



REGISTRO DE IMÓVEIS

Imóveis Rurais e Registro Imobiliário

COLEÇÃO CERNE

Sumário

Introdução.....	3
1. Conceito Etimológico e Jurídico.....	3
2. Critérios de Classificação do Imóvel Rural.....	3
3. A Disputa Tributária: ITR x IPTU.....	4
4. Restrições ao Imóvel Rural: o Tamanho Mínimo.....	5
5. Unidades de Medida do Imóvel Rural.....	6
6. Exceções ao Tamanho Mínimo do Imóvel Rural.....	7
7. Especialidade Objetiva: o Georreferenciamento.....	8
8. Os Cadastros Administrativos do Imóvel Rural.....	9
9. A Descaracterização do Imóvel Rural.....	11
10. O Subsistema Registral Rural e o Registro Torrens.....	12
11. Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiros.....	12
12. Exceções às Restrições sobre Estrangeiros.....	13
13. A Controvérsia da "Pessoa Jurídica Brasileira Equiparada"	14
14. O Patrimônio Rural em Afetação (Lei nº 13.986/2020).....	15
15. Contratos Agrários no Registro de Imóveis.....	16
16. O Parcelamento do Solo: Imóvel Rural x Urbano.....	16
Mapa de Memória.....	18
Resumo dos Pontos Críticos para Prova.....	19

Introdução

O regime jurídico-registral dos imóveis rurais constitui um verdadeiro subsistema dentro do Direito Registral Imobiliário, marcado por uma teia de cadastros administrativos sobrepostos (INCRA, Receita Federal, órgãos ambientais), restrições de fracionamento, exigências técnicas de georreferenciamento e regras especiais para aquisição por estrangeiros. Compreender a lógica classificatória do imóvel rural é o ponto de partida indispensável para dominar todo o restante da matéria.

1. Conceito Etimológico e Jurídico

Antes de adentrar os critérios legais, é fundamental compreender a distinção terminológica:

- **Rural:** etimologicamente, refere-se àquilo que está fisicamente distante do centro urbano ou da cidade.
- **Agrário:** termo utilizado ao lado de "rural", mas que se refere especificamente àquilo que está no campo e é suscetível de exploração e produção agropastoril ou agropecuária.

2. Critérios de Classificação do Imóvel Rural

A legislação brasileira adota, basicamente, dois critérios para definir se um imóvel é rural ou urbano.

A) Critério Topográfico (ou da Localização)

Por este critério, a classificação depende unicamente de onde o imóvel está geograficamente situado: será considerado imóvel rural aquele que estiver localizado **fora da zona urbana**. A definição do que é "zona urbana" é atribuição do Município, estabelecida por lei municipal (geralmente o Plano Diretor); tudo que estiver fora dessa demarcação é, por exclusão, zona rural.

Embora não seja hoje o critério principal para a classificação geral, o critério topográfico permanece vital na **Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/1979)**: segundo seu art. 3º, só é admitido o parcelamento do solo para fins urbanos se o imóvel estiver em zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, definida por lei municipal.

B) Critério Finalístico (ou da Destinação Econômica)

Este é o critério principal e mais abrangente. Por ele, o imóvel é considerado rural quando possui destinação econômica (agropastoril, agroindustrial, extrativista, etc.), **independentemente de sua localização física**.

- **Fundamento legal:** o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), cujo art. 4º define imóvel rural como o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, destinado à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial.
- **Regulamentação:** o Decreto nº 55.891/1965, em seu art. 5º, reforça que o imóvel é rural mesmo quando situado em perímetro urbano ou suburbano, desde que mantenha a destinação extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial.
- **Conflito de competências:** embora o Município defina sua zona urbana, a União (competente sobre imóveis rurais) não fica subordinada a essa delimitação municipal se o imóvel possuir destinação rural.

PARA LEMBRAR

Imagine a fazenda de soja "engolida" pelo crescimento da cidade — mesmo dentro do perímetro urbano municipal, ela continua sendo juridicamente "imóvel rural" pela lente do critério finalístico, em razão de sua destinação econômica. Localização não vence destinação.

3. A Disputa Tributária: ITR x IPTU

A caracterização do imóvel impacta diretamente sua tributação, havendo concorrência histórica entre o ITR (Imposto Territorial Rural — competência da União) e o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano — competência municipal). A evolução ocorreu em três fases:

Fase	Norma	Critério adotado
1ª — CTN	Art. 29 (ITR) e Art. 32 (IPTU) do CTN	Topográfico: ITR incide fora da zona urbana; IPTU incide na zona urbana, desde que presentes ao menos 2 dos melhoramentos do §1º do art. 32 (meio-fio/calçamento com canalização de águas pluviais, abastecimento de água, esgoto sanitário, iluminação pública, escola ou posto de saúde a até 3 km)

Fase	Norma	Critério adotado
2ª — Regime Militar	Decreto-Lei nº 57/1966 (art. 15) e Lei nº 5.868/1972	Finalístico: IPTU não incide sobre imóvel comprovadamente usado em exploração extrativa/agrícola/pecuária/agroindustrial (incide ITR); para o ITR, é rural o imóvel com essa destinação, independentemente da localização, desde que área superior a 1 hectare
3ª — Redemocratização	Lei nº 9.393/1996 (declarada inconstitucional neste ponto, por ser lei ordinária tratando de matéria reservada a lei complementar)	O STJ pacificou (inclusive em recurso repetitivo) que não incide IPTU, mas sim ITR , sobre imóvel em área urbana comprovadamente destinado a exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial

PONTO DE PROVA

A Lei nº 9.393/1996 tentou reintroduzir o critério topográfico, mas o STF reconheceu sua inconstitucionalidade por vício formal (lei ordinária invadindo campo de lei complementar). Prevalece, na jurisprudência consolidada do STJ, o **critério finalístico** para fins de ITR x IPTU — a doutrina elogia essa posição por refletir a "funcionalização dos institutos de direito civil", priorizando a função social e econômica da terra sobre linhas imaginárias municipais.

4. Restrições ao Imóvel Rural: o Tamanho Mínimo

Classificado como rural, o imóvel sofre restrições registrais e civis, a primeira e mais importante sendo o impedimento de fracionamento abaixo de um tamanho mínimo. A política fundiária agrária busca eliminar duas anomalias, ambas sujeitas à reforma agrária:

- **Minifúndio:** imóvel com dimensão tão diminuta que não é apto a garantir a subsistência e o progresso social e econômico do agricultor e sua família (art. 4º, IV, Estatuto da Terra).
- **Latifúndio:** imóvel que excede certo tamanho (ex.: 600 módulos médios) ou a área média da zona, mantido inexplorado ou subexplorado com fins especulativos — a ideia central é a grande extensão aliada à improdutividade.

5. Unidades de Medida do Imóvel Rural

Para combater o minifúndio e estabelecer regras de tamanho, a legislação criou três conceitos frequentemente confundidos em prova. É essencial diferenciá-los:

Instituto	Definição	Finalidade	Órgão responsável
Módulo Rural	Área máxima da "propriedade familiar" (imóvel com dimensão suficiente para viabilizar a exploração e garantir a subsistência e progresso do agricultor e sua família, admitido o concurso de terceiros); varia por região e tipo de exploração	Parâmetro de dimensionamento da propriedade familiar	INCRA fixa o tamanho em cada região
Fração Mínima de Parcelamento (FMP)	Dimensão física mínima do imóvel rural que deve ser respeitada em desmembramentos ou divisões, inclusive na apuração de remanescentes (Lei nº 5.868/1972)	Impedir o fracionamento abaixo do limite legal	—
Módulo Fiscal	Unidade de medida em hectares que reflete a dimensão física média dos imóveis rurais do município	Fixar a base de cálculo para tributação (ITR)	—

A Regra de Ouro (conflito Módulo x FMP): o art. 8º da Lei nº 5.868/1972 determina que nenhum imóvel rural pode ser desmembrado em área inferior à do módulo OU à FMP, **prevalecendo a de menor área**. Na prática, a FMP geralmente estabelece tamanho menor que o módulo e, por isso, costuma ser o parâmetro efetivamente aplicado.

Penalidade: são nulos de pleno direito e sem nenhum efeito os atos que infrinjam a FMP. Tabeliães e oficiais de registro não podem lavrar escrituras ou registrar atos de áreas inferiores, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal.

PONTO DE PROVA

Cuidado com o Módulo Fiscal — ele **não** serve para estabelecer o tamanho mínimo de fracionamento (essa função é do Módulo Rural/FMP), servindo apenas de base de cálculo tributária. O entendimento prevalecente é de que os três institutos coexistem pacificamente, por terem finalidades diferentes.

PARA LEMBRAR

Associe cada instituto a uma pergunta-chave — Módulo Rural pergunta "quanto a família precisa para viver?"; FMP pergunta "qual o menor pedaço que a lei tolera fracionar?"; Módulo Fiscal pergunta "quanto imposto (ITR) cobrar?".

6. Exceções ao Tamanho Mínimo do Imóvel Rural

A proibição de fracionar abaixo do módulo/FMP comporta importantes exceções:

- **Desmembramento para anexação:** quando a área menor é destacada para ser imediatamente anexada ao imóvel vizinho, desde que a área remanescente do imóvel de origem permaneça superior ao módulo.
- **Programas de regularização fundiária** de manifesto interesse social.
- **Agricultores familiares:** imóveis cujos proprietários se enquadrem como agricultores familiares podem ter área menor que o módulo (a doutrina aponta certa contradição, já que o módulo existe justamente para garantir a subsistência familiar).
- **Incorporação à zona urbana:** imóvel rural formalmente incorporado à zona urbana do município.
- **Programas oficiais de apoio à agricultura familiar** (Estatuto da Terra), desde que os beneficiários sejam agricultores e não possuam outro imóvel rural.
- **Interesse público (Decreto nº 62.504/1986, art. 2º, regulamentando o art. 65 do Estatuto da Terra):** desmembramento abaixo da FMP quando visa constituir unidades com destinação diversa da rural, fundamentado em interesse público — por exemplo: desapropriação por necessidade/utilidade pública; instalação de estabelecimentos comerciais (posto de combustível, restaurante, oficina, loja); fins industriais (barragens, represas, oleodutos, estações de tratamento de água, transmissão de energia); extração de minerais; serviços comunitários (aeroportos, hospitais, escolas, igrejas, asilos, postos de saúde); áreas de recreação pública (cinemas, teatros).
- **Usucapião (construção jurisprudencial):** por ser forma originária de aquisição de propriedade, a usucapião **não exige** a observância prévia das regras de fracionamento do solo. O STJ, em recursos repetitivos, pacificou que a usucapião não depende de prévio fracionamento regular do solo nem

de aprovação municipal de loteamento; o registro é consequência da aquisição, não requisito. O STF e o STJ também fixaram teses de que o reconhecimento da usucapião não pode ser obstado pelo simples fato de a área ser inferior ao módulo legal.

