

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

SOFIA QUEIROZ FURTADO DE MENDONÇA

**O ACESSO À PROPRIEDADE RURAL POR MEIO DO PARCELAMENTO DO
SOLO RURAL**

São Paulo

2022

SOFIA QUEIROZ FURTADO DE MENDONÇA

O ACESSO À PROPRIEDADE RURAL POR MEIO DO PARCELAMENTO DO SOLO
RURAL

Trabalho de Graduação Interdisciplinar
apresentado como requisito para obtenção do
título de Bacharel no Curso de Direito da
Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Orientador: Dr. Luiz Antonio Scavone Junior

São Paulo

2022

SOFIA QUEIROZ FURTADO DE MENDONÇA

O ACESSO À PROPRIEDADE RURAL POR MEIO DO PARCELAMENTO DO SOLO
RURAL

Trabalho de Graduação Interdisciplinar
apresentado como requisito para obtenção do
título de Bacharel no Curso de Direito da
Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Aprova(d)o em:

BANCA EXAMINADORA

Dr. Luiz Antonio Scavone Junior
Universidade Presbiteriana Mackenzie

Examinador(a):

Examinador(a):

O ACESSO À PROPRIEDADE RURAL POR MEIO DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL

Sofia Queiroz Furtado de Mendonça

Resumo: Este trabalho versa sobre o parcelamento de imóvel rural no Brasil e, para isso, apresenta o histórico do instituto e os diversos regimes jurídicos aplicáveis. Primeiramente, se fez necessária uma breve análise da função social da propriedade, princípio inserido pela Constituição de 1988. Em seguida, aborda os conceitos, definições e classificações do imóvel rural. A seguir, discorreu sobre o módulo rural, descrito no art. 4º, inciso II, do Estatuto da Terra, cuja finalidade é impedir que se proliferem os imóveis com área inferior ao adequado para o desenvolvimento humano. A partir dele também se originou o instituto da Fração Mínima, que determina a área mínima que pode ser fracionada perante o Registro de Imóveis para a formação de um novo imóvel rural. Analisou-se brevemente o sistema cadastral de um imóvel rural, aqui, para fins de estudo do parcelamento do imóvel rural, destaca-se o CCIR, um dos documentos mais importantes, principalmente, no que diz respeito à legalização, junto ao cartório, de desmembramento de imóvel. Posteriormente, avaliou-se a evolução histórica e normativa do parcelamento do solo no Brasil, apontando o surgimento da Lei de Terras, em 1964, do Estatuto da Terras, uma das leis até hoje de maior relevância relacionado ao imóvel rural e da Instrução Normativa INCRA 17-B. Por fim, estudou-se o procedimento de registro do parcelamento do solo rural perante o Registro de Imóveis.

Palavras chaves: Parcelamento. Desmembramento. Imóvel rural. Direito Imobiliário. Direito Agrário.

Abstract: This paper discusses the subdivision of the rural property in Brazil, in this regard, it presents the history of the institute and the various applicable legal regimes. First, a brief analysis of the social function of property was necessary, a principle inserted by the 1988 Constitution. Then, it approaches the concepts, definitions and classifications of rural property. Then, spoke about the rural module, described in art. 4, item II, of the Land Statute, whose purpose is to prevent the proliferation of properties with an area that is less than adequate for human development. From it also originated the Minimum Fraction Institute, which determines the minimum area that can be fractionated before the Real Estate Registry for the formation of a new rural property. The cadastral system of a rural

property was briefly analyzed, here, for the purpose of studying the subdivision of rural property, the CCIR stands out, one of the most important documents, mainly with regard to legalization of the dismemberment with registry office. Subsequently, the historical and normative evolution of land subdivision in Brazil was evaluated, pointing out the emergence of the Land Law, in 1964, of the Land Statute, one of the most relevant laws related to rural property and the INCRA Normative Instruction 17-B. Finally, the procedure for registering the subdivision of rural land before the Real Estate Registry was studied.

Keywords: Subdivision of Rural Land. Dismemberment. Rural Property. Real Estate Law. Agrarian Law.

Sumário: 1. Introdução. 2. Do Conceito e Definição de Imóvel Rural. 2.1. Módulo Rural. 3. Sistema Cadastral do Imóvel Rural. 3.1. Georreferenciamento. 4. Evolução Histórica e Normativa do Parcelamento do Solo Rural. 5. O Parcelamento do Solo Rural Perante o Registro de Imóveis. 6. Considerações Finais. 7. Referências Bibliográficas.

1 INTRODUÇÃO

A Constituição Federal, em seu art. 5º, inc. XXIII, impõe que a propriedade atenderá à sua função social, e uma vez localizado em nosso ordenamento constitucional, se faz necessária uma precisa análise deste princípio para que se possa dimensioná-lo. Este princípio foi positivado pela Constituição de 1988, que instituiu o Estado Democrático de Direito, inserindo-o como garantia fundamental e como princípio da ordem econômica. No capítulo dedicado à política agrária, a Constituição reforça o princípio, estabelecendo mais alguns requisitos para seu cumprimento.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

III - função social da propriedade;

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

- II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.¹

O Estatuto da Terra também se preocupou em trazer o conceito da função social, indicando seus requisitos, elencados no § 1º, do art. 2º:

Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta lei.

§ 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
- c) assegura a conservação dos recursos naturais;
- d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam.²

Quanto ao requisito de níveis satisfatórios de produtividade, impõe-se ao imóvel rural, seja ele pequeno ou médio, o dever de atingir níveis satisfatórios de produtividade. Já o segundo requisito, que trata da adequação utilização dos recursos naturais e preservação do meio ambiente, revela a preocupação do legislador com o meio ambiente, visando o equilíbrio ecológico da propriedade.³ O terceiro requisito é sobre a observância das disposições que regulam as relações de trabalho, de modo que, segundo Benedito Ferreira Marques e Carla Regina Silva Marques:

[...] contém, agora, abrangência mais elástica, porquanto não se limita às relações decorrentes de contratos de trabalho, aí incluídos os contratos coletivos, mas também aos contratos agrários. Aqui, a inovação propicia questionamentos que merecem discussão. Primeiro, porque, ao envolver os contratos agrários, limitou-se aos de arrendamento e de parceria (erroneamente adjetivados de “rurais”, no novel texto legal), abstraindo outros contratos inominados admitidos no ordenamento jurídico brasileiro (art. 39 do Decreto nº 59.566, de 14.11.66). Citem-se, para exemplificar, o contrato de comodato, muito utilizado no meio rural, e o contrato de concessão de uso, instituído pelo Decreto-lei nº 271, de 28.2.67, art. 7º, que pode ser perfeitamente utilizado, em caráter oneroso, e por tempo determinado, como negócio jurídico, visando ao uso temporário do imóvel rural. Em segundo lugar, quem cede o uso e o gozo ou somente o uso específico de imóvel rural a outrem transfere para este o ônus do cumprimento da função social, aí incluído o requisito da observância das disposições que regulam as relações de trabalho.⁴

¹ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. [2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

² BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Brasília, DF: Presidência da República. [2007]. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

³ MARQUES, Benedito F.; MARQUES, Carla Regina S. **Direito Agrário Brasileiro**. São Paulo: Atlas, 2016.

⁴ MARQUES, Benedito F.; MARQUES, Carla Regina S. **Direito Agrário Brasileiro**. São Paulo: Atlas, 2016. p. 40.

Quanto ao quarto requisito, que diz respeito ao bem-estar dos proprietários e trabalhadores rurais, reflete a preocupação do legislador com os conflitos sociais relacionados ao imóvel, entretanto, errou ao esquecer de mencionar os “possuidores”, visto que nem sempre os proprietários são os possuidores diretos.⁵

Para alguns estudiosos, o princípio da função social está disposto no ordenamento brasileiro, bem antes da promulgação da Constituição de 1988. No entendimento de Cristiane Lisita Passos:

A função social no direito brasileiro vem de longa data, da época das Sesmarias, quando as leis de Portugal, Ordenações Filipinas e Manoelinas, resguardavam o uso do solo com vistas à sua melhor produtividade. Entretanto, é necessário frisar que havia preocupação somente com a produtividade, não se observando outros elementos como a preservação dos recursos naturais, conforme parâmetros atuais.⁶

Nesse mesmo sentido, acrescenta o sábio jus-agrarista Fernando Pereira Sodero:

[...] de fato, na concessão de sesmarias, fora determinado que se concedessem glebas em quantidade que um homem de cabedais pudesse explorar [...] E que se ele não a explorasse dentro de um determinado lapso de tempo, que era prefixado, esta terra reverteria ao patrimônio da Ordem de Cristo, que era administrada por Portugal.

Nos dias de hoje, entende-se como função social da propriedade, o poder de dar à propriedade um determinado destino que corresponda ao coletivo, e não mais apenas ao interesse do proprietário. Portanto, a função social da propriedade nada mais é do que obrigação constitucional de promover o crescimento econômico e social de todos que de alguma forma dela dependam, assegurando-se o respeito ao meio ambiente e as relações de trabalho. Nesse sentido, acertadamente Luciano de Souza Godoy faz as seguintes colocações:

A propriedade agrária, como corpo, tem a função social de sua alma. Se a lei reconhece o direito de propriedade como legítimo, e assim deve ser, como é da tradição de nosso sistema, também condiciona ao atendimento de sua função social. Visa não só o interesse individual do titular, mas também ao interesse coletivo, que suporta e tutela o direito de propriedade. A propriedade agrária como bem de produção, destinada à atividade agrária, cumpre função social quando produz de forma adequada, respeita as relações de trabalho e também observa os ditames de preservação e conservação do meio ambiente.⁷

⁵ MARQUES, Benedito F.; MARQUES, Carla Regina S. **Direito Agrário Brasileiro**. São Paulo: Atlas, 2016.

⁶ PASSOS, Cristiane Lisita. A função social do imóvel rural. *In*: PASSOS, Cristiane Lisita; BARROSO, Lucas Abreu. (Coords.) **Direito Agrário Contemporâneo**. Belo Horizonte: Del Rey, 2004. p. 44.

⁷ GODOY, Luciano de Souza. **Direito Agrário Constitucional**: o regime de propriedade. São Paulo: Atlas, 1998. p. 34.

Na prática, o que se tem é um conflito fundiário histórico, que tem como raiz o problema da concentração de terras. Visando combater essa concentração e ampliar o acesso a terras agricultáveis, os legisladores instituíram as modalidades de parcelamento do solo.

Aqui vale mencionar outro direito de extrema relevância no ordenamento jurídico brasileiro, trata-se do direito de propriedade. Este direito está descrito no art. 1.228 do Código Civil atestando que: “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”⁸ Este princípio está intimamente ligado a função social e, também foi reforçado pelo art. 5º, VVII, da Constituição Federal que determinou que: “É garantido o direito de propriedade”⁹.

Este direito, contudo, é limitado pelo art. 184 da Constituição Federal que decreta que:

Art. 184: Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, regatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.¹⁰

A pretensão do Estado ao instituir esse artigo foi de viabilizar a reforma agrária, para a melhor distribuição de terras consideradas improdutivas, reafirmando a princípio da função social da propriedade que deve ser produtiva.

A reforma agrária está prevista no Decreto nº 8.738/2016, art. 2º, sendo caracterizada da seguinte forma: “Art. 2º. Considera-se reforma agrária o conjunto de medidas que visam a realizar uma melhor distribuição de terras com acesso a políticas públicas para promover o desenvolvimento social e econômico das famílias beneficiárias.”¹¹

Arthur Pios dos Santos muito bem a classifica como:

um ato coercitivo, mediante o qual, por razões de necessidade ou interesse coletivo, o Poder Público retira do domínio do seu próprio proprietário, bens ou direitos, incorporando-os ao seu patrimônio ou entregando-os a quem deles possa fazer melhor uso, para que atinjam os fins pretendidos e especificados na declaração

⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2002/lei-10406-10-janeiro-2002-432893-norma-pl.html>. Acesso em: 10 nov. 2022.

