

GUIA NOTARIAL & REGISTRAL

Aquisição de Imóvel Rural

A escritura pública de compra e venda e o registro do imóvel rural, passo a passo — com o recorte das diferenças quando o adquirente é **estrangeiro**.

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

CCIR · ITR · CAR

GEORREFERENCIAMENTO

PROV. CNJ 195/2025

CHECKLIST + MODELO

BASE NORMATIVA

Código de Normas de PE (Prov. CGJ nº 11/2023) · Lei nº 6.015/73 · Lei nº 4.504/64 · Lei nº 5.709/71 · Lei nº 8.629/93 · Provimento CNJ nº 149/2023 (com o Prov. nº 195/2025) · Decreto nº 4.449/2002 e Decreto nº 12.689/2025

Como usar este guia

Este material reúne, em um único roteiro, tudo o que o cartório de Sirinhaém verifica para lavrar e registrar uma **compra e venda de imóvel rural** sem nota devolutiva. Serve a três leitores ao mesmo tempo: o **cliente**, que entende em linguagem simples o que precisa trazer; o **advogado**, que confere a documentação; e a **equipe da serventia**, que segue o passo a passo normativo.

O ESCUDO DO ART. 1.318, §1º, DO CN-PE

Cumprido o rol deste guia, **não há espaço legítimo para exigências extras no registro**: ressalvadas pendências de averbação na matrícula, é vedado ao Registro de Imóveis formular exigências de outros requisitos e documentos além dos previstos no Código de Normas de Pernambuco. Esse escudo, porém, **é relativo** — não alcança as normas nacionais do CNJ, de observância obrigatória (daí o bloco sobre o Provimento nº 195/2025).

HIERARQUIA ADOTADA

Quando o Provimento do **CNJ** e o Código de Normas de PE dispuserem de forma diferente, **prevalece o CNJ**; a lei federal prevalece sobre a norma estadual. Em caso de dúvida sobre exigir ou não um documento, o cartório age com prudência — *in dubio pro recusa*, sempre com nota fundamentada.

COMO LÊ AS ETIQUETAS

LEI lei federal **CN-PE** Código de Normas PE
CNJ Provimento nacional **JURIS.** jurisprudência
CARTÓRIO prática da serventia

Sumário

- 1 O imóvel rural e seus três cadastros** — conceito, módulo, CCIR, ITR/NIRF e CAR
 - 2 A escritura de compra e venda** — requisitos gerais e das escrituras de imóveis
 - 3 O que muda no imóvel rural** — CCIR, ITR, fração mínima e desmembramento
 - 4 O registro no RI** — georreferenciamento, cadastros obrigatórios e a devolutiva nº 1
 - 5 Sensibilidades da nossa faixa litorânea** — marinha/SPU, CPRH e ambiental
 - 6 O recorte do adquirente estrangeiro** — limites, autorizações e comunicações
- Exemplos comentados · Checklist · Modelo de escritura · Quadro-síntese

1

O imóvel rural e seus três cadastros

Antes da escritura, é preciso saber com que imóvel se está lidando. O imóvel rural tem um regime próprio — e três cadastros que precisam “conversar” entre si.

O que é imóvel rural

O critério que prevalece no direito agrário e no plano registral é o da **destinação econômica**, não o da localização: é rural o imóvel destinado à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial, ainda que situado em perímetro urbano **LEI** (Estatuto da Terra — Lei nº 4.504/64, art. 4º, I; Lei nº 8.629/93). É essa destinação que atrai as regras de CCIR, ITR e módulo rural que veremos adiante.

Módulo, fração mínima e o “MEI” do estrangeiro

Três medidas costumam ser confundidas. Vale distingui-las porque cada uma cumpre uma função:

Medida	O que é e para que serve
Módulo rural / módulo fiscal	Unidade de área (em hectares), fixada pelo INCRA por município e tipo de exploração, que serve para classificar a propriedade (minifúndio, pequena, média, grande) e como base de diversos institutos agrários.
Fração mínima de parcelamento (FMP)	Menor área em que um imóvel rural pode ser desmembrado; corresponde ao módulo mínimo e consta do próprio CCIR . Abaixo dela, o imóvel é indivisível LEI (Lei nº 5.868/72, art. 8º; Estatuto da Terra, art. 65).
Módulo de exploração indefinida (MEI)	Unidade usada apenas para medir os limites de aquisição por estrangeiro na Lei nº 5.709/71 (v. Bloco 6). Não se confunde com o módulo fiscal.

Os três cadastros do imóvel rural

Todo imóvel rural convive com três cadastros de órgãos diferentes. Desde o Provimento CNJ nº 195/2025, os três devem constar da matrícula (Bloco 4) — por isso o cartório os coleta já na escritura.

CCIR — INCRA

Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Prova o cadastro do imóvel no INCRA. **Sem ele não se pode vender**, sob pena de nulidade (CN-PE, art. 320).

ITR / NIRF · CIB — Receita Federal

Inscrição fiscal do imóvel (NIRF/CIB) e o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural. A quitação do ITR é provada por comprovantes ou declaração (art. 1.615-1.616).

CAR — Órgão ambiental

Cadastro Ambiental Rural. Registra reserva legal, APP e demais informações ambientais. Passou a ser cadastro obrigatório do fôlio real (Prov. CNJ 195/2025).

Georreferenciamento — INCRA/SIGEF

Descrição do perímetro por coordenadas geodésicas. Sua **certificação** está com exigência prorrogada (v. Bloco 4).

◆ EXEMPLO — O MÍNIMO QUE SE PEDE ANTES DE MARCAR A ESCRITURA

Cliente quer vender um sítio de **8 hectares** em Sirinhaém. Antes de qualquer data marcada, o cartório confere: **certidão atualizada da matrícula** (validade 30 dias), **CCIR** do imóvel, situação do **ITR** e **recibo do CAR**.

Por quê? Faltando o CCIR, a venda sequer pode ser lavrada (art. 320). Faltando o CAR/NIRF, o registro trava numa averbação prévia (Prov. 195/2025). Cobrar tudo no início evita remarcar o ato e refazer cálculo de emolumentos.

A escritura de compra e venda

A compra e venda de imóvel rural exige **escritura pública** sempre que o valor superar 30 salários mínimos (CC, art. 108). Ela reúne dois conjuntos de requisitos: os de **toda** escritura e os das escrituras **de imóveis**. Os requisitos específicos do rural vêm no Bloco 3.

Requisitos de toda escritura pública CN-PE

Base: art. 291 do CN-PE (com os arts. 293, 294, 265 e 302).

- **Cabeçalho e local** — data com dia, mês e ano; local do ato (art. 291, I-II).
- **Qualificação das partes** — nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio, endereço e **CPF** (art. 291, III).
- **Estado civil detalhado** — sendo casada a parte: data do casamento, serventia, livro, folha e termo, **regime de bens**, menção ao pacto antenupcial (se houver) e qualificação do cônjuge; solteiro declara-o; união estável formalizada menciona tabelionato, livro, folha e regime (art. 291, IV-V; documentos do art. 265, II).
- **Identidade, capacidade e procuração** — reconhecimento das partes; havendo procurador, qualificação com data, livro, folha e serventia. Para atos translativos, a **procuração deve ser pública, com poderes específicos e especiais** (art. 291, VI e IX; art. 302).
- **Forma de pagamento** — declarada e sempre em moeda legal (art. 291, XII; art. 293).
- **Documentação apresentada** — indicada, com transcrição resumida dos documentos exigidos em lei (art. 291, XIII; art. 294).
- **Termo de encerramento** — guia **SICASE**; informação da **DOI** e nº do **selo eletrônico** do TJPE; código de consulta da **CNIB**; e assinaturas (art. 291, XIV).

ATENÇÃO · PROCURAÇÃO E OUTORGA CONJUGAL

Vendedor casado, salvo regime de separação absoluta, precisa de **outorga do cônjuge** para alienar (CC, art. 1.647, I). Se quem comparece é procurador, o instrumento deve ser **público** e trazer poderes expressos para vender aquele imóvel — procuração genérica ou particular não serve para o ato translativo.

Requisitos das escrituras de imóveis CN-PE

Base: art. 299 do CN-PE (aplicável ao rural por força do art. 315).

- **Identificação precisa do imóvel** — características e confrontações; constando a descrição da matrícula, pode consignar nº da matrícula e localização (art. 299, I).
- **Certidão de inteiro teor e ônus** da matrícula, **validade de 30 dias**, com data de emissão expressa (art. 299, II).
- **Declaração do vendedor** de que o imóvel está livre e desembaraçado de ônus e sobre a inexistência de ações reais e reipersecutórias — ou ciência do adquirente quanto aos ônus existentes (art. 299, III).
- **ITBI** — transcrição resumida da guia; na imunidade/isenção, arquiva-se a certidão da Fazenda. O próprio ato é o fato gerador (art. 299, VI; arts. 303 e 305).
- **CNDT** — Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas ou declaração de ciência das partes (art. 299, XI).

Continuidade, ações e a DOI

- **Continuidade** — o título anterior deve estar **registrado em nome do alienante**. Sem isso, quebra-se a cadeia e o registro é recusado **CN-PE** (art. 301; princípio da continuidade, LRP).
- **Ações e indisponibilidade** — penhoras, arrestos ou ações averbadas são referidas com juízo e processo; a consulta **CNIB** deve ser renovada na data do ato (art. 304; CNIB — Prov. CNJ 39/2014 e art. 1.056 do CN-PE).
- **Menor ou incapaz** — se figurar no ato, exige-se representação/assistência e, para alienar/onera, **alvará judicial** (art. 306).
- **DOI** — Declaração sobre Operações Imobiliárias, enviada à Receita Federal até o último dia útil do mês seguinte ao da lavratura, **qualquer que seja o valor** (art. 307).

● Dispensas da DOI (art. 307, parágrafo único)

Alienante pessoa jurídica de direito público; doações em adiantamento de legítima; transmissão *causa mortis* (herança, legado, meação); desapropriação para reforma agrária; e compra e venda em cumprimento de promessa já objeto de DOI anterior.

O que o cartório não pode exigir

Para a lavratura e o registro, é **inexigível** a prova de inexistência ou quitação de débitos tributários como condição do ato — vedada a cobrança oblíqua **JURIS.** (CN-PE, art. 1.623; STF, ADI nº 173 e nº 394). O adquirente pode, por sua conta e risco, **dispensar** certidões fiscais e de débitos do imóvel; se apresentadas, são consignadas (arts. 1.320 a 1.322). Ressalva-se sempre o dever de zelar pelo **ITBI** e, quando o caso, pelo **laudêmio**.

FLUXO ENXUTO DA ESCRITURA RURAL

1

Conferir imóvel

Matrícula (30 d), CCIR, ITR, CAR/NIRF



2

Qualificar partes

Estado civil, CPF, procuração pública, outorga



3

Tributos

ITBI recolhido; base = maior valor



4

Lavrar + DOI

SICASE, selo, CNIB no encerramento

◆ EXEMPLO — VENDEDORA CASADA, COMPRADOR BRASILEIRO

Maria, **casada em comunhão parcial**, vende sua chácara a João. Além dos documentos do imóvel, a escritura traz: qualificação de Maria e do **marido** (outorgante), data e regime do casamento, e a assinatura de ambos.

Se o marido não puder comparecer: procuração **pública** com poderes específicos para outorgar a venda daquele imóvel. Faltando a outorga, o ato é anulável (CC, art. 1.649) e o registro será recusado por falta de legitimação.

3

O que muda no imóvel rural

Aplicam-se ao rural, no que couber, as regras das escrituras de imóveis urbanos — com as especificidades desta Seção **CN-PE** (art. 315). São três os pontos que mais mudam: a identificação do imóvel, o CCIR e o ITR; e um cuidado a mais: a fração mínima de parcelamento.

1. Identificação do imóvel rural **CN-PE**

Art. 316 do CN-PE.

A escritura identifica o imóvel por sua **denominação** (fazenda, sítio, granja, chácara), **características, limites e confrontações, área**, poligonais referenciadas por sistema geodésico (no que couber), a indicação do **quilômetro de sinalização** quando fronteiro a estrada sinalizada, a **localidade, município e Estado**, o número do **CCIR/INCRA** e da **inscrição na Receita Federal (CNIR)**.

2. CCIR — obrigatório e transcrito **CN-PE**

Art. 320 do CN-PE.

Sem apresentação do CCIR o proprietário **não pode, sob pena de nulidade**, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender, prometer vender ou por qualquer forma alienar o imóvel rural. Além de exigir-lo, o tabelião **transcreve na escritura cinco dados** do certificado:

Cinco dados do CCIR a consignar (art. 320, parágrafo único)

I — código do imóvel · II — nome do detentor · III — nacionalidade do detentor · IV — denominação do imóvel · V — localização do imóvel.

O dado **III — nacionalidade** é justamente onde se acende o alerta do estrangeiro (Bloco 6).

3. CND do ITR — dispensável pelo adquirente **CN-PE**

Art. 321 do CN-PE.

A Certidão Negativa de Débitos do ITR vinculada ao imóvel **pode ser dispensada pelo adquirente**, que, nesse caso, responderá pelos débitos fiscais existentes. É opção do comprador, consignada na escritura — não é exigência que trave o ato.

REGRA PRÁTICA DA SERVENTIA

Como os cinco dados do CCIR e a inscrição na Receita já entram na escritura, eles **servem depois para as averbações obrigatórias no registro** (Bloco 4) — poupando o cliente de uma escritura de aditamento. Por isso o cartório coleta CCIR, NIRF/CIB e CAR já na lavratura.

4. Fração mínima de parcelamento e desmembramento CN-PE

Vender o imóvel **inteiro** não gera problema de área. O cuidado surge quando se vende uma **parte**: o tabelião **não pode**, sob pena de responsabilidade, lavrar escritura de parte de imóvel rural se a área desmembrada **e** a remanescente não forem iguais ou superiores à **fração mínima de parcelamento (FMP)** fixada pelo INCRA e impressa no CCIR (art. 318).

- **As duas exceções à FMP (art. 318, §§1º e 2º)**
- **Anexação a confinante** — a alienação destinada, comprovadamente, à anexação a outro imóvel rural confinante, desde que a remanescente seja igual ou superior à FMP.
- **Situações do Decreto nº 62.504/68** — desmembramentos destinados às hipóteses do art. 2º daquele decreto também escapam da restrição.

A alienação de **parte ideal** é permitida, desde que não caracterize **tentativa de burla** ao parcelamento — o tabelião avalia com prudente critério, olhando a quantidade de lotes e a localização (art. 319). A escritura de **divisão/extinção de condomínio** em imóvel rural tem seção própria e exige ART/RRT do profissional (arts. 327-329).

◆ EXEMPLO — QUANDO O CARTÓRIO TEM QUE RECUSAR

Proprietário de um sítio de **10 ha**, com FMP de **2 ha** no CCIR, quer vender **1,2 ha** para um vizinho que não é confinante, ficando com 8,8 ha.

Resultado: a parte vendida (1,2 ha) é **inferior à FMP** e não há anexação a confinante. O tabelião **não pode lavrar** (art. 318). Caminhos: (a) ampliar a área vendida para ≥ 2 ha; (b) comprovar anexação a imóvel confinante; ou (c) manter o condomínio por fração ideal, se não for burla. A recusa é fundamentada, por escrito.

RESUMO DO BLOCO 3

No rural, some-se ao roteiro comum: **identificação geodésica + km** (art. 316), **CCIR obrigatório e cinco dados transcritos** (art. 320), **ITR** (art. 321, dispensável pelo adquirente) e o **teste da fração mínima** quando houver desmembramento (art. 318). Com isso, a escritura “nasce” pronta para o registro.

O registro no RI

Lavrada a escritura, ela vai a registro. Aqui somam-se ao Código de Normas de PE as normas nacionais do CNJ — e é nelas que mora a causa nº 1 de devolutiva hoje: os cadastros obrigatórios da matrícula.

