

## IMÓVEL RURAL

**Mario Pazutti Mezzari**  
1º Registro de Imóveis de Pelotas-RS

### DEFINIÇÃO

Definir o que seja imóvel rural encontra a primeira dificuldade no fato de que a própria legislação brasileira não adota critérios uniformes para tanto. Para algumas leis, notadamente de caráter cadastral, o critério definidor de imóvel rural é o da UTILIZAÇÃO. Para outras, de cunho tributário, o critério adotado diz respeito à LOCALIZAÇÃO.

### CRITÉRIO DA UTILIZAÇÃO

O Estatuto da Terra (Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964) faz a seguinte afirmação:

*"Art. 4º - Para os efeitos desta Lei, definem-se:*

*I - "Imóvel Rural" o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização, que se destine à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada".*

O regulamento do Estatuto da Terra (Decreto nº 55.891, de 31 de março de 1965), como não poderia deixar de ser, segue a mesma linha, mas estabelece uma mais explicitada definição dentro do critério da utilização:

*"Art. 5º - Imóvel rural é o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização em perímetros urbanos, suburbanos ou rurais dos municípios, que se destine à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através da iniciativa privada".*

O Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966, que também regulamenta o Estatuto da Terra, diz:

*"Art. 93 - Imóvel Rural, na forma da lei e de sua regulamentação, é o prédio rústico de área contínua, localizado em perímetro urbano ou rural dos Municípios, que se destine à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, através de planos públicos ou particulares de valorização".*

A Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, que criou o Sistema Nacional de Cadastro Rural, pretendeu alterar a definição de imóvel rural criada pelo Código Tributário Nacional (vide abaixo), dizendo:

*"Art. 6º - Para fim de incidência do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, a que se refere o art. 29 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, considera-se imóvel rural aquele que se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial e que, independentemente de sua localização, tiver área superior a 1 (um) hectare".*

A hierarquia das leis não foi respeitada, eis que uma lei ordinária (a de nº 5.868) pretendeu revogar uma lei complementar (o Código Tributário Nacional), o que foi rejeitado pelos tribunais (RE nº 93.850-MG - STF).

O INCRA, tendo perdido a competência tributária (ITR) para a Secretaria da Receita Federal, restando-lhe, atualmente, atribuições estatísticas e cadastrais, como não poderia deixar de ser, adota o critério da localização (Estatuto da Terra), o que vem reiterado na Portaria nº 180, de 15 de julho de 1992, do Ministério da Agricultura, que diz:

"5.1 - Para efeitos cadastrais é considerado imóvel rural o imóvel de área contínua, que seja ou possa ser destinado à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou florestal e agroindustrial, independente de sua localização na zona rural ou urbana do município".

Como se vê, o INCRA estendeu o princípio da utilização, retirando qualquer dúvida quanto à efetiva ou potencial exploração. Basta que o imóvel tenha características próprias de rural, para que assim seja considerado, independente de estar ou não sendo explorado.

A Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que regulamentou dispositivos da Constituição Federal (de 1988), repisa o conceito da utilização, dizendo que:

"Art. 4º - Para os efeitos desta lei, conceituam-se:

I - Imóvel Rural - o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial".

#### CRITÉRIO DA LOCALIZAÇÃO

O Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966) diz:

"Art. 29 - 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".

A Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, que dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, estabelece:

"Art. 1º - O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, de apuração anual, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora da zona urbana do município, em 1º de janeiro de cada ano. ....

§ 2º - Para os efeitos desta Lei, considera-se imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras, localizada na zona rural do município."

#### DUPLA DEFINIÇÃO

Como se vê, IMÓVEL RURAL tem duas definições, divergentes entre si, na legislação brasileira. Pretender a prevalência de uma sobre a outra esbarra na própria inconstância do legislador.

A hierarquia das leis conduz a pensar que continua "... em vigor o critério estabelecido pelos artigos 29 e 32 do CTN para a distinção, com base na localização, entre imóvel rural e urbano", conforme voto do Ministro Moreira Alves, em acórdão de 20 de maio de 1982 no RE nº 93.850-MG - STF.

Mas é evidente o conflito legal, eis que mesmo após essa manifestação do Supremo Tribunal Federal, o INCRA continuou adotando o critério da utilização (Portaria nº 180, de 15 de julho de 1992) e uma lei federal foi editada dentro deste princípio (a de nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993).

Assim, pragmaticamente, diríamos que existem dois critérios definidores de imóvel rural, destinados a distintas aplicações da norma legal: o critério da utilização é o utilizado para efeitos cadastrais; o da localização é adotado para fins de tributação.

O que nos leva a seguinte possibilidade: um determinado imóvel, localizado no perímetro urbano, poderá estar obrigado a cadastramento no INCRA (por força de sua utilização), mas não estar sob incidência do ITR (porque localizado dentro da zona urbana).

Esse imóvel poderá estar sob um vazio de tributação: não pagará ITR porque está localizado na zona urbana (art. 1º da Lei nº 9.393/96); e não pagará IPTU porque o Município somente poderá tributar se oferecer (por tê-los construído ou por mantê-los) pelo menos dois dos melhoramentos exigidos pelo art. 32 do CTN ("I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II - abastecimento de água; III - sistema de esgotos sanitários; IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado).

**Imóvel localizado em área urbana usado para atividade rural não sofre incidência de IPTU**

*O Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que não incide IPTU sobre a propriedade de imóvel localizado em área urbana que, comprovadamente, é utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial.*

*O entendimento foi fixado pela Primeira Seção do Tribunal no julgamento de um recurso interposto por um produtor agrícola de São Bernardo do Campo (SP). O caso foi submetido ao rito dos recursos repetitivos. Portanto, a posição firmada pelo STJ será aplicada a outros processos em tramitação que tratem da mesma questão jurídica.*

*Dono de um imóvel localizado na zona urbana do município, mas utilizado para o cultivo de hortaliças e eucalipto, o produtor ingressou com o recurso pedindo a reforma da decisão da segunda instância da Justiça paulista que havia considerado correta a cobrança do imposto pelo município.*

*Com compreensão diferente da Justiça paulista, os ministros da Primeira Seção do STJ afirmaram que o artigo 15 do Decreto-Lei n. 57/66 exclui da incidência do IPTU imóveis cuja destinação seja, comprovadamente, a exploração agrícola, pecuária ou industrial. Para o colegiado, sobre esses tipos de imóveis deve incidir o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), tributo de competência da União.*

*Para fins de determinação da incidência do IPTU, o Código Tributário Nacional (CTN) adota o critério da localização do imóvel e considera urbana a área definida como tal na lei do município. Também considera nessa situação o imóvel localizado em área de expansão urbana.*

*No entanto, como observou o relator do recurso no STJ, ministro Herman Benjamin, ao lado do critério espacial previsto no CTN, devem ser aferidas também a destinação e a utilização do imóvel nos termos do artigo 15 do DL 57/1966*

*No caso julgado pelo STJ, os ministros entenderam que foi comprovada a utilização do imóvel para o cultivo de hortaliças e eucalipto. Portanto, embora inserido em zona qualificada como urbana pelo município, o local tem natureza rural.*

*Ref.: [Resp 1112646](#).*

*Coordenadoria de Editoria e Imprensa do STJ*

**INCRA**

O Brasil não dispõe de um sistema de cadastro imobiliário a nível nacional. Algumas prefeituras possuem razoável cadastro dos imóveis da zona urbana, com efeitos tributários, não dominiais, muitas das vezes de base possessória, mas ainda assim é algo que se pode chamar de cadastro.

Em relação aos imóveis rurais, conhece-se duas tentativas importantes de criar-se um sistema nacional de cadastro. O primeiro deles ocorreu com a Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, bastante conhecida por ter instituído o Registro do Vigário (ou Registro Paroquial). O segundo adveio do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964) primeiramente atribuído ao IBRA (art. 46, ET) e, posteriormente, ao INCRA (Decreto-lei nº 1.110, de 9 de julho de 1970).

Ambas as tentativas resultaram frustradas. Um cadastro imobiliário é muito mais do que atribuir-se um número a cada imóvel rural, como o faz o INCRA. É bem verdade que a atividade do INCRA não se

esgota nesta singeleza, mas o restante da atuação dita cadastral em nada mais consiste do que identificar imóvel a imóvel.

O verdadeiro cadastro imobiliário parte do mapeamento de todos os imóveis, dando a cada um determinada designação cadastral, lançando sua situação dominial e correlacionando-os, de tal sorte que ao saber-se do imóvel "A", ter-se-á conhecimento de sua exata localização, área e dimensões; quem é seu dono ou seu possuidor; que ônus incidem sobre ele; e quem são seus vizinhos, conhecendo-os não apenas pelo nome (identificação extremamente insegura nos moldes atuais), mas também pela identificação inequívoca do imóvel lindeiro e seu número de cadastro. A partir daí, poderemos conhecer a situação do imóvel lindeiro, e do lindeiro deste, e assim sucessivamente.

E o registro imobiliário também não consiste em cadastro, de vez que identifica apenas o imóvel individualmente, e, por exemplo, nem mesmo assegura que aqueles indicados como confrontantes, realmente o sejam.

#### CADASTRAMENTO DO IMÓVEL RURAL

Já vimos na introdução deste trabalho, que, para efeitos de cadastro rural, imóvel rural é *o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização em perímetros urbanos, suburbanos ou rurais dos municípios, que se destine à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial.*

Todo imóvel que se enquadre nesta definição está obrigado a ser cadastrado junto ao INCRA (art. 2º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972):

*"Art. 2º - Ficam obrigados a prestar declaração de cadastro, nos prazos e para os fins a que se refere o artigo anterior, todos os proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título de imóveis rurais que sejam ou possam ser destinados à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial ..."*

Inexiste na legislação dispensa de qualquer natureza para cadastro rural. Incorreta a assertiva, por exemplo, de que imóveis rurais com área inferior a 1 (um) hectare estariam dispensados de cadastramento. Na verdade, a única vez que a lei se refere especificamente à área de 1 (um) hectare, foi para isentar tais imóveis (de área igual ou inferior) do pagamento do ITR (art. 6º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972). Assim, os imóveis com área até 1 (um) hectare foram isentados do pagamento do ITR mas não do cadastramento.

#### O CCIR - OBRIGATORIEDADE

O cadastramento é obrigatório, sujeitando o faltoso a penalidades previstas em lei. Especialmente, sem este cadastro - cujo comprovante é o CCIR - não poderá o imóvel, *"... sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais"* (art. 22, § 1º, da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966), nem dar partilha, amigável ou judicial (§ 2º do mesmo artigo). A permuta e à dação em pagamento o legislador civil disse aplicarem-se as regras da compra e venda (arts. 996 e 1.164 do Código Civil), o que conduz à conclusão de que estes atos também estão sujeitos à apresentação do CCIR.

Mas não é a todos os atos sujeitos à registro imobiliária que se exige a apresentação do CCIR.

A exigência de apresentação desse documento é norma evidentemente restritiva da liberdade de contratar. E é máxima de direito que *"normas restritivas são interpretadas restritivamente"*. Em se tratando de norma restritiva, ao intérprete não cabe suprir eventuais e presumidas omissões do legislador, estendendo o alcance da restrição.

E nem mesmo se há que cogitar de presumida vontade do legislador. A vontade do legislador, já ensina Pontes de Miranda, é irrelevante. Segundo o mestre, *"o sentido é o que está na lei, conforme o sistema jurídico, e não o que se atribui ao legislador ter querido, nem à lei querer agora."* E segue o grande mestre: *"Se o legislador A ou os legisladores A, A' e A", quiseram a e todos os outros legisladores quiseram b, mas o que foi aprovado e publicado foi c, c é que é a regra jurídica."* (in Tratado de Direito Privado, prefácio, p. XI e XII).

Se o legislador quer abranger todos os atos de disposição relativos ao imóvel, deve mencioná-los em relação completa (sobremaneira sujeita a imperfeições) ou mediante referência genérica (declarar obrigatório o CCIR para todos os atos de alienação ou oneração voluntária do imóvel). Mas, ao optar por um elenco determinado, restringe a obrigação de apresentação do CCIR a este elenco.

Portanto, embora pareça ao intérprete que o legislador queria ir mais longe, abrangendo outros atos de disposição do imóvel rural (como doação, instituição de usufruto, transferência de imóvel para sociedade etc.), nestes contratos não há obrigação legal de ser apresentado o CCIR.

Também não se está obrigado a apresentação do CCIR para, por exemplo, registrar-se ato de constrição judicial (penhora, arresto ou sequestro) ou alienação judicial (arrematação, adjudicação ou remição).

A Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, atendendo solicitação da Diretoria de Cadastro do INCRA, expediu o Ofício-Circular nº 30/96, hoje constante na Consolidação Normativa Notarial e Registral, dizendo:

*"Art. 421 - Sem a apresentação do Certificado de Cadastro Rural, não poderão os proprietários, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer vender ou homologar partilha amigável ou judicial que tenha por objeto imóveis rurais.*

*Parágrafo único - Em caso de sucessão "mortis causa", o Oficial verificará se a partilha, amigável ou judicial, foi homologada, sem a apresentação do Certificado de Cadastro Rural, e comunicará ao juízo competente."*

No entanto, desde 1994, atento às dificuldades decorrentes dos enormes prazos utilizados pela administração do INCRA para liberar os CCIR, o Des. Décio Antônio Erpen, então Corregedor-Geral da Justiça, expediu o Provimento nº 27/94, cujas disposições relativas ao cadastro rural hoje constam na mesma Consolidação Normativa, e que dizem:

*"Art. 422 - A exigência contida no parágrafo 1º do art. 22 da Lei nº 4.947, de 6/4/1966, e suas alterações posteriores, será cumprida pela apresentação do certificado de cadastro do imóvel rural CCIR.*

*§ 1º - Na impossibilidade de apresentação do certificado de cadastro de imóvel rural - CCIR, tal documento poderá ser substituído pela prova do encaminhamento do cadastramento ou recadastramento junto ao órgão competente, acompanhado, na segunda hipótese, do certificado de cadastro anteriormente emitido.*

*§ 2º - Não obstará a realização do ato eventual divergência existente entre os Certificados emitidos pelo INCRA e os documentos emitidos pela Receita Federal.*

Sabe-se que o INCRA está gestionando junto à CGJ/RS a revogação do § 1º supra citado, para que não mais se autorize a utilização do protocolo de cadastro ou recadastro, alegando que, hoje sua atuação é célere. Em poucos dias ou até mesmo em poucos minutos, dizem, é possível obter-se o CCIR.

A norma da CNRR, do § 1º do art. 422, vige. É de aplicação geral no Rio Grande do Sul. Mas fica o alerta de possível e breve alteração.

#### O CCIR E AS CÉDULAS DE CRÉDITO RURAL

O Decreto nº 62.141, de 18 de janeiro de 1968, regulamentador do Decreto-lei nº 167, de 14 de fevereiro de 1967, diz em seu artigo 6º, que *"a inscrição da cédula de crédito rural independe da apresentação do Certificado de Cadastro expedido pelo Instituto Brasileiro de Reforma Agrária"*.

Trata-se de lei especial, a excepcionar a regra geral. Desde 1964 (Estatuto da Terra) já existia a obrigatoriedade de apresentação do Certificado de Cadastro do IBRA para o registro das hipotecas convencionais. E em 1968, o regulamento da legislação sobre cédulas rurais expressamente isentou-as de tal comprovação.

A regra geral persiste até hoje, tendo sido apenas repetida ao longo do anos, substituindo-se o CQ pelo CCIR e o IBRA pelo INCRA. Ao que interessa, continua como regra geral, à qual ainda se contrapõe a exceção não revogada.

A conclusão obrigatória é a de que persiste a exceção do art. 6º do Decreto nº 62.141/68. Para registro de cédulas de crédito rural, com ou sem garantia hipotecária, é dispensada a apresentação do CCIR.

## **O IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL - ITR**

O ITR tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora da zona urbana do município (Lei nº 9.393/96, art. 1º). E "... *considera-se imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras, localizada na zona rural do município.*" (§ 2º do mesmo artigo).

Esta regra, ao restringir a incidência do ITR aos imóveis da zona rural, inovou em relação à legislação anterior (Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972), que previa a incidência do ITR a todos os imóveis rurais, "*independentemente de sua localização*" (art. 6º, parágrafo único).

### **EXONERAÇÕES TRIBUTÁRIAS**

Pela regra legal hoje vigente, o ITR não incide sobre imóveis situados na zona urbana dos municípios (art. 1º da Lei nº 9.393/96), embora sejam considerados como imóveis rurais pelo INCRA, para efeitos de cadastramento.

A pequena gleba rural, explorada por si ou com sua família por aquele que não tenha outro imóvel, é imune ao ITR por expressa determinação constitucional (CF 88, art. 153, § 4º, *in fine*). A Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, deu números à definição do que seja pequena gleba rural, restando que para a maioria dos Estados da Federação, entre eles o Rio Grande do Sul, ser imóvel com área não superior a 30 (trinta) hectares.

Gozam de isenção do ITR (art. 3º da Lei nº 9.393/96) os imóveis incluídos em programa oficial de reforma agrária, nas condições ali explicitadas, e o proprietário rural que não possua imóvel urbano e que, embora dono de diversas frações de terra, estas não totalizem área superior àquelas às quais a lei concede imunidade.

As exonerações do ITR já constavam no próprio Estatuto da Terra, para áreas de até 20 (vinte) hectares (art. 48, VI) e para áreas iguais ou inferiores a um módulo fiscal (art. 50, § 1º). Constavam também na Lei nº 5.868/72, que declarava não-incidente o ITR para imóveis com área igual ou inferior a 1 (um) hectare (art. 6º, *in fine*) e para os imóveis com até 25 (vinte e cinco) hectares explorados diretamente pelo proprietário (art. 7º). No entanto, é de se notar que mesmo antes do Estatuto da Terra já havia exoneração tributária relativa ao imposto territorial rural, como, por exemplo, na Constituição Federal de 1946, art. 29).

### **PROVA DE QUITAÇÃO DO ITR**

Desde a vigência do Estatuto da Terra, diversos negócios imobiliários, quer para lavratura do instrumento, quer para o registro imobiliário correspondente, sujeitavam-se à apresentação de prova do pagamento do ITR.

Até 1991, o então Certificado de Cadastro era um documento conjunto com a Guia de Cobrança do ITR. Vale dizer, cadastro e imposto estavam lançados num único documento.

A partir de 1992, o INCRA perdeu a atribuição de recolhimento do ITR. Desde então, a Secretaria da Receita Federal passou a lançar e cobrar o ITR. Para tal finalidade, a SRF criou um cadastro próprio, de tal sorte que o imóvel rural está sujeito a duplo cadastramento: um de natureza estatística (INCRA) e outro de natureza tributária (SRF). E, repiso o assunto, nenhum destes cadastros é efetivamente um cadastro imobiliário, tão necessário para o desenvolvimento e segurança dos negócios fundiários.

A obrigatoriedade de apresentação de prova de pagamento do ITR estende-se aos últimos 5 (cinco) anos, "*... ressalvados os casos em que a exibibilidade do imposto esteja suspensa, ou em curso de cobrança executiva em que tenha sido efetivada a penhora*" (art. 20 da Lei nº 9.393/96). É também dispensada tal comprovação para o financiamento com amparo no PRONAF (parágrafo único do art. 20).

## O DOCUMENTO DE QUITAÇÃO DO ITR

A prova do correto recolhimento do ITR apresenta-se como uma grande dificuldade ao notário e ao registrador de imóveis. Ocorre que o pagamento do ITR é feito por guia DARF, e nela não constam a área ou localização do imóvel - apenas o nome do contribuinte e o código de recolhimento relativo ao ITR.

Ainda assim, é com a guia DARF dos últimos 5 (cinco) anos que se prova o pagamento do ITR.

A Secretaria da Receita Federal expediu a Instrução Normativa nº 33, de 14 de abril de 1997, que merece reprodução, ainda que parcial:

*"Art. 1º - A comprovação de recolhimento do ... ITR ... será feita mediante apresentação de comprovante de pagamento dos cinco últimos exercícios ou, na sua falta, de Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais.*

*§ 1º - É dispensada a comprovação referida neste artigo para efeito de concessão de financiamento ao amparo do ... PRONAF.*

*§ 2º - Quanto se tratar de imóveis com área inferior a 200 (duzentos) hectares, a comprovação prevista no artigo anterior poderá ser substituída por declaração firmada pelo próprio interessado ou procurador bastante, sob as penas da lei, informando não existir débito relativo ao imóvel objeto de financiamento referente aos cinco últimos exercícios ou que o débito se acha pendente de decisão administrativa ou judicial.*

*Art. 2º - Aplica-se o disposto no art. 1º aos créditos tomados pelas cooperativas para repasse aos seus cooperados, bem como aos tomados para uso próprio."*

Como se vê, a própria SRF espancou a dúvida geradora de muita discussão: a certidão negativa de tributos e contribuições é documento que, por si só, substitui a prova de quitação dos últimos cinco anos, servindo como documento hábil para instruir o registro imobiliário.

## PROVA APRESENTADA NA ESCRITURA

A Lei nº 9.393/96, em seu artigo 21, diz que é obrigatória a comprovação do pagamento do ITR para serem praticados "... quaisquer dos atos previstos nos arts. 167 e 168 da Lei nº 6.015 ...". E, no parágrafo único do mesmo artigo, colocou o registrador imobiliário como solidário pelo imposto e acréscimos legais, caso descumpra sua atividade para-fiscalizadora.

Assim, o destinatário da norma legal é o registrador de imóveis. A ele incumbe fazer a fiscalização do pagamento deste tributo.

Cabe, então, perguntar como se faz esta fiscalização? Evidentemente que ela é documental e restrita ao aspecto formal. Basta a apresentação do documento ou que o Notário, por sua fé-pública, declare que ele lhe foi apresentado.

Querer, como já se publicou, que a prova, mesmo que feita perante o notário, também seja feita perante o registrador, é criar a bi-fiscalização, tão execrável quanto à bi-tributação.

Se cópias das guias ou da certidão negativa, autenticadas pelo notário, são prova suficiente, por que alguns resistem em considerar como prova a declaração do mesmo notário de que tais documentos lhe foram apresentados, existem portanto.

Caso contrário, seria admitir que ao registrador o Notário merece fé em alguns atos, mas noutros não. Merece fé quando AUTENTICA cópias, mas não merece fé quando CERTIFICA que tais e quais documentos lhe foram apresentados. Ora, isso é absurdo.

O registrador deve fiscalizar o pagamento do ITR, sob pena de ser solidariamente responsável pelo tributo. Mas deve entender que sua fiscalização, por melhor que seja, será sempre formal, documental. A prova dá-se com a apresentação de GUIAS DARF (cinco) ou com CERTIDÃO NEGATIVA, com CÓPIAS AUTENTICADAS pelo Notário ou mediante CERTIDÃO do notário de que elas lhe foram apresentadas. E está exaurida a atividade fiscalizadora do registrador.

E se assim não fosse, restaria o caos. Como provar-se que o ITR foi efetivamente pago nos valores que eram devidos? Note-se que o lançamento do tributo dá-se por declarações do contribuinte (proprietário ou possuidor rural). E a estas declarações o registrador não tem acesso. E mesmo que tivesse, a exatidão da declaração, a certeza de seu conteúdo, demandaria fiscalização *in loco*, mediante peritagem que assegurasse que, efetivamente, os dados lançados na declaração são verdadeiros. Quem conhece o formulário de declaração do ITR, sabe que é impossível (salvo peritagem) checar-se a veracidade dos percentuais declarados como área de cultivo, de preservação, de mananciais hídricos, ou a quantidade de gado, etc., ali consignadas, percentuais estes que gerarão o lançamento do tributo e definirão a alíquota aplicável.

O que se deve ter presente é que a PROVA gera apenas a presunção "*juros tantum*" de exação tributária. E que tal prova do pagamento do ITR, referida no art. 21 da Lei nº 9.393/96, é formal e não material. E, sendo formal, vale a afirmação do Notário, revestida da fé-pública de que é detentor por delegação constitucional.

**PROVIMENTO Nº 42/09-CGJ**

EXPEDIENTE Nº 0010-09/002081-0

*ACRESCENTA O ARTIGO 338-A E A ALÍNEA "B2" AO INCISO II DO ARTIGO 594, NA CNNR.*

O CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA, DESEMBARGADOR **LUIZ FELIPE BRASIL SANTOS**, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, CONSIDERANDO A NOTÍCIA DE EXIGÊNCIA POR REGISTRADORES DE NOVA APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES E DOCUMENTOS QUE JÁ SE ENCONTREM DESCRITOS OU COM APRESENTAÇÃO CERTIFICADA EM ESCRITURA PÚBLICA, CONSIDERANDO QUE A FUNÇÃO DE TABELIÃO DE NOTAS É DOTADA DE FÉ PÚBLICA (ART. 3º DA LEI Nº 8935/94),

**PROVÊ:**

ART. 1º - FICA ACRESCENTADO O ART. 338-A NA CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA NOTARIAL E REGISTRAL, COM O SEGUINTE TEOR: *ART. 338-A – OS REGISTRADORES DE IMÓVEIS NÃO EXIGIRÃO NOVA APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES E DE DOCUMENTOS QUE JÁ SE ENCONTREM DESCRITOS OU COM APRESENTAÇÃO CERTIFICADA, EM ESCRITURA PÚBLICA, POR TABELIÃO DE NOTAS.*

ART. 2º - FICA ACRESCENTADA A ALÍNEA "B2" AO ART. 594, INC. II, DA CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA NOTARIAL E REGISTRAL, COM O SEGUINTE TEOR:

*B2 – FICA DISPENSADA A DECLARAÇÃO DE QUE TRATA A ALÍNEA ANTERIOR SE AS CERTIDÕES FOREM TRANSCRITAS COM OS ELEMENTOS NECESSÁRIOS À SUA IDENTIFICAÇÃO E CERTIFICADA A APRESENTAÇÃO NA ESCRITURA PÚBLICA.*

ART. 3º - ESTE PROVIMENTO ENTRARÁ EM VIGOR NO **PRIMEIRO DIA ÚTIL SEGUINTE** À DATA DE SUA DISPONIBILIZAÇÃO NO DIÁRIO DA JUSTIÇA ELETRÔNICO. PUBLIQUE-SE.

CUMPRA-SE.  
PORTO ALEGRE, 13 DE NOVEMBRO DE 2009.  
**DES. LUIZ FELIPE BRASIL SANTOS**  
CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA  
REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.  
**THAIS SILVEIRA STEIN**  
SECRETÁRIA DA CGJ

## ATOS PARA OS QUAIS SE EXIGE PROVA DE QUITAÇÃO

O art. 21 da Lei nº 9.393 diz que exige-se prova de quitação do ITR para a prática de quaisquer dos atos previstos nos arts. 167 e 168 da Lei nº 6.015/73.

Este dispositivo não pode ser aplicado em sua acepção literal.

Em primeiro lugar, há considerar-se que o art. 168 não prevê nenhum ato específico de registro ou averbação. Apenas declara que o vocábulo registro engloba inscrição e transcrição. Inexplicável acréscimo do legislador, portanto, ao dizer que há a exigência de prova de quitação do ITR para a prática dos atos previstos no art. 168 da LRP.

Em segundo lugar, o art. 167 prevê uma diversidade muito grande de atos, de registro ou averbação, tendentes a constituir, transferir ou extinguir direitos reais; alguns atos são constitutivos, outros declarativos e outros mera notícia. E nem todos devem se submeter à prova de quitação do ITR, embora a tentativa extrema do legislador em proteger este tributo.

As constringências judiciais (PENHORAS, ARRESTOS e SEQUESTROS) não podem ficar submetidas à apresentação de prova de pagamento do ITR. Em última análise, bastaria ao devedor não pagar o ITR para que seu imóvel se tornasse impenhorável, o que seria flagrante absurdo. A constringência judicial deve ser registrada mesmo que o credor não disponha da quitação do ITR. É evidente que o credor não tem acesso direto à essa prova; e, mesmo havendo meios de obrigar-se o devedor a apresentar tais documentos, não há meios de obrigá-lo a pagar tal imposto. Chegaríamos ao absurdo de o credor precisar pagar o ITR para penhorar o imóvel. Ou, levado tal preceito "ad nauseam", não seria possível registrar penhora em execução fiscal movida pela Fazenda Nacional para cobrar ... o próprio ITR.

Igual situação é encontrada nos registros de CITAÇÕES de ações reais ou pessoais reipersecutórias, onde o credor (autor) não pode ter seu direito cerceado pela inação do devedor (réu).

As alienações judiciais, decorrentes de execução de crédito ou de sentença (ARREMATACÃO e ADJUDICAÇÃO) também não podem ficar restritas aos imóveis em dia com o ITR. Mais uma vez, se a exigência da Lei nº 9.393/96 for levada a estes extremos, teríamos que bastaria ao devedor não pagar o ITR para que afastasse até mesmo o poder de império do Estado, ou seja: não pago o ITR, o imóvel não poderia ser vendido judicialmente.

É preciso ter-se em mente que a proteção ao ITR buscada pelo legislador, é alcançada retirando-se do devedor parte do direito de dispor do bem, ou seja, condicionando o direito de dispor ao estar em dia com o tributo. O direito de dispor pressupõe ato de iniciativa, espontâneo, pessoal, enfim, ato de vontade do proprietário. Não se pode confundir o direito de dispor com o ato de força do Estado, ao onerar ou alienar bens por força de sentença judicial. Outra não pode ser a leitura da Lei nº 9.393/96, cujas restrições certamente não se prestam a restringir a ação do próprio Estado na defesa de interesses legítimos, reconhecidos por sentença judicial transitada em julgado, como acontece nas alienações judiciais.

Por isso que arrematações e adjudicações decorrentes de processo de execução, podem ser levadas a registro imobiliário independente da prova de pagamento do ITR. Ao registrador de imóveis, como cautela, caberia exigir do arrematante declaração expressa de que: 1. não dispõe nem tem acesso ao documento de prova de quitação do ITR; 2. pretende ter registrada sua aquisição, apesar da falta deste documento; e 3. reconhece que o tributo segue o imóvel, de tal maneira que ele, adquirente, passa a ser o responsável pelo futuro recolhimento do tributo, inclusive daquele eventualmente já devido e ainda não pago.

Seguindo o rol dos atos de registro não sujeitos à apresentação da prova de quitação do ITR, encontramos as convenções antenupciais, que para serem registradas, igualmente prescindem desta prova. É mero ato de publicização do regime de bens e não de disposição.

A grande maioria dos atos de averbação previstos no art. 167, II, também dispensam esse documento. Não se exigirá prova de quitação do ITR para averbar-se o cancelamento de ônus ou de averbação da mudança do nome pelo casamento. Igualmente, a averbação de decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados, esbarra na dificuldade ou até mesmo impossibilidade de o autor ter acesso a esse documento.

A regra do art. 21 da Lei nº 9.393/96 deve ser interpretada como dirigida a impedir atos de disposição voluntária do bem, que por qualquer forma impliquem em mutação subjetiva ou objetiva.

Alienar ou prometer alienar, constituir ônus de qualquer natureza, desmembrar, unificar, enfim, praticar atos de disposição do imóvel é que são vedados sem a prova de quitação do ITR.

### **DESMEMBRAMENTO**

Faz-se breve referência à indivisibilidade, para dizer que ela é de duas naturezas: a indivisibilidade material ou física, onde as partes resultantes da divisão perderiam sua substância (um apartamento, uma casa); e a indivisibilidade intelectual ou jurídica, de bens que embora divisíveis naturalmente, são considerados indivisíveis pela lei ou pela vontade das partes. Exemplo de indivisibilidade jurídica decorrente da vontade das partes é o pacto de condomínio previsto no parágrafo único do art. 629; e da decorrente da lei, a indivisibilidade do imóvel rural em parcelas inferiores à da fração mínima de parcelamento.

O Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) declarava:

*"Art. 65 - O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensões inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural".*

E por módulo rural definia como sendo o imóvel rural que garanta ao agricultor e sua família a *"... subsistência e o progresso social e econômico"*. Cada região tinha e tem seu módulo rural, geralmente com áreas superiores a 10 (dez hectares).

Em 1972, com o advento da Lei nº 5.868, passou-se a admitir que fossem cotejados o módulo rural e a fração mínima de parcelamento do imóvel, e que a indivisibilidade do imóvel rural fosse admitida com prevalência da de menor área (art. 8º).

Mas, ainda assim, módulo rural ou fração mínima de parcelamento, suas áreas eram superiores quase sempre a 10 (dez) hectares.

Isso contribuiu para a formação de inúmeros "condomínios de papel", situação que gera até hoje reflexos negativos nas relações fundiárias. Milhares de propriedades rurais são ditas como parcelas condominiais, sem que, em momento algum, tenham sido assim utilizadas.

De fato não há condomínio. Mas a propriedade é condominial.

Já há mais de 15 (quinze) anos, em diversas regiões do Rio Grande do Sul o módulo rural é de 16ha e a fração mínima de parcelamento é de 2ha. Prevalece esta última, portanto, como a parcela menor na qual pode ser desmembrado o imóvel rural.

A explicação para esta indivisibilidade está em que o minifúndio (com área inferior à permitida pela lei) não atende à função social da propriedade rural, de subsistência e de progresso social e econômico do agricultor.

O controle deste parcelamento é de fácil compreensão: o imóvel destacado não pode ser menor do que 2ha; e o remanescente também não. Assim, pela regra geral, um imóvel com área de 3ha não pode ser desmembrado, porque uma das parcelas terá que, forçosamente, ser menor do que 2ha.

A primeira exceção legal é a que autoriza o desmembramento de parcela menor que 2ha, se destinada a anexação a imóvel lindeiro, e desde que o remanescente não seja menor do que 2ha. Assim, alguém que tenha 3ha pode desmembrar 1ha, para vendê-lo a um vizinho, pois lhe restará 2ha. Mas não poderá vender ao seu vizinho 1,5ha, pois lhe restará somente 1,5ha, área inferior à permitida por lei.

A segunda exceção diz respeito à possibilidade de destaque de parcela inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento (o que for menor), para alienação a um não lindeiro, que irá dar à esta pequena parcela destinação diferente da comum aos imóveis rurais. Por força do disposto no art. 2º do Decreto nº 62.504, de 8 de abril de 1968, que regulamenta o art. 65 do Estatuto da Terra, serão admitidos desmembramentos de áreas inferiores à mínima legal, desde que:

I - decorrentes de desapropriação, caso em que será desnecessária prévia autorização do INCRA;

II - destinados a atender interesse de Ordem Pública na zona rural, muito embora a iniciativa possa ser particular, tais como os destinados a estabelecimentos comerciais, fins industriais ou serviços comunitários, cujo rol encontra-se no inc. II do art. 2º do Decreto nº 62.504/68, desmembramento este que deverá contar com prévia autorização do INCRA.

## DESMEMBRAMENTO DECORRENTE DE ATO DE IMPÉRIO

O imóvel rural seccionado por força de ato governamental, como sucede nas desapropriações por utilidade ou necessidade pública, gera dois imóveis distintos. Não se pode pensar que um imóvel cortado por uma estrada pública constitua-se em um único imóvel. A própria definição do Estatuto da Terra para o que seja imóvel rural parte do princípio de que se trate de "área contínua" (art. 4º do Estatuto da Terra).

Áreas descontínuas por força de ato de império, não podem ser consideradas como imóvel único. E, se uma das partes resultantes da segregação forçada, for inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, ainda assim deverá ser considerada como unidade de propriedade. A exploração conjunta das áreas remanescentes pode ser inviável, econômica ou até mesmo fisicamente.

Sempre é bom lembrar que a abertura da BR-290 (a free way) seccionou inúmeros imóveis rurais. E que o Poder Público não permite ao morador de uma das margens desta rodovia, nem mesmo passar à pé para o outro lado, tendo sido levantadas cercas e valas. Como exigir-se que o agricultor tenha as duas parcelas como se um único imóvel fosse?

Mas não é somente quando a dificuldade de utilização das duas parcelas beirar a impossibilidade que teremos dois imóveis distintos, senão que sempre que um imóvel for seccionado por ato de força do Poder Público, gerará dois ou mais imóveis, distintos, que devem ser cadastrados separadamente e que podem ser alienados livremente, independente de sua área superficial.

É bom recordar que imóvel rural é área contínua e que qualquer via pública, por exemplo, torna-a descontínua.

## UNIFICAÇÃO CADASTRAL

É bastante comum que determinado imóvel rural seja formado pela anexação de pequenas frações. Muitas grandes e médias propriedades foram formadas aos poucos, por compras sucessivas.

Desde que estas áreas sejam contínuas, o imóvel será considerado um só e terá um só cadastro. E o resultante de tal unificação cadastral não poderá ser desmembrado em área inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, como já vimos acima.

Para exemplificar, o proprietário de um imóvel rural com 6ha, adquiriu-o de 3 pessoas: 3ha de A; 2ha de B e 1ha de C. Tenha-se ainda presente que estas três frações primitivas eram imóveis distintos, cada um com sua seqüência registral e cada um com seu cadastro próprio.

Ao serem adquiridas pela mesma pessoa, e posteriormente cadastradas em conjunto no INCRA, geraram um imóvel unificado de 6ha. Não importa que no Registro de Imóveis permaneçam existindo três transcrições e/ou matrículas das três parcelas. O cadastramento unificou o imóvel rural.

Então, este proprietário de 6ha., com cadastro junto ao INCRA de 6ha, não poderá dispor, digamos, daquela área primitiva de 1ha adquirida de C. Porque esta área não existe mais, é parte do todo uno e que é divisível somente segundo as regras legais.

## LOTEAMENTO RURAL

A aprovação do loteamento está prevista no Estatuto da Terra (art. 60 e ss.), e em diversas normas esparsas posteriores.

O Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966 distingue os loteamentos rurais segundo sua destinação, a saber:

*"Art. 93 - ... serão permitidos desmembramentos de imóveis rurais desde que objetivem:*

*I - a formação de loteamentos destinados à urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio;*

*II - a formação de loteamentos destinados à utilização econômica da terra."*

Na Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (ET) encontram-se dispositivos sobre loteamento rural, onde no caput do art. 61 trata do parcelamento de imóvel rural para fim rural (chamada de colonização particular) e no § 2º trata do loteamento de imóvel rural para fins urbanos ou de sítios de recreio:

*"Art. 61 - Os projetos de colonização particular, quanto à metodologia, deverão ser previamente examinados pelo IBRA, que inscreverá a entidade e o respectivo projeto em registro próprio. Tais projetos serão aprovados pelo MA, cujo órgão próprio coordenará a respectiva execução.*

*§ 2º - O proprietário de terras próprias para lavoura ou pecuária, interessado em loteá-las para fins de urbanização ou formação de sítios de recreio, deverá submeter o respectivo projeto à prévia aprovação e fiscalização do órgão competente do MA ou do INCRA, conforme o caso."*

No que diz respeito a loteamentos rurais que visem a urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio, o Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966 assim dispõe:

*"Art. 96 - Os projetos de loteamentos rurais, com vistas à urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio, para serem aprovados, deverão ser executados em área que:*

*I - por suas características e pelo desenvolvimento da sede municipal já seja considerada urbana ou esteja incluída em planos de urbanização;*

*II - seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária;*

*III - comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento."*

De uma maneira bastante objetiva, é na Instrução 17-B do INCRA, vigente a partir de 22 de dezembro de 1980, que se encontram as regras para aprovação do loteamento de imóvel rural para fins rurais.

#### REGISTRO DO LOTEAMENTO RURAL

A legislação que rege o registro de loteamento rural é o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, que estabelece em seu art. 1º a documentação necessária para o registro: I - memorial ...; II - planta ...; III - caderneta ou contrato-tipo ...; IV - certidão negativa de impostos e de ônus reais; e V - certidão vintenária.

Acresça-se a este rol a necessidade de o projeto ser aprovado pelo INCRA (Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966 - "art. 95 - ... § 1º - ... é vedada a inscrição de loteamentos rurais no Registro de Imóveis, e nulos de pleno direito a inscrição de todos os atos dela decorrentes, sem prévia aprovação pelos órgãos a que se refere o presente artigo (INCRA)."

A aprovação pelo INCRA está regulada na Instrução nº 17-B, de 22 de dezembro de 1980, que prevê a documentação necessária a ser apresentada juntamente com o pedido de aprovação do projeto.

O parágrafo 1º do art. 1º do Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, estabelece que nas áreas total ou parcialmente florestadas, o projeto de loteamento deve ser também submetido às autoridades florestais (IBAMA)..

A autoridade sanitária (FEPAM) deve ser ouvida por força da legislação estadual aplicável (Lei Estadual nº 6.503, de 22 de dezembro de 1972 e Decreto Estadual nº 23.430, de 24 de outubro de 1974).

A necessidade de prévia oitiva das autoridades militares está prevista no § 1º do art. 1º do Decreto-lei nº 58/39. As peculiaridades de cada caso é que determinarão esta necessidade, tais como proximidade com campos de treinamento de tiro, aeroportos etc.

Loteamento rural de imóvel situado na faixa de fronteira deve ser aprovado pelo Conselho de Defesa Nacional (art. 24 do Decreto n. 85.064/80).

Nos loteamentos feitos por pessoas jurídicas estrangeiras, para implementação de projetos agrícolas, pecuários, industriais ou de colonização, deverão ser aprovados pelo Ministério da Agricultura (art. 5º da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971).

Os projetos de caráter industrial serão submetidos ao Ministério da Indústria e Comércio (§ 2º do art. 5º da Lei nº 5.709/71).

## **TRANSFORMAÇÃO DE IMÓVEL RURAL EM URBANO**

A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, prevê:

*"Art. 53 - 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 houve, 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".*

Cerca de um ano depois, instado por constantes solicitações de aprovação da alteração de solo rural em urbano, o INCRA expediu a Instrução 17-b, de 20 de dezembro de 1980 (texto completo anexo). Nela encontramos resumidamente as seguintes situações:

I - parcelamento para fins urbanos, de imóvel rural situado na zona urbana ou de expansão urbana

-rege-se pela Lei nº 6.766/79

- aprovação do projeto cabe à Prefeitura Municipal

-a atuação do INCRA limita-se, a requerimento do interessado, em:

-cancelar o cadastro, se o parcelamento foi da área total; ou

-retificar o cadastro, se o parcelamento foi de apenas parte do imóvel.

II - parcelamento para fins urbanos, de imóvel rural localizado na zona rural

-rege-se pelo Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966 (art. 96) e pela Lei nº 6.766/79 (art. 53).

-a aprovação do projeto cabe à Prefeitura Municipal

-deverá haver prévia audiência do INCRA

-a requerimento do interessado, O INCRA fará, além da audiência:

-cancelar o cadastro, se o parcelamento foi da área total; ou

-retificar o cadastro, se o parcelamento foi de apenas parte do imóvel.

III - parcelamento para fins agrícolas, de imóvel rural localizado na zona rural

-rege-se pelas disposições do art. 61 da Lei nº 4.504/64, do art. 10 da Lei nº 4.947/66, dos arts. 93 e ss. do Decreto nº 59.428/66 e do art. 8º da Lei 5.868/72;

-a aprovação do projeto cabe ao INCRA, mediante apresentação de documentos elencados naquela Instrução 17-b;

## **AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO**

As restrições à aquisição de imóvel rural por estrangeiros decorrem da filosofia de proteção da segurança nacional, tão em evidência no período dos Governos Militares.

Conforme Vicente Cavalcanti Cysneiros (in O Estrangeiro e a Propriedade Rural - Sérgio Antonio Fabris Editor - P. Alegre. 1985) *"o Ato Institucional nº 5, de 13 de dezembro de 1968 e o Ato Complementar nº 45, de 30 de janeiro de 1969, inauguram dispositivos que visam regulamentar a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros ..."*

A história do Brasil mostra que o rurícola estrangeiro era bem aceito e sua vinda era estimulada, com planos de imigração. No Decreto de 25 de novembro de 1808, o então Príncipe Regente já determinava que *"sendo conveniente ao meu real serviço e ao bem público, aumentar a lavoura e a população, que se acha muito diminuta neste Estado; e por outros motivos que foram presentes: hei por bem, que aos estrangeiros residentes no Brasil se possam conceder datas de terras por sesmarias pela mesma forma, como que segundo minhas reais ordens se concedem aos meus vassalos ..."*

Na aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira é da essência do ato a escritura pública (art. 8º da Lei nº 5.709/71).

Somente o estrangeiro pessoa física que tenha domicílio no Brasil poderá adquirir imóvel rural.

Brasileiro casado com estrangeira submete-se às mesmas restrições impostas ao estrangeiro para a aquisição de imóvel rural, salvo se o regime de bens do casamento seja o da completa separação.

#### LIMITES PARA AQUISIÇÃO

A matéria é regulada pela Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, sendo relativos a ela os artigos abaixo indicados.

-Nenhuma aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua (art. 3º), salvo autorização expressa do Presidente da República, ouvido o Conselho de Defesa Nacional (art. 3º, § 2º);

-Em loteamentos rurais (colonização feita por particulares), no mínimo 30% da área total será adquirida ou ocupada por brasileiro (art. 4º);

-A soma das áreas rurais pertencentes a estrangeiros não poderá ultrapassar a 1/4 da área do Município (art. 12);

-As pessoas de mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias de mais de 40% (quarenta por cento) de 1/4 da área do Município (art. 12, § 1º);

Área de até 3 (três) módulos é de livre aquisição (art. 3º, § 1º).

Com relação às restrições do art. 12 (limite de 1/4 da área total para estrangeiros e 40% desta para os de mesma nacionalidade), não se aplicam nos seguintes casos:

-áreas inferiores a 3 (três) módulos;

-áreas adquiridas e cadastradas antes de 1969;

-quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com brasileira sob regime de comunhão de bens.

#### O CIDADÃO PORTUGUÊS

Brasil e Portugal mantêm entre si um acordo internacional denominado ESTATUTO DA IGUALDADE, segundo o qual, mediante processo perante o Ministério da Justiça, o cidadão de um poderá gozar de todos os mesmos direitos do natural do outro país, inclusive recebendo carteira de identidade brasileira.

O português que se enquadrar nesta situação, poderá adquirir livremente imóvel rural no Brasil. Caso contrário, submeter-se-á às mesmas regras válidas para todos os demais estrangeiros.

#### DA FAIXA DE FRONTEIRA

A Faixa de Fronteira é a área do território nacional compreendida na faixa interna de 150km (cento e cinquenta quilômetros) de largura, paralela à divisa internacional (CF 88, art. 20, § 2º; e Lei nº 6.634 de 02 de maio de 1979, art. 1º).

O Decreto nº 85.064/80 assim disciplina:

*"Art. 29 - Os negócios jurídicos que, direta ou indiretamente, implicarem obtenção da posse, do domínio ou de qualquer outro direito real sobre imóvel rural situado na Faixa de Fronteira, dependerão do assentimento prévio do CSN (hoje CDN) e o processo terá início no INCRA, quando adquirente da titularidade daqueles direitos:*

*I - pessoa física estrangeira residente no Brasil;*

*II - pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no País; ou*

*III - pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, detendo a maioria de seu capital social, pessoa física estrangeira aqui não residente ou pessoa jurídica estrangeira sediada no exterior”.*

Portanto, qualquer aquisição por estrangeiro, de propriedade, posse ou direito real sobre imóvel rural situado na Faixa de Fronteira deverá submeter-se à prévia autorização do Conselho de Defesa Nacional. É importante notar-se que a restrição na faixa de fronteira abrange um leque mais amplo de direitos, não ficando restrito apenas à aquisição, como ocorre com o restante da legislação. Na Faixa de Fronteira não só a aquisição de propriedade, mas também da posse ou a constituição de direito real está submetida às restrições legais.

Se a área estiver situada em zona considerada de interesse da segurança nacional, por força do art. 7º da Lei nº 5.709/71, ali não prevalecem as exceções do artigo 12 da mesma lei. O que equivale a dizer que, mesmo para áreas inferiores a 3 (três) módulos, é indispensável a autorização prévia do CDN para que cidadãos estrangeiros possam adquiri-las.

Na Faixa de Fronteira a necessidade de aprovação do CDN é total, sendo irrelevante o número de módulos a ser adquirido ou o estado jurídico familiar do adquirente. Áreas inferiores a 3 (três) módulos, adquiridas por estrangeiro casado com brasileira pelo regime da comunhão de bens, e que tenha filho brasileiro, ainda assim deverão ser previamente aprovadas pelo CDN.

Até mesmo a aquisição por sucessão legítima depende, para sua formalização (processo judicial) e para seu registro imobiliário de prévia aprovação do CDN.

**Nota Conjunta de Diretoria**  
**Municípios da Faixa de Fronteira**  
09/12/2009

O Colégio Notarial do Brasil – Seção RS; e  
O Colégio Registral do Rio Grande do Sul;

No cumprimento de suas funções institucionais e visando preservar a qualidade dos serviços prestados por seus associados, bem assim evitar sejam eles passíveis de penalidades na esfera civil e funcional,

**ORIENTAM**

Tabeliães de Notas e Registradores de Imóveis que venham a praticar atos relativos a imóveis situados na Faixa de Fronteira, a observar que:

- Por definição constitucional, a Faixa de Fronteira é constituída por uma linha paralela às fronteiras internacionais, com 150 km de largura.

CF, artigo 20, § 2º - A faixa de até cento e cinquenta quilômetros de largura, ao longo das fronteiras terrestres, designada como faixa de fronteira, é considerada fundamental para defesa do território nacional, e sua ocupação e utilização serão reguladas em lei.

- Na Faixa de Fronteira a prática de determinados atos na área notarial e de registro imobiliário é vedada ou condicionada à prévia aprovação do INCRA e da Secretaria de Defesa Nacional.

- Dentre as normas que regulamentam estes atos destacam-se:

- [Lei nº 5.709, de 7.10.71](#), que Regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, e dá outras Providências; e

- Consolidação Normativa Notarial e Registral, que elucida algumas questões suscitadas na aplicação da referida lei, especialmente em seus artigos [471 até 489](#) e artigos [596 a 612](#).

Verifique na [lista anexa](#) se o município em que se situa o imóvel que vai ser objeto da escritura notarial ou do registro imobiliário encontra-se dentro da Faixa de Fronteira.

Caso positivo, lembramos que além do cumprimento das normas legais e regulamentares, os Registradores de Imóveis precisam fazer comunicação trimestral nos termos do disposto nos artigos 488 e 489 da CNNR.

Porto Alegre, 09 de dezembro de 2009

Colégio Notarial do Brasil – Secção RS  
Luiz Carlos Weizenmann – Presidente

Colégio Registral do Rio Grande do Sul  
Mario Pazutti Mezzari - Presidente

#### DA PESSOA JURÍDICA

#### **Pessoa jurídica estrangeira não autorizada a funcionar no Brasil não poderá adquirir imóvel rural.**

##### CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA NOTARIAL E REGISTRAL

Art. 478 - As pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários.

• Lei nº 5.709/71, art. 5º.

Art. 479 - Tratando-se de pessoa jurídica estrangeira, a escritura conterà a transcrição do ato que lhe concedeu autorização para a aquisição da área rural, dos documentos comprobatórios de sua constituição e da licença para seu funcionamento no Brasil.

Parágrafo único - **Não se considera pessoa jurídica estrangeira, para os fins deste dispositivo, a empresa constituída de acordo com as leis brasileiras, mesmo que a maioria do seu capital social esteja em mãos de pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não tendo o art. 1º, § 1º, da Lei nº 5.709/71 sido recepcionado pela Constituição Federal de 1988.**

*Aquisição de imóveis rurais por empresa nacional com participação estrangeira*

*Alex Hennemann*

*Questão ainda polêmica é a análise da legalidade do registro de propriedades rurais por empresas brasileiras com participação estrangeira. A princípio, a matéria é regulamentada pela Lei 5.709/71, que preconiza uma série de limitações às pessoas física ou jurídica estrangeiras que pretendam adquirir imóvel rural no Brasil.*

*Todavia, a lei nasceu sob a égide da Constituição de 1969, que nada dispunha sobre o conceito de empresa brasileira ou sociedade nacional, cabendo ao legislador ordinário estabelecer esses conceitos. Assim surgiu a Lei 5.709/71, que equiparou a pessoa jurídica brasileira com participação estrangeira à própria pessoa jurídica estrangeira, e portanto sujeita às mesmas limitações de aquisição de imóveis rurais.*

*Ocorre que a Constituição de 1988 erigiu à categoria constitucional o conceito de empresa nacional, ao estabelecer no artigo 171 uma diferença entre empresa brasileira e empresa brasileira de capital nacional, dispondo benefícios a esta última.*

*Enquanto vigorava o artigo 171, ora revogado pela Emenda Constitucional 06/95, a AGU (Advocacia-Geral da União) editou o Parecer AGU/LA-04/94, no qual examinou a possibilidade de empresas brasileiras com participação estrangeira adquirirem imóveis rurais.*

*O parecer concluiu pela não-recepção pela Constituição de 1988 do artigo 1º, parágrafo 1º, da Lei 5.709/71, que equipara a empresa brasileira com participação estrangeira à empresa alienígena.*

*A AGU sustentou o parecer nos artigos 171 e 190 da Constituição. Anotou que o artigo 171, inciso I, ao prescrever que é considerada “empresa brasileira a constituída sob as leis brasileiras e que tenha sua sede e administração no país” afastou a incidência de equiparação da empresa estrangeira à empresa nacional, quando esta, embora com sócios não-brasileiros, seja regularmente constituída sob as leis nacionais.*

*Por sua vez, o artigo 190, que continua vigendo, dispõe que a lei apenas poderá regular e limitar a aquisição de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira, conseqüentemente, não poderá limitar a aquisição de propriedade rural por empresa nacional que apenas detenha participação estrangeira.*

*Revogado o artigo 171 pela Emenda Constitucional 06/95, a AGU foi chamada novamente a se manifestar sobre o assunto, e o fez através do Parecer GQ-181. A conclusão não foi diferente do primeiro parecer, já que a revogação do artigo 171 não alterou a situação, em razão da impossibilidade de repristinação quando não expressamente autorizada.*

*Sobre o assunto, destaco que o instituto da não-recepção é espécie de revogação*

*tácita da lei, já que, em virtude da hierarquia das normas, um determinado dispositivo legal infraconstitucional não pode viger se conflitar com a nova ordem constitucional.*

*Sendo assim, na hipótese de revogação da norma constitucional revogadora, aplica-se o artigo 2º, parágrafo 3º da Lei de Introdução ao Código Civil, que permite unicamente a repristinação expressa.*

*Neste caso, não obstante a Emenda Constitucional 06/95 ter retirado do âmbito constitucional o conceito de empresa nacional, a verdade é que não repristinou o parágrafo 1º do artigo 1º da Lei 5.709/71, antes revogado (não-recepcionado) pelo artigo 171, I, da Constituição, por conflito dos dispositivos.*

*Por outro lado, de fato o artigo 190 apenas oportuniza ao legislador ordinário a limitação de aquisição de imóveis rurais por pessoa física ou jurídica tipicamente estrangeira, e nesse ponto os demais artigos da Lei 5.709/71 atendem à ordem constitucional.*

*Interessante é que, atualmente, o conceito de empresa nacional é outorgado pelo artigo 1.126 do Código Civil, religiosamente o mesmo que era estipulado pelo artigo 171, I, da Constituição. Assim, seja pela tese da não-recepção do parágrafo 1º do artigo 1º da Lei 5.709/71, ou pela revogação deste mesmo artigo pelo Código Civil, já que ambos tratam da mesma matéria e este é posterior àquele, a verdade é que a Lei 5.709/71 não pode ser aplicada para regular a aquisição de imóveis rurais por empresas brasileiras.*

*Nessa linha de raciocínio, embora acompanhado das minhas reservas pessoais quando à aquisição descontrolada de imóveis rurais por empresas brasileiras de propriedade de estrangeiros, em especial na Amazônia Legal, estou convicto de que a Constituição pretendeu igualar as condições entre brasileiros e estrangeiros na aquisição de imóveis rurais, desde que as empresas sejam legitimamente brasileiras.*

*Assim, definitivamente não há qualquer proibição legal para a empresa de sócios estrangeiros, regularmente constituída no Brasil, adquirir e registrar nos respectivos Cartórios de Registro imóveis rurais, independentemente do seu tamanho, já que eventuais restrições somente podem atingir empresas ou pessoas genuinamente estrangeiras.*

*Quinta-feira, 2 de outubro de 2008*

-----  
O LIVRO DE REGISTRO DE AQUISIÇÕES DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO

A Lei nº 5.709/71 criou um livro auxiliar, para registro das aquisições de terras rurais por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras. Este livro não foi objeto das inovações de técnica registral ditadas pela Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), de tal maneira que persiste a obrigação de escriturá-lo.

