



Documentos

O imóvel rural e o tabelionato de notas

Algumas questões recorrentes

Adriano Erbolato Melo*

O presente trabalho visa apenas e tão-somente sinalizar algumas questões controvertidas vivenciadas no tabelionato de notas, onde o tráfico imobiliário rural seja mais freqüente.

Por essa razão, as respostas aqui registradas não têm a pretensão de serem o ponto final de uma discussão, mas o início de um profícuo debate.



1.ª Questão: Constando na matrícula ou transcrição do imóvel descrição da área rural em alqueires ou metros quadrados, como deve proceder o notário ?

R: Deve haver sempre menção nas escrituras às áreas em hectares ou submúltiplos (medida adotada pelo INCRA no CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), nunca, somente em outras unidades de medida, tais como, alqueires, partes, braçadas etc. Assim, nada impede, que o escrevente faça referência à descrição tabular, indicando (atualizando) a área em hectares, e por conveniência do serviço, fazendo menção à correspondência em metros quadrados ou alqueires. Muito comum no interior o negócio jurídico ser firmando apenas em alqueires (paulista, mineiro – “alqueirão”). Exemplo: imóvel de 10 hectares que corresponde a 4,1322 alqueires paulista.

2.ª Questão: Se o imóvel rural possuir CCIR, mas também cadastro na Prefeitura Municipal, tendo ou não sido lançado o IPTU, como tratar a questão?

R: Repetindo-se as palavras do colega registrador Eduardo Agostinho A. Augusto, cabe inicialmente ressaltar que imóvel no conceito notarial-registral deve ser tratado como **matrícula, ou seja, a propriedade imobiliária juridicamente constituída**. Por outro lado, os conceitos da lei:

- ? Imóvel Rural para fins de reforma agrária: prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial – definição da Lei n.º 8.629/93 para fins de reforma agrária, servindo como critério geral: a função ou finalidade de uso da terra caracteriza o tipo de imóvel e não a localização em zona urbana ou rural.
- ? Imóvel Rural para fins de apuração do ITR: área contínua, formada por uma ou mais parcelas de terras do mesmo titular, localizada na zona rural do município, ainda que, em relação a alguma parte da área, o declarante detenha apenas a posse.

Conclui-se, pois, que para fins tributários (IPTU/ITR), o que vale é a localização do imóvel. Para fins de cadastro e definição da exploração rural (incluindo “posse”), o que conta é a destinação do imóvel, cujo enquadramento é da competência do INCRA.

Assim, possível a existência da situação apresentada, inclusive restando o imóvel parte em área urbana e parte rural.

Qualquer alteração do uso do solo de rural para fins urbanos, através de iniciativa do particular, somente poderá ocorrer com audiência do INCRA (Lei 6.766/79 art. 53). Mas se o Município já tiver incluído o imóvel rural na área urbana ou de expansão urbana, com regular cadastro, deve o cartório de notas tratá-lo como imóvel urbano, persistindo, contudo, seu cadastro junto ao INCRA, o qual deve ser mencionado, com todos os seus elementos na escritura.

Por fim, quanto à definição da base-de-cálculo do ITBI para transações referentes a imóveis rurais e respectivo cálculo dos emolumentos no Estado de São Paulo, três são os critérios, prevalecendo sempre o de maior valor:

- a) Valor do Negócio
- b) DIAT/ITR
- c) Valor Venal Municipal – conhecida como “pauta de avaliação municipal do imóvel rural”, se existente.

3.ª Questão: Como deve ser analisada a condição do proprietário de imóvel (urbano ou rural) pessoa física para fins de apresentação da Certidão Negativa de Débito -CND?

R: A CND, no âmbito da Previdência Social, é exigida, dentre outros motivos, quando da alienação ou oneração, pela empresa, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo.

Para fins previdenciários, empresa também é o contribuinte individual em relação a segurado que lhe presta serviço, além da cooperativa, associação, missão diplomática ou repartição consular, segundo o art 15, § único da Lei n.º 8.212/91.

Considera-se contribuinte individual, segundo a IN/MPS/SRP nº 03, de 14 de julho de 2005, art. 9.º, dentre outros:

- ? a pessoa física, proprietária ou não, que explora atividade agropecuária ou pesqueira, em área urbana ou rural, em caráter permanente ou temporário, diretamente e com o auxílio de empregado utilizado a qualquer título, ainda que de forma não-contínua;
- ? o notário, o tabelião, o oficial de registro ou registrador

Assim, o contribuinte individual que contrata empregado deverá comprovar sempre a sua regularidade perante o INSS, através da conhecida Declaração de Regularidade de Situação do Contribuinte Individual - DRS-CI. Esse documento terá como identificador o número CEI – Cadastro Específico do INSS requerido pelo interessado junto ao INSS. Em casos especiais, como o do delegado da serventia extrajudicial, o contribuinte individual possuirá CNPJ, e o documento de comprovação da regularidade perante a Previdência Social será a CND.

A IN/MPS/SRP nº 03/2005, ainda dispôs:

Art. 19. A inscrição ou a matrícula serão efetuadas, conforme o caso: ...

III - no Cadastro Específico do INSS (CEI), no prazo de trinta dias contados do início de suas atividades, para a empresa e equiparado, quando for o caso, e obra de construção civil, sendo responsável pela matrícula:

...

f) o produtor rural contribuinte individual e o segurado especial;

Nesse ponto, inclusive, existe previsão de Auto de Infração ao contribuinte individual que deixar de promover a competente inscrição no CEI (art. 49, II da Lei n.º 8.212/91, na redação dada pela lei n.º 9.711/98).

Desta forma, uma vez identificado pelo tabelionato a condição de contribuinte individual que contrata empregado, a CND/DRS-CI, deverá ser exigida.

Quanto à aceitação de declaração do proprietário, afastando o seu enquadramento à exigência legal, a IN/MPS/SRP nº 03, de 14 de julho de 2005, art. 523, § 1.º previu:

“O produtor rural pessoa física ou o segurado especial, que declarar, sob as penas da lei, que não tem trabalhadores a seu serviço e que não comercializa a própria produção na forma prevista no inciso I do art. 241, está dispensado da apresentação das certidões previstas nos incisos I e IV a VI do caput.” (grifos nossos).

É de se notar, portanto, que duas as condições ou exigências a permitir que o contribuinte individual seja dispensado da apresentação da DRS-CI/CND, situação que deve ser bem analisada pelo tabelionato, sob pena de nulidade do ato notarial e responsabilização de seu titular. Aconselha-se que os tabeliães orientem dessa situação os profissionais que assessoram os citados contribuintes individuais (advogados e contadores).

Por fim um exemplo de declaração:

“..declarando-me mais, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que não possui inscrição e/ou vínculos junto ao INSS como empregadores, não comercializam, não exportam e nem vendem ao consumidor produtos agropecuários, não se enquadrando nas restrições da IN/MPS/SRP nº 03, de 14 de julho de 2005 e Decreto nº 3.048, de 06 de maio de 1999 que aprovou o regulamento da organização e custeio da Seguridade Social tratado pela Lei nº 8.212/91, de 24.7.1991.”

4.ª Questão: Existe alguma restrição na alienação de imóvel rural cujo título aquisitivo seja outorgado pelo Estado (reforma agrária, procedimento discriminatório) ?

R: Deve ser exigida sempre a apresentação do título de outorga da propriedade, emitido pelo órgão competente (INCRA, ITESP – Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo), onde conste eventual proibição de transmissão do domínio ou prazo de carência. Esse título em regra é denominado de **“Título de Domínio”**.

5.ª Questão: Ficaria de fora da exigência de georreferenciamento a constituição de direito real sobre o imóvel, tais como, hipoteca ou direito de superfície?

R: Apenas consta da previsão da lei (Lei 6.015/73) a exigência do georreferenciamento para desmembramento, parcelamento, remembramento, retificação ou qualquer ato de transferência do imóvel. Esses são exclusivamente os fatos geradores da obrigação de se georreferenciar.

6.ª Questão: Poderia constar em escritura que as partes autorizariam a averbação da nova descrição georreferenciada antes do ato de registro do título?

R: Sabe-se que na lavratura da escritura podemos atualizar confrontantes e descrições precárias oriundas de antigas transcrições, desde que se faça expressa menção a seu conteúdo constante da tábula. Desta forma, viável que se conste no instrumento público o número da Certificação do INCRA, bem como a transcrição do memorial descritivo. Essa inclusive a disposição do **item 5 da IN 26/2005 do INCRA**. Recomendável, entretanto, a orientação para o prévio ato de averbação antes da confecção da escritura, a fim de se evitar indesejáveis retificações, ou maiores ônus aos usuários, que deverão, em qualquer caso serem, orientados antes da prática do ato notarial.

7.ª Questão: Para fins da Lei 5.709/71 – Lei da Aquisição de Imóveis por Estrangeiro, o que se entende por permanência regularizada? Qual documentação a ser exigida?

R: Antes de qualquer discussão acerca do tema, recomendável que o cartório de notas mantenha arquivados os documentos relativos à comprovação das exigências legais.

Deve-se sempre ser exigida a prova da residência do estrangeiro no país. Nesse conturbado tema, reproduzimos trechos de artigo do autor publicado no Boletim Eletrônico n.º 2398 (BE 2398) de 20/04/2006:

“Por fim, para se compreender o alcance da norma aqui comentada, importante os clássicos conceitos do direito privado com respeito ao domicílio e à residência. A propósito, o *Novel Código Civil (NCC)* assim dispõe:

“Art. 70. O domicílio da pessoa natural é o lugar onde ela estabelece a sua residência com **ânimo definitivo**.

Art. 71. Se, porém, a pessoa natural tiver **diversas residências**, onde, alternadamente, viva, considerar-se-á domicílio seu qualquer delas.

...

Art. 73. Ter-se-á por domicílio da pessoa natural, que não tenha residência habitual, o lugar onde for encontrada.

Art. 74. Muda-se o domicílio, transferindo a residência, com a intenção manifesta de o mudar.

Parágrafo único. A prova da intenção resultará do que declarar a pessoa às municipalidades dos lugares, que deixa, e para onde vai, ou, se tais declarações não fizer, da própria mudança, com as circunstâncias que a acompanharem.”

Assim, no âmbito do direito privado, distintos os conceitos de domicílio, residência, morada e habitação. Na própria dicção da lei, o domicílio assume contornos de definitividade, de manifestação volitiva absoluta, lugar que a pessoa responde por seus direitos e obrigações, morada permanente; enquanto a residência pode ser transitória, temporária, múltipla e até por eleição¹.

Na lição de Carlos Roberto Gonçalves², citando Clóvis Beviláqua, a “residência é, portanto, apenas um elemento componente do conceito de domicílio, que é mais amplo e com ela não se confunde. Residência, como foi dito, é simples estado de fato, sendo o domicílio uma situação jurídica. Residência, que indica a radicação do indivíduo em determinado lugar também não se confunde com morada ou habitação, local que a pessoa ocupa esporadicamente, como a casa de praia ou

¹ Soibelman, Leib. Enciclopédia do Advogado, Thex Editora.

² Gonçalves, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro, vol. I, 2.ª ed. São Paulo, Saraiva, 2005 ps. 143/144

de campo ou o hotel em que passa uma temporada, ou mesmo o local para onde se mudou provisoriamente até concluir a reforma de sua casa. É mera relação de fato, de menor expressão que residência”.

O tabelião deve verificar também se o adquirente possui cédula de identidade de estrangeiro (CIE) ou passaporte com visto não expirado, não sendo exigido o visto permanente.

Deve o adquirente possuir também CPF, independente da sua situação de regularidade, além, como já mencionado, da prova de residência no país.

O Estado Civil declarado deve, salvo solteiro, ser demonstrado por certidão do país de origem, devidamente legalizada por cônsul brasileiro, traduzida no Brasil e registrada em RTD, ou, à vista de certidão do Registro Civil das Pessoas Naturais, no caso do casamento estar assentado no Brasil.

As cédulas de identidade de estrangeiros classificados como permanentes, com validade de 9 (nove) anos, devem ser renovadas de acordo com o seguinte procedimento:

- a) Preenchimento do Formulário 154 (que pode ser obtido na Polícia Federal);
- b) Apresentação da CIE - cédula de identidade original;
- c) Pagamento da taxa de R\$ 69,02 (código 140120) através da GRU – Guia de Recolhimento da União, que pode ser obtido e preenchido, via internet, no site www.dpf.gov.br;
- d) Duas fotos 3x4, recentes, de frente, com fundo claro.

O estrangeiro menor de idade deverá apresentar-se acompanhado dos pais ou responsável legal

Os pedidos de renovação das cédulas devem ser feitos antes do vencimento do documento, sob pena de pagamento de multa.

Estão dispensados da substituição da CIE, mesmo após o vencimento, os estrangeiros portadores de vistos permanentes, que tenham participado de recadastramento anterior e que:

1. tenham completado 60 anos até a data de vencimento da cédula ou
2. sejam deficientes físicos.

8.ª Questão: Se o estrangeiro (pessoa física) desejar, no mesmo ato, adquirir mais de um imóvel com área inferior a 3 Módulos de Exploração Indefinida, estará isento da autorização do INCRA?

R: Entende-se que é livre a aquisição para (1) um imóvel com área não superior a 3 (três) módulos de exploração indefinida. Isto não autoriza a aquisição de mais de 1 (um) imóvel, mesmo que a soma das áreas seja inferior a 3 módulos.

9.ª Questão: Se o estrangeiro for casado pelo regime da comunhão universal, ou possuir filhos com brasileiro(a), ou ainda tiver adquirido o imóvel por compromisso de compra e venda devidamente registrado até 10/03/69, estará livre de quais restrições?

R: As três exceções citadas não se referem à liberdade total de aquisição de imóvel rural para estrangeiro, mas sim, para não ser a transação alcançada pela limitação de 25% ou 10% da zona rural do município de titularidade de estrangeiros ou nas mãos de titulares de um único país, respectivamente, conforme previsão da Lei n.º 5.709/71, §1.º do art. 12. O histórico da

questão pode ser encontrado em Fioranelli, Ademar, Direito Registral Imobiliário, Sérgio A. Fabris Editor, Porto Alegre: 2001, p. 139 e ss. Além disso:

Itens 44 a 45 das Normas de Serviço da CGJ/SP, capítulo XIV:

“ 44. A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar 1/4 (um quarto) (25%) da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis. 44.1. As pessoas de mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) e 1/4 (um quarto) da superfície do Município, i.e., 10% (dez por cento) da superfície do Município.

45. Ficam excluídas das restrições do inciso anterior as aquisições de áreas rurais:

- a) inferiores a 3 (três) módulos;
- b) que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA, em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969;
- c) quando o adquirente tiver filho brasileiro ou casado com pessoa brasileira, sob o regime de comunhão de bens.”.

10.ª Questão: Pode a pessoa física estrangeira comparecer na escritura como credor hipotecário de imóvel rural dado em garantia sem o atendimento aos requisitos legais? Em recebendo o imóvel por dação em pagamento ou adjudicação deverá preenche-los?

R: Questão interessante a ser analisada. O art. 1.º da Lei n.º 5.709/71 declinou: “Art. 1º - O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.”

Vê-se que o permissivo legal trata de requisitos formais a serem preenchidos pelo estrangeiro que pretenda **adquirir** imóvel rural no país. Não basta, portanto, serem preenchidos os requisitos comuns e atinentes à normal aquisição imobiliária. Mas qual seria a intenção do legislador?

Vê-se que a melhor dicção da norma, s.m.j., é aquela que limita a manifestação da vontade na **aquisição** pelo estrangeiro e não a manifestação da vontade na **disposição** do alienante, seja ele nacional ou alienígena.



Se assim não o fosse, esse mesmo estrangeiro que obteve autorização para aquisição do imóvel rural, deveria novamente obtê-la quando da sua alienação a um nacional.

O que se pretendeu limitar não foi a disposição, a oneração, a constrição ou o resguardo da plena propriedade em favor deste ou daquele interessado, mas sim, limitar um ato de vontade (sempre através da escritura pública, ao teor do art. 8.º da lei); ato de vontade este apenas na aquisição do imóvel rural, ou por estar acima dos módulos de exploração indefinidos, ou por não ser mais a primeira aquisição do estrangeiro.

Portanto, e para nós, perfeitamente possível o comparecimento da pessoa física estrangeira na qualidade de credor hipotecário, independente de autorização do INCRA. Porém, deve se constar na escritura que as partes têm ciência de que para eventual aquisição do imóvel, por meio de dação em pagamento ou adjudicação em favor do estrangeiro, necessário o cumprimento de todos os requisitos da lei citada.

11.ª Questão: Brasileiro naturalizado japonês pode adquirir imóvel rural sem observar as regras da Lei específica? (CF, art. 12, §4º)

R: Antes da Constituição Federal de 1988 a opção do brasileiro por outra nacionalidade sempre implicava a renúncia à condição de nacional. Era uma situação absoluta e definitiva.

A nova ordem constitucional limitou a questão da perda da nacionalidade aos casos que o país escolhido pelo brasileiro não reconheça a nacionalidade brasileira como originária, ou nos casos de imposição de naturalização como condição de permanência no território estrangeiro, ou para o exercício de direitos civis.

Nosso país hoje mantém alguns tratados internacionais, como aquele firmado com os Estados Unidos da América, onde o mesmo reconhece nossa nacionalidade como originária.

A prova desse fato, entretanto, pode ser demonstrada pelo interessado ao tabelião, por meio de certidão exarada nos consulados brasileiros, atestando ou não que o brasileiro expressamente renunciou a sua nacionalidade originária.. Acaso, contudo, queira ele ser

acobertado pelas exceções constitucionais, deverá fazer prova por meio de documentação do Ministério da Justiça.

** Adriano Erbolato Melo é o 3.º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Presidente Prudente, SP. Trabalho desenvolvido no transcurso do II Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 10 de julho de 2006 na cidade de Lins, SP.*



Apoio

Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo