
PROPRIEDADE RURAL: PECULIARIDADES REGISTRAS E CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS

RURAL PROPERTY: Registrais Peculiarities and Legal Consequences

Patrícia Machado Pereira Giardini¹

Elizangela Meira Breda²

Resumo: O presente trabalho apresenta os fundamentais temas relacionados ao imóvel rural, abordando assuntos sobre o direito de propriedade, a função social da mesma e as principais peculiaridades registras imobiliárias envolvendo o imóvel rural, dando importância às problemáticas referentes ao tema, que abrangem recentes inovações polêmicas, como o CAR-Cadastro Ambiental Rural e o SISLEG-Sistema de Manutenção, Recuperação e Proteção da Reserva Florestal Legal e Áreas de Preservação Permanente, que por sinal possuem variadas incógnitas e dificuldades na aplicabilidade. Procurou-se desenvolver os vícios referentes à aplicabilidade das exigências inerentes ao tema, contudo, não é possível sanar todas as dúvidas elucidadas, pelo fato de que ainda existem omissões a respeito. Para a realização da pesquisa, foram utilizadas variadas doutrinas, através de livros), periódicos, revistas, legislação e artigos.

Palavras-chave: Registro. Reserva Legal. Cadastro Ambiental Rural.

Abstract: Abstract: This paper presents the fundamental issues related to rural property, addressing issues about the right to property, social function and the main peculiarities record real estate involving the rural property, giving importance to issues related to the topic, covering recent controversial innovations, as the CAR - Rural Environmental Registry and SISLEG - System Maintenance , Recovery and Protection of Legal Reserve and Permanent Preservation Areas,, which by the way have varied unknowns and difficulties in their applicability. We sought to develop the vices relating to the applicability of the requirements of the subject, however, can not resolve all doubts clarified, the fact that there are still omissions in this regard. For the research, they were used, doctrines (books), newspapers, magazines, legislation and articles.

Keywords: Registration. Legal reservation. Rural Environmental Registry .

¹ Professora do curso de Direito, Faculdade SECAL. E-mail: pattympg@ig.com.br

² Graduada do Curso de Direito, da Faculdade SECAL. E-mail: likabreda_06@hotmail.com

Sumário: 1. Introdução – 2. Do Imóvel Rural: 2.1 O Direito de Propriedade; 2.2 A Função Social da Propriedade; 2.3. Peculiaridades registrais do Imóvel Rural: 2.3.1 A Reserva Legal; 2.3.2 Do CAR - Cadastro Ambiental Rural; – 3. Conclusão.

1. INTRODUÇÃO

O conteúdo deste trabalho está vinculado à informações pertinentes e **consideradas as mais importantes, no âmbito da propriedade do imóvel rural. A metodologia** empregada na pesquisa se deu através leituras doutrinárias, revistas e informativos. O objetivo foi analisar brevemente as principais dificuldades encontradas nos atos registrais que envolvem o imóvel rural, justamente por que, quando se trata de propriedade rural, são diversas as peculiaridades existentes.

2. DO IMÓVEL RURAL

Para o Código Civil Brasileiro, o solo e tudo que se incorporar nele é um imóvel. Já para o Estatuto da Terra (Lei nº. 4.504/1964) e para o INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, o imóvel rural é todo prédio rústico de área contígua, qualquer que seja sua localização, observadas as suas finalidades, ou seja, mesmo estando o imóvel em área denominada urbana, se sua finalidade e destinação for agrícola, pecuária ou agroindustrial, ela será considerada área rural.

O Registro imobiliário considera o “imóvel rural como uma unidade imobiliária matriculada”³, assim, cada matrícula seria um imóvel. O Estatuto da Terra classifica o imóvel rural em: Propriedade Familiar, Minifúndio, Latifúndio e Empresa Rural.

2.1 O Direito de Propriedade

O Direito de Propriedade é considerado restrito e não possui nenhum conceito exato, porém, está diretamente ligado aos direitos reais e garantido constitucionalmente, abrange os poderes de direitos e deveres que o titular pode exercer sobre as coisas. Assim, como o direito perpétuo de usar, gozar, dispor e reaver, a propriedade, como também os deveres obedecendo as suas limitações.

³ SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Os imóveis Rurais na Prática Notarial e Registral: Noções Elementares**. São Paulo: IRIB, 2013.

Trata-se, em suma, da relação entre o sujeito e a coisa.⁴ Dentre os direitos reais, a propriedade, é considerado o mais complexo de todos, por ser o único direito real sobre coisa própria, sendo os demais, sobre coisas alheias.

2.2. A Função Social da Propriedade

A função social da propriedade em relação ao imóvel rural é garantida constitucionalmente e destacada pelo Código Civil em seu artigo 1.228⁵, pela Constituição Federal em seu artigo 186⁶ e ainda, no Estatuto da Terra – Lei 4.504/64 em seu artigo 2º.⁷ Tais normas esclarecem que o proprietário ou possuidor deve cumprir alguns requisitos que estão diretamente ligados com o bem-estar da sociedade e a preservação e conservação do meio ambiente. Para cumprir a função social da propriedade, este deverá, além de aproveitar e utilizar os recursos de maneira racional com os devidos cuidados em relação ao meio ambiente, ficar atento com as disposições que regulam as leis de trabalho, procurando sempre favorecer o bem-estar dos trabalhadores e de todos os envolvidos com a propriedade em si.

Silva leciona que “é de observar-se que o conceito de função social da propriedade da terra varia em função de enfoques jurídicos, políticos e sociais”.⁸

A importância da função social pode se justificar pelo motivo de que aqueles proprietários que não cumprirem com os requisitos exigidos, poderão ser desapropriados para fins de reforma agrária.

2.3 Peculiaridades Registrais do Imóvel Rural

De acordo com o artigo 176 da Lei 6.015/73⁹, cada imóvel possui uma única matrícula, o que caracteriza o Princípio da *Unitariedade*. Assim, numa mesma

⁴ SALLES, Venício Antonio de Paula. O direito de propriedade em face do novo Código Civil. In: LOTTI, Armando Antonio; et al. **O novo Código Civil e o registro de imóveis**. São Paulo: IRIB, 2004.

⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em 28 out. 2015.

⁶ BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 05 de outubro de 1988**. Disponível em :<<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em 28 de out. 2015.

⁷ BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em 28 out. 2015.

⁸ SILVA, Leandro Ribeiro da. **Propriedade Rural**. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

matrícula é irregular existirem dois imóveis distintos. Nos imóveis rurais, é possível acontecer de uma pessoa possuir vários imóveis contíguos em matrículas individuais, onde nestes casos, pode-se unificá-los, tornando-o um imóvel apenas.

Nesta matrícula, também chamada de Registro Geral, é necessário constar o código do imóvel, a denominação da localidade, características, confrontações, tamanho da área correta, informações sobre o Imposto Territorial Rural - ITR e o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, entre outros requisitos, pois quanto mais informações possuir na descrição do imóvel, mais princípios ela estará obedecendo, como por exemplo o da propriedade privada e o da publicidade.

2.3.1 A Reserva Legal

A reserva legal é uma área localizada no interior de uma propriedade rural, destinada à preservação e conservação dos recursos naturais e do meio ambiente. Era obrigatório, que para este tipo de área, constasse na matrícula do imóvel tal peculiaridade, porém, desde o ano de 1999 o Estado do Paraná criou o SISLEG - Sistema de Manutenção, Recuperação e Proteção da Reserva Florestal Legal e Áreas de Preservação Permanente, que se trata de um sistema junto ao IAP - Instituto Ambiental do Paraná, onde o proprietário do imóvel deveria providenciar a documentação exigida pelo instituto, para então passar por um procedimento de análise. Após o órgão fiscalizador realizar um levantamento, a reserva legal era aprovada e deveria ter averbada sua área na matrícula do imóvel, no cartório competente. Tal averbação era realizada com a intenção de que a mesma fosse perpétua e imutável a sua matrícula, porém, em 2013 as averbações de reserva legal, através do SISLEG, foram suspensas e deixaram de ser obrigatórias em virtude das novas regras estabelecidas pelo Novo Código Florestal.

Em decorrência disso, os Registros de Imóveis estão encontrando dúvidas sobre o que fazer com tal averbação no caso de uma abertura de nova matrícula referente ao mesmo imóvel. Não há orientações de como proceder, se a averbação deve constar como *ex-offício* na nova matrícula, ou se ela deve ser ignorada.

2.3.2 Do CAR - Cadastro Ambiental Rural

⁹ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em 28 out. 2015.

O CAR surgiu com o novo Código Florestal e trata-se de um registro eletrônico, no qual todos os imóveis rurais deverão ser cadastrados, com a finalidade de criar uma base de dados com várias informações ambientais dos imóveis rurais.

Este cadastro é realizado através da *internet* e tem caráter auto declaratório. Os imóveis que possuem área de até 04 (quatro) módulos fiscais precisam declarar informações como: nome do proprietário, identificação e delimitação do perímetro do imóvel, as áreas de preservação permanente, de vegetação nativa, bem como, onde se localiza a reserva legal. Para declarar as informações, o programa do cadastro, possui imagens de satélite, através das quais, o declarante deverá identificar o que se exige.¹⁰

Já para os imóveis com áreas superiores a 04 módulos fiscais, será necessária a realização de um levantamento topográfico, a ser realizado por um agrimensor. Tal ato, é considerado como o procedimento correto para todas as áreas, assim, as declarações são exatas e fornecidas por um profissional habilitado. Após a realização do CAR, é gerado um recibo, o qual não tem obrigatoriedade de ser averbado junto a matrícula do imóvel, porém caso seja, atende ao princípio da efetividade e publicidade dos atos. O Poder Público deverá oferecer suporte técnico para a inscrição dos imóveis que desenvolvam atividades agrossilvipastoris com área de até 4 módulos fiscais (medida que varia de acordo com o município), além dos assentamentos da reforma agrária e dos territórios de povos e comunidades tradicionais.¹¹

O CAR, prorrogado novamente, tem prazo final para maio de 2017, conforme Medida Provisória nº 724/16, estando com 90,97% de áreas cadastradas. Apesar do grande número, boa parte deles encontra-se incorreto, retificado ou cancelado.

3- CONCLUSÃO

O Poder Público e a legislação devem continuar trabalhando em prol do meio ambiente, assunto que merece o grande destaque lhe vem sido atribuído e a

¹⁰ BECK, Carla. **Orientações sobre o CAR**. Curitiba: FAEP, 2014.

¹¹ **CAR – Cadastro Ambiental Rural**: orientações básicas. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/images/arquivos/desenvolvimento_rural/car/Carilha_CAR.pdf>. Acesso em 28 out.2015.

efetivação de suas leis. Contudo, o país ainda precisa crescer muito no sentido da tecnologia para fazer valer os sistemas e programas que foram criados.

A principal crítica em relação ao CAR está ligada à efetividade do cadastro nas áreas inferiores a 04 módulos fiscais. Pois, tal declaração é quase impossível de ser efetuada corretamente, já que os declarantes não possuem capacidade técnica para preencher tais informações, assim como as imagens de satélites fornecidas pelo programa de cadastro são de péssima qualidade, impossibilitando de que o declarante informe corretamente suas divisas bem como as outras informações solicitadas.

Chega-se a conclusão de que todas as transformações referentes aos imóveis rurais são completamente válidas, porém, algumas falhas e dúvidas não possuem respostas deixando entendimentos vagos sobre as problemáticas. Os objetivos buscados com a elaboração do trabalho foram alcançados, já que o mesmo contribuiu sobremaneira, para a aquisição do conhecimento como profissional.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BECK, Carla. **Orientações sobre o CAR**. Curitiba: FAEP, 2014.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em 28 out. 2015.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 05 de outubro de 1988**. Disponível em :<<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em 28 de out. 2015.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em 28 out. 2015.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br>>. Acesso em 28 out. 2015.

CAR –Cadastro Ambiental Rural: orientações básicas. Disponível em:
<http://www.mma.gov.br/images/arquivos/desenvolvimento_rural/car/Cartilha_CAR.pdf>. Acesso em 28 out.2015.

SALLES, Venicio Antonio de Paula. O direito de propriedade em face do novo Código Civil. In: LOTTI, Armando Antonio; et al. **O novo Código Civil e o registro de imóveis**. São Paulo: IRIB, 2004.

SILVA, Leandro Ribeiro da. **Propriedade Rural**. 2.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Os imóveis Rurais na Prática Notarial e Registral: Noções Elementares**. São Paulo: IRIB, 2013.