à área total do imóvel e, se a descrição do imóvel for imprecisa, o parcelamento deve ser precedido de retificação de área. O parcelamento deve ser averbado na matrícula do imóvel que está sendo parcelado, com o seu encerramento, e em cada uma das novas matrículas.

5. Cursos d'água e estradas seccionando imóveis rurais²⁷

a) Cursos d'água: os córregos ou cursos d'água somente seccionam o imóvel se forem rios navegáveis. Sendo rio navegável, é considerado imóvel público, incluindo o leito e as margens de 15 m (terreno reservado), que devem ser excluídas do perímetro

²⁷ Sobre o assunto, ver parecer de Eduardo Augusto. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/boletim/boletim-detalle.php?be=1285>>.

da propriedade privada. Os cursos d'água que não são navegáveis são considerados mero acidente geográfico que não interferem na configuração do imóvel nem no direito real de propriedade.

1) águas da União: são bens da União “III – os lagos, rios e quaisquer correntes de água em terrenos de seu domínio, ou que banhem mais de um Estado, sirvam de limites com outros países, ou se estendam a território estrangeiro ou dele provenham, bem como os terrenos marginais e as praias fluviais” (art. 20, III, da CF/1988);

2) águas dos Estados: não sendo águas federais, as águas podem ser dos Estados (art. 26, I, da CF/1988);

3) águas particulares: as águas nem sempre foram de exclusivo domínio público porque o Código de Águas (Decreto nº 24.643/1934) previa, em seu art. 8º, a existência de águas particulares que consistiam nas nascentes e todas as águas situadas em terrenos que também o fossem, excetuadas aquelas classificadas como de uso comum de todos ou dominicais. Os respectivos álveos, por sua vez, eram de domínio público de uso comum ou dominical, se públicas as águas, ou de domínio particular, sendo as águas comuns ou particulares (art. 10 do Decreto nº 24.643/1934), o que não se alterou pelo Decreto-Lei nº 852/1938 e pelo Decreto-Lei nº 9.760/1946. Por essa razão, não se questionava sobre a possibilidade de unificar imóveis separados por curso de água que, na vigência do Decreto nº 24.643/1934, era particular, porque particular o respectivo álveo, nem sobre a necessidade de desmembrar imóvel inteiramente seccionado por corrente de água de igual natureza.

A doutrina e a jurisprudência não se pacificaram sobre o domínio do álveo das antigas águas particulares e comuns que, por força da Constituição Federal, foram transmitidas aos Estados. Alguns juristas consideram que as águas que eram consideradas particulares antes da CF/1988 continuam a sê-lo. Outros entendem que não é possível dissociar o domínio das águas da propriedade do álveo pela qual elas correm e concluem que, por tal razão, tanto as águas que eram particulares como os seus respectivos álveos passaram, com a Constituição Federal de 1988, ao domínio público.²⁸

Rios navegáveis: a Súmula nº 479 do STF considera que as margens dos rios navegáveis são de domínio público, o que abrange tanto as águas quanto os respectivos leitos.

O Código Civil de 2002, editado na vigência da CF/1988, prevê em seu art. 1.290 a possibilidade de propriedade particular sobre nascente e, ainda, regulamenta em seu art. 1.252 o destino de álveo abandonado de “[...] corrente pertencente aos proprietários ribeirinhos das duas margens”. Essas disposições do Código Civil, por seu lado, não colidem com a Lei nº 9.433/1997, que trata do domínio público das águas consideradas como formadoras de recursos hídricos, sem especificar, de forma expressa, a quem pertencem os álveos das águas que no regime do Código de Águas

²⁸ Ver seção do “IRIB responde”, protocolo n. 1.790. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/area-associado/irib-responde-resposta.php?perg=2763>>.

eram particulares. Tem-se, pois, que o Código Civil de 2002, posterior à CF, continuou a prever a existência de nascente e de correntes particulares, o que fez por meio de normas cuja eventual inconstitucionalidade não pode ser apreciada na esfera administrativa (Processos CG/SP nº 274/1993, nº 2.038/1994, nº 2.374/1997, nº 930/1999, nº 1.029/2005, nº 1.522/1999 e nº 117/2007).

A Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo decidiu que na esfera administrativa não cabe o reconhecimento de serem do domínio público todos os álveos de águas que no regime do Código de Águas eram tidos como particulares. Se esse entendimento vigorar (reconhecimento de ser do domínio público), será de rigor o desmembramento de imóveis inteiramente seccionados por cursos d'água que, no regime do Código de Águas, eram particulares, passando a ser necessária a abertura de matrículas específicas para esses cursos d'água. Diante disso, considerando a questão de forma abstrata, decidiu-se manter as matrículas das unidades imobiliárias seccionadas por cursos d'água que eram particulares no regime do Código de Águas tal como se encontram, o que implica dizer que a existência desses cursos d'água (particulares no antigo regime do Código de Águas) não acarreta, no restrito âmbito da Corregedoria-Geral da Justiça, vedação para a fusão de imóveis. Isso não impede que, caso a caso, pleiteie o interessado que se promova o desmembramento de matrícula para dela retirar curso d'água cujo álveo for reconhecido como público, ou para que nela seja averbada a existência de curso d'água antigamente particular, a ser descrito, com seu respectivo álveo, de forma que atenda ao princípio da especialidade (Proc. CG nº 102.503/2008 e Proc. CG nº 260/1996).

b) Estradas seccionando o imóvel: para fins de desmembramento do imóvel rural, somente pode ser aceita a averbação da existência das estradas oficiais. Faixa ocupada por estrada não oficializada permanece sob domínio particular, não obstante seja utilizada para tráfego de veículos. Nessa hipótese, somente é possível o desmembramento do imóvel se as parcelas resultantes obedecerem à fração mínima de parcelamento regional (Proc. CG nº 854/2000).

Estrada seccionando o imóvel, gerando áreas inferiores à FMP: pode ocorrer de o imóvel ser seccionado por uma estrada, o que irá gerar duas ou mais matrículas, que continuarão a possuir o mesmo cadastro único no Incra. Se o seccionamento do imóvel deveu-se à existência de estrada pública, a área inferior à FMP poderá ser alienada a terceiros como imóvel único, pois essa situação foi gerada por um fato alheio à vontade do proprietário. A abertura da estrada pública decorreu da vontade do poder público (fato do príncipe) e não de um parcelamento irregular. Contudo, o adquirente dessa parte diminuta pode ter problemas em cadastrá-la no Incra.²⁹

²⁹ Sobre o assunto, ver parecer de Eduardo Augusto. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/boletim/boletim-detalle.php?be=1285>>.

6. Usucapião de imóveis rurais

Os imóveis rurais estão sujeitos à aquisição pela usucapião, assim como os urbanos, nas seguintes espécies:

a) usucapião extraordinária, prevista no art. 1.238 do Código Civil:

aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Prazo, portanto, de quinze anos, que será reduzido para dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (parágrafo único do art. 1.238 do CC);

b) usucapião ordinária, prevista no art. 1.242 do Código Civil: “adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos”. Prazo, portanto, de dez anos que pode ser reduzido à metade se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico (parágrafo único do art. 1.242 do CC).

Há previsão, outrossim, de uma espécie que somente se aplica aos imóveis rurais, conforme art. 191 da Constituição Federal, repetido pelo Código Civil no art. 1.239:

aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Trata-se da **usucapião especial rural**. Valoriza-se o possuidor, não proprietário de qualquer outra área, que há mais de cinco anos trabalha e mora em área de terra rural, tornando-a produtiva. Alcança-se, assim, a função social da propriedade. O prazo é de cinco

anos e os requisitos são: não ser o possuidor proprietário de outro imóvel, área menor ou igual a cinquenta hectares, ter o possuidor moradia na área, e torná-la produtiva.

Anote-se que: **a)** os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (parágrafo único do art. 191 da Constituição Federal); **b)** discute-se sobre a possibilidade de usucapião de área inferior à fração mínima de parcelamento; **c)** discute-se, outrossim, se incidem as restrições à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros por meio de usucapião.

7. A lavratura de atos notariais

Os tabeliães e seus prepostos, na lavratura de atos notariais envolvendo imóveis rurais, terão de observar normas específicas, além daquelas inerentes a todo e qualquer ato notarial.

São as seguintes as peculiaridades quanto aos imóveis rurais:

a) O imóvel deverá ser integralmente descrito no ato notarial, não se permitindo meramente a consignação do número do registro ou da matrícula, a localização do imóvel, o logradouro, o bairro, a cidade e o Estado, como sucede com os imóveis urbanos, nos termos da Lei nº 7.433/1985 e seu Decreto Regulamentador nº 93.240/1986. É o que determina o art. 2º da Lei nº 7.433/1985, a *contrario sensu*: “ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório do Registro de Imóveis”.

A exigência de descrição e caracterização do imóvel representará sério transtorno para os tabelionatos quanto aos imóveis georreferenciados, que têm longa e complexa descrição, com a utilização de linguagem técnica.

b) Deve ser apresentado o último CCIR. A apresentação dele atualizado é indispensável para a prática de vários atos, entre os quais atos notariais e registrais. A apresentação é determinada pela Lei nº 4.947/1966 e pelo Decreto nº 93.240/1986, sendo vedado aos proprietários pelo § 1º do art. 22 da Lei nº 4.947/1966, a partir de 1º de janeiro de 1967, “sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais” sem apresentação do certificado de cadastro (o certificado deve ser exigido não apenas em caso de venda, mas para alienação por qualquer forma). Além de exigirem a apresentação do CCIR, devem os tabeliães mencionar na escritura os seguintes dados do certificado: código do imóvel, nome do detentor, nacionalidade do detentor, denominação e localização do imóvel (§ 6º do art. 22 da Lei nº 4.947/1966, incluído pela Lei nº 10.267/2001). A não coincidência da área do imóvel com a informação cadastral não é impeditiva da lavratura do ato notarial.

Registre-se que a apresentação do CCIR também é indispensável para a homologação

de partilha, amigável ou judicial, em caso de sucessão *causa mortis* (§ 2º do art. 22 da Lei nº 4.947/1966), e nas partilhas administrativas (Lei nº 11.441/2007).

Em caso de desmembramento do imóvel ou alienação parcial, deve ser apresentado o CCIR da área total. Contudo, após a abertura da matrícula para a área alienada, antes de qualquer nova alienação ou oneração do imóvel desmembrado, deve ser exigida a apresentação do novo CCIR da área objeto daquela matrícula.

c) Necessária a prova da quitação do imposto sobre a propriedade territorial rural correspondente aos cinco últimos exercícios, ressalvados os casos de imunidade, isenção, inexigibilidade e dispensa previstos nos arts. 2º, 3º e 20 da Lei nº 9.393/1996. A exigência já constava da Lei nº 9.393/1996 e foi introduzida no § 3º do art. 22 da Lei nº 4.947/1966 pela Lei nº 10.267/2001. Releva notar que o item “b” do inc. III do art. 1º do Decreto nº 93.240/1986 está desatualizado, pois ainda se refere à quitação do “último imposto territorial lançado”.

d) A fração mínima de parcelamento (FMP) há de ser observada. A norma que veda a divisão de gleba rural em áreas menores que o módulo é de ordem pública, importa em indivisibilidade legal e tem por fim impedir o surgimento de minifúndios antieconômicos.

A infração à proibição leva à nulidade do ato, respondendo o tabelião ou seu preposto, civil, criminal e administrativamente (§ 3º do art. 8º da Lei nº 5.868/1972, com a redação da Lei nº 10.267/2001).

Há exceções à regra: caso de alienação de área que se destine comprovadamente à anexação ao prédio rústico confrontante, desde que o imóvel que sofra o desmembramento permaneça com área igual ou superior à fração mínima de parcelamento (§ 4º do art. 8º da Lei nº 5.868/1972); na hipótese do § 5º do art. 65 da Lei nº 4.504/1964;³⁰ e quando as áreas desmembradas se destinarem a obras de necessidade ou utilidade pública, obras de infraestrutura ou atividades outras de interesse para as comunidades, retirando do imóvel a condição de prédio rústico, possibilitando o desenvolvimento econômico do meio rural e seu progresso social (Decreto nº 62.504, de 8 de abril de 1968). As exceções do Decreto nº 62.504/1968 estão previstas no art. 2º: **I** – desmembramentos decorrentes de desapropriação por necessidade ou utilidade pública; **II** – desmembramentos de iniciativa particular que visem a atender interesses de ordem pública na zona rural, tais como:

³⁰ § 5º – Não se aplica o disposto no *caput* deste artigo aos parcelamentos de imóveis rurais em dimensão inferior à do módulo, fixada pelo órgão fundiário federal, quando promovidos pelo Poder Público, em programas oficiais de apoio à atividade agrícola familiar, cujos beneficiários sejam agricultores que não possuam outro imóvel rural ou urbano (Incluído pela Lei 11.446/2007).

I) os destinados à instalação de estabelecimentos comerciais (postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares; lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares; silos, depósitos e similares);

II) os destinados a fins industriais (barragens, represas ou açudes; oleodutos, aquedutos, estações elevatórias, estações de tratamento de água, instalações produtoras e de transmissão de energia elétrica, instalações transmissoras de rádio, de televisão e similares; extrações de minerais metálicos ou não e similares; instalação de indústrias em geral);

III) os destinados à instalação de serviços comunitários na zona rural (portos marítimos, fluviais ou lacustres, aeroportos, estações ferroviárias ou rodoviárias e similares; colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação física e similares; centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares; postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares; igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios ou campos santos e similares; conventos, mosteiros ou organizações similares de ordens religiosas reconhecidas; áreas de recreação pública, cinemas, teatros e similares). Os desmembramentos referidos no inc. I independem de prévia autorização do Incra, exigida nas hipóteses do inc. II. A autorização deve ser consignada em seu inteiro teor no instrumento de transmissão da parcela do imóvel e, ainda, averbada no Registro Imobiliário.

IV) os prazos para o georreferenciamento, estabelecidos pelo art. 10 do Decreto nº 4.449/2002, com as alterações dos Decretos nº 5.570/2005 e nº 7.620/2011, devem ser observados, tendo como datas limites: **I)** 20/11/2016 (área de 100 a menos de 250 ha); **II)** 20/11/2019 (área de 25 a menos de 100 ha); e **III)** 20/11/2023 (área inferior a 25 ha) – **para as demais áreas, as datas já foram superadas.** O dia 20/11/2003 foi fixado como data para início da contagem dos prazos.

Decorridos os prazos definidos pelo art. 10 do regulamento, o tabelião não poderá praticar atos que importem em divisão ou transferência de imóvel rural sem o georreferenciamento. A transferência vedada é a total ou parcial, embora o Decreto refira-se à “transferência de área total”. Verifica-se que os atos de constituição de direitos reais não foram incluídos nas vedações, podendo o imóvel, por exemplo, ser dado em garantia hipotecária ainda que não georreferenciado.

V) cuidando-se de aquisição por pessoa física ou jurídica estrangeira, ou ainda pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior, impõe-se a verificação dos requisitos da Lei nº 5.709/1971, devendo

constar expressamente da escritura: menção do documento de identidade do adquirente (RNE); prova de residência no país (permitida a declaração – IN nº 70/2011) ou de autorização para funcionar no Brasil e documentos comprobatórios da constituição da pessoa jurídica; existência de autorização para aquisição por pessoa jurídica e, por pessoa física, quando exigida. O prazo de validade da autorização do Inca é de 30 (trinta) dias para a lavratura da escritura e de 15 (quinze) dias para o registro, conforme o parágrafo único do art. 10 do Decreto nº 74.965/1974: “o prazo de validade da autorização é de 30 dias, dentro do qual deverá ser lavrada a escritura pública, seguindo-se a transcrição na Circunscrição Imobiliária, no prazo de 15 dias”.

O ato que violar a lei é nulo, nos termos do art. 15 da Lei nº 5.709/1971:

a aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições desta Lei, é **nula de pleno direito**. O tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica. O alienante está obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel.

A sanção cominada pela infração à lei é de nulidade. Anote-se que a lei fala em transcrição pelo oficial do Registro de Imóveis por ter sido editada antes da Lei nº 6.015/1973, equivalendo a transcrição mencionada ao atual registro em sentido estrito, no Livro 2, feito por extrato.

A escritura pública é essencial para a aquisição de imóvel rural por pessoa física ou jurídica estrangeira (art. 8º da Lei nº 5.709/1971 e art. 3º do Decreto nº 74.695/1974). Sendo da essência do ato incabível o instrumento particular em qualquer hipótese, pois se trata de lei especial. Não se aplicam à aquisição de imóvel rural por estrangeiro as exceções que permitem a transmissão de direitos reais por instrumento particular.

Por fim, deverá exigir o tabelião o número de inscrição no CPF ou CNPJ da pessoa, para elaboração da Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI).

8. O Registro Imobiliário

A especialização do imóvel rural, na matrícula, deve conter:³¹

a) descrição: com menção à sua área, medidas e confrontações, município e distrito em que se situa o imóvel;

³¹ Segundo Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, coordenadora do projeto de elaboração das cartilhas da “Coleção Cadernos IRIB”. Disponível em: <<http://www.riatibaia.com.br/index.php?pG=X19zZXJ2aWNvcw==&origem=&id=NA==>>.

- b)** as confrontações, com menção correta do lado em que se situam, sendo indevidas expressões genéricas, tais como “com quem de direito”, ou “com sucessores” de determinadas pessoas;
- c)** confrontantes: imóvel confronta com imóvel e não com pessoas; assim, deve-se sempre tentar indicar o imóvel confrontante e o número de sua matrícula, e nas descrições em que não for possível, mencionar o nome de seus proprietários;
- d)** o código do imóvel e os dados constantes do CCIR, a localização e denominação;
- e)** medidas perimetrais, ângulos e pontos de amarração geodésicos do imóvel (Apelação Cível nº 0004562-97.2010.8.26.0100 da Comarca da Capital do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo);
- f)** certificação do Incra: se o imóvel já foi georreferenciado e devidamente certificado, o número da certificação deve ser indicado em campo próprio da matrícula, abaixo da inscrição do CCIR;
- g)** imóvel rural pode ser encravado, ou seja, confrontar somente com outros imóveis, não precisa ter, necessariamente, frente para uma estrada ou ser servido de servidão de passagem.

Ao registrador cabe, de acordo com os princípios adotados em nosso Direito, exercer a qualificação, quanto à forma e ao fundo, analisando se o título apresentado (judicial, público ou particular) preenche os requisitos para o registro pretendido. Assim, verificar-se-á se foram cumpridas as determinações quanto aos imóveis rurais relacionadas no item anterior, aplicáveis no que couber aos títulos judiciais e particulares.

Existem, outrossim, regras dirigidas ao Registro de Imóveis quanto aos prédios rústicos:

a) além dos livros elencados na Lei nº 6.015/1973, está obrigado o serviço de Registro Imobiliário a manter cadastro especial, em livro auxiliar, de terras rurais adquiridas por estrangeiros (art. 10 da Lei nº 5.709/1971 e art. 15 do Decreto nº 74.965/1974);

b) trimestralmente, os Registros Imobiliários devem remeter, sob pena de perda da delegação, à Corregedoria-Geral de Justiça e ao Incra relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras (art. 11 da Lei nº 5.709/1971 e art. 16 do Decreto nº 74.965/1974). Todas as aquisições devem ser lançadas no livro de aquisição de terras rurais por estrangeiros e comunicadas à Corregedoria e ao Incra, mesmo aquelas que

independem de autorização. A desnecessidade de autorização não dispensa os registradores do cadastramento especial e das comunicações previstas nos arts. 10 e 11 da Lei nº 5.709/1971, e arts. 15 e 16 do Decreto nº 74.965/1974;

c) os registros que desatendam às disposições da Lei nº 5.709/1971 são **nulos**;

d) os serviços de Registro de Imóveis estão obrigados a encaminhar ao Incra, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público (§ 7º do art. 22 da Lei nº 4.947/1966, com a redação da Lei nº 10.267/2001) – interconexão cadastro-registro;

e) o sistema Torrens, atualmente aplicável exclusivamente a imóveis rurais, está regulado pelos arts. 277 a 288 da Lei nº 6.015/1973, cabendo a prática de diversos atos ao registrador de imóveis (protocolização e autuação do requerimento, verificação se o pedido está em termos de ser despachado, formulação de exigências, suscitação de dúvida, cancelamento de prenotação em caso de contestação ou impugnação, registro na matrícula da sentença que submeteu o imóvel ao registro Torrens e arquivamento da documentação).

Trata-se de sistema que confere efeitos absolutos à publicidade, significando o acesso ao registro uma situação jurídica inatacável.

O sistema foi idealizado pelo irlandês Robert Richard Torrens, que lhe deu o nome. É adotado na Austrália e em algumas partes dos EUA (os sistemas registrares norte-americanos variam de acordo com a legislação de cada estado).

Foi introduzido no Brasil em 1890 por influência de Rui Barbosa (Decreto nº 451-B, regulamentado pelo Decreto nº 955-A) e compreendia inicialmente imóveis urbanos e rurais. A legislação atual o regula nos arts. 277 a 288 da Lei nº 6.015, restringindo-o aos imóveis rurais. Os imóveis urbanos submetidos ao sistema na legislação anterior assim o permanecem.

Atualmente, o registro Torrens tem pouquíssimo uso no Brasil, pelo desconhecimento, pelos custos e pela sistemática complexa – há notícia de uso no Rio Grande do Sul, em Goiás, Mato Grosso e Pará.

Segundo Afrânio de Carvalho, o sistema caiu em desuso, “só restando agora à lei lavar o seu atestado de óbito”.

Para a submissão de um imóvel rural ao sistema Torrens, exige-se requerimento instruído com prova do domínio do requerente; prova de atos que modifiquem ou limitem a propriedade; memorial com encargos do imóvel, nome dos ocupantes, confrontantes e quaisquer interessados; planta com memorial (**georreferenciada**); publicação

de edital; oitiva do Ministério Público e decisão judicial (processo expurgativo). Há, como se vê, todo um procedimento que permite conferir à publicidade presunção absoluta. Coexistem no sistema registral brasileiro a presunção relativa, que é a regra, e a presunção absoluta, decorrente do registro Torrens e referente, na legislação vigente, apenas a imóveis rurais submetidos ao sistema.

O § 1º do art. 278 da Lei nº 6.015 dispõe sobre as regras da planta que deverá instruir o requerimento de submissão do imóvel ao registro Torrens. Depreende-se da análise do dispositivo que havia preocupação do legislador em se obter uma precisão posicional do imóvel, indispensável para que o registro atinja a presunção *juris et de jure*. Por tratar o sistema Torrens de imóveis rurais, e por ser necessária a identificação inequívoca do imóvel, deve a planta obedecer às regras do georreferenciamento, aplicando-se os prazos do art. 2º do Decreto nº 5.570/2005.

Segundo Maria Helena Diniz, a ação do registro Torrens tem natureza real, por visar à tutela de um direito real; é contenciosa, porque a propriedade alegada será apreciada por sentença definitiva com força de coisa julgada; é constitutiva, porque a sentença consolida definitivamente o domínio do imóvel rural na pessoa do requerente; a sentença que julgar procedente o pedido valerá *erga omnes*, como decorrência lógica da estrutura do processo do registro Torrens (procedimento edital).

Deferido o pedido, registra-se a decisão no Livro 2 – Registro Geral (praticase um ato de registro em sentido estrito na matrícula do imóvel). Com o registro, surge a presunção absoluta, tornando o título inatacável por qualquer ação, exceto rescisória.

8.1 O Cadastro Ambiental Rural (CAR)

Há, também, diversas questões de caráter ambiental envolvendo os imóveis rurais. Vamos abordar, ainda que superficialmente, a **reserva legal**, que suscitou controvérsias.

A averbação da reserva legal estava prevista no art. 16 da Lei nº 4.771/1965, Código Florestal (com a redação dada pela Medida Provisória nº 2.166-67/2001). Decorridos mais de quarenta anos da entrada em vigor da lei, poucos foram os proprietários que promoveram a averbação determinada.

Discutia-se se a falta de averbação impedia a prática de atos registrais.

A Lei nº 12.651/2012, que revogou a Lei nº 4.771/1965, criou o Cadastro Ambiental Rural (CAR):³²

³² “O Cadastro Ambiental Rural – CAR é um registro eletrônico, obrigatório para todos os imóveis rurais, que tem por finalidade integrar as informações ambientais referentes à situação das Áreas de Preservação Permanente – APP, das áreas de Reserva Legal, das florestas e dos remanescentes de vegetação nativa, das Áreas de Uso Restrito e das áreas consolidadas das propriedades e posses rurais do país. Criado pela Lei 12.651/2012 no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente – SINIMA, o CAR se constitui em base de dados estratégica para o controle, monitoramento e combate ao desmatamento das florestas e demais formas de vegetação nativa do Brasil, bem como para planejamento ambiental e econômico dos imóveis rurais”. Disponível em: <<http://www.car.gov.br/#/sobre>>. Acesso em: 22 out. de 2014.

Art. 29. É criado o Cadastro Ambiental Rural – CAR, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente – SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

Dispõe o § 4º do art. 18 que

o registro da Reserva Legal no CAR desobriga a averbação no Cartório de Registro de Imóveis, sendo que, no período entre a data da publicação desta Lei e o registro no CAR, o proprietário ou possuidor rural que desejar fazer a averbação terá direito à gratuidade deste ato (redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

Assim, diante do novo texto legal, a averbação da reserva legal no Registro Imobiliário passou a ser faculdade do proprietário, e não obrigação, não impedindo a sua falta, portanto, a prática de atos registrais. A averbação facultativa far-se-á com amparo no art. 167, II, 22, da Lei nº 6.015/1973, **mas não supre a obrigatoriedade de registro no CAR.**³³ Decorrido o prazo legal para registro no CAR (o que se verá à frente), deverá o registrador exigir o registro da reserva legal no referido cadastro (art. 18 da Lei no 12.651/2012: “a área de Reserva Legal deverá ser registrada no órgão ambiental competente por meio de inscrição no CAR de que trata o art. 29, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento, com as exceções previstas nesta Lei”). Antes do prazo fatal, aquele que postular a prática de atos registrais, deverá promover o registro da reserva legal no CAR, se a reserva legal não estiver averbada no registro de imóveis (**pois o que desobriga a averbação da reserva legal no Registro de Imóveis é o registro dela no CAR**).

O Decreto nº 7.830, de 17 de outubro de 2012, dispõe sobre o Sistema de Cadastro Ambiental Rural, o Cadastro Ambiental Rural e estabelece normas de caráter geral aos Programas de Regularização Ambiental, de que trata a Lei nº 12.651/ 2012.

A Instrução Normativa nº 2, de 6 de junho de 2014, do Ministério do Meio Ambiente, em seu art. 1º, dispõe que visa a “estabelecer procedimentos a serem adotados para a inscrição, registro, análise e demonstração das informações ambientais sobre os imóveis rurais no Cadastro Ambiental Rural – CAR, bem como para a disponibilização e integração dos dados no Sistema de Cadastro Ambiental Rural – SICAR”.

Dispõe o art. 7º da Instrução Normativa nº 2 que “o registro do imóvel rural no CAR é nacional, único e permanente, constituído por um código alfa numérico composto da identificação numeral sequencial, da Unidade da Federação e do código de identificação do Município, de acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE”.

O Sicar está disponível em: <<http://www.car.gov.br/>>.


A comprovação do registro da reserva legal no CAR, a ser feita ao tabelião que lavrar escrituras de imóveis rurais e ao registrador (se não tiver sido apresentada ao tabelião), se dará mediante recibo emitido pelo Sicar. Tal comprovação está prevista no art. 41 da Instrução Normativa nº 2: “a inscrição no CAR será realizada por meio do SICAR, que emitirá recibo de inscrição do CAR, garantindo o cumprimento do disposto no § 2º do art. 14 e o § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, sendo o instrumento suficiente para atender o disposto no art. 78-A da referida lei”.

O art. 64 da Instrução Normativa nº 2 reza que “em atenção ao disposto no § 3º do art. 29, da Lei nº 12.651, de 2012, e no art. 21, do Decreto nº 7.830, de 2012, o CAR considera-se implantado na data de publicação desta Instrução Normativa”.

O § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, estabelece que “a inscrição no CAR será obrigatória para todas as propriedades e posses rurais, devendo ser requerida no prazo de 1 (um) ano contado da sua implantação”. Assim, sendo a inscrição obrigatória, e tendo a Instrução Normativa nº 2 sido publicada em 6 de junho de 2014, data que considerou implantado o CAR. O prazo limite para registro no CAR é 6 de junho de 2015.

Após essa data (6/5/2015), os registradores deverão exigir o recibo do registro da reserva legal no CAR; antes da data, se a reserva legal não tiver sido averbada, deve também ser exigido o recibo do registro da reserva legal no CAR, pois apenas ele desobriga a averbação da reserva legal no Registro de Imóveis.

Abaixo, segue modelo de recibo de registro no CAR:




RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: RJ-3305802-080B226448BD97887035751C Data de Cadastro: 07/11/2014 10:49:16

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [16,3000 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [18,2362 hectares].

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR


CPF: ██████████ Nome: ██████████

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	18,2362	Área Consolidada	10,6918
Área de Serviço Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	7,3658
Área Líquida do Imóvel	18,2362	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	9,1154
Área de Preservação Permanente	1,1167		
Área de Uso Restrito	0,0000		

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 2/3





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: RJ-3305802-080B22-6448BD97-887035751-C

Data de Cadastro: 07/11/2014 10:49:16

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: sítio sao francisco		
Município: Teresópolis	UF: Rio de Janeiro	
Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural:	Latitude: 22° 15'22,63" S	Longitude: 42° 44'21,95" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 18,2362	Módulos Fiscais: 1,82	

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou domínial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do imóvel rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do imóvel rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o imóvel rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/3





Quanto à certidão negativa de multas ambientais, que era exigida pelo art. 37³³ da Lei nº 4.771/1965,

o Novo Código Florestal não contém norma condicionando a efetivação de tais atos registrares, à apresentação de Certidão Negativa de Débitos expedida pelo órgão ambiental. Atendendo à boa técnica legislativa, a novel legislação, em seu art. 83, revogou expressamente a Lei nº 4.771/65, por conseguinte revogado está também o seu art. 37.³⁴

Contudo, diante da natureza *propter rem* das obrigações ambientais, transmitindo-se ao sucessor do proprietário do imóvel o que está expresso no novo Código Florestal, é de total conveniência que se obtenha a certidão para que o adquirente possa ter pleno conhecimento da situação ambiental do imóvel rural. A medida é preventiva e garante a segurança das relações jurídicas.