⁹ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. [2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

¹⁰ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. [2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

¹¹ BRASIL. **Decreto nº 8.738, de 3 de maio de 2016**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/decreto/D8738.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

expropriatória, indenizando-se o seu legítimo dono pelo valor fixado na forma que a lei estabelecer.¹²

2 DO CONCEITO E DEFINIÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Reconhece-se dois critérios de definição de imóvel rural: o de destinação econômica e o de localização. Por meio do critério da destinação econômica, o imóvel rural é definido pelo art. 4º da Lei nº 4.504/1964, conhecida como “Estatuto da Terra”, que o descreve como prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destine à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer por meio de planos públicos de valorização, quer através da iniciativa privada. Esse foi o critério adotado no Decreto-Lei nº 57/66, que altera dispositivos sobre lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (“ITR”).

Por outro lado, tem-se o critério de localização, definindo como imóvel rural aquele situado fora do plano diretor da cidade, que é o critério utilizado pelo Código Tributário Nacional (“CTN”), assim dispondo, a partir do art. 29, que: “Art. 29. O imposto, de competência da União, sobre a propriedade territorial rural tem como tino 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.”¹³

A Constituição Federal, nos termos dos artigos 182 e 191 e a Lei do Parcelamento do Solo (Lei nº 6.766/1976) adotam também o critério da localização. No entanto, o que se percebe é que não há um consenso na legislação brasileira quanto aos critérios para a aceção de um imóvel como rural ou urbano.¹⁴

A atual Constituição Federal decidiu, pelo art. 30, VIII, que compete aos Municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. Sendo assim, ficou definido o Município como o competente para decretar um imóvel como urbano, sendo, por exclusão, rurais os que não estejam no perímetro urbano.¹⁵

¹² SANTOS, Arthr Pios dos *Desapropriação*. Fundação Petrônio Portela, 1982, v. 3, p. 15.

¹³ BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

¹⁴ PATAH, Priscila Alves. *Imóvel Rural – Definições e Aplicações*. In: TREVELIM, Ivandro; BACKHEUSER, Luanda (Coords.). **Direito Agrário**: atualidades sobre o imóvel rural e suas particularidades. São Paulo: Ibradim, 2021. p. 53

¹⁵ PATAH, Priscila Alves. *Imóvel Rural – Definições e Aplicações*. In: TREVELIM, Ivandro; BACKHEUSER, Luanda (Coords.). **Direito Agrário**: atualidades sobre o imóvel rural e suas particularidades. São Paulo: Ibradim, 2021. p. 53

Uma vez fixado o critério da destinação ou localização, verifica-se o surgimento de outros diferentes conceitos de imóvel rural que podem ser encontrados na legislação. O Estatuto da Terra, por exemplo, definiu o imóvel rural da seguinte forma

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 destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada.¹⁶

Quanto aos termos “prédio” e “rústico”, Oswaldo Opitz e Silvia Opitz acertadamente explicam que:

Não é a situação do imóvel que qualifica o prédio em rústico ou urbano, mas a finalidade natural que decorre de seu aproveitamento; portanto, prédio urbano é toda a edificação para moradia de seu proprietário, e prédio rústico todo aquele edifício que é construído e destinado para as coisas rústicas, tais como todas as propriedades rurais com suas benfeitorias, e todos os edifícios destinados para recolhimento de gados, reclusão de feras e depósitos de frutos, ou sejam construídos nas cidades e vilas, ou no campo.¹⁷

Quanto ao termo “área contínua”, dizem que se trata do terreno destinado a uso rústico na agricultura, e o termo contínua, está atrelado à ideia de continuidade na utilidade do imóvel, e ainda explicam:

Há unidade econômica na exploração do prédio rústico. A vantagem é econômica e não física, como aparenta a expressão legal. Se a propriedade é dividida em duas partes por uma estrada ou por um rio, embora não haja continuidade no espaço, há continuidade econômica, desde que seja explorada convenientemente por seu proprietário. É o proveito, a produtividade, a utilidade que se exige da continuidade da área que constitui o imóvel rural. Isto é muito importante, quando se trata de empresa rural.¹⁸

Igualmente, a Lei nº 8.629/1993, em seu art. 4º, que dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal, a Instrução Normativa do INCRA nº 11/2003, art. 3º, I, e a Instrução Normativa 2/2014 do Ministério do Meio Ambiente, que regulamenta o Cadastro Ambiental Rural (“CAR”) no âmbito nacional, consideram o imóvel rural como o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa

¹⁶ BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Brasília, DF: Presidência da República. [2007]. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

¹⁷ OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 61.

¹⁸ OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 64.

vegetal, florestal ou agroindustrial.

2.1 MÓDULO RURAL

Por fim, outro conceito relevante acerca da análise do imóvel rural é o de módulo rural, definido no Estatuto da Terra como quantidade mínima de terras prevista no imóvel rural para que não se transforme em minifúndio, sendo considerado, portanto, como a unidade fundamental da terra. Ainda, de acordo com o art. 11 do Decreto nº 55.891/1965, que regulamenta o Capítulo I do Título I e a Seção III do Capítulo IV do Título II da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, o módulo rural tem a seguinte finalidade: “Art. 11. O módulo rural, definido no inciso III do art. 4º, do Estatuto da Terra, tem como finalidade primordial estabelecer uma unidade de medida que exprima a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico.”¹⁹

O módulo rural se confunde com a própria área de propriedade familiar, descrita no inciso II, do art. 4º, do Estatuto da Terra. No direito agrário brasileiro ele foi caracterizado como sendo uma medida de área, sendo essa área a mesma fixada para a propriedade familiar, além disso, varia conforme o tipo de exploração e de acordo com a região do país em que localiza o imóvel rural, implica um mínimo de renda, que deve ser identificado pelo menos com um salário mínimo, a renda deve assegurar ao agricultor e a sua família a sua subsistência, o progresso social e econômico; é uma unidade que limita o direito de propriedade da terra agricultável.

Segundo as palavras de Paulo Torminn Borges, entende-se por módulo rural como: “[...] a área de terra que trabalhada direta e pessoalmente por uma família de composição média, com auxílio apenas eventual de terceiros revela necessária para a subsistência e ao mesmo tempo suficiente como sustentáculo ao progresso social e econômico da referida família.”²⁰

Pode-se considerar o módulo rural como um indicador criado para evitar a proliferação de imóveis com áreas insuficientes ao desenvolvimento humano. Ele representa uma medida de área ideal que permite ao trabalhador alcançar uma renda mínima e que varia conforme a região e o tipo de cultivo.²¹

Para Benedito Ferreira Marques:

[...] a fixação dessa área – que é feita por órgão competente do governo federal (atualmente o INCRA) – leva em conta diversos fatores, entre os quais o tipo de

¹⁹ BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Brasília, DF: Presidência da República. [2007]. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

²⁰ BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos do Direito Agrário**. 10. ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1996. p. 14

²¹ BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de direito agrário**. 6. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.

exploração a que se destina o imóvel, a qualidade da terra, a proximidade do centro consumidor e outros julgados necessários pelo mencionado órgão. Daí dizer-se que tal medida é variável de região para região.²²

O módulo rural tem como função, a determinação da Fração Mínima de Parcelamento – FMP, introduzida pela Lei nº 5.868/1972, que objetiva indicar uma extensão mínima de área aproveitável, ou seja, a área mínima que pode ser fracionada no Registro de Imóveis para a constituição de um novo imóvel rural. Tem como razão evitar a divisão do imóvel em área insuscetível de aproveitamento. Além disso, também tem a função de determinar a limitação de imóvel rural por estrangeiro, pessoa física ou jurídica e indicar quem poderá ser beneficiário do Fundo de Terras e da Reforma Agrária – Banco de Terra (“LC 93/1998”) e do Programa Nacional de Crédito Fundiário (“PNCF”), entre outros.

Há ainda situações em que a regra da Fração Mínima de Parcelamento (“FMP”) é excepcionada, sendo permitido o desmembramento do imóvel rural com área inferior à da fração mínima de parcelamento. São exemplos os casos de alienação de área destinada à anexação à propriedade confrontante, com a condição que o imóvel desmembrado continue com área superior ou igual à FMP; os imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como agricultor familiar; desmembramentos com o intuito de atender interesses de ordem pública na zona rural. Não se encaixando em nenhuma das hipóteses excepcionais, ficará vedado o tabelião de lavrar escrituras relacionadas a área que descumpriu a regra da FMP e aos registradores de imóveis o registro de tais atos, podendo serem responsabilizados administrativa, civil e criminalmente (art. 8º, § 3º, da Lei nº 5.868/1972).

3 SISTEMA CADASTRAL DO IMÓVEL RURAL

Da mesma forma que os imóveis urbanos, os imóveis rurais também estão sujeitos a alguns registros obrigatórios, eis que essas exigências legais são em sua maioria imprescindíveis para venda, desmembramento e obtenção de financiamentos para o imóvel.

Quanto ao cadastramento dos imóveis rurais, vale destacar a explicação dada por Octávio Mello Alvarenga:

O cadastro corresponde a radiografia da estrutura agrária de um país. O cadastramento agrário, repositório de informações de todas as peculiaridades das glebas existentes, significa a catalogação sistêmica de dados essenciais à economia,

²² MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito agrário brasileiro**. São Paulo: Atlas, 2009. p. 49.

sociologia, topografia e pedologia, além de precioso manancial para estudos jurídicos especializados.²³

Na mesma linha, explica Rafael Augusto Mendonça Lima, que:

[...] o cadastramento tem duas finalidades principais: a) fiscal; e b) econômica. A fiscal visa identificar o imóvel e o tipo de sua exploração para o efeito de ser classificado e lançado o ITR sobre ele. O fim econômico tem por objetivo fazer um quadro demonstrativo da situação por municípios, ou por regiões da exploração agrária no País, com todos os problemas existentes.²⁴

O interesse em criar um sistema semelhante ao cadastramento de imóveis que se tem nos dias atuais, vem 1850, pela Lei 601, art. 13, que instituiu o “Registro Paroquial” ou “Registro do Vigário”. Em sequência, várias leis, decretos e Instruções Normativas do INCRA foram criadas para aprimorar o sistema de cadastramento que foi se formando, que permitiu uma melhor integração entre o INCRA, a Receita Federal e os Cartórios de Imóveis

Logo, portanto, uma das primeiras providências a serem tomadas por quem adquire um imóvel rural é a regularização e cadastro do imóvel do Sistema Nacional de Cadastro Rural (“SNCR”), do Instituto de Colonização e Reforma Agrária (“INCRA”), que emitirá o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (“CCIR”). Esse Sistema foi criado pela Lei nº 5.868, de 1972, que reúne a organização de cinco tipos cadastrais: Cadastro de Imóveis Rurais, Cadastro de Proprietários e Detentores de Imóveis Rurais, Cadastro de Arrendatários e Parceiros Rurais, Cadastro de Terras Públicas e Cadastro Nacional de Florestas Públicas. A partir destes, a Lei nº 12.651/2012 (“Código Florestal”) instituiu o Cadastro Ambiental Rural (“CAR”).

O CCIR é o documento indispensável para legalizar em cartório a transferência, o arrendamento, a hipoteca, o desmembramento, o remembramento e a partilha de qualquer imóvel rural²⁵. O art 2º da Lei 5.868/1972, estabeleceu que: 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 (...).²⁶ Ademais, conforme estabelece o art. 4º da Instrução Normativa (“IN”) RFB Nº 1467/2014, é obrigatória a inscrição de todos os imóveis rurais no Cadastro de Imóveis Rurais (“Cafir”), administrado pela Receita Federal

²³ ALVARENGA, Octávio Mello. **Curso de direito agrário: contratos agrários**. Brasília: Fundação Petrônio Portella, 1982.

