INTRODUÇÃO

Vivemos em um período de transição paradigmática no Direito Registral brasileiro. A transmutação da atividade notarial e registral, outrora vista sob um prisma meramente documental e estático, para uma dimensão tecnológica, sistêmica e instrumentalizada pela inteligência de dados, exige uma releitura profunda de nossas bases dogmáticas. A presente obra nasce do imperativo de sintetizar essa nova realidade, na qual o Registrador de Imóveis não se apresenta apenas como o guardião de assentos, mas como o artífice da segurança jurídica em um cenário de complexidade crescente.

A função social da propriedade, pilar da Constituição Federal de 1988, encontrou no processo de "desjudicialização" um terreno fértil para a expansão das competências extrajudiciais. O que antes demandava o crivo do Poder Judiciário, em processos muitas vezes lentos e burocratizados, hoje encontra solução célere e técnica no balcão da serventia. Entretanto, essa celeridade não pode, sob hipótese alguma, colidir com a segurança que a fé pública deve assegurar. Ao contrário, a eficiência deve ser o instrumento que potencializa a certeza jurídica, garantindo que o fluxo econômico imobiliário ocorra sobre alicerces imutáveis.

Este compêndio dedica-se a analisar os institutos que compõem o sistema de Registro de Imóveis com um olhar voltado para a prática moderna. O leitor encontrará aqui a intersecção necessária entre a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), as normativas editadas pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) — com destaque para o Provimento 149/2023 e suas atualizações — e as exigências procedimentais que regem o cotidiano de uma serventia de vanguarda. A técnica registral, aqui tratada com o rigor científico que o tema demanda, é o fio condutor que une o Direito Civil, o Direito Tributário e as normas ambientais em um único sistema lógico e coerente.

O cenário atual, marcado pela implementação do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), impõe desafios que exigem dos profissionais do Direito uma atualização constante. A integração de dados — entre o Registro de Imóveis, o SNCR do INCRA, o Cadastro Ambiental Rural (CAR) e as bases de dados da Receita Federal — não é apenas uma conveniência tecnológica, mas uma necessidade de proteção contra fraudes, lavagem de dinheiro e a grilagem de terras. A obra explora, em cada um de seus tópicos, como a conciliação dessas esferas institucionais garante que o título que ingressa no fólio real seja, de fato, a expressão fiel da verdade jurídica e fática.

A análise do ITR, da qualificação registral, da regularização fundiária e das vedações ao parcelamento irregular é conduzida sob a ótica da responsabilidade civil e administrativa do Registrador. Ser "Oficial e Tabelião" nos dias atuais implica uma entrega de serviço que vai além da formalidade. É preciso compreender que cada minuta, cada nota de devolução e cada ato de averbação possui uma repercussão direta na economia nacional. Um registro seguro é um ativo que gera crédito, investimento e paz social; um registro falho é um passivo que gera litígio, insegurança e prejuízo ao erário e aos particulares.

Adotamos uma abordagem que privilegia a doutrina clássica, sem ignorar as inovações impostas pela Lei nº 13.465/2017 e os avanços da inteligência artificial aplicada ao Direito. O leitor encontrará diretrizes claras sobre como proceder diante das novas exigências, sempre respeitando a autonomia dos atos cartorários e a necessidade de padronização baseada na legalidade. O objetivo é transformar este livro em um instrumento de trabalho indispensável para estudantes, advogados, juízes e, primordialmente, para os colegas oficiais que, diariamente, enfrentam os desafios de conferir eficácia real ao direito à propriedade.

A estruturação dos capítulos foi desenhada para facilitar a consulta e a aplicação prática, respeitando a complexidade de cada tema.

Abordamos desde os conceitos fundantes — como a especialidade subjetiva e objetiva — até os procedimentos mais específicos, como a averbação de titulações complexas e a gestão de débitos tributários rurais. Ao longo das próximas páginas, discutiremos a necessidade de uma atuação proativa do Registrador, capaz de antever conflitos, sanar dúvidas e orientar os usuários com base em critérios técnicos, impessoais e transparentes.

Desejamos que esta obra não seja apenas uma fonte de consulta, mas uma provocação ao pensamento crítico sobre o futuro do sistema notarial e registral brasileiro. A segurança jurídica, afinal, é o bem mais precioso em uma economia de mercado e em uma sociedade democrática. É por meio da excelência na qualificação e da dedicação técnica à função que consolidamos a confiança do cidadão nas instituições. Aos profissionais que buscam a precisão, o rigor e a ética como bússolas em sua jornada jurídica, oferecemos este trabalho como um guia seguro para o exercício do múnus. Boa leitura a todos aqueles que, como nós, acreditam na força do Direito para a construção de um país mais organizado, justo e próspero.

PROVA 28/09 - EDITORA RUMO JURÍDICO

SUMÁRIO

Capítulo 1: Fundamentos do Registro Imobiliário Rural 13
1. Conceitos básicos: imóvel rural, exploração econômica e destinação 15
2. Evolução legislativa do regime jurídico das terras no Brasil 18
3. A função social da propriedade rural e o registro público 23
4. O princípio da especialidade subjetiva e objetiva no meio rural 26
5. A importância do georreferenciamento para a precisão dominial 30
6. Cadastro Ambiental Rural (CAR) e sua relação com o registro 32
7. O princípio da continuidade e a cadeia dominial rural 35
8. Distinção entre propriedades rurais e áreas de preservação permanente 39
9. Competência do Registro de Imóveis para os atos rurais 42

Capítulo 2: Georreferenciamento e Certificação (Lei 10.267/01) 47
1. A obrigatoriedade do georreferenciamento: prazos e escalonamento 49
2. Requisitos técnicos para a certificação junto ao INCRA 52
3. O papel do oficial de registro na análise do memorial descritivo 56
4. Divergências entre a descrição tabular e a medição em campo 59
5. O procedimento de retificação de área decorrente de georreferenciamento 62
6. A função da planta e do memorial descritivo assinado por profissional habilitado 65
7. Riscos de sobreposição de áreas e sua resolução registral 68
8. Validade dos atos praticados sem a devida certificação 71
9. Novas tecnologias e a precisão do registro de imóveis rurais 74

Capítulo 3: Aquisição e Alienação de Imóveis Rurais 79
1. Contratos de compra e venda rural: particularidades e exigências 82

2. A escritura pública como forma solene de transmissão 84
3. Outorga uxória e vênia conjugal em negócios imobiliários rurais 88
4. Direito de preferência na aquisição de terras rurais 91
5. Escrituras de doação e permuta no contexto rural 94
6. Formalização de contratos de parceria e arrendamento rural 97
7. Instrumentos particulares com força de escritura pública 100
8. O registro da promessa de compra e venda rural 103
9. Formalidades para a alienação de imóveis em condomínio rural 106

Capítulo 4: Aquisição por Estrangeiros e Limites Legais 111
1. O regime jurídico da aquisição de terras rurais por estrangeiros 113
2. Interpretação da Lei 5.709/71 e pareceres da AGU 116
3. Restrições à aquisição por empresas brasileiras controladas por estrangeiros 119
4. A competência do INCRA e do Ministério do Desenvolvimento Agrário 122
5. Verificação da destinação do imóvel pelo oficial de registro 126
6. Limites de área (módulos de exploração indefinida) e o Cadastro Nacional 128
7. Documentação exigida para o registro de títulos de estrangeiros 131
8. Reflexos da jurisprudência sobre a flexibilização das restrições 134
9. A fiscalização registral como barreira à irregularidade fundiária 137

Capítulo 5: Garantias Reais no Meio Rural 141
1. A Hipoteca Rural: características e peculiaridades 143
2. A Alienação Fiduciária de Imóvel Rural: a prática atual 146
3. Cédulas de Crédito Rural (CCR) e seu registro 150
4. Penhor rural: distinção e registro de garantias sobre a safra 152
5. Formalização e averbação das garantias na matrícula 155
6. Execução extrajudicial de garantias reais rurais 158

7. A Cédula de Produto Rural (CPR) e suas garantias imobiliárias..... 161
8. Prioridade entre credores e o registro de garantias 164
9. Cancelamento e baixa de garantias: procedimentos cartorários..... 167

Capítulo 6: Regularização Fundiária Rural (Titulação e Instrumentos)..... 171
1. Distinção terminológica: por que a REURB não se aplica ao meio rural..... 174
2. Fundamentos legais: a Lei 11.952/2009 e a regularização de terras públicas..... 177
3. O papel das Terras Devolutas: regularização de áreas estaduais 180
4. Regularização de ocupações privadas: a Usucapião Especial Rural (art. 191 CF/88) 183
5. Procedimento Administrativo de Regularização: interface entre interessado, INCRA e RI 186
6. Título de Domínio e Concessão de Direito Real de Uso (CDRU): instrumentos de titulação..... 188
7. O processo de averbação da titulação: análise do Registrador 190
8. Regularização de assentamentos: normas específicas de reforma agrária 194
9. Desafios da titulação em áreas de sobreposição ou litígio..... 196

Capítulo 7: Condomínio e Parcelamento do Solo Rural..... 201
1. A fração mínima de parcelamento (FMP) e o INCRA 203
2. Proibição de parcelamento de solo rural em desconformidade com a lei 206
3. Condomínio "pro indiviso" e "pro diviso" no meio rural..... 209
4. Desmembramento e unificação de imóveis rurais..... 212
5. Loteamento rural e o estatuto da terra 215
6. Riscos registrais no desmembramento abaixo da fração mínima 217

7. O uso de certidões negativas de débitos e o ITR 220
8. Regularidade junto ao INCRA como condição para o desmembramento 223
9. Jurisprudência sobre o parcelamento irregular do solo rural 226

Capítulo 8: Aspectos Tributários e Fiscais no Registro 231
1. O ITR (Imposto Territorial Rural) e a certidão de quitação 234
2. O papel do oficial na fiscalização do ITR e do CCIR 236
3. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR): validade e exigência 239
4. O recolhimento do imposto de transmissão (ITBI/ITCMD) 242
5. A responsabilidade do oficial pelos débitos do imóvel 245
6. Declaração do ITR vs. descrição na matrícula 248
7. A fiscalização da Receita Federal e os atos registrais 251
8. Impacto tributário nas operações de fusão e cisão de terras 254
9. Procedimentos para a atualização de dados fiscais via registro 257

Capítulo 9: Desafios, Tecnologia e Futuro do Registro Rural 261
1. A integração do Registro de Imóveis com o SNCR (INCRA) 264
2. O Registro Eletrônico de Imóveis (e-Protocolo) no campo 267
3. Uso de imagens de satélite na qualificação registral 269
4. Blockchain aplicado à rastreabilidade de imóveis rurais 272
5. Segurança jurídica e combate ao desmatamento ilegal pelo registro 275
6. A conciliação entre o Registro de Imóveis e o Cadastro Ambiental Rural 279
7. O futuro da matrícula imobiliária digitalizada 282
8. Ética na qualificação registral de grandes áreas 284
9. O Registro de Imóveis como base de dados para políticas públicas agrárias 287

Conclusão 291

PROVA 28/09 - EDITORA RUMO JURÍDICO

CAPÍTULO 1
FUNDAMENTOS DO REGISTRO IMOBILIÁRIO RURAL

O Registro de Imóveis Rural constitui a base fundamental para a segurança jurídica da propriedade imobiliária no Brasil, operando como o mecanismo de publicidade que garante a oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais. A compreensão do regime jurídico imobiliário rural exige a análise de conceitos dogmáticos que definem o imóvel rural, centrados não apenas em critérios de localização, mas, essencialmente, na destinação econômica e na exploração do solo. Conforme estabelece o artigo 4 da Lei 4.504 de 1964, Estatuto da Terra, considera-se imóvel rural o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial. Esta definição vincula a natureza do bem à sua função socioeconômica, impondo ao Registrador de Imóveis o dever de verificar, em cada ato, se a destinação declarada guarda consonância com as características físicas e legais da gleba.

A evolução legislativa brasileira revela uma transição do domínio baseado meramente na posse para um sistema estritamente registral, consolidado pela Lei 6.015 de 1973. Historicamente, a instabilidade na definição de limites e a precariedade dos documentos de propriedade fomentaram uma política de sistematização do registro público como ferramenta de ordenamento do território. A função social da propriedade rural, prevista no artigo 186 da Constituição Federal de 1988, transita o paradigma de um direito absoluto para um direito que deve assegurar o aproveitamento racional e adequado, a utilização dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente. O registro público atua como o fiscal dessa função social, pois é por meio da matrícula que se controla a origem e a

regularidade das transações, impedindo que o domínio sirva de instrumento para a especulação desmedida em detrimento do desenvolvimento sustentável.

No contexto registral, o princípio da especialidade objetiva e subjetiva assume contornos críticos. A especialidade objetiva impõe que cada imóvel possua sua própria individualização, perfeitamente descrita em seus limites, confrontações e área, eliminando ambiguidades que historicamente facilitaram a sobreposição de áreas. A especialidade subjetiva, por sua vez, exige a identificação precisa dos titulares dos direitos, garantindo que a cadeia dominial seja íntegra e ininterrupta. No meio rural, esses princípios são operacionalizados por meio do georreferenciamento, procedimento técnico que, amparado pela Lei 10.267 de 2001, permite a transposição das descrições tabulares para coordenadas geodésicas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro. A precisão dominial decorrente deste processo é condição necessária para a segurança dos atos, reduzindo o risco de litígios sobre os limites das propriedades.

A interface entre o Registro de Imóveis e o Cadastro Ambiental Rural, instituído pela Lei 12.651 de 2012, representa um novo estágio na qualificação registral. Embora o Cadastro Ambiental Rural seja um registro eletrônico de âmbito administrativo, sua integração com a matrícula imobiliária é fundamental para a identificação da reserva legal e das áreas de preservação permanente. O Registrador, ao realizar o exame do título, deve confrontar a descrição contida no Cadastro Ambiental Rural com a descrição constante da matrícula, assegurando que as limitações ambientais estejam devidamente refletidas no álbum imobiliário. Esta interconexão reforça o princípio da continuidade, impedindo que a fragmentação documental oculte gravames ou restrições ambientais que acompanham o imóvel, independentemente da mudança de proprietário.

A continuidade da cadeia dominial no registro rural é o esteio que garante a higidez das transmissões sucessivas. O princípio da