- **Descaracterização do imóvel rural:** ocorre quando o imóvel é incorporado à zona urbana do município ou, mesmo permanecendo na zona rural, deixa definitivamente de ter destinação agropastoril — nesses casos, passa a ser tratado como imóvel urbano, escapando das restrições de tamanho mínimo.

PARA LEMBRAR

A usucapião funciona como um "saneador universal" de defeitos registrais — ela viabiliza a reinserção de um imóvel irregular no sistema registral, sem se sujeitar às amarras do fracionamento mínimo, exatamente porque é aquisição originária, e não derivada.

PONTO DE PROVA

Empresa que compra 1.000 m² de uma fazenda para instalar posto de combustível — desmembramento lícito, com matrícula própria, mesmo muito inferior ao módulo rural da região, por força da exceção do interesse público (destinação comercial encravada em zona rural).

7. Especialidade Objetiva: o Georreferenciamento

A segunda grande regra especial dos imóveis rurais diz respeito à forma de sua descrição no Registro de Imóveis (Princípio da Especialidade Objetiva).

O que é: técnica de descrição do imóvel baseada em levantamento topográfico feito no local por profissional habilitado, seguindo regras do INCRA. O imóvel é descrito por pontos de vértice (coordenadas georreferenciadas) ancorados no globo terrestre, jamais repetíveis, garantindo precisão absoluta sobre localização, perímetro e área. Exige certificação do INCRA atestando que a poligonal do imóvel não se sobrepõe a nenhuma outra área já cadastrada.

Obrigatoriedade e prazos (Lei nº 10.267/2001): a exigência não foi imediata, prevendo adoção gradual para casos de desmembramento, parcelamento, remembramento ou qualquer transferência (inter vivos ou causa mortis). A contagem dos prazos só começou após a regulamentação técnica do INCRA/MDA (Portarias de 2002 e 2003). A **data limite atual e definitiva** para que todos os imóveis rurais (mesmo os menores) exijam georreferenciamento em caso de transferência é **20 de novembro de 2025** (houve prorrogação de prazos ao final de 2025).

Consequências da falta de georreferenciamento: o imóvel entra em estado de relativa indisponibilidade registral — o registrador não pode registrar atos de transferência (compra e venda, doação, sucessão hereditária).

- **A grande exceção (onerações):** a falta de georreferenciamento **não impede** a constituição de ônus e garantias — é plenamente possível registrar hipoteca, penhora e alienação fiduciária em

garantia sobre imóvel não georreferenciado, pois a lei proíbe a transferência, não a oneração. Essa interpretação "destrava" o crédito rural enquanto o demorado procedimento de georreferenciamento (que pode levar até dois anos) é concluído.

Lavratura de escritura x registro: o Tabelião pode lavrar a escritura sem o georreferenciamento (não há proibição ao ato notarial/obrigacional) — a restrição recai apenas sobre o ato registral, que é o que efetivamente transfere a propriedade. Se a escritura usar a descrição antiga e depois for feito o georreferenciamento, a escritura ainda assim dá direito a registro, pois o corpus certum negociado é o mesmo (apenas a precisão da descrição mudou), sendo registrada na matrícula já retificada.

Georreferenciamento em ações judiciais: exigido quando o imóvel rural é objeto direto da ação e resultará em ato registral (ex.: ação de usucapião). Se a ação for de natureza puramente obrigacional (ex.: discussão de contrato de parceria rural), não afeta a descrição do imóvel e dispensa o georreferenciamento. A jurisprudência igualou os prazos de carência das ações judiciais aos prazos das transferências voluntárias.

Procedimento no Registro de Imóveis: a inclusão do georreferenciamento na matrícula é feita via **averbação retificadora**; como altera área e perímetro (retificação bilateral), exige anuência ou notificação dos confrontantes. Após a averbação, a lei determina o encerramento da matrícula antiga e a abertura de nova matrícula com a descrição georreferenciada atualizada, transpondo-se todos os gravames existentes.

PONTO DE PROVA

Memorize a lógica "transferência trava, oneração destrava" — o georreferenciamento pendente impede compra e venda, doação e sucessão, mas não impede hipoteca, penhora ou alienação fiduciária, que são meras onerações e não transferências de titularidade.

8. Os Cadastros Administrativos do Imóvel Rural

A complexidade dos imóveis rurais decorre da teia de cadastros administrativos sobrepostos que precisam estar em harmonia.

A) SNCR, CNIR e CIB

O **SNCR (Sistema Nacional de Cadastro Rural)**, criado pela Lei nº 5.868/1972, buscou integrar todos esses dados. O **CNIR (Cadastro Nacional de Imóveis Rurais)**, administrado pelo INCRA, unifica as bases de dados e adota numeração única, permitindo o cruzamento de informações com Receita Federal, IBAMA, FUNAI, etc. O antigo **NIRF (Número do Imóvel na Receita Federal)** está sendo progressivamente substituído pelo **CIB (Cadastro Imobiliário Brasileiro)**, a "identidade" do imóvel rural para fins tributários e de emissão de certidões.

B) CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural)

O documento mais importante no dia a dia notarial e registral do imóvel rural.

- **O que é:** documento emitido anualmente pelo INCRA que comprova a regularidade do imóvel no SNCR, contendo dados do titular, área, localização e classificação fundiária.
- **Natureza:** os dados são fornecidos por declaração do próprio titular, logo o CCIR possui natureza **meramente declaratória** e não serve para provar posse ou propriedade.
- **Obrigatoriedade registral:** o número e os dados do CCIR devem ser obrigatoriamente averbados na matrícula do imóvel, por integrarem sua identificação legal (art. 176, §1º, II, "3", da Lei de Registros Públicos).
- **Exigência imparável:** é impossível praticar qualquer ato de disposição (desmembrar, arrendar, hipotecar, vender, partilhar em inventário) sem apresentar ao Registro de Imóveis o CCIR vigente do ano, acompanhado da prova de quitação do ITR.

C) CAR (Cadastro Ambiental Rural)

Previsto no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), tem finalidade puramente ambiental.

- **Objetivo:** formar base de dados para controlar aspectos ambientais e combater o desmatamento ilegal.
- **Conteúdo:** identifica o perímetro do imóvel e aponta as áreas de interesse ambiental (Área de Preservação Permanente — APP, Reserva Legal, uso restrito, áreas consolidadas) a partir de planta planialtimétrica georreferenciada.
- **Obrigatoriedade total:** inscrição obrigatória e por prazo indeterminado para **todos** os imóveis rurais — não existe mais "prazo final" para inscrição (os prazos que venceram referiam-se apenas aos benefícios do Programa de Regularização Ambiental — PRA).
- **Bloqueio registral:** o registrador está proibido de praticar qualquer ato de registro ou averbação se o imóvel não possuir inscrição no CAR. Uma vez inscrito, o número do recibo do CAR deve ser averbado na matrícula para garantir publicidade e concentração dos dados.

Legitimidade para declarar o CAR: obrigação estrita do proprietário ou do possuidor com *animus domini* (quem tem posse em nome próprio e atua como dono). Terceiros com direitos limitados (ex.: concessionária de energia com servidão administrativa) **não** são obrigados a declarar o CAR do imóvel onerado.

Averbação e especialização da Reserva Legal: a identificação e delimitação das áreas de interesse ambiental (APP, Reserva Legal) ocorre dentro do próprio cadastro do CAR, e não mais no texto da matrícula. O registrador verifica se o CAR apresentado respeita os percentuais mínimos legais de Reserva Legal (20%, 35% ou 80%, conforme a região do país); estando correto, averba-se apenas o número do CAR — a área ambiental fica então "estabilizada" e controlada pelo cadastro (inclusive quanto à compensação via condomínio de reserva legal, se o imóvel for fracionado no futuro). Apenas se a área não estiver adequadamente especializada no CAR é que renasce a necessidade de especializá-la na própria matrícula.

D) CAFIR (Cadastro de Imóveis Rurais — Receita Federal)

Cadastro estritamente fiscal, administrado pela Secretaria da Receita Federal, criado pela Lei nº 9.393/1996 (Lei do ITR).

- **Obrigatoriedade universal:** todos os imóveis rurais devem estar inscritos, mesmo os imunes ou isentos do ITR (ex.: presídio estadual em área rural).
- A inclusão/alteração de dados é feita via **Declaração para Cadastro Rural (DCR)**, processada no SNCR.
- O número gerado historicamente era o **NIRF**, hoje sendo substituído pelo **CIB**.
- **Inscrições originárias:** em casos de alienação parcial (desmembramento), desapropriação ou arrematação em hasta pública, o adquirente **não pode** simplesmente transferir para seu nome o NIRF/CIB antigo, pois não tem como apresentar o histórico declaratório e as certidões dos últimos 5 anos de ITR do antigo dono — a Receita exige a criação de inscrição originária "zerada" para a nova área.
- **Regra geral notarial:** para atos de disposição (compra e venda, partilha, etc.), é sempre indispensável apresentar o CCIR atualizado e a prova de quitação dos 5 últimos ITRs.

PONTO DE PROVA

O quadro comparativo dos três cadastros é altamente cobrado — memorize que cada um tem órgão gestor e finalidade próprios: **CCIR** (INCRA — regularidade fundiária), **CAR** (órgão ambiental estadual/federal — controle ambiental) e **CAFIR** (Receita Federal — controle fiscal/ITR). Todos são obrigatórios e cumulativos; nenhum substitui o outro.