²⁴ MENDONÇA LIMA, Rafael Augusto de. **Direito agrário e colonização**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1975.

²⁵ BRASIL. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR. **Gov.br**, 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/cadastro-imovel-rural>.

²⁶ BRASIL. **Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972**. Brasília, DF: Presidência da República. [2007]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15868.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

do Brasil, que gerará o Número do imóvel na Receita Federal (“NIRF”), e permitirá a cobrança do Imposto Territorial Rural (“ITR”), fundamental para obtenção de financiamentos. O Cadastro Ambiental Rural (“CAR”), disciplinado no Código Florestal de 2012, pelo art. 20, é o registro público eletrônico de âmbito nacional, também obrigatório para todos os imóveis rurais, faz parte do Sistema Nacional de Informações sobre Meio Ambiente (“SINIMA”), e tem como um de seus principais objetivos o combate ao desmatamento, o monitoramento e planejamento ambiental e econômico.

3.1 GEORREFERENCIAMENTO

Admitido pelo INCRA, o georreferenciamento foi introduzido pela Lei 10.267/2001, e é considerado como indispensável para a manutenção da regularidade do imóvel, a partir dele o imóvel é descrito minuciosamente, com informações sobre características, limites e confrontações. Seu objetivo principal é garantir que os limites de determinada área rural não estejam sobrepostos aos de outro imóvel rural identificados na base de dados do Sigef (Sistema de Gestão Fundiária). Bem explica Lamana Paiva que:

É nesse sentido que o georreferenciamento veio em bom momento, pois tem como finalidade primordial alcançar um perfeito cadastro do imóvel rural, através da medição in loco, por profissional devidamente qualificado, levando em consideração as coordenadas estabelecidas pelo Sistema Geodésico Brasileiro, definidas pelo INCRA, auferindo sua precisa localização e caracterização, tal como área superficial, medidas lineares e as respectivas confrontações. Também tem por escopo possibilitar uma exata coincidência dos elementos físicos do imóvel com os assentos registraes, refletindo o imóvel no Fólio Real com exatidão, alcançando a segurança.²⁷

Corretamente acrescenta Arnaldo Rizzardo que:

Em termos mais simples, dissecando-se a denominação, geo significa terra; referenciamento corresponde à ação de tomar como ponto de referência, localizar, situar. Daí que georreferenciar equivale a situar o imóvel rural no globo terrestre, ou encontrar um “endereço” para o imóvel na terra, definindo a sua forma, dimensão e localização mediante métodos de levantamento topográfico, com a caracterização dos limites, aspectos do relevo e confrontações do mesmo. Leva-se a efeito essa especificação por intermédio de memorial descritivo que deve conter as coordenadas dos vértices

²⁷ PAIVA, Lamana. GEORREFERENCIAMENTO. Lei nº 10.267/2001, regulamentada pelos Decretos números 4.449/2002; 5.570/2005 e 7.620/2011 (que altera o art. 10 do Decreto 4.449). Registros Públicos. Fonte: http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2013/11/GEO_SIGEF_IMED_OUTUBRO_2013.pdf.

definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.²⁸

A Lei define que o georreferenciamento é obrigatório em alguns casos, entre eles, para escritura que objetive alteração nas matrículas, em casos de desmembramento e parcelamento, por exemplo. A Lei dos Registros Públicos, através do § 3º, do art. 225, também previu a obrigatoriedade nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações.²⁹

4 EVOLUÇÃO HISTÓRICA E NORMATIVA DO PARCELAMENTO DO SOLO RURAL

Considera-se que o parcelamento do solo rural no Brasil tenha tido sua origem ou em 1494, através do Tratado de Tordesilhas, ou em 1375, pela Lei das Sesmarias, posteriormente, o Estado, ou seja, da Coroa Portuguesa, titular do domínio de todo o território³⁰ seria a responsável pelo planejamento, a organização, e concessão de direitos sobre a terra, permanecendo assim, por um longo período.

Quando se fala em política de terras no Brasil, admite-se a divisão em dois períodos marcantes, o primeiro ocorreu entre os anos de 1822 e 1850, quando o Estado, para não contrariar os interesses dos grandes proprietários diante de muitos posseiros e em situação irregular, preferiu não se ocupar em regularizar as terras públicas, o que resultou em um crescimento vultoso das posses. Segundo o comentário de Silva: “No período entre 1822 e 1850 a posse tornou-se a única forma de aquisição de domínio sobre as terras, ainda que apenas de fato, e é por isso que na história da apropriação territorial esse período ficou conhecido como a ‘fase áurea do posseiro’.”³¹

Em 1850 aprova-se a Lei de Terras, que tratou de ordenar a apropriação territorial no Brasil, criar um cadastro de terras, financiar a imigração, entre outros e, a partir daí surge o segundo período marcante da política de terras no Brasil. O período se caracteriza predominantemente pela tentativa de se implementar o regime da propriedade de fato no campo imobiliário, dando fim ao sistema das sesmarias.

²⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito do Agronegócio**. [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9786559640621. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559640621/>. Acesso em: 11 nov 2022. p. 53

²⁹ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

³⁰ REZENDE, Gervásio Castro; GUEDES, Sebastião Neto Ribeiro. Formação histórica dos direitos de propriedade da terra no Brasil e nos Estados Unidos e sua relação com as políticas agrícolas atualmente adotadas nesses dois países. *In*: COELHO, A. B. *et al.* (Editores). **Recursos naturais e crescimento econômico**. Viçosa, MG: Universidade Federal de Viçosa, Departamento de Economia Rural, 2008.

³¹ SILVA, Lígia Osório. **Terras devolutas e latifúndio**. Campinas, SP: Editora da Unicamp, 1996. p. 81.

Outro período relevante para a propriedade imobiliária no Brasil, ocorreu entre os séculos XIX e XX, com a promulgação da Lei do Ventre Livre e o fim da escravidão, que, acrescido ao processo de imigração incitado pela Lei de Terras, resultou em um crescimento significativo da população livre, com capacidade e interesse em adquirir terras.

Em 1890, o governo promulgou o Decreto nº 528, para regularizar o serviço da introdução e localização de imigrantes na República dos Estados Unidos do Brasil. Esse documento procurou financiar a vinda de mão de obra estrangeira, através da oferta de passagens gratuitas ou com preços reduzidos e promessa de lotes de terras às famílias de agricultores, que optassem pelo Brasil para trabalhar nas lavouras do sul e sudeste. Essa norma também é conhecida como a primeira a tratar do loteamento de propriedades particulares, justamente destinadas à venda aos imigrantes.

Nas primeiras décadas do século XX, as normas que norteavam o parcelamento privado era a Lei Torrens, originada pelo Decreto nº 451-B de 1980 e o Código Civil de 1916, somadas as normas municipais. Em 1964 surge o primeiro dispositivo de alta relevância, fruto de um cenário conturbado, marcado por movimentos sociais que reivindicavam uma reforma agrária, elaborado pelo Grupo de Trabalho sobre o Estatuto da Terra, foi sancionado o Estatuto da Terra, lei responsável por introduzir o conceito da fração mínima de parcelamento.

Em 1979, foi promulgada uma das leis mais importantes, a chamada “Lei Lehmann”, que dispôs sobre o parcelamento dos imóveis urbanos. Destaca-se dessa Lei o art. 53, que prevê a prévia audiência do INCRA no que diz respeito às alterações do solo rural para fins urbanos.

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 houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.³²

Na data de 22 de dezembro de 1980, editou-se a Instrução Normativa INCRA nº 17-B, que regulamentou a participação do INCRA no parcelamento de imóveis rurais. A Instrução previu três possibilidades de parcelamento, são eles: (i) o parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado em zona urbana ou de expansão urbana; (ii) parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana; e (iii) parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora da zona urbana ou de expansão urbana.

Nos casos de parcelamento para fins urbanos em área rural, observa-se o art. 96 do Decreto nº 59.428/66 que definiu que:

³² BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

[...] os projetos de loteamento 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.³³

O artigo 53 da Lei de Parcelamento do Solo também acrescenta que:

[...] todas as alterações do uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, do Órgão Metropolitano, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.³⁴

A anuência do INCRA se justifica pela alteração da natureza do imóvel de rural para urbano, portanto, aqui se constata a perda das características produtivas da área. Logo após, deve-se estar atento às normas municipais a respeito do módulo fiscal, à fração mínima de parcelamento, à reserva legal e à área de preservação permanente. Por fim cumpridos todos os requisitos e dada a devida atenção quanto às normas aplicáveis ao processo, será possível concretizar o parcelamento do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, que ensejará a abertura de novas matrículas.

Quanto ao parcelamento para fins rurais em área rural, o art. 94 do Decreto nº 59.428/66 disciplina que:

Art 94. De acordo com o art. 13 do presente Regulamento, 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;
 Parágrafo único. Desmembramentos de imóveis rurais, respeitadas as dimensões do módulo da propriedade familiar, poderão também ocorrer em consequência de:
 a) sucessão por "*mortis causa*";
 b) partilhas judiciais amigáveis.³⁵

A polêmica quanto ao parcelamento para fins rurais em áreas rurais se dá pela redação do artigo, que autoriza o desmembramento que objetive o loteamento, ou que ocorra por sucessão *mortis causa* e partilhas judiciais amigáveis, mas nada diz sobre o desmembramento de um imóvel por

³³ BRASIL. Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966. Brasília, DF: Presidência da República, [1988]. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59428.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

³⁴ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

³⁵ BRASIL. Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966. Brasília, DF: Presidência da República, [1988]. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59428.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

simples interesse do proprietário, deixando um vácuo legislativo sobre o tema. Defende-se que tal interpretação não deve prosperar, em razão da violação do princípio da legalidade, garantia fundamental estabelecida pelo art. 5º, inciso II, da Constituição Federal, que determina que ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei.³⁶

Em 2015 a Instrução Normativa nº 17-B foi revogada pela Instrução Normativa INCRA nº 82, que tinha como objeto a atualização do Sistema Nacional de Cadastro Rural que se limitou a atualizar o procedimento previsto na norma anterior para os casos de parcelamento para fins urbanos de imóveis rurais localizados em perímetro urbano, nada mencionando sobre os demais procedimentos. Da Instrução resultaram muitas dúvidas, que culminou na Nota Técnica INCRA/DF/DFC nº 02/2016. Segundo Leandro Nogueira Monteiro e Marília Ferraz Prando:

A simples revogação dos demais procedimentos gerou grande dúvida entre os operadores do Direito e os entes públicos envolvidos nas diversas fases dos processos de parcelamento – inclusive nas próprias Superintendências Regionais do INCRA – a respeito dos procedimentos a serem adotados nas demais categorias de parcelamento levando a Coordenação Geral de Cadastro Rural no INCRA a publicar, no ano seguinte, a Nota Técnica INCRA/DF/DFC n. 02/2016, a fim de esclarecer as razões e consequências da revogação dos antigos procedimentos pela nova Instrução Normativa.³⁷

Quanto ao parcelamento de imóvel rural para fins agrários, no que diz respeito ao simples desmembramento, que não se relaciona com projetos de colonização, a Nota reconheceu que não há necessidade de prévia autorização legal do INCRA, basta o cumprimento das exigências legais e da atualização cadastral junto ao SNCR.³⁸

5 O PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PERANTE O REGISTRO DE IMÓVEIS

Os Cartórios de Registro de Imóveis assumem função de extrema importância pois garante à população informações seguras sobre a verdadeira situação jurídica do imóvel. Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza reforça que:

O registro imobiliário tem como função básica constituir o repositório fiel da

³⁶ MONTEIRO, Leandro Nogueira; PRANDO, Marília Ferraz. Parcelamento de solo rural – loteamento e desmembramento. In: TREVELIM, Ivandro; BACKHEUSER, Luanda (Coords.). **Direito Agrário: atualidades sobre o imóvel rural e suas particularidades**. São Paulo: Ibradim, 2021. p. 53.

³⁷ BRASIL. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Diretoria de Ordenamento da Estrutura Fundiária. **Ofício nº 148/2016/DF/INCRA**. Curitiba, PR: Serviço Público Federal, 16 jun. 2016. Disponível em: https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Nota_Tecnica_02_2016_IN_82_INCRA.pdf. Acesso em: 10 nov. 2022.

³⁸ MONTEIRO, Leandro Nogueira; PRANDO, Marília Ferraz. Parcelamento de solo rural – loteamento e desmembramento. In: TREVELIM, Ivandro; BACKHEUSER, Luanda (Coords.). **Direito Agrário: atualidades sobre o imóvel rural e suas particularidades**. São Paulo: Ibradim, 2021. p. 53.

propriedade imóvel e dos atos e negócios jurídicos a ela referentes, dando publicidade à situação jurídica dos bens imóveis, com o que se alcançará a segurança jurídica. Pode-se dizer que o registro imobiliário exerce não somente uma função jurídica, decorrente da publicidade registral, mas também funções econômicas e sociais, ao fomentar o desenvolvimento econômico fornecendo meio seguro para a concessão de crédito e ao colaborar no cumprimento da função social da propriedade, atuando na fiscalização da aplicação de regras de direito urbanístico e ambiental.³⁹

São considerados princípios fundamentais do registro imobiliário: da inscrição; da publicidade; da presunção e da fé pública; da especialidade ou determinação; da legalidade, legitimidade ou da qualificação; da continuidade ou do trato sucessivo; da instância ou rogação; da prioridade; da concentração e da unitariedade da matrícula. Dentre esses, destaca-se o princípio da legalidade, que consiste no dever do Oficial responsável de examinar o documento entregue para registro ou averbação, avaliando se ele reúne os pressupostos legais, a fim de se evitar o registro de atos inválidos, ineficazes ou imperfeitos.

Sobre o princípio da legalidade Afrânio de Carvalho aponta que: “O exame prévio da legalidade dos títulos é que visa a estabelecer a correspondência constante entre a situação jurídica e a situação registral, de modo que o público possa confiar plenamente no registro.”⁴⁰

A respeito do parcelamento rural é indispensável o prévio saneamento da matrícula para que seja iniciado o pretendido parcelamento do imóvel. Cabe ao Oficial de Registro de Imóveis verificar, além da legalidade, a validade e eficácia dos atos, deve conferir a integridade da matrícula, prática indispensável para concretização o parcelamento.⁴¹

Com vistas a melhorar a compreensão do processo de desmembramento ou parcelamento de um imóvel perante o Registro de Imóveis, faz-se necessário o esclarecimento de duas expressões muito utilizadas nesse processo: matrícula e averbação.

A matrícula foi uma novidade introduzida pela Lei nº 6.015/73, sendo um dos documentos mais importantes no processo de venda e compra. Ela reúne as informações de forma detalhada do imóvel, a saber: localização, dimensões, dados dos proprietários, ações judiciais, inventário, compra e venda e alterações pelas quais o imóvel tenha passado ao longo do tempo.

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza assevera que:

A abertura da matrícula é obrigatória por ocasião da prática de ato de registro em sentido estrito, na vigência da Lei n. 6.015/73, e à matrícula se aplica o princípio da unitariedade (art. 176, § 1º, I, da Lei n. 6.015/73), pelo qual a cada imóvel

³⁹ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. p. 23.

⁴⁰ CARVALHO. Afrânio. **Registro de Imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1988. p. 226.

corresponde uma matrícula e pelo qual uma mesma matrícula não pode abranger mais de um imóvel. É vedada, portanto, a matrícula de parte ideal de imóvel. No sistema anterior à Lei n. 6.015/73, um mesmo registro poderia se referir a mais de um imóvel ou a apenas uma parte ideal de um imóvel. Para a abertura de matrícula, tratando-se de registro anterior (no sistema de fôlio pessoal) de parte ideal de imóvel, é indispensável a reunião do todo para a matrícula, fazendo-se as necessárias anotações nos registros anteriores, que serão mencionados na matrícula (art. 176, § 1º, II, 5, da Lei n. 6.015/73).⁴²

Quanto à averbação, entende-se pelo ato de comunicar ao cartório de imóveis qualquer alteração ao imóvel, tendo por finalidade tornar legal qualquer mudança que altere o que consta no registro. Ainda no entendimento de Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza:

A averbação é um ato registral que, em princípio, não gera, intrinsecamente, alteração patrimonial, tendo a incumbência de melhor detalhar o direito dominial, atualizando endereço, alterando nomes e sobrenomes, atualizando a indicação das vias e logradouros públicos, cancelando ônus reais ou determinando e retificando dimensões do imóvel. Contudo, em algumas hipóteses a averbação pode alterar a situação patrimonial, como no caso das anotações das sentenças de divórcio ou separação, assim como na extinção do direito de superfície, fixação de reserva legal ou a identificação de servidão ambiental.⁴³

Por fim, o procedimento junto ao registro de imóveis requer a juntada de documentos técnicos, elaborados por profissionais de engenharia e topografia, são eles, um requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, solicitando a averbação do desmembramento, bem como a abertura de nova matrícula para o imóvel gerado a partir do desmembramento, e, conseqüentemente, o encerramento da matrícula atual; o Memorial descritivo assinado pelo Responsável Técnico; Planta do imóvel também assinada pelo Responsável Técnico e proprietários; o ART/CREA e CCIR quitados e a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Territorial Rural (“ITR”). A partir disso, será gerada uma nova matrícula para o imóvel que foi desmembrado, concluindo o processo de parcelamento do solo perante o Registro de Imóveis.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É indiscutível que o Brasil tenha se tornado uma potência agrícola mundial, e por isso, dada a limitação do Direito Civil, se fez indispensável a elaboração, ao longo dos anos, de um conjunto de normas privadas e públicas especializadas e dedicadas à exploração da atividade agrária. Em razão

⁴² SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. p. 23.

⁴³ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. p. 23.

disso, como se estudou, o Brasil, em 1964, concebeu um conjunto de normas, conhecido como Estatuto da Terra, que visou promover a melhor distribuição de terras, com vistas a atender ao princípio da função social da terra e aumento da produtividade.

Ademais, conforme determinou o Decreto Federal nº 59.428/1966, é dever do Poder Público o desenvolvimento de políticas que permitam o acesso à propriedade rural, através do Estatuto da Terra, com a finalidade de promover medidas destinadas à melhoria na estrutura agrária do País. No entanto, a respeito da legislação existente destinada a regulação do parcelamento do solo rural, em 1979 o legislador implementou a Lei nº 6.766, todavia, ela se limitou a regulação do parcelamento do solo urbano, dedicando apenas um artigo ao tema do parcelamento do solo rural.

Portanto, a análise que se faz após o estudo dos conceitos e das principais disposições legais envolvidas no processo de desmembramento de um imóvel rural, somados à acelerada expansão do agronegócio brasileiro, é que a legislação aplicável ao tema é insuficiente. O legislador, ao longo dos anos, muito se preocupou com a regularização do imóvel em área urbano, descuidando dos imóveis em áreas rurais. Por conseguinte, frente a toda exposição normativa apresentada, o presente artigo buscou demonstrar a necessidade de se elaborar uma nova legislação que melhor discipline o parcelamento do solo em área rural, e que permita o adequado desenvolvimento territorial das áreas rurais.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVARENGA, Octávio Mello. **Curso de direito agrário: contratos agrários**. Brasília: Fundação Petrônio Portella, 1982.

BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de direito agrário**. 6. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.

BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos do Direito Agrário**. 10. ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1996.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. [2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

BRASIL. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR. **Gov.br**, 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/cadastro-imovel-rural>.

RASIL. **Decreto nº 8.738, de 3 de maio de 2016**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/decreto/D8738.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

BRASIL. **Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966**. Brasília, DF: Presidência da República, [1988]. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59428.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Brasília, DF: Presidência da República. [2007]. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Brasília, DF: Presidência da República, [2022]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 10 nov. 2022.

BRASIL. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Diretoria de Ordenamento da Estrutura Fundiária. **Ofício nº 148/2016/DF/INCRA**. Curitiba, PR: Serviço Público Federal, 16 jun. 2016. Disponível em: https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Nota_Tecnica_02_2016_IN_82_INCRA.pdf. Acesso em: 10 nov. 2022.

CARVALHO, Afrânio. **Registro de Imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1988.

GEORREFERENCIAMENTO. Lei nº 10.267/2001, regulamentada pelos Decretos números 4.449/2002; 5.570/2005 e 7.620/2011 (que altera o art. 10 do Decreto 4.449). **Registros Públicos**. Fonte: http://registrodeimoveislzona.com.br/wpcontent/uploads/2013/11/GEO_SIGEF_IMED_OUTUBRO_2013.pdf.

GODOY, Luciano de Souza. **Direito Agrário Constitucional: o regime de propriedade**. São Paulo: Atlas, 1998.

MARQUES, Benedito F.; MARQUES, Carla Regina S. **Direito Agrário Brasileiro**. São Paulo: Atlas, 2016.

MARQUES, Benedito Ferreira. **Direito agrário brasileiro**. São Paulo: Atlas, 2009.

MENDONÇA LIMA, Rafael Augusto de. **Direito agrário e colonização**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1975.

MONTEIRO, Leandro Nogueira; PRANDO, Marília Ferraz. Parcelamento de solo rural – loteamento e desmembramento. *In*: TREVÉLIM, Ivandro; BACKHEUSER, Luanda (Coords.). **Direito Agrário: atualidades sobre o imóvel rural e suas particularidades**. São Paulo: Ibradim, 2021.

NOBRE JÚNIOR, Edílson Pereira. **Desapropriação para fins de reforma agrária**. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2006.

OPITZ, Sílvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. **Curso completo de direito agrário**. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

PASSOS, Cristiane Lisita. A função social do imóvel rural. *In*: PASSOS, Cristiane Lisita; BARROSO, Lucas Abreu. (Coords.) **Direito Agrário Contemporâneo**. Belo Horizonte: Del Rey, 2004.

PATAH, Priscila Alves. Imóvel Rural – Definições e Aplicações. *In*: TREVELIM, Ivandro; BACKHEUSER, Luanda (Coords.). **Direito Agrário**: atualidades sobre o imóvel rural e suas particularidades. São Paulo: Ibradim, 2021.

REZENDE, Gervásio Castro; GUEDES, Sebastião Neto Ribeiro. Formação histórica dos direitos de propriedade da terra no Brasil e nos Estados Unidos e sua relação com as políticas agrícolas atualmente adotadas nesses dois países. *In*: COELHO, A. B. *et al.* (Editores). **Recursos naturais e crescimento econômico**. Viçosa, MG: Universidade Federal de Viçosa, Departamento de Economia Rural, 2008.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito do Agronegócio**. [Digite o Local da Editora]: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9786559640621. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559640621/>. Acesso em: 11 nov 2022.

SANTOS, Arthr Pios dos. **Desapropriação**. Fundação Petrônio Portela, 1982, v. 3, p. 15.

SILVA, Lígia Osório. **Terras devolutas e latifúndio**. Campinas, SP: Editora da Unicamp, 1996.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Noções fundamentais de direito registral e notarial**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022.

TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, Sofia Queiroz Furtado de Mendonça
discente regularmente matriculado(a) na disciplina TCC II, da 10ª etapa do curso de Direito,
matrícula nº 31892191, período matutino, turma 10ºE, tendo realizado o TCC com o título: O
acesso à propriedade rural por meio do parcelamento do solo rural
sob a orientação do(a) Professor(a) Dr. Luiz Antonio Scavone Junior
declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para
confeção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio
de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes
às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos
autorais de obras utilizadas na confeção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de
natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão
do curso.

São Paulo, 11 de novembro de 2022.

DocuSigned by:
SOFIA QUEIROZ FURTADO DE MENDONÇA
E9E41C6EAB6348D...

Assinatura do discente