

ORIENTAÇÕES PARA AQUISIÇÃO DE **IMÓVEIS RURAIS**



ORIENTAÇÕES PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

Samir Seródio Amim Rangel
Antonio Ernesto de Fonseca e Oliveira
Carolina Santibañez Fernandes
Flávio Mesquita
Luciana Jacob
Marina Dalcolmo da Silva
Vinícius Lamego de Paula

Vitória, ES
2022

© 2022 – Incaper

Instituto Capixaba de Pesquisa, Assistência Técnica e Extensão Rural
Rua Afonso Sarlo, 160, Bento Ferreira, Vitória-ES, Brasil
CEP 29052-010 Telefones: (27) 3636-9888/ 3636-9846

<https://incaper.es.gov.br>

<https://editora.incaper.es.gov.br/>

coordenacaoeditorial@incaper.es.gov.br

DOCUMENTOS n° 299

ISSN: 1519-2059

DOI: 10.54682/doc.299.15192059

Editor: Incaper

Formato: Impresso e digital

Tiragem: 3.000

Dezembro/2022

Equipe de Produção

Projeto Gráfico, Capa e Diagramação: Cristiane Gianezi da Silveira

Revisão Textual: Marcos Roberto da Costa

Ficha Catalográfica: Merielem Frasson da Silva

Fotos: Crédito na imagem

Conselho Editorial

Sheila Cristina Prucoli Posse – Presidente

Anderson Martins Pilon

André Guarçoni Martins

Fabiana Gomes Ruas

Fabiano Tristão Alixandre

Felipe Lopes Neves

José Aires Ventura

José Altino Machado Filho

José Salazar Zanuncio Junior

Marianna Abdalla Prata Guimarães

Maurício Lima Dan

Vanessa Alves Justino Borges

Aparecida L. do Nascimento – Coordenadora Editorial

Marcos Roberto da Costa – Coordenador Editorial Adjunto

Todos os direitos reservados nos termos da Lei 9.610/1998, que resguarda os direitos autorais. É proibida a reprodução total ou parcial por qualquer meio ou forma, sem a expressa autorização do Incaper e dos autores.

Incaper – Biblioteca Rui Tendinha Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

062 Orientações para aquisição de imóveis rurais / Samir Seródio Amim
Rangel ... [et al.]. – Vitória, ES : Incaper, 2022.
35 p. : il. Color. ; 23 cm. – (Incaper, Documentos, 299)

ISSN 1519-2059

DOI: 10.54682/doc.299.15192059

1. Propriedade Rural. 2. Posse de Terra. 3. Terra Devoluta.
4. Posseiro. 5. Usucapião. I. Rangel, Samir Seródio Amim.
II. Oliveira, Antonio Ernesto de Fonseca. III. Fernandes, Carolina
Santibañez. IV. Mesquita, Flávio. V. Jacob, Luciana. VI. Silva,
Marina Dalcolmo da. VII. Paula, Vinícius Lamego de. VIII. Instituto
Capixaba de Pesquisa, Assistência Técnica e Extensão Rural.
IX. Série. X. Série: Documentos, 299.

CDD 333.33

AUTORES

Samir Seródio Amim Rangel

B.Sc. em Ciências Econômicas, D.Sc. em Políticas Públicas, Agente de Extensão em Desenvolvimento Rural/Socioeconomia, Incaper, samir.serodio@seag.es.gov.br

Antonio Ernesto de Fonseca e Oliveira

B.Sc. em Direito, Esp. em Direito Público e Processual Público, Defensor Público Federal, DPU

Carolina Santibañez Fernandes

B.Sc. em Engenharia Agrônômica, Agente de Extensão em Desenvolvimento Rural/Ater, Incaper

Flávio Mesquita

B.Sc. em Gestão Pública, Assessor Especial, Semobi

Luciana Jacob

B.Sc. e Lic. em Geografia, Esp. em Educação Ambiental, Fiscal Estadual Agropecuária/Geógrafa, Idaf

Marina Dalcolmo da Silva

B.Sc. em Direito, Esp. em Direito Público, Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo, Nudam/DPE

Vinícius Lamego de Paula

B.Sc. em Direito, M.Sc. em Ciências Sociais, Defensor Público do Estado do Espírito Santo, DPE/Nudam

A agricultora
Joana Maria de Souza Silva
orgulhosa de sua produção.





AGRADECIMENTOS

Agradecemos às nossas instituições, pois apostaram neste projeto, e às pessoas que nos apoiaram, incentivaram e que, de alguma forma, deram sua contribuição.

Agradecemos à Mãe-Terra e a todas(os) que nela habitam, pois ao fecundarem o chão, alimentam o planeta. Eis que agradecemos, em especial, às trabalhadoras e aos trabalhadores rurais, às agricultoras e aos agricultores familiares, que juntos contribuem para o desenvolvimento do Estado do Espírito Santo.



Fabio Rocha (no centro), a esposa, Josy Pereira Ferreira, e os filhos (da esquerda para a direita) Yúri, Amanda e Fabinho, da aldeia indígena de Areal, em Aracruz. A família trabalha com a produção de pimenta-rosa.

APRESENTAÇÃO

Esta publicação é resultado de um esforço conjunto entre a Secretaria da Agricultura, Abastecimento, Aquicultura e Pesca (Seag), a Secretaria de Direitos Humanos (SEDH), o Instituto Capixaba de Pesquisa, Assistência Técnica e Extensão Rural (Incaper), o Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo (Idaf) e as Defensorias Públicas da União e do Estado do Espírito Santo. Nosso objetivo é expor os marcos legais que regem a ocupação e a propriedade de terras rurais em nosso Estado, eliminando dúvidas e apresentando aos trabalhadores e trabalhadoras rurais, aos agricultores e agricultoras familiares, bem como ao conjunto da sociedade capixaba informações sobre a devida garantia jurídica para a aquisição e regularização fundiária rural. Como órgãos do Estado, não poderíamos nos manter distantes dos problemas históricos que essa situação nos impõe. Dessa forma, acreditamos estar contribuindo para o esclarecimento dos aspectos jurídicos quanto à questão fundiária rural, sempre alvo de grandes dúvidas e controvérsias. Esperamos que o nosso trabalho seja útil e que este documento não seja apenas objeto de consulta, mas que, acima de tudo, seja um orientador para a tomada de decisão mais segura.

Nara Borgo Cypriano Machado

Secretária de Estado de Direitos Humanos (SEDH)

José Roberto Macedo Fontes

Secretário de Estado da Agricultura, Abastecimento, Aquicultura e Pesca (Seag)

Antonio Ernesto de Oliveira e Fonseca

Defensor Regional de Direitos Humanos no Espírito Santo (DPU)

Marina Dalcolmo da Silva

Coordenação do Núcleo de Defesa Agrária e Moradia da Defensoria Pública do Espírito Santo (DPES)

Maria Gabriela Agapito da Veiga Pereira da Silva

Coordenação Cível da Defensoria Pública do Espírito Santo (DPES)

Lázaro Samir Abrantes Raslan

Diretor-presidente do Incaper

Leonardo Cunha Monteiro

Diretor-presidente do Idaf

José Ailson Brinati e Maria Aparecida Silva Brinati são agricultores agroecológicos de Dores do Rio Preto.



SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 CONCEITOS IMPORTANTES	12
3 COMO FAZER A COMPRA SEGURA DE UM IMÓVEL?	16
4 COMO FAZER A COMPRA SEGURA DE UM IMÓVEL RURAL?	18
5 O QUE É USUCAPIÃO?	26
6 É POSSÍVEL ADQUIRIR IMÓVEIS DO PODER PÚBLICO?	28
7 RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL	34
8 POR FIM.....	35

ORIENTAÇÕES PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

1 INTRODUÇÃO

“Terra à vista”! Histórias nos contam que essas foram as primeiras palavras ditas em português quando, em 1500, a esquadra de Cabral avistou as terras brasileiras. Terras virgens, repletas de fauna e flora exuberantes, habitadas por povos nativos. Nos anos que se seguiram, o processo de colonização pelo homem branco foi acompanhado de grandes mudanças na relação com a terra, tomando áreas antes ocupadas pelos nativos e, aos poucos, moldando a diversa e controversa estrutura fundiária do Brasil até os dias atuais.

Para falar dos negócios relacionados à terra no Brasil de hoje, como a propriedade e a posse, e suas formas de aquisição, tais como compra e venda e usucapião, é preciso entender os resultados dessa relação do colonizador com os povos nativos, africanos escravizados e a migração europeia nos últimos 520 anos de ocupação brasileira.

O tempo e a história da divisão das terras passam, mas a esperança de ter um pedacinho de chão toma o coração de muita gente. É exatamente essa vontade de muitos de adquirir um imóvel que nos trouxe até aqui. Vamos, ao longo deste documento, destacar pontos importantes sobre esse assunto e esclarecer conceitos essenciais, além de trazer muitas informações necessárias para a aquisição segura de imóveis rurais.

2 CONCEITOS IMPORTANTES

Antes de ir direto ao assunto, é importante saber qual é o significado de alguns termos que são muito significativos quando se trata de aquisição de imóveis rurais. Muitas dessas palavras são pouco usadas no dia a dia e, por isso, conhecê-las agora vai facilitar o entendimento no decorrer do texto.

A) IMÓVEL RURAL

É o imóvel formado por uma ou mais matrículas ou posses de terras, de área contínua de propriedade ou posse, com destinação agrícola, pecuária, extrativista vegetal, florestal ou agroindustrial.

B) CONTRATO DE COMPRA E VENDA

É um contrato escrito entre as partes, em que uma pessoa concorda em vender um imóvel, enquanto outra concorda em comprá-lo pelo preço estipulado.

O Contrato Particular ou Escritura Pública deve descrever, detalhadamente, o imóvel, constando os seguintes aspectos:

- localização;
- área;
- dimensão;
- denominação;
- confrontações (limites de uma propriedade);
- número de cadastro no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), Nirf (atualmente chamado de Cadastro Imobiliário Brasileiro – CIB), Cadastro Ambiental Rural (CAR) e número da matrícula se for terra legitimada.

Quanto ao vendedor e ao comprador, devem ser fornecidas as seguintes informações:

- nome;
- nacionalidade;
- estado civil (se casado, deve informar o regime de bens e a data do casamento);
- nacionalidade;
- RG;
- CPF; e
- naturalidade.

Devem constar, ainda, o dados da transação, valor, condições e formas de pagamento e demais exigências que poderão ser esclarecidas no Cartório.

C) ESCRITURA PÚBLICA

É o documento lavrado no Cartório de Notas (tabelionato), onde se registra a transferência de propriedade ou de direitos (posse) sobre um dado imóvel. A Escritura Pública é obrigatória para imóveis com valor superior a 30 salários mínimos.

A escritura não garante a transferência de propriedade, que só se dá com o registro da escritura na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro (RGI) mais próximo do imóvel.

D) REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

É o que garante a propriedade ao comprador, qualificando-o formalmente como proprietário do imóvel e, conseqüentemente, permitindo que ele exerça os direitos de propriedade: usar, gozar, dispor e reivindicar de quem injustamente o ocupe. É com o registro que se garante a publicidade da transação e faz com que o direito adquirido seja respeitado por toda a sociedade.

E) AVERBAÇÃO

É o ato de registrar, na matrícula do imóvel, todas as alterações ou acréscimos referentes ao imóvel ou às pessoas que constam do documento, tais como alteração de estado civil, dados de cadastro nos órgãos públicos, quitação de garantia real, hipoteca, entre outras.

F) PROPRIEDADE

É o direito que uma pessoa tem de usar e dispor de um bem conforme seu interesse e de reavê-lo, em caso de perda, inclusive judicialmente. A propriedade só se transfere com o registro do título de transferência (Escritura Pública) na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI).

G) POSSE

É caracterizada pela ocupação, de fato, do imóvel, que pode ser verificada no cuidado do terreno, na limpeza, no cercamento, no pagamento de impostos, na moradia, na plantação, entre outros. As maneiras de comprovar a posse são diversas e incluem contratos formais e informais, declaração de vizinhos e outros meios. Aquele que detém a posse não, necessariamente, detém a propriedade do imóvel.

H) IMÓVEL LEGITIMADO

É aquele matriculado no Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI) e que garante o direito de propriedade sobre o bem imóvel.

I) MATRÍCULA

Contém todas as informações sobre o imóvel e o seu titular, com a descrição do bem e do proprietário, feita no Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI).

J) PROPRIETÁRIO

É aquele que consta como dono do imóvel no Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI).

K) CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL (CCIR)

Na descrição do imóvel na matrícula, é obrigatório constar os dados do CCIR. Todos os imóveis rurais devem estar cadastrados no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), responsável pela emissão do CCIR.

L) IMPOSTO TERRITORIAL RURAL (ITR)

Todo imóvel rural deve estar cadastrado no Cadastro de Imóveis Rurais (Cafir), sob responsabilidade da Receita Federal. Essa inscrição recebe um código denominado Número de Imóvel na Secretaria da Receita Federal (Nirf), que atualmente passou a ser chamado de Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB). Todo imóvel com área superior a 50 hectares deve vincular o código do imóvel do Incra (CCIR) ao código do cadastro na Receita Federal (Cafir). A solicitação é feita no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), atualmente obrigatório para imóveis acima de 50 hectares, mas todos devem fazer a vinculação no CNIR, tanto para imóvel do qual se tenha apenas posse, como também para imóvel legitimado.

M) CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR)

Cadastro de âmbito nacional, eletrônico, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de registrar e verificar se a propriedade está ambientalmente adequada. Foi criado pela Lei Federal nº 12.651/2012, de responsabilidade do Serviço Florestal Brasileiro (SFB) e vinculado ao Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (Mapa). Operado pelos órgãos ambientais estaduais, no Espírito Santo, o CAR é de responsabilidade do Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo (Idaf) e é obrigatório nas transferências e nos desmembramentos do imóvel rural.

N) TERRAS DEVOLUTAS

Terras públicas sem destinação pelo Poder Público e que em nenhum momento integraram o patrimônio de um particular, ainda que estejam irregularmente sob sua posse.

Não se esqueça!

É no Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI) que você pode buscar informações sobre a dominialidade (quem é o proprietário) e regularidade do imóvel (se há registro).

O cadastro CCIR e o Nirf (CIB) são obrigatórios para transferência, arrendamento, hipotecas, desmembramentos e partilhas. Também são exigidos em transações com instituições financeiras.

3 COMO FAZER A COMPRA SEGURA DE UM IMÓVEL?

Investir na compra de um imóvel sem se certificar das suas condições gerais e da documentação poderá trazer transtornos. Destacamos algumas das consequências negativas que podem ser experimentadas quando não se tomam as devidas precauções:

- a)** Enfrentar de imediato a impossibilidade de registrar o imóvel e, conseqüentemente, de adquirir a propriedade;
- b)** Sofrer prejuízos financeiros decorrentes de impostos, taxas ou outros encargos não quitados pelo vendedor;
- c)** Ser surpreendido por eventual direito de terceiro sobre o bem, como no caso de haver disputa de herdeiros, penhora de instituições financeiras ou credores do vendedor;
- d)** Descobrir que o imóvel está sendo objeto de ação judicial, o que eventualmente provocará sua perda;
- e)** Ser impedido de construir ou utilizar o imóvel em decorrência de algum problema ambiental;
- f)** Ser impedido de adquirir financiamentos bancários, devido a problemas documentais;
- g)** Ter dificuldades para instalação de serviços de energia, de água, entre outros;
- h)** Enfrentar problemas para regularizar, nos órgãos públicos, eventuais construções no imóvel.

Dúvidas:

Comprei uma terra que NÃO pertence a quem me vendeu. E agora?

Antes de comprar, você deve verificar se o vendedor é, de fato, o proprietário que consta na matrícula do imóvel. Se o vendedor já adquiriu o bem de terceiro que não registrou o imóvel, você deve buscar ajuda de um advogado ou defensor público para saber quais são as alternativas de regularização.

Mesmo sem ser proprietário, posso proteger minha posse?

Mesmo não sendo proprietário, o posseiro com posse mansa, pacífica e contínua, sem nenhuma oposição, pode protegê-la através de ações judiciais possessórias. Essas ações buscam proteger a posse que está sendo ameaçada e podem ser utilizadas quando:

- Há perda de posse por invasão ou ocupação (esbulho), ou seja, o legítimo possuidor está impedido de exercer o seu direito de posse;
- Há perturbação ou incômodo causados por terceiros que limitam ou dificultam o exercício da posse, sem que haja perda (turbação); ou
- Há somente ameaça da posse, sem atos concretos.

Se houver fato que caracterize ameaça, perda ou perturbação da posse, você deve fazer registro policial da ocorrência (Boletim de Ocorrência – BO), procurar ajuda de advogado ou defensor público para melhor proteger a posse ou reavê-la.

Importante: Na compra e venda de imóveis, você pode utilizar os procedimentos de mediação e conciliação previstos no Código de Processo Civil para evitar a necessidade de entrar na justiça.

4 COMO FAZER A COMPRA SEGURA DE UM IMÓVEL RURAL?

Antes de iniciar uma negociação para adquirir um imóvel rural, é importante avaliar os seguintes pontos:



A) LEGITIMIDADE DO VENDEDOR

Confirme se o vendedor é, de fato, o proprietário ou regular possuidor do imóvel rural, ou se tem autorização do titular para vendê-lo. É indispensável a apresentação de documentos que atestem o referido direito sobre o imóvel, tais como:

- Escritura do imóvel devidamente registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI);
- Certidão de Inteiro Teor do Imóvel, para verificar a existência de dívidas sobre o imóvel ou causas que impeçam a sua venda, bem como se o vendedor é o verdadeiro proprietário do imóvel;
- No caso de vendedor que só tenha a posse do imóvel, verificar a existência de contratos ou recibos particulares de compra e venda, com firma reconhecida em Cartório, e outros meios que atestem se o vendedor realmente tem a posse do imóvel. É aconselhável pesquisar no Cartório se a área é pública ou privada;
- No caso de o vendedor ser pessoa jurídica, deve apresentar procuração, cópia do contrato social consolidado da empresa, inscrição no CNPJ, RG e CPF dos sócios-administradores. É possível fazer consulta pública na internet sobre a regularidade do CNPJ e identificação dos sócios e administradores, solicitar certidões da Junta Comercial, Fazenda Estadual e Receita Federal, além de Certidão Negativa relativa a contribuições previdenciárias.



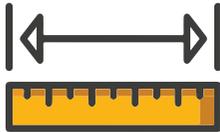
B) VISITA AO LOCAL

Nunca compre um imóvel sem antes conferir no local o que está sendo oferecido. Observe aspectos físicos, tais como a inclinação do terreno, condições de acesso, disponibilidade de água, entre outros. Verifique ainda se a área está ocupada por terceiros ou está livre para ser utilizada.



C) INFRAESTRUTURA

Verifique se há instalação de água, energia e outros serviços que hoje são considerados básicos, como acesso a transportes e telefonia.



D) MEDIDAS DO TERRENO

Confira se a metragem real do terreno coincide com o descrito na documentação. É recomendável procurar um técnico da área em agrimensura, ou seja, um profissional habilitado para realizar medição do imóvel e elaborar a planta, ou mesmo utilizar alguma ferramenta da internet para auxiliá-lo.

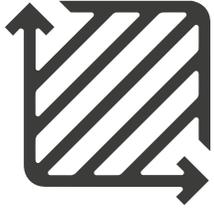
Você sabia?

A medição do terreno pode ser estimada por meio de aplicativos gratuitos, como o Google Earth, que possibilita ainda uma visão atual do imóvel por meio de imagens de satélite.

Por isso, lembre-se:

Vai comprar um imóvel? Tenha certeza do que está comprando. Caso contrário, você pode perder dinheiro.

Obs.: Para os casos de desmembramento de imóveis vindos de áreas maiores, é recomendável contratar um profissional de agrimensura com habilitação para emitir documento de responsabilidade técnica para realizar a medição.



E) FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (FMP)

Verifique a FMP do município onde está o imóvel e o tamanho mínimo da área para realizar seu registro/matricula, uma vez que, normalmente, não é possível registrar imóvel abaixo dessa fração. No Espírito Santo, ela varia de 2 a 3 hectares.

Obs.: Não se aplica FMP nos casos de usucapião e legitimação de posse em terrenos devolutos. Há previsão na lei para exceção da obrigatoriedade da FMP em situações específicas de agricultura familiar ou quando o imóvel estiver inserido no perímetro urbano, previsto em lei municipal.



F) SITUAÇÃO JUDICIAL E FISCAL

Verifique a existência de eventuais obrigações do antigo proprietário na matrícula do imóvel, tais como hipotecas e responsabilidades ambientais. É necessário verificar se o imóvel rural está devidamente cadastrado no Incra (CCIR) em nome do transmitente (vendedor). É recomendável checar se há algum gravame, ou seja, impedimento ou pendência sobre o imóvel nos órgãos públicos, tais como:

- Restrição ou pendência no imóvel (consultar os órgãos ambientais – Idaf, Iema, prefeitura – para ver a situação do imóvel);
- Débitos de Imposto Territorial Rural (ITR) na Receita Federal, assim como a situação de CCIR no Incra;
- Débitos municipais e trabalhistas;
- Certidão de Inteiro Teor da matrícula, para verificar se há ônus sobre o imóvel no Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI). Verificar se há alguma dívida sobre o imóvel, hipoteca, penhora ou indisponibilidade judicial;
- Certidão Negativa de Distribuidores Cíveis (obtida no fórum), em nome do proprietário e/ou do seu cônjuge, para verificar se há risco do bem ser pleiteado por terceiros.



G) SITUAÇÃO AMBIENTAL

Se o objetivo é desenvolver atividade produtiva no local, é importante verificar se o imóvel é passível de licenciamento ou autorizações ambientais. Para isso, você deve consultar a prefeitura municipal e o Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal do Espírito Santo (Idaf). Outras providências necessárias:

- Observar se o imóvel está inscrito no Cadastro Ambiental Rural (CAR). A ausência de inscrição no CAR pode impedir o comprador de efetuar o registro imobiliário no Cartório e de acessar programas de crédito agrícola, isenções fiscais, entre outros;
- Observar se existe no imóvel Área de Preservação Permanente (APP), que traga restrições de uso e de construção.



H) VALOR DE MERCADO

Verifique se o preço de venda é compatível com o praticado na vizinhança. Valores muito abaixo do mercado podem indicar alguma irregularidade.

Fique atento, não caia em golpes!!!

I) ÁREAS ESPECIAIS

Verifique também se o imóvel não está incluído em comunidades tradicionais (indígenas, quilombolas, entre outras), com processo formal de demarcação ou com demarcação em andamento, bem como em áreas de assentamentos rurais destinados à reforma agrária ou áreas de parques e reservas destinados à conservação ambiental. Nesses casos, o comprador poderá perder o terreno e investimentos que fizer.

J) CORRETAGEM

Se você comprar o imóvel com um corretor, é recomendável verificar, no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci), aspectos da idoneidade da empresa imobiliária ou do profissional corretor.

K) FINANCIAMENTO

Caso precise de financiamento, avalie com um banco se é possível obtê-lo e faça uma simulação para validar sua capacidade de crédito.

L) CONTRATO

A lei exige que o contrato de transmissão de bem imóvel com valor superior a 30 salários mínimos seja feito, obrigatoriamente, por Escritura Pública, lavrada no Cartório de Notas. Evite o chamado “Contrato de Gaveta” ou Contrato Particular.

No caso de área de posse, aconselha-se que o contrato seja feito por Escritura Pública de Cessão de Direitos Possessórios, no Cartório de Notas, e não pode ser levada a registro, já que se trata de relação de posse, e não de propriedade. Para que todos tenham conhecimento da sua posse sobre o imóvel, ainda para fins de conservação, a Escritura Pública de Cessão de Direitos Possessórios poderá ser registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (RTD).

M) QUITAÇÃO

Exija a emissão de recibos de quitação em que constem o valor pago, a data de pagamento e a finalidade toda vez que realizar pagamentos referentes ao imóvel. Só efetue a quitação do bem quando garantir a transferência formal para o seu nome. Entende-se por “transferência formal” o registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI), se for terra legitimada, e “alteração de titularidade” no Incri (CCIR), no Cafir (RFB) e no CAR tanto para área legitimada quanto para área de posse.

Obs.: É possível registrar na matrícula do imóvel a “Promessa de Compra e Venda” desde que não haja cláusula de arrependimento. Esse registro não transfere a propriedade, mas confere a quem compra o direito real de aquisição da propriedade quando as obrigações contidas na Escritura Pública ou no Contrato de Promessa de Compra e Venda forem cumpridas. Após o cumprimento das obrigações contratuais, o comprador deve lavrar a escritura definitiva no Tabelionato (Cartório de Notas) e registrá-la no Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI).

Você sabia?

Ao manter a documentação do seu imóvel regular, você garante segurança jurídica e, em caso de venda, o imóvel com documentação regular é mais valorizado.

N) IMPOSTOS E TAXAS

É importante contabilizar, nas despesas de aquisição, os impostos incidentes sobre a compra e venda, entre os quais, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), cujo percentual varia de acordo com a legislação de cada município. Considere ainda as despesas do Cartório para fazer a escritura e o registro do imóvel.

O) ALTERAÇÃO DA TITULARIDADE

Após concluir o negócio e transferir o bem no Cartório, solicite aos órgãos municipais, estaduais e federais a transferência da titularidade do imóvel.

P) APÓS A AQUISIÇÃO

Exerça posse sobre o imóvel construindo, sempre que possível, cercas na divisa com os imóveis dos vizinhos. Caso não more no local, visite-o com frequência e dê a destinação social e produtiva adequada. Favoreça o bem-estar de quem tem posse e dos que trabalham no imóvel, considerando as dimensões social, econômica e ambiental.



Importante: A Constituição Federal garante o direito de propriedade, mas o condiciona ao cumprimento de sua função social. Isso significa que o titular não pode deixar o seu imóvel vazio durante muito tempo sem uma destinação adequada. Desse modo, é importante usá-lo de forma produtiva, plantando, utilizando-o para sua moradia, por exemplo, ou preservando-o de forma sustentável. Caso contrário, corre-se o risco de perdê-lo.

Então já sabe:

O direito de propriedade depende do cumprimento da função social do imóvel. Faça a sua parte!

Importante: Nos casos de contratos precários, em que o indivíduo exerce a posse por muitos anos sem ter o direito de propriedade, poderá se utilizar dos procedimentos de regularização fundiária, de usucapião extrajudicial (realizada no Cartório) ou judicial, se for o caso de imóveis privados. Se for terra devoluta do Estado, você deve procurar o Idaf para dar início ao procedimento de regularização fundiária por meio de legitimação de terras.

5 O QUE É USUCAPIÃO?

Usucapião é a situação em que o possessor exerce a posse de forma mansa, pacífica e contínua, como se fosse dono, (sem nenhuma oposição, ou seja, não há proprietário ou qualquer interessado contestando publicamente sua posse) e pode requerer a propriedade após certo período de tempo de posse. Apenas os imóveis privados (particulares) podem ser objeto de usucapião. Terras públicas não podem ser usucapidas.

Usucapião é uma forma originária de propriedade que pode ser declarada de forma judicial (diretamente com um juiz, o que é mais complexo e demorado) ou ser feita de forma extrajudicial (diretamente no Cartório, sem um juiz, o que é mais simples e rápido), após certo tempo de posse e preenchidos os requisitos legais. A usucapião extrajudicial é feita inicialmente no Cartório de Notas para elaboração de Ata Notarial e, posteriormente, no Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI) de localização do imóvel, responsável por realizar todas as notificações exigidas. É disciplinada pelo Provimento nº 65/2017, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

Para o procedimento de usucapião, o ideal é que o imóvel esteja georreferenciado (forma, dimensão e localização definidos) de acordo com as normas técnicas do Incra. Para efetuar a medição, é necessária a contratação de um profissional de agrimensura credenciado no Incra.

Há vários tipos de usucapião e a aquisição da propriedade está condicionada a algumas condições: tempo de ocupação, uso do imóvel como moradia e, em alguns casos, não ser titular de outro imóvel. Em ambas as formas, judicial ou extrajudicial, será necessária a contratação de advogado ou atendimento da Defensoria Pública para representação.

Importante: Mesmo não tendo o direito de propriedade, o possuidor que utiliza de forma mansa e pacífica um imóvel como se fosse seu, poderá conseguir a propriedade por meio de usucapião após determinado tempo.

A comprovação da posse com a finalidade de adquirir a propriedade por usucapião pode ser feita por meio de provas testemunhais, fotos, filmagens, relato de vizinhos, contratos informais ou formais. A posse pode ser objeto de herança e ser levada a inventário, pois tem valor patrimonial. Pode também ser cedida por meio de Cessão de Direitos Hereditários.

Para entrar com o pedido de usucapião, o tempo de posse pode ser somado com o do antecessor (antigo dono do imóvel). Os prazos e outros requisitos para a aquisição de propriedade por meio de usucapião constam no quadro que segue:

Quadro 1 – Tipos de usucapião e suas especificações

Espécie	Prazo	Legislação	Justo título e boa-fé	Posse mansa, pacífica e contínua	Imóvel	Limite de área	Outros requisitos
Usucapião ordinário	10 anos	Art. 1.242 CC*	Sim	Sim	Urbano/Rural	Não há	Justo título
	5 anos	Art. 1.242 – par. único	Sim	Sim	Urbano/Rural	Não há	Registro em Cartório, moradia ou investimento
Usucapião extraordinário	15 anos	Art. 1.238 CC	Não	Sim	Urbano/Rural	Não há	Não há
	10 anos	Art. 1.238 – par. único	Não	Sim	Urbano/Rural	Não há	Moradia ou investimento
Usucapião ordinário rural	5 anos	Art. 191 CF* art. 1.239 CC	Não	Sim	Rural	50 ha	Moradia produtiva, único imóvel
Usucapião especial rural	5 anos	Art. 1º Lei 6.969/81	Não	Sim	Rural	25 ha	Moradia produtiva, único imóvel

Observação: Para entrar com pedido de usucapião, o possessor deve exercer a posse como dono. Então, herdeiro, caseiro ou arrendatário não podem se valer de usucapião.

*CC = Código Civil; CF = Constituição Federal

6 É POSSÍVEL ADQUIRIR IMÓVEIS DO PODER PÚBLICO?

Sim, é possível. É importante saber também que as terras públicas podem ser patrimoniais ou devolutas.

A Lei Estadual Ordinária nº 6.557/2001 dispõe sobre as terras de domínio do Estado do Espírito Santo, estabelecendo as possibilidades de uso, venda e doação, além de outros destaques. Atualmente, essa lei somente é aplicada aos imóveis patrimoniais, ou seja, os imóveis matriculados em nome do Estado nos Cartórios de Registro Geral de Imóveis (RGI).

Já a Lei Estadual Ordinária nº 9.769/2011 dispõe sobre as terras devolutas, sua arrecadação e legitimação pelo Estado.

A Lei Estadual Ordinária nº 6.557/2001 prevê as seguintes modalidades de aquisição para terras de domínio do Estado:

Art. 13. As transferências de terras públicas de domínio estadual serão efetuadas por:

I - legitimação;

II - concessão de direito real de uso;

III - doação;

IV - alienação;

V - permuta.

I LEGITIMAÇÃO: REGULARIZAÇÃO DE TERRAS DEVOLUTAS

A principal característica da terra devoluta é a inexistência de matrícula no Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI), pois mesmo ocupadas ainda não foram formalmente incorporadas ao domínio privado/público por meio de registro cartorial.

Não se engane: o fato de um imóvel ser devoluto não significa que ele esteja disponível para ser ocupado, é provável que exista um posseiro para reclamá-lo.



As terras devolutas podem ser regularizadas via processo de legitimação solicitado ao Idaf (Lei Estadual nº 9.769/2011 e Instrução Normativa Idaf nº 010/2018).

Fique atento:

Se você ocupa imóvel possivelmente devoluto, procure o Idaf com seus documentos pessoais e do imóvel para dar entrada ao pedido de legitimação da sua terra.

Você precisa ainda:

1. Ter a **posse mansa e pacífica** da área por, no mínimo, cinco anos, podendo somar com o tempo de posse dos donos anteriores;
2. Comprovar o efetivo exercício (uso) da posse nos últimos cinco anos;
3. Comprovar atividade agropecuária;
4. Apresentar a anuência dos vizinhos em relação à medição de sua área.

O processo é finalizado com a concessão do **Título de Legitimação de Terra Devoluta**, documento utilizado para abertura de matrícula no Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI).

Para detalhes: www.idaf.es.gov.br/regularizacao-de-terra-devoluta.





Se você não levar o título de legitimação para ser matriculado no Cartório de Registro, o imóvel continuará devoluto.

Só é proprietário quem registra!

Vamos lembrar:

A posse precária de imóveis sem a documentação adequada gera insegurança jurídica e impede o acesso a vários benefícios, como financiamento, políticas públicas de incentivo, instalação de energia elétrica e comprovação de tempo de aposentadoria rural.

II – CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

O Estado continua com a titularidade do imóvel e transfere ao particular o direito de exploração por tempo indeterminado. É realizada, por exemplo, para beneficiários de projetos de assentamentos rurais. O Estado ainda poderá conceder o uso para entidades públicas e privadas, conservando também a titularidade do imóvel em seu favor.

III – DOAÇÃO

É o repasse integral do imóvel público para terceiros, sejam entes públicos ou privados. Essa modalidade é normalmente usada para regularizar imóveis ocupados por entidades privadas religiosas, de finalidade assistencial ou por empresas públicas que prestam serviços à sociedade, como as companhias de saneamento.

IV – ALIENAÇÃO

Os posseiros estabelecidos em imóveis rurais do Estado podem fazer pedido de alienação pagando, no mínimo, 10% do valor de mercado da terra nua, desde que morem e cultivem o imóvel com a mão de obra familiar.

V – PERMUTA

É possível desde que a troca ocorra por outra propriedade, pública ou privada, de igual valor.

As Leis Estaduais nº 6.557/2001 e 9.769/2011 também estabelecem os tipos de terras públicas e estaduais que são inalienáveis, ou seja, que jamais poderão ser colocadas à venda, legitimadas, permutadas ou doadas. São elas:

- As destinadas a assentamentos de trabalhadores rurais;
- As ilhas fluviais e lacustres (em lagos), costeiras e oceânicas que estiverem em seu domínio, excluídas aquelas sob domínio da União, dos estados, dos municípios e de terceiros;
- As devolutas e/ou as arrecadadas pelo Estado, necessárias à proteção de ecossistemas;
- As arrecadadas pelo Estado para a criação ou ampliação de unidades de conservação de proteção integral, definidas pelo órgão estadual competente;
- As com potencialidades turísticas, conforme definição do órgão competente;
- As com área igual ou superior a 250 hectares.

7 RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

Quando se adquire um imóvel legítimo/matriculado que não possui medição ou que foi medido novamente depois de alguns anos, é comum encontrar diferenças de áreas em relação ao registro original, devido à aplicação de diferentes técnicas de medição e cálculo. Nesses casos, é possível realizar a atualização da matrícula por meio da retificação de registro no Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI).

Você tem um imóvel legítimo?

Fez a medição?

A área ficou maior?

O Cartório de Registro Geral de Imóveis (RGI) pode exigir uma certidão, fornecida pelo Idaf, que classifica a condição do excedente de área.

Caso a área seja identificada como devoluta, o oficial não poderá validar a retificação. A recomendação é abrir processo de legitimação no Idaf.

Caso não seja terra pública patrimonial ou devoluta, o Idaf emitirá a certidão negativa para realizar a retificação do registro.

8 POR FIM...

Esta cartilha presta um importante serviço ao passar orientações gerais, para que todos adquiram um imóvel de forma segura, evitando golpes e transtornos futuros.

Adquirir um imóvel é uma decisão que precisa ser cercada de muita atenção. Por isso, procuramos esclarecer os cuidados necessários para que a compra seja efetuada de forma segura, evitando transtornos e aborrecimentos que uma compra malsucedida pode ocasionar.

Lembre-se de que adquirir um imóvel dentro das normas legais tornará o negócio mais seguro e sua vida mais tranquila.

João Augustinho ao lado dos filhos
Lucas e Leonardo em sua propriedade no
Município de Divino de São Loureço.



Realização



GOVERNO DO ESTADO
DO ESPÍRITO SANTO
*Secretaria da Cultura
Secretaria dos Direitos Humanos
Secretaria de Trabalho,
Assistência e Desenvolvimento Social*



IDAF INSTITUTO DE DEFESA
AGROPECUÁRIA E FLORESTAL
DO ESPÍRITO SANTO



GOVERNO DO ESTADO
DO ESPÍRITO SANTO
*Secretaria da Agricultura,
Abastecimento, Aquicultura e Pesca*



Acesse gratuitamente a produção
editorial do Incaper.

DOI: 10.54682/doc.299.15192059