A certidão pode ser obtida gratuitamente no *site* do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (Ibama), conforme modelo apresentado a seguir:

	SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE - MMA INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS - IBAMA	
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO		
Número da Certidão: 3694035 Emitido em: 21/06/2013 Válida até: 21/07/2013		
INTERESSADO:	TEREZINHA [REDACTED]	
ENDEREÇO:	ESTRADA MULHER DE PEDRA - VARGEM GRANDE TERESOPOLIS - RJ CEP: 25950000	
CNPJ/CPF:	[REDACTED]	
NADA CONSTA		

³³ Art. 37. Não serão transcritos ou averbados no Registro Geral de Imóveis os atos de transmissão *inter vivos* ou *causa mortis*, bem como a constituição de ônus reais, sobre imóveis da zona rural, sem a apresentação de certidão negativa de dívidas referentes a multas previstas nesta Lei ou nas leis estaduais supletivas, por decisão transitada em julgado.

³⁴ Segundo Maria Aparecida Bianchin Pacheco. Disponível em: <<http://irib.org.br/boletim/2012/junho/downloads/4171-integra.pdf>>. Acesso em: 6 de out. 2012.

8.2 As aquisições *ad corpus* e *ad mensuram* e o Registro de Imóveis

Outro ponto relevante diz respeito às aquisições *ad corpus* e *ad mensuram*.

Na aquisição onerosa de terras – e neste ponto nos interessam apenas as aquisições onerosas –, pode-se concluir, por meio de medição posterior à contratação, que a área real não coincida com as dimensões enunciadas no contrato. Pode ser maior ou menor.

O Código Civil apresenta solução para os problemas que podem daí decorrer no art. 500 e seus parágrafos, sendo absolutamente indispensável definir se a venda foi *ad corpus* ou *ad mensuram*, para verificar quais dispositivos são aplicáveis.

A venda de coisa certa e discriminada, na dicção do § 3º do art. 500 do Código Civil, é venda *ad corpus*, ainda que não conste expressamente do contrato o esclarecimento, sendo meramente enunciativa a referência às dimensões do imóvel.

Na venda *ad mensuram*, o preço é estipulado por medida de extensão (por hectare, alqueire, metros quadrados etc.) ou a área é determinada. Nesta espécie, a área do imóvel é elemento determinante da estipulação do preço.

Se estivermos diante de uma venda *ad mensuram*, e após a medição for encontrada área menor que a vendida, terá o comprador direito de exigir o complemento da área e, se isso não for possível, o de reclamar a resolução do contrato ou o abatimento proporcional ao preço, presumindo-se que a referência às dimensões foi simplesmente enunciativa se a diferença não exceder a 1/20 da área total enunciada (art. 500, *caput*, e § 1º, do CC). Na hipótese do § 1º, a lei ressalva ao comprador o direito de provar que, em tais circunstâncias, não teria realizado o negócio.

Pode haver, no entanto, excesso, e não falta, quando, então, o vendedor, provando que tinha motivos para ignorar tal diferença, terá direito à diferença do valor correspondente ao preço ou a receber o excesso, à escolha do comprador (§ 2º do art. 500 do CC).

Tratando de venda *ad corpus*, não há de se falar em complemento de área nem de devolução de excesso.

Analisando o tema sob o prisma registral, inicialmente, é necessário dizer que não importa ao registro, na qualificação do título, se a venda foi *ad mensuram* ou *ad corpus*. Sequer tais expressões devem constar do registro. Estando presentes todos os elementos que permitem a qualificação positiva, o título será registrado, pois a distinção se a venda foi por medida ou de coisa certa e determinada afeta o preço e cingi-se à fase obrigacional. Estando o bem devidamente especializado, tendo havido a manifestação de vontade e a fixação do preço com menção ao seu pagamento, e não havendo qualquer outro óbice, será o título registrado.

Quais reflexos poderão atingir o Registro Imobiliário, em decorrência de questões nas quais o ponto controvertido seja a venda *ad corpus* ou *ad mensuram*? Quando, depois do registro, constata-se a inexactidão, a correção importará em prática de atos no fólio real.

Vimos que, se as medidas encontradas forem inferiores, terá o comprador direito à

complementação da área. Apenas se isso não for possível, optará entre a resolução do contrato e o abatimento proporcional do preço.

Se forem encontradas medidas superiores, o vendedor, provando que tinha motivos para ignorar a diferença, terá direito a receber o valor correspondente ao preço ou a receber o excesso da área, a critério do comprador.

Resumindo, temos as seguintes hipóteses: **a)** falta de área – complementação, que não é opção, sendo possível, haverá complementação; **b)** falta de área – impossível a complementação, opção do comprador – resolução do contrato ou abatimento proporcional do preço; **c)** excesso de área – opção do comprador – devolver o excesso ao vendedor ou complementar o preço.

Quando no caso de falta não for possível a complementação de área, e o comprador optar pelo abatimento do preço; e quando o comprador optar por complementar o preço no caso de excesso, o Registro Imobiliário será agitado para promover uma averbação de retificação do registro da transmissão, pois o preço do imóvel sofrerá alteração. O valor do contrato é requisito do registro no Livro 2 (art. 176, § 1º, III, 5, da Lei nº 6.015/1973). Deve, ainda, ser promovida a retificação da área, administrativa ou judicialmente, pois houve constatação de que a realidade física não guardava correspondência com a realidade jurídica do imóvel.

Na hipótese de resolução do contrato, o registro praticará o ato respectivo após receber o título da resolução, seja amigável ou judicial, cancelando o registro da transmissão, com observância à evidência de todos os requisitos registrais. Restará, também, a necessidade de retificar a área do imóvel.

A terceira hipótese será a complementação da área ou a devolução do excesso. A prática de atos no registro, nos casos de complementação ou devolução, é mais complexa.

Para a complementação, o vendedor terá de ser proprietário de área vizinha, que possa ser desfalcada da área para complementar o imóvel anteriormente vendido sem que o desmembramento importe em que o imóvel que vier a sofrê-lo passe a ter área inferior ao mínimo permitido pela legislação, seja urbano ou rural. Não será possível a complementação se não forem atendidos tais requisitos, restando ao comprador, então, a opção entre resolução do contrato ou abatimento do preço. Anote-se que, sendo rural o imóvel (as discussões envolvendo vendas *ad corpus* ou *ad mensuram* quase sempre têm como objeto imóveis rurais), poderá haver desmembramento abaixo da fração mínima de parcelamento para complementação da área vendida, devendo a área desmembrada ser lembrada de imediato ao imóvel que sofrerá a complementação (art. 8º, § 4º, da Lei nº 5.868/1972).³⁵ O registro praticará atos de desmembramento, remembramento e abertura de matrícula para os imóveis com as novas descrições.

³⁵ “Art. 8º – Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área. § 4º – **O disposto neste artigo não se aplica aos casos em que a alienação da área se destine comprovadamente a sua anexação ao prédio rústico, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento.**”

Na hipótese de devolução do excesso, se o excesso for superior à área mínima permitida pela legislação, não haverá qualquer óbice, promovendo-se o desmembramento e a abertura de matrícula para o novo imóvel, ou remembramento a outro imóvel de propriedade do vendedor, com abertura de matrícula com a nova descrição. Se a área a devolver for inferior à área mínima permitida pela legislação, a devolução somente será possível se o vendedor for proprietário de área vizinha que comporte a anexação. Se não for, a solução será a complementação do preço. As regras que disciplinam o direito urbanístico não podem ser descumpridas para atender a interesses privados.

Nas duas últimas hipóteses, também indispensável será a retificação da área, pois todos os problemas têm gênese na constatação de que a área real não corresponde ao que consta do Registro Imobiliário (para as vendas, é indispensável a apresentação da certidão do Registro Imobiliário, devendo a descrição do título coincidir com a do registro para a qualificação positiva). Assim, os desmembramentos e os remembramentos referentes às áreas nas quais se constataram as inexactidões devem ser promovidos concomitantemente com as retificações. Anote-se que consideramos as inexactidões da realidade física, pois, para o registro, como dito, deve haver observância da especialidade objetiva, ou seja, o imóvel deve ter no título a descrição que consta do Registro Imobiliário. Por tal razão, se o imóvel está descrito no título tal qual no registro, não tem relevância registral se o contrato foi *ad corpus* ou *ad mensuram*, o que está circunscrito à esfera contratual. As consequências para o registro decorrerão de como se dará a solução para eventuais conflitos relativos à inexactidão física da área transmitida, surgidos após o registro.

Vale trazer à baila caso concreto ocorrido no 2º Ofício de Teresópolis, RJ: o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) promoveu a desapropriação de uma área de 1.103,20000 ha, devidamente descrita e caracterizada, matriculada como coisa certa e discriminada. Apresentou, então, um projeto de assentamento com a área de 1.113,9504 ha, 10,7504 ha a mais que a área matriculada. O autor recusou o registro, em razão de a área do projeto ser superior à matriculada, tendo o Incra reiterado o requerimento sob argumento de que a referência às dimensões era “simplesmente enunciativa”. O registro não aceitou as ponderações da autarquia, pois o imóvel estava perfeitamente descrito e caracterizado, e os dispositivos do Código Civil que tratam da falta ou do excesso de área cuidam do equilíbrio contratual, aplicam-se na esfera obrigacional e não ao Registro Imobiliário. A questão foi submetida ao Poder Judiciário, que acolheu integralmente os argumentos do Registro Imobiliário. O Incra, então, retificou o projeto de assentamento e o adequou à área descrita na matrícula do imóvel.

8.3 Acessões não averbadas

Sói acontecer do registrador receber um título para registro e ter notícia da existência de acessão não averbada no álbum imobiliário.

No curso de um inventário, por exemplo, apesar de constar das declarações a existência apenas de um terreno (situação que consta do Registro Imobiliário, comprovada por certidão nos autos, acostada em cumprimento à parte final do *caput* do art. 225 da Lei de Registros Públicos), o avaliador constata a existência de acessão e a menciona no laudo de avaliação. Realizada a partilha, constará do formal a acessão. O mesmo pode ocorrer em uma escritura de compra e venda ou doação, a menção à acessão não averbada. Deverá o registrador exigir a averbação da construção para registrar a transmissão?

Não obstante a realidade jurídica do registro deva se conformar com a realidade física do imóvel, entendendo viável o registro, ainda que não se averbe a construção. A uma, porque exigências quanto ao acessório (a acessão) podem acabar impedindo que tenha a necessária publicidade a mutação jurídico-real relativa ao principal, consistente na transferência da propriedade. A duas, porque a hipótese é de aplicação do princípio da cindibilidade do título, com o registro, promovendo-se a averbação da construção em momento posterior.

O Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo reconheceu a aplicabilidade do princípio da cindibilidade do título em questão semelhante ocorrida em arrematação judicial, argumentando que:

a exigência de prévia averbação da edificação indicada na carta de arrematação, como condição para o registro, poderá ser superada mediante aplicação do princípio da cindibilidade do título, com registro da arrematação do terreno, ficando para momento posterior a averbação da construção que depende, por seu turno, do atendimento de requisitos específicos, em especial a apresentação, pelo interessado, do certificado de regularidade expedido pela Prefeitura Municipal e da Certidão Negativa de Débitos do INSS relativa à obra. Esta solução foi aventada na r. sentença apelada (fls. 106) e é aplicável no presente caso porque, além de se tratar de alienação não voluntária de imóvel, a descrição do imóvel no auto de penhora reproduz a contida na matrícula nº 78.635 do 12º Registro de Imóveis (fls. 17 e 93/95), isto é, sem qualquer referência à edificação. A edificação somente está indicada na carta de arrematação porque teve sua existência constatada pelo perito que avaliou o imóvel (fls. 21/43), o que não prejudica, em razão do exposto, o registro buscado pelos apelantes.

Situação diversa não merece o mesmo tratamento: o avaliador denuncia a demolição de prédio que havia no imóvel, sem que a demolição tenha sido averbada no Registro

Imobiliário. Neste caso, inviável o registro do título, pois levará à insegurança jurídica, enunciando o registro situação jurídica em desconformidade com a realidade que pode causar prejuízos a terceiros que confiam nos teores do registro. O proprietário poderia oferecer em garantia o imóvel, com as acessões (inexistentes), obtendo uma avaliação irreal. No caso da existência de construções não averbadas, não haverá tal risco.

A Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro tem disposições específicas quanto à averbação de construções em imóveis rurais:

Art. 588. Para a averbação de construção em imóvel situado na zona rural, não se exigirá carta de habitação ou certidão de construção, devendo-se procedê-la à vista de expressa declaração do proprietário de que, no imóvel matriculado ou transcrito, se realizou a edificação.

PARTE 2

PLANILHA DE QUALIFICAÇÃO – IMÓVEIS RURAIS

PROTOCOLO nº _____

MATRÍCULA (S) nº _____

S = Sim

N = Não

NA = Não se aplica

		S	N	NA
ANÁLISE DA MATRÍCULA				
1	Proceda a uma análise da matrícula e faça um resumo de todos os atos positivos existentes (último registro de aquisição, ônus, averbação de edificação etc.). Com base nesse resumo, no qual deve(m) estar indicado(s) proprietário(s) atual(is) e os ônus em vigor, passe à análise do título.			
DOCUMENTO				
2	Verificar o contraditório. Há outros títulos anteriores tramitando no registro sobre o mesmo imóvel?			
3	Sendo escritura pública, consta o tabelião, a data, o livro e as folhas? Obs.: se for aquisição por estrangeiro, a escritura pública é da essência do ato – art. 8º da Lei nº 5.709/1971.			
4	Se lavrada em outra comarca, está acompanhada do sinal público do tabelião (ou escrevente) ou, caso este já exista arquivado nesse registro, foi confirmada a sua assinatura?			
5	Se a escritura pública for de outro estado, foi confirmada a procedência de veracidade e de autenticidade por telefone? <input type="checkbox"/> Ligar para o Tabelionato, conferir o telefone pelo <i>site</i> do Min. Justiça, ou CNJ. NUNCA PELA ESCRITURA (idem para procurações).			
6	Se o imóvel tiver origem em outra circunscrição e for necessária a abertura de matrícula, foram apresentadas as certidões de inteiro teor, ônus e ações? Nota: não existe, na lei, exigência de prazo de validade dessas certidões. Considera-se razoável o prazo de 30 dias, que é o mesmo utilizado no art. 1º, IV do Dec. nº 93.240/1986.			

		S	N	NA
7	Há testemunhas instrumentárias ou consta da escritura que elas foram dispensadas?			
8	Consta da escritura que foi emitida a Declaração de Operação Imobiliária (DOI)?			
9	Foi comprovado o recolhimento do ITR referente aos cinco últimos exercícios? Obs.: há hipóteses de inexigibilidade e dispensa de sua comprovação, previstas no art. 20 da Lei nº 9.393/1996, bem como os casos de imunidades, extinção e exclusão do crédito tributário (art. 1º do Decreto nº 4.449/2002).			
10	Foi apresentado o último CCIR? A emissão do CCIR não é anual, portanto, deve ser exigido o último emitido.			
11	Foi apresentada certidão negativa de débitos ambientais? O novo Código Florestal não exige a apresentação da certidão, mas, diante da natureza <i>propter rem</i> das obrigações ambientais, transmitindo-se ao sucessor do proprietário do imóvel, o que está expresso no novo Código Florestal, é de total conveniência que se obtenha a certidão para que o adquirente possa ter pleno conhecimento da situação ambiental do imóvel rural. Ressalte-se, no entanto, e mais uma vez, que a lei não a exige.			
12	O imóvel tem reserva legal averbada? Se não tem, tem reserva legal registrada no CAR?			
PARTES				
13	O(s) vendedor(es) é(são) o(s) proprietário(s) do imóvel?			
14	O(s) vendedor(es) está(ão) qualificado(s) na matrícula com nome completo, RG e CPF?			
15	Há necessidade de averbação anterior ou subsequente para alteração de dados pessoais (correção de RG, CPF, alteração de nome etc.)?			
16	O estado civil dos vendedores é o mesmo que consta do registro?			
17	O cônjuge é o mesmo que consta da matrícula?			
18	Há necessidade de averbação da certidão de casamento do(s) vendedor(es)? Nota: é necessário averbar certidão de casamento: <input type="checkbox"/> se na escritura ele comparece casado e na matrícula é solteiro, separado, divorciado ou viúvo.			

		S	N	NA
19	Há outorga do cônjuge?			
20	<p>Analisar o regime de bens para ver se é necessária a outorga ou autorização do cônjuge ou se esta pode ser dispensada. É necessária a outorga do cônjuge:</p> <p><input type="checkbox"/> no regime de comunhão de bens e no regime de comunhão parcial de bens.</p> <p><input type="checkbox"/> no regime de separação obrigatória de bens, se o bem foi adquirido após o casamento (aquestos) – Súmula 377 do STJ.</p> <p><input type="checkbox"/> no regime de participação final dos aquestos, exceto se no pacto antenupcial foi pactuada a livre disposição de bens imóveis particulares (art. 1.656 do CC).</p> <p>Nota: é desnecessária a anuência ou outorga do cônjuge se o casamento for pelo regime de separação convencional de bens (com pacto antenupcial) desde que a aquisição tenha sido feita somente em nome do cônjuge vendedor (art. 1.647 do CC).</p>			
21	<p>Há necessidade de prévio registro de partilha de bens?</p> <p>Ex.: se o proprietário era casado na matrícula e comparece vendendo já em estado civil de separado, divorciado ou viúvo.</p>			
22	<p>Se o vendedor for menor, incapaz ou espólio, foi mencionado o alvará judicial autorizando a venda?</p> <p><input type="checkbox"/> constam os dados que identificam o alvará (juízo, data, processo no qual foi expedido)?</p> <p><input type="checkbox"/> o estado civil do proprietário mencionado no alvará é o mesmo que consta da matrícula?</p>			
23	Se o vendedor ou comprador for Pessoa Jurídica, foi indicado: CNPJ, sede, data do contrato social ou outro ato constitutivo, seu número de registro na Junta Comercial ou no Registro de PJ competente, o artigo do contrato ou dos estatutos sociais que delega a representação legal a quem assina a escritura.			
24	<p>Constam todos os dados de qualificação dos COMPRADORES e de seus cônjuges?</p> <p>RG, CPF, nacionalidade, profissão, domicílio estado civil, regime de bens do casamento, pacto antenupcial.</p> <p>Obs.: adquirentes estrangeiros devem ter inscrição no CPF (pessoas físicas) ou CNPJ (pessoas jurídicas) para adquirir imóveis no Brasil.</p>			
25	<p>Há intervenientes ou anuentes no título?</p> <p>Se existem, estão devidamente qualificados? (ver dados de qualificação acima)</p>			

		S	N	NA
26	Os vendedores ou compradores estão representados por procurador?			
27	Caso positivo, há menção à data, ao livro, às folhas e ao tabelião que lavrou a procuração?			
28	As partes ou seus procuradores assinaram o título?			
29	Todos os nomes das partes no campo das assinaturas coincidem com os que foram mencionados no preâmbulo da escritura?			
30	O adquirente é estrangeiro (pessoa física ou jurídica) ou brasileiro(a) casado(a) com estrangeiro? <input type="checkbox"/> se a resposta for positiva, é necessário o registro no Livro de Estrangeiro. <input type="checkbox"/> verificar, pela dimensão da área e pelo regime de bens, se há necessidade de autorização do Incra para a aquisição. <input type="checkbox"/> comunicar à Corregedoria e ao Incra as aquisições de estrangeiros (art. 11 da Lei nº 5.709/1971).			
31	A aquisição é decorrente de sucessão <i>causa mortis</i> legítima? Se a resposta for positiva, é desnecessária a autorização do Incra.			
32	O adquirente é português? Se for, somente não estará sujeito às restrições da Lei nº 5.709/1971 se tiver obtido igualdade de tratamento quanto aos direitos civis (Decreto nº 70.436/1972).			
33	O adquirente é pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior? Se a resposta for positiva, aplicam-se as restrições da Lei nº 5.709/1971.			
IMÓVEL				
34	A identificação e a descrição do imóvel alienado constante do título são idênticas àquelas constantes da matrícula? Os imóveis rurais devem ser integralmente descritos no título aquisitivo, não bastando a mera indicação da matrícula ou do número do registro.			
35	Se negativa a resposta ao item anterior, deve ser promovida a retificação (art. 213 da Lei nº 6.015/1973).			
36	Há necessidade de prévia averbação de algum elemento de identificação do imóvel (número de CCIR, mudança de denominação etc.).			

		S	N	NA
37	Se no título existe construção, ela está devidamente averbada na matrícula? A área construída mencionada no título coincide com a existente na matrícula? Há entendimento pela possibilidade da cindibilidade do título para registro sem a averbação da construção – Ap. Civ. 339-6/9 Data: 23/6/2005 Localidade: São Paulo (12º SRI). Relator: José Mário Antonio Cardinale.			
38	Em caso de desmembramento e venda de área desmembrada, foi observada a fração mínima de parcelamento (FMP)?			
39	Sendo área inferior à fração mínima de parcelamento, incide alguma das exceções legais? Se incidir, averbar a autorização do Incra (art. 5º do Decreto nº 62.504/1968).			
40	Pela área do imóvel, deve ser exigido o levantamento georreferenciado, devidamente certificado pelo Incra? (Lei nº 10.267/2001 e Decretos nº 4.449/2002 e nº 5.570/2005). Para a lavratura da escritura, não é exigível o georreferenciamento, mas para o registro sim.			
41	Nas hipóteses de parcelamento do solo rural, verificar em que espécie se enquadra o parcelamento e as exigências legais específicas.			
ÔNUS E GRAVAMES				
42	Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus NÃO impeditivo de alienação (hipoteca convencional, penhora em execução comum, arresto, servidão, usufruto)?			
43	Se há algum ônus NÃO impeditivo de alienação, ele foi mencionado na escritura?			
44	Analisando a matrícula, sobre o imóvel incide algum ônus IMPEDITIVO de alienação: <input type="checkbox"/> cláusula de inalienabilidade; <input type="checkbox"/> hipoteca cedular rural; <input type="checkbox"/> hipoteca do SFH; <input type="checkbox"/> penhora em execução fiscal a favor da União Federal ou do INSS (art. 53 da Lei nº 8.212/1991);			

		S	N	NA
	<input type="checkbox"/> averbação de indisponibilidade de bens; <input type="checkbox"/> alienação fiduciária a favor de terceiro; <input type="checkbox"/> outros.			
45	Existe requerimento do interessado e autorização do credor, com firma reconhecida, para cancelamento prévio desse ônus?			
46	Em caso negativo, existe anuência do credor no título? Nota: a alienação com anuência do credor apenas é possível se o ônus consistir em hipoteca cedular, hipoteca do SFH, alienação fiduciária.			
47	Existe no indicador pessoal indisponibilidade de bens em nome do(s) VENDEDOR(es)? Nota: se existir, esse fato impede o registro da venda do imóvel.			
48	Existe no indicador pessoal indisponibilidade de bens em nome do(s) ADQUIRENTE(s)? Caso positivo, após o registro da aquisição deve ser efetuada a averbação dessa indisponibilidade. Nota: no Estado de São Paulo, deve ser verificado também na Central de Indisponibilidades. No Estado do Rio de Janeiro, é indispensável a consulta ao BIB (Banco de Indisponibilidade de Bens).			
O NEGÓCIO JURÍDICO – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES				
49	Consta o preço do imóvel na escritura, fixado em moeda nacional?			
50	Havendo mais de um imóvel, foi estabelecido o preço de cada um?			
51	Há menção expressa de Cláusula Resolutiva ou de Retrovenda na escritura? Caso positivo, indicar a cláusula no teor do registro, que deve ser feito como de compra e venda condicional (art. 167, I, 29, da Lei nº 6.015/1973).			
DECLARAÇÕES PREVIDENCIÁRIAS				
52	Na escritura existe a declaração dos outorgantes, pessoas físicas, da isenção de apresentação da CND do INSS?			
53	Se a alienante for pessoa jurídica, foram mencionadas a apresentação da CND do INSS e Certidão Conjunta da Receita Federal, ou há declaração de isenção compatível com o objeto social da empresa alienante?			

		S	N	NA
QUITAÇÃO DOS TRIBUTOS				
54	Consta da escritura a quitação do imposto de transmissão devido ao município (transmissões onerosas ou ao Estado – transmissões gratuitas)?			
55	Caso a legislação municipal permita o pagamento do ITBI posterior à lavratura da escritura, ou a venda e compra seja por instrumento particular (quando cabível), as guias de pagamento comprovando a quitação desse imposto foram juntadas ao título? Nota: nessa hipótese, as guias devem ficar arquivadas no Registro de Imóveis.			
CERTIDÕES				
56	Consta da escritura que foram apresentadas as certidões de feitos ajuizados? Analisar Medida Provisória nº 656, de 7/10/2014, art. 10 e seguintes. Nota: verificar nas normas estaduais se há possibilidade de dispensa dessas certidões.			
57	Consta que foram apresentadas as certidões de registros de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel e a de ônus reais, todas expedidas pelo Registro de Imóveis competente, com prazo de validade de 30 (trinta) dias? (§ 1º, IV do Dec. nº 92.340/1986)			
58	A apresentação das certidões expedidas pelo Registro de Imóveis, previstas no item anterior, não eximirá o vendedor de declarar na escritura, sob pena de responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre ele. ESTA DECLARAÇÃO CONSTA DA ESCRITURA? (§ 3º do art. 1º do Dec. nº 92.340/1986).			
59	Consta o CCIR atual (em vigor) e a quitação com o ITR dos últimos 5 anos? (art. 22, § 3º, da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966).			
60	Há na escritura declaração do tabelião (ou escrevente que a lavrou), atestando que cientificou as partes envolvidas da possibilidade de obtenção da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT) em nome do(s) vendedor(es)? (Recomendação nº 3/2012 do CNJ).			

		S	N	NA
BASE DE CÁLCULO PARA OS EMOLUMENTOS				
61	Verificar se o valor fiscal do imóvel é maior do que o valor do negócio jurídico, para fins de cálculo dos emolumentos.			
62	Se a escritura foi lavrada em ano anterior ao que apresentada a registro, para fins de atualização do valor fiscal e fixação da base de cálculo dos emolumentos, deve ser exigida a apresentação de declaração do ITR. Nota: verificar se a legislação estadual estabelece outros parâmetros para fixação da base dos emolumentos.			

Anotações: _____

Atenção: esta planilha não esgota todos os requisitos para a qualificação que possam surgir na análise do caso concreto.

Nota 1: verificar nas normas da Corregedoria Estadual se existem outras exigências para o registro do título em exame.

Nota 2: fazer um resumo, indicando as pendências encontradas no título, de acordo com as respostas desta planilha.

PARTE 3

LEGISLAÇÃO

Legislação Relativa aos Imóveis Rurais:

Principais normas aplicáveis:

- a) *Lei nº 4.504*, de 30/11/1964 – Estatuto da Terra;
- b) *Decreto nº 55.891*, de 31/3/1965 – Regulamenta o Capítulo I do Título I e a Seção III do Capítulo IV do Título II da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 – Estatuto da Terra;
- c) *Lei nº 4.947*, de 6/4/1966 – fixa normas de Direito Agrário e dispõe sobre o sistema de organização e funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária;
- d) *Decreto nº 59.566*, de 14/11/1966 – regulamenta parte da Lei 4.504/1964;
- e) *Decreto nº 62.504*, de 8/4/1968 – regulamenta o art. 65 da Lei nº 4.504/1964;
- f) *Lei nº 5.709*, de 7/10/1971 – regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil;
- g) *Lei nº 5.868*, de 12/12/1972 – cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural;
- h) *Lei nº 6.015*, de 31/12/1973 – Lei de Registros Públicos;
- i) *Decreto nº 74.965*, de 26/11/1974 – regulamenta a Lei nº 5.709/1971;
- j) *Lei nº 6.739*, de 5/12/1979 – dispõe sobre a matrícula e o registro de imóveis rurais;

- k) *Lei nº 7.433*, de 18/12/1985 – dispõe sobre os requisitos para lavratura de escrituras públicas;
- l) *Decreto nº 93.240*, de 9/9/1986 – regulamenta a Lei 7.433/1985;
- m) *Constituição Federal*, de 5/10/1988 – art. 190 – dispõe sobre a aquisição e o arrendamento de imóvel rural por pessoa física ou jurídica estrangeira (está regulamentado pela Lei nº 5.709/1971);
- n) *Lei nº 9.393*, de 19/12/1996 – dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR;
- o) *Lei nº 10.267*, de 28/8/2001 – altera dispositivos das Leis nº 4.947, de 6/4/1966, nº 5.868, de 12/12/1972, nº 6.015, de 31/12/1973, nº 6.739, de 5/12/1979, nº 9.393, de 19/12/1996, e dá outras providências;
- p) *Decreto nº 4.449*, de 30/10/2002, com as alterações dos Decretos nº 5.570, de 31/10/2005, e nº 7.620, de 21/11/2011 – regulamenta a Lei nº 10.267/2001;
- q) *Decreto nº 6.514*, de 22/07/2008 – dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente;
- r) *Lei nº 12.651*, de 25/5/2012 – dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; revoga a Lei nº 4.771/1965 (Código Florestal);

- s) *Decreto nº 7.830*, de 17/10/12 – dispõe sobre o Sistema de Cadastro Ambiental Rural, o Cadastro Ambiental Rural e estabelece normas de caráter geral aos Programas de Regularização Ambiental;
- t) *Instrução Normativa nº 2*, de 6/5/2014, do Ministério do Meio Ambiente – visa a estabelecer procedimentos a serem adotados para inscrição, registro, análise e demonstração das informações ambientais sobre os imóveis rurais no Cadastro Ambiental Rural (CAR), bem como para disponibilização e integração dos dados no Sistema de Cadastro Ambiental Rural (Sicar);
- u) *Medida Provisória nº 656*, de 7/10/2014.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil





Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

SEDE: Av. Paulista, 2.073 – Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – Bairro Cerqueira César
CEP: 01311-300 – São Paulo/SP
Tel.: (11) 3289-3599 • (11) 3289-3321 • irib@irib.org.br

REPRESENTAÇÃO EM BRASÍLIA: SRTVS – Quadra 701 – Cj. D, Bl. B – Salas 514 e 515
CEP: 70340-907 – Brasília/DF
Tel.: (61) 3037-4311 • irib.brasilia@irib.org.br

www.irib.org.br