9. A Descaracterização do Imóvel Rural

Procedimento administrativo perante o INCRA cujo objetivo é reconhecer que o imóvel perdeu, de forma definitiva, sua destinação rural, agropastoril ou extrativa.

- **Fundamento legal:** Instrução Normativa INCRA nº 82/2015.
- **Iniciativa:** pode ser requerida pelo proprietário (se houver mais de um, todos assinam, inclusive cônjuges) ou pelo próprio Município.
- **Instrução do pedido:** exige certidão da matrícula, certidão de localização expedida pelo município atestando a inclusão em perímetro urbano (se for o caso) e a indicação do motivo da perda da aptidão agrícola.
- **Efeitos:** pode ser total (cancela-se o cadastro no INCRA) ou parcial (atualiza-se o cadastro com a área remanescente).

PONTO DE PROVA

O deferimento do INCRA atesta apenas a perda da destinação rural — não faz juízo de valor nem atesta a regularidade urbanística, ambiental ou registral do loteamento que porventura venha a ser feito posteriormente na área.

10. O Subsistema Registral Rural e o Registro Torrens

Diante do vasto número de regras específicas (módulos, CCIR, CAR, georreferenciamento), a doutrina afirma existir um verdadeiro **Subsistema Registral Rural**. Dentro dele, há um "subsistema dentro do subsistema": o **Registro Torrens**.

- **O que é:** procedimento registral facultativo e excepcional, exclusivo para imóveis rurais, instituído no Brasil em 1890 e previsto nos arts. 277 a 288 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).
- **Objetivo:** atribuir presunção absoluta (fé pública absoluta) aos direitos registrados, tornando a propriedade praticamente invulnerável a reivindicações de terceiros e saneando qualquer vício na cadeia dominial anterior.
- **Comparativo doutrinário:** o Torrens brasileiro é considerado mais forte até que o sistema registral alemão, pois este não purga defeitos fáticos e pode ser contaminado por vícios no "negócio jurídico de execução" (o modo) — o Torrens não sofre essa contaminação.

Procedimento: o proprietário requer ao Oficial de Imóveis, instruindo com provas inequívocas do domínio e planta geodésica detalhada (havendo credores com ônus reais, devem anuir). O Oficial autua processo administrativo, realiza devassa profunda na documentação e remete ao Juiz Corregedor, que publica editais e ouve o Ministério Público. Não havendo impugnação, o Juiz ordena a inscrição no Livro próprio do Registro Torrens.

PARA LEMBRAR

Apesar da segurança máxima que oferece, o Registro Torrens é raríssimo na prática, pois o sistema registral comum brasileiro já confere alta segurança jurídica — há até vozes doutrinárias defendendo sua extinção legal. Pense nele como um "blindex jurídico" caro e pouco usado, porque o "vidro comum" (registro comum) já é suficientemente resistente.

11. Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiros

O Brasil impõe rigorosas restrições à aquisição de terras rurais por estrangeiros, fundadas em soberania e segurança alimentar (Lei nº 5.709/1971, Decreto nº 74.965/1974 e IN INCRA nº 88/2017).

A) A Quem se Aplica

- Estrangeiros residentes ou não no Brasil.
- Pessoas jurídicas estrangeiras.
- **Pessoa jurídica brasileira equiparada:** empresa com sede no Brasil, mas cujo capital social majoritário ou poder de controle pertença a estrangeiros (físicos ou jurídicos) não residentes.

B) Restrições pelo Tamanho do Imóvel (Módulos Fiscais)

Tamanho da área	Regra
Menos de 3 módulos	Aquisição livre (sem autorização) se o estrangeiro pessoa física residir no Brasil; se não residir, precisa de autorização do INCRA
De 3 a 50 módulos	Depende sempre de autorização do INCRA; acima de 20 módulos, é obrigatória a apresentação de projeto de exploração da área
Acima de 50 módulos	Aquisição proibida, salvo autorização expressa do Congresso Nacional

C) Restrições Territoriais e Específicas

- **Limite municipal:** a soma de todas as áreas rurais pertencentes a estrangeiros não pode ultrapassar **1/4 (25%)** da superfície do Município; deste quarto, estrangeiros da mesma nacionalidade não podem deter mais de **40%**.
- **Faixa de fronteira:** em áreas indispensáveis à Segurança Nacional, exige-se autorização prévia do Conselho de Segurança Nacional.
- **Pessoas jurídicas:** o projeto de exploração deve estar estritamente vinculado ao objeto social da empresa adquirente; a pessoa jurídica estrangeira (não a brasileira equiparada) necessita ainda de autorização do Ministério da Agricultura.

D) Prazos e Formalidades Registrais

- **Escritura pública:** é da essência do ato, independentemente do valor do imóvel rural. O Tabelião deve exigir e transcrever na escritura todas as autorizações, prova de residência e identidade.
- **Prazos fatais:** expedida a autorização do INCRA, a escritura deve ser lavrada em até **30 dias**; após lavrada, o prazo para apresentá-la ao Registro de Imóveis é de **15 dias** — prazos curtos, criados justamente para dificultar especulações.
- **Livro Auxiliar:** os Cartórios de Imóveis mantêm Livro Auxiliar específico para cadastrar e controlar as aquisições de terras por estrangeiros.

PONTO DE PROVA

Memorize os números 3, 20, 50, 25% e 40% — extremamente cobrados: até 3 módulos (livre, se residente), 3 a 50 módulos (autorização do INCRA, com projeto obrigatório acima de 20), acima de 50 (só com autorização do Congresso Nacional); limite de 25% do município para estrangeiros no geral e 40% desse quarto para a mesma nacionalidade.

12. Exceções às Restrições sobre Estrangeiros

A Lei nº 5.709/1971 (art. 1º, §2º) consagra três exceções fundamentais em que as restrições não se aplicam:

- **Sucessão legítima (hereditária):** a restrição não se aplica caso o sucessor seja estrangeiro, ressalvadas apenas as áreas consideradas indispensáveis à segurança nacional.
- **Constituição de garantia real:** a lei excepciona a aquisição meramente formal decorrente de garantias reais, com destaque expresso para a transmissão da propriedade fiduciária (alienação fiduciária em garantia) em favor de pessoa jurídica, nacional ou estrangeira.
- **Liquidação de transação (pagamento de dívidas):** não se aplicam as restrições ao recebimento de imóvel em liquidação (encerramento) de transação com pessoa jurídica (nacional, estrangeira ou equiparada), por meio de realização de garantia real, dação em pagamento ou "qualquer outra forma".

Polêmica recente: a Lei nº 13.986/2020 alterou esse último inciso, criando redação muito abrangente — ao permitir o recebimento por "qualquer outra forma" para liquidar transações, parte da doutrina aponta que isso liberou, de maneira enviesada e ampla, a aquisição por empresas estrangeiras ou equiparadas no momento de saldar obrigações.

PARA LEMBRAR

As três exceções seguem a lógica "não é compra especulativa" — herança (você não escolhe herdar), garantia real (é só uma forma de segurança, não aquisição definitiva de imediato) e liquidação de dívida (é receber o que já era devido, não investir). Nenhuma delas envolve a compra deliberada de terra como negócio primário.

13. A Controvérsia da "Pessoa Jurídica Brasileira Equiparada"

O grande debate jurídico deste subsistema envolve a empresa brasileira equiparada (sede no Brasil, mas capital/poder de controle majoritariamente estrangeiro).

- **Histórico do debate:** argumentou-se por muito tempo que a restrição a essas empresas (art. 1º, §1º, da Lei 5.709/71) não teria sido recepcionada pela Constituição de 1988, por se tratarem, formalmente, de pessoas jurídicas brasileiras.
- **A dança das decisões:** a Advocacia-Geral da União (AGU) sustentou a inconstitucionalidade da restrição em parecer que vigorou de 1994 a 2008, permitindo compras livres nesse período. Após a revogação do parecer, o CNJ e as Corregedorias estaduais oscilaram entre aplicar a lei restritiva e reconhecer sua inconstitucionalidade.
- **A posição atual:** em 2016, o STF concedeu decisão liminar restabelecendo a validade da restrição. Na prática atual dos Cartórios, o texto legal da Lei nº 5.709/1971 é aplicado rigorosamente, exigindo-se as autorizações do INCRA/Ministério da Agricultura para a pessoa jurídica brasileira equiparada.

PONTO DE PROVA

Atenção para a posição atual — mesmo sendo formalmente uma pessoa jurídica brasileira, a empresa "equiparada" (controle estrangeiro majoritário) está, na prática cartorária vigente desde a liminar do STF de 2016, sujeita às mesmas restrições e autorizações exigidas de pessoas jurídicas estrangeiras.

14. O Patrimônio Rural em Afetação (Lei nº 13.986/2020)

Criado pela Lei do Agro, o regime de afetação viabiliza que o proprietário rural segregue parte de seu acervo patrimonial para vinculá-lo exclusivamente a uma finalidade específica.

A) Conceito e Objeto

- **O que é:** submissão do imóvel rural (total ou parcialmente) a um regime em que ele responde exclusivamente pelo adimplemento de obrigações específicas, não se comunicando com as demais dívidas (cíveis, fiscais, trabalhistas) do patrimônio geral do proprietário.
- **O que garante:** fica vinculado ao pagamento de obrigações representadas por uma **CPR (Cédula de Produto Rural)** ou uma **CIR (Cédula Imobiliária Rural)**.
- **O que compõe:** inclui o imóvel (ou fração dele), acessões e benfeitorias. **Estão excluídas** da afetação as lavouras, os bens móveis e os semoventes (animais) presentes na área.

B) Efeitos Jurídicos e Registrais

- **Fora do comércio:** enquanto vigorar a afetação, o imóvel não pode ser vendido, doado (disposição voluntária), e não pode ser arrecadado em falência ou insolvência civil.
- **Proibição de ônus prévios:** por tirar o bem do comércio, a lei proíbe que imóveis já gravados com hipoteca, alienação fiduciária ou outros ônus reais sejam objeto de patrimônio de afetação — também não podem ser afetados a pequena propriedade rural e o bem de família voluntário.
- **Natureza jurídica:** constitui **direito real autônomo** sobre o imóvel, mesmo não listado no art. 1.225 do Código Civil (está previsto na lei especial 13.986/2020), submetendo-se, subsidiariamente, às regras da alienação fiduciária.
- **Dinâmica no cartório:** a constituição da afetação é feita por ato de **registro** (em sentido estrito), mediante requerimento instruído com certidões (CNIR, CAR, regularidade fiscal/trabalhista) e planta georreferenciada (caso a afetação seja apenas parcial). O cancelamento é feito por **averbação**, mediante prova da liquidação da CPR ou CIR por entidade autorizada pelo Banco Central.

PARA LEMBRAR

Compare com a alienação fiduciária — assim como lá, aqui há "registro para constituir, averbação para cancelar/quitar". O patrimônio de afetação rural é, em essência, uma blindagem patrimonial: o bem vira um "cofre" isolado, exclusivamente destinado a garantir aquela CPR/CIR específica.

15. Contratos Agrários no Registro de Imóveis

Os contratos agrários são o gênero que abrange o arrendamento e a parceria rural (regulados pelo Estatuto da Terra e pelo Decreto nº 59.566/1966).

Contrato	Natureza	Característica
Parceria Rural	Aleatório	Partilha e divisão dos resultados e dos riscos obtidos com a exploração da terra — ambos os contratantes correm o risco do negócio
Arrendamento Rural	Comutativo	O proprietário cede o uso e gozo do imóvel em troca de retribuição certa (uma espécie de "aluguel"); o risco da produção corre inteiramente por conta do arrendatário

Onde se registra: esses contratos são registráveis no **Cartório de Registro de Títulos e Documentos (RTD)**, e não na matrícula do imóvel, conforme o art. 127, inciso V, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

PONTO DE PROVA

Pegadinha clássica — contratos agrários (arrendamento e parceria) não vão para o Registro de Imóveis, mas sim para o RTD. Não confundir com os direitos reais sobre imóvel rural, que sim são registrados na matrícula.

16. O Parcelamento do Solo: Imóvel Rural x Urbano

Fracionar uma terra exige identificar corretamente o regime jurídico aplicável: o da Lei de Loteamentos (Lei nº 6.766/1979 — viés urbano) ou o do Estatuto da Terra (viés rural, fiscalizado pelo INCRA).

Dica semântica: o Estatuto da Terra usa o termo "**parcela**" para a unidade básica da colonização agrária (destinada ao trabalho e subsistência da família), opondo-se ao termo "**lote**" (destinado à construção e residência urbana).

A classificação depende da finalidade do parcelamento, sistematizada em três hipóteses:

Hipótese	Cenário	Regime aplicável
1. Zona urbana, fins urbanos	Fazenda engolida pela cidade; dono quer loteamento urbano (casas, ruas, praças)	Lei nº 6.766/1979. O INCRA não tem poder de veto, apenas acolhe a descaracterização (atualiza o SNCR e cancela o CCIR) — comunicação mandatória, feita pelo dono ou, subsidiariamente, pelo Registrador após o registro do loteamento
2. Zona rural, fins urbanos	Loteamento urbano, sítios de lazer ou complexo turístico no meio da zona rural	Lei nº 6.766/1979, mas de forma excepcional — depende de prévia e rigorosa aprovação/descaracterização do INCRA, mediante laudo técnico comprovando perda da aptidão produtiva ou destinação a turismo/estâncias hidrominerais/serviços comunitários
3. Zona rural, fins rurais	Divisão da fazenda para criar novas unidades produtivas	Legislação agrária (Estatuto da Terra) — "colonização particular"

Pegadinha clássica de prova (chácaras de recreio): os "chacreamentos" ou "sítios de recreio" no meio rural, cuja finalidade é apenas ter casa de campo, campo de futebol e piscina, possuem destinação de **lazer/edificação urbana**, e não destinação rural — logo, submetem-se à Lei nº 6.766/1979 e à exigência inflexível de prévia aprovação e descaracterização pelo INCRA.

Colonização x Desdobro simples (hipótese 3):

- **Colonização:** projetos complexos de divisão em inúmeras parcelas, exigindo infraestrutura e aprovação rigorosa do INCRA.

- **Desdobro simples:** dividir uma fazenda em 2 ou 3 glebas, todas com acesso próprio à via pública. Prevalece o entendimento de que, se as novas áreas respeitarem a Fração Mínima de Parcelamento (Módulo), há "**anuência presumida**" do INCRA, dispensando manifestação expressa do órgão para que o Registrador proceda com o desmembramento.

PARA LEMBRAR

A chave das três hipóteses é sempre perguntar "onde está?" e "para que vai servir?" — zona urbana sempre segue a Lei 6.766; zona rural com fins urbanos é a exceção que exige aval prévio do INCRA; zona rural com fins rurais segue o Estatuto da Terra. A finalidade do parcelamento, e não apenas a localização, é que determina o regime aplicável — assim como no critério classificatório do próprio imóvel rural (item 2).

Mapa de Memória

Conceito	Gancho de memória
B) Critério Finalístico (ou da Destinação Econômica)	Imagine a fazenda de soja "engolida" pelo crescimento da cidade — mesmo dentro do perímetro urbano municipal, ela continua sendo juridicamente "imóvel rural" pela lente do critério finalístico, em razão de sua destinação econômica. Localização não vence destinação.
5. Unidades de Medida do Imóvel Rural	Associe cada instituto a uma pergunta-chave — Módulo Rural pergunta "quanto a família precisa para viver?"; FMP pergunta "qual o menor pedaço que a lei tolera fracionar?"; Módulo Fiscal pergunta "quanto imposto (ITR) cobrar?".
6. Exceções ao Tamanho Mínimo do Imóvel Rural	A usucapião funciona como um "saneador universal" de defeitos registrais — ela viabiliza a reinserção de um imóvel irregular no sistema registral, sem se sujeitar às amarras do fracionamento mínimo, exatamente porque é aquisição originária, e não derivada.
10. O Subsistema Registral Rural e o Registro Torrens	Apesar da segurança máxima que oferece, o Registro Torrens é raríssimo na prática, pois o sistema registral comum brasileiro já confere alta segurança jurídica — há até vozes doutrinárias defendendo sua extinção legal. Pense nele como um "blindex jurídico" caro e pouco usado, porque o "vidro comum" (registro comum) já é suficientemente resistente.

Conceito	Gancho de memória
12. Exceções às Restrições sobre Estrangeiros	As três exceções seguem a lógica "não é compra especulativa" — herança (você não escolhe herdar), garantia real (é só uma forma de segurança, não aquisição definitiva de imediato) e liquidação de dívida (é receber o que já era devido, não investir). Nenhuma delas envolve a compra deliberada de terra como negócio primário.
B) Efeitos Jurídicos e Registrais	Compare com a alienação fiduciária — assim como lá, aqui há "registro para constituir, averbação para cancelar/quitar". O patrimônio de afetação rural é, em essência, uma blindagem patrimonial: o bem vira um "cofre" isolado, exclusivamente destinado a garantir aquela CPR/CIR específica.
16. O Parcelamento do Solo: Imóvel Rural x Urbano	A chave das três hipóteses é sempre perguntar "onde está?" e "para que vai servir?" — zona urbana sempre segue a Lei 6.766; zona rural com fins urbanos é a exceção que exige aval prévio do INCRA; zona rural com fins rurais segue o Estatuto da Terra. A finalidade do parcelamento, e não apenas a localização, é que determina o regime aplicável — assim como no critério classificatório do próprio imóvel rural (item 2).

Resumo dos Pontos Críticos para Prova

1. A Lei nº 9.393/1996 tentou reintroduzir o critério topográfico, mas o STF reconheceu sua inconstitucionalidade por vício formal (lei ordinária invadindo campo de lei complementar). Prevalece, na jurisprudência consolidada do STJ, o **critério finalístico** para fins de ITR x IPTU — a doutrina elogia essa posição por refletir a "funcionalização dos institutos de direito civil", priorizando a função social e econômica da terra sobre linhas imaginárias municipais.
2. Cuidado com o Módulo Fiscal — ele **não** serve para estabelecer o tamanho mínimo de fracionamento (essa função é do Módulo Rural/FMP), servindo apenas de base de cálculo tributária. O entendimento prevalecente é de que os três institutos coexistem pacificamente, por terem finalidades diferentes.
3. Empresa que compra 1.000 m² de uma fazenda para instalar posto de combustível — desmembramento lícito, com matrícula própria, mesmo muito inferior ao módulo rural da região, por força da exceção do interesse público (destinação comercial encravada em zona rural).

4. Memorize a lógica "transferência trava, oneração destrava" — o georreferenciamento pendente impede compra e venda, doação e sucessão, mas não impede hipoteca, penhora ou alienação fiduciária, que são meras onerações e não transferências de titularidade.

5. O quadro comparativo dos três cadastros é altamente cobrado — memorize que cada um tem órgão gestor e finalidade próprios: **CCIR** (INCRA — regularidade fundiária), **CAR** (órgão ambiental estadual/federal — controle ambiental) e **CAFIR** (Receita Federal — controle fiscal/ITR). Todos são obrigatórios e cumulativos; nenhum substitui o outro.

6. O deferimento do INCRA atesta apenas a perda da destinação rural — não faz juízo de valor nem atesta a regularidade urbanística, ambiental ou registral do loteamento que porventura venha a ser feito posteriormente na área.

7. Memorize os números 3, 20, 50, 25% e 40% — extremamente cobrados: até 3 módulos (livre, se residente), 3 a 50 módulos (autorização do INCRA, com projeto obrigatório acima de 20), acima de 50 (só com autorização do Congresso Nacional); limite de 25% do município para estrangeiros no geral e 40% desse quarto para a mesma nacionalidade.

8. Atenção para a posição atual — mesmo sendo formalmente uma pessoa jurídica brasileira, a empresa "equiparada" (controle estrangeiro majoritário) está, na prática cartorária vigente desde a liminar do STF de 2016, sujeita às mesmas restrições e autorizações exigidas de pessoas jurídicas estrangeiras.

9. Pegadinha clássica — contratos agrários (arrendamento e parceria) não vão para o Registro de Imóveis, mas sim para o RTD. Não confundir com os direitos reais sobre imóvel rural, que sim são registrados na matrícula.