A escrituração deste livro é feita paralelamente a do livro 2 - Registro Geral. O ato de aquisição de imóvel rural por estrangeiro está, portanto, sujeito à duplo registro: o aquisitivo no livro 2 e o de cadastro especial no livro auxiliar.

No registro do livro auxiliar deverá constar, conforme preceitua o art. 10 da Lei nº 5.709/71:  
*I - menção ao documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas;*  
*II - memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações; e*  
*III - transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso.*  
IV - as circunstâncias mencionadas no § 2º do art. 5º (este inciso foi introduzido no rol pelo Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974).

#### COMUNICAÇÕES DE AQUISIÇÕES

Os registradores de imóveis deverão remeter, trimestralmente, sob pena de perda da delegação, comunicação sobre a aquisição de imóveis rurais por estrangeiros.

A comunicação deve ser encaminhada à Corregedoria-Geral da Justiça do Estado e ao INCRA. E, para os Municípios total ou parcialmente situados na Faixa de Fronteira, a comunicação deverá ser também encaminhada para o Conselho de Defesa Nacional. A comunicação ao INCRA é feita mediante formulário próprio e aos demais órgãos mediante ofício.

**PROVIMENTO Nº 09/2008-CGJ**  
**PROCESSO Nº 10-07/003301-0**  
**PARECER Nº 047/2008 – SCF**

**AQUISIÇÕES DE ÁREAS RURAIS POR PESSOAS ESTRANGEIRAS.  
ENDEREÇO PARA REMESSA DE RELAÇÃO AO INCRA. ALTERA A REDAÇÃO  
DO "CAPUT" DO ART. 488 DA CNNR.**

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR LUIZ FELIPE BRASIL SANTOS, CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO A INFORMAÇÃO, POR PARTE DO INCRA, DE QUE A RELAÇÃO DAS AQUISIÇÕES DE ÁREAS RURAIS POR PESSOAS ESTRANGEIRAS NÃO MAIS DEVE SER ENCAMINHADA ÀS SUPERINTENDÊNCIAS REGIONAIS DAQUELE ÓRGÃO,

PROVÊ:

ART. 1º – A REDAÇÃO DO CAPUT DO ART. 488 DA CNNR PASSA A SER A SEGUINTE:

**“ART. 488 - TRIMESTRALMENTE, OS OFICIAIS REMETERÃO, SOB PENA DE PERDA DA DELEGAÇÃO, À CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA E AO MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO (DIRETORIA DE ORDENAMENTO DA ESTRUTURA FUNDIÁRIA DO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA - SETOR BANCÁRIO**

**NORTE, QUADRA 2, EDIFÍCIO PALÁCIO DO DESENVOLVIMENTO, 12º ANDAR, SALA 1210, BRASÍLIA – DF, CEP: 70.057-900), RELAÇÃO DAS AQUISIÇÕES DE ÁREAS RURAIS POR PESSOAS ESTRANGEIRAS, CONTENDO OS DADOS ENUMERADOS EM LEI.”**

ART. 2º - ESTE PROVIMENTO ENTRARÁ EM VIGOR NA DATA DE SUA PUBLICAÇÃO, REVOGADAS AS DISPOSIÇÕES EM CONTRÁRIO.

PUBLIQUE-SE.  
CUMPRA-SE.

PORTO ALEGRE, 19 DE MARÇO DE 2008.

DES. LUIZ FELIPE BRASIL SANTOS  
CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

THAIS SILVEIRA STEIN  
SECRETÁRIA DA CGJ

*PUBLICADO NO DIÁRIO DA JUSTIÇA DO DIA 27 DE MARÇO DE 2008, QUINTA-FEIRA.*

### **CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA NOTARIAL E REGISTRAL**

#### **Artigo 488 (texto acima)**

**Parágrafo único - Nos Municípios situados na Faixa de Fronteira, a relação será também encaminhada ao Conselho da Defesa Nacional (a/c do Secretário Executivo do Conselho de Defesa Nacional - Gabinete de Segurança Institucional da Presidência da República - Palácio do Planalto, 4º andar - Praça dos Três Poderes - Brasília-DF - CEP 72150-900).**

• Lei nº 5.709/71, art. 11 e parágrafo único; Decreto nº 74.965/74, art. 16 e parágrafo único; Decreto nº 85.064/80, art. 47; Provimentos nº 01/72-CGJ e 14/89CGJ; Ofícios-Circulares nº 31/04-CGJ e 56/04-CGJ.

**Art. 489 - Dispensar-se-á a remessa de relação negativa, exceto para os Serviços Registrais localizados na Faixa de Fronteira, para os quais a remessa da relação, mesmo negativa, é obrigatória.**

• Provimento nº 01/98-CGJ, art. 505, § 2º; Ofício-Circular nº 56/04-CGJ.

### **CONTRATOS AGRÁRIOS**

O Estatuto da Terra contempla contratos nominados - ARRENDAMENTO e PARCERIA (agrícola, pecuária, agro-industrial ou extrativa) e contratos inominados.

O contrato de arrendamento vige, mesmo nos casos de alienação ou oneração do imóvel. Diferentemente do que ocorre na locação urbana, onde diz-se que “a venda rompe a locação” e que

somente se manterá se tiver cláusula expressa de vigência devidamente registrada, no arrendamento rural é norma legal que ele vige até o fim de seu prazo.

O arrendatário tem direito de preferência para aquisição do imóvel (§§ 3º e 4º do art. 92 do ET).

O contrato de arrendamento pode ser oral, admitida prova testemunhal. A inexistência de instrumento escrito "... não poderá elidir a aplicação dos princípios estabelecidos neste Capítulo e nas normas regulamentares" (§ 8º, art. 92, do Estatuto da Terra).

Como a lei não criou mecanismos de publicização destes contratos, e considerando-se que a vigência é assegurada por lei, independente de pacto, é evidente a extrema insegurança nos negócios imobiliários rurais no Brasil.

Os prazos mínimos do contrato de arrendamento, estabelecidos no Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966, foram interpretados primeiramente como normas de ordem pública, ou seja, nem mesmo a vontade das partes poderia diminuí-los. Assim, o mínimo seria de (art. 13 do Decreto nº 59.566/66):

- 3 (três) anos para lavoura temporária ou pecuária de pequeno e médio porte, ou em todos os casos de parceria;
- 5 (cinco) anos para lavoura permanente ou pecuária de grande porte;
- 7 (sete) anos para exploração florestal.

A jurisprudência inclina-se, hoje, a entender que estes são os prazos mínimos para os contratos celebrados por tempo indeterminado. E que às partes é livre pactuar prazos maiores ou menores, ao seu livre arbítrio.

#### REGISTRO DOS CONTRATOS AGRÁRIOS

A Lei nº 6.015/73 atribuiu no art. 127, V, ao Registro de Títulos e Documentos a competência para o registro das parcerias agrícola e pecuária (registro obrigatório). E não atribuiu a nenhum serviço registral as parcerias agro-industriais ou extrativas, nem os contratos inominados, os quais poderão ser registradas no mesmo Registros de Títulos e Documentos, mas apenas facultativamente (mesmo art. 127, VII e parágrafo único).

A Corregedoria-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, fiel ao princípio da concentração (toda informação a respeito do imóvel deve ir para a matrícula), autorizou que os contratos de arrendamento sejam registrados no Registro de Imóveis, conforme assim preceitua a Consolidação Normativa Notarial e Registral:

*"Art. 358 - Facultar-se-á o registro dos contratos de arrendamento rural, com efeito meramente publicista, desde que preencham os requisitos definidos na Lei nº 6.015/73.*

*Parágrafo único - Nos supra referidos contratos de arrendamento, poderá dispensar-se a existência de cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, porque esta decorre da lei."*

Pelotas, agosto de 1998  
Revisado em maio de 2010

**Referências bibliográficas:**

BORGES, Paulo Torminn. *Institutos Básicos do Direito Agrário*. 7ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 1992

CYSNEIROS, Vicente Cavalcanti. *O Estrangeiro e a Propriedade Rural*. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1985.

GISCHKOW, Emilio Alberto Maia. *Princípios de Direito Agrário*. São Paulo: Editora Saraiva, 1988.

ZENUN, Augusto. *O Direito Agrário e sua Dinâmica*. Uberaba - MG: Editora Vitória, 1984.