Protocolo, prazo e forma das exigências CN-PE

Protocolizado o título, o exame e o registro ocorrem em **10 dias**, informando-se o apresentante (art. 898, caput e §1º). Havendo exigências, elas devem ser feitas **de uma só vez**, por escrito, de forma clara e articulada, em papel timbrado, com data e assinatura do registrador — permitindo cumprir ou suscitar dúvida (art. 898, §2º). Os atos só se efetivam após qualificação positiva e recolhimento prévio dos emolumentos e da TSNR pela guia do **SICASE** (arts. 1.296 a 1.298).

CCIR no registro CN-PE

Não se pratica ato registral sobre imóvel rural sem o CCIR — **dispensada a exigência se já apresentado ao tabelião** na lavratura (mais uma razão para consigná-lo com os cinco dados) (art. 1.624). Na impossibilidade, admite-se a prova do encaminhamento do cadastramento (art. 1.624, parágrafo único). Sem CCIR, é vedado, sob pena de nulidade, alienar ou homologar partilha do imóvel rural (art. 1.625).

ITR no registro CN-PE

A prova de quitação faz-se pelos **comprovantes dos 5 últimos exercícios** ou, na falta, por certidão de regularidade fiscal da Receita Federal (art. 1.615). Nos imóveis com **área inferior a 200 hectares** — a imensa maioria em nossa comarca — a comprovação pode ser **substituída por declaração** do interessado ou procurador, sob as penas da lei, de que não há débito nos últimos cinco exercícios ou de que ele está pendente de decisão (art. 1.616).

- **Quando o ITR não é exigido no registro (art. 1.619)**

Nas penhoras, arrestos e sequestros; no registro da sentença que fixa o valor da desapropriação; e no registro das citações de ações reais ou reipersecutórias. Também não se exige ITR/IPTU/INSS no registro de **carta de arrematação ou adjudicação** (art. 1.617).

Georreferenciamento — o que mudou em 2025

A identificação georreferenciada torna-se obrigatória para o registro de transferência de imóvel rural **nos prazos fixados por ato do Poder Executivo Federal** **CN-PE** (art. 1.613, §1º; execução técnica pelo art. 176, §§3º a 7º, da LRP e Decreto nº 4.449/2002 — art. 1.626). E esse prazo **acabou de mudar**.

SITUAÇÃO ATUAL · DECRETO Nº 12.689/2025 **LEI**

Publicado em **21/10/2025**, alterou o art. 10 do Decreto nº 4.449/2002 e **prorrogou para 21/10/2029** a exigência de **certificação** do georreferenciamento nos atos de desmembramento, parcelamento, remembramento e **em qualquer transferência** de imóvel rural. O decreto **acabou com o escalonamento por área**: a prorrogação vale para **todo imóvel rural, independentemente do tamanho**. Até essa data, a certificação prévia no INCRA **não é exigível** para o registro da compra e venda.

DISTINÇÃO IMPORTANTE

O que foi postergado é a **certificação do georreferenciamento** perante o INCRA para fins registrais. Onde já houver descrição georreferenciada, ela é aproveitada. Uma vez apresentado o memorial, a **transferência da totalidade** do imóvel independe de novo memorial (art. 1.613, §3º).

NA PRÁTICA, EM SIRINHAÉM

Para a **venda da totalidade** de um imóvel rural, **hoje não se exige** a certificação de geo — qualquer que seja a área — até **21/10/2029**. Mas convém **planejar**: quem for desmembrar ou pretende segurança cadastral deve providenciar o geo com antecedência, pois o levantamento leva tempo.

Emolumentos — base de cálculo **CN-PE**

O cálculo toma o **maior** valor entre o da avaliação (fiscal ou judicial), o valor venal e o declarado (art. 126, §2º). As averbações prévias do próximo tópico (CCIR, NIRF/CIB e CAR) são **atos autônomos, com emolumentos próprios**, e podem ser requeridas junto com o registro. Este guia trata do plano normativo — os valores concretos seguem a tabela vigente e a guia do SICASE.

Os cadastros obrigatórios da matrícula DEVOLUTIVA Nº 1 HOJE

Provimento CNJ nº 195/2025, que alterou o Código Nacional de Normas (Prov. nº 149/2023) — em vigor desde 03/09/2025. CNJ

O Código de Normas de PE é silente quanto ao **CAR** na compra e venda. A exigência, porém, existe e vem da **norma nacional**, de observância obrigatória. Em se tratando de imóvel rural, devem constar da matrícula **três códigos**:

Cadastro	Emissor · base
Código do imóvel rural (CCIR)	INCRA — art. 440-AQ, IV, “b”.
NIRF ou CIB	Receita Federal.
Código de inscrição do CAR	Órgão ambiental competente.

- **Matrículas já existentes** — os cadastros são **averbados por ocasião do primeiro ato de registro voluntário** posterior à vigência do Provimento; no caso da compra e venda, será justamente este registro (art. 440-AQ, §3º).
- **Exigência prévia pelo registrador** — para os atos de transferência de direito real, o oficial exige **previamente** a averbação desses cadastros, para saneamento da especialidade objetiva (art. 440-AS, IV).
- **Se faltar** — o oficial apresenta **nota devolutiva fundamentada em 10 dias**, indicando as averbações necessárias, antes de registrar (art. 440-AR, §2º).
- **A escritura salva o dia** — os dados nela consignados podem ser usados para as averbações de saneamento, **sem necessidade de escritura de aditamento** (art. 440-AR, §§3º e 5º).

O PONTO QUE MAIS TRAVA REGISTRO DE IMÓVEL RURAL HOJE

Escritura perfeita, mas matrícula **sem CCIR, NIRF/CIB e CAR averbados** → nota devolutiva antes do registro. **Como evitar:** reunir os três documentos **antes** da escritura, consigná-los no ato e **requerer as averbações prévias no mesmo protocolo** do registro (cláusula própria na minuta). Assim o comprador sai com a transferência registrada em um só fluxo.

◆ EXEMPLO — O CAR ESQUECIDO

Compra e venda de fazenda lavrada com CCIR e ITR em ordem, mas **sem o recibo do CAR**. No protocolo, a matrícula não tem o cadastro ambiental.

Resultado: devolutiva (art. 440-AR, §2º) exigindo a averbação prévia do CAR antes do registro da transferência. Providenciado o recibo, averba-se o cadastro e, na sequência, registra-se a compra e venda — tudo com base nos dados que **já deveriam estar** na escritura.

5

Sensibilidades da nossa faixa litorânea SIRINHAÉM

Sirinhaém é comarca costeira. Dois temas exigem atenção redobrada em imóveis rurais próximos ao mar ou a manguezais: o domínio da **União (terrenos de marinha)** e o **licenciamento ambiental**.

Terreno de marinha e domínio da União LEI

Imóveis situados na faixa costeira podem alcançar **terrenos de marinha** e acrescidos, que são bens da **União** sob gestão da **SPU** — Secretaria do Patrimônio da União (Decreto-Lei nº 9.760/46; CF, art. 20, VII). Quando for o caso, a transmissão de **ocupação** ou **aforamento** envolve o recolhimento de **laudêmio** e a apresentação da **CAT** (Certidão de Autorização de Transferência) CN-PE (art. 299, V, VII e XV).

ANTES DE LAVRAR · IMÓVEL COSTEIRO

- **Verificar se há inscrição na SPU** — a declaração do art. 1.319 do CN-PE (imóvel interior, sem domínio da União) só cabe quando isso for verdadeiro.
- **Havendo marinha** — exigir a **CAT** e o comprovante de **laudêmio**; consignar os dados na escritura (art. 299, VII).
- **Adquirente estrangeiro em terreno de marinha** — pode exigir autorização do Governo Federal (art. 299, XV).

Ambiental — CAR, APP, reserva legal e CPRH LEI

O **CAR**, além de cadastro obrigatório da matrícula (Bloco 4), registra a **reserva legal** e as **áreas de preservação permanente (APP)** do imóvel (Código Florestal — Lei nº 12.651/2012). Em nossa faixa, **manguezais, restingas e margens de cursos d'água** são APP, e intervenções dependem de licenciamento. O órgão ambiental estadual é a **CPRH**.

RECOMENDAÇÃO DA SERVENTIA

Em imóveis rurais costeiros ou com manguezal/restinga, oriente o cliente a **conferir CAR, situação de APP/reserva legal e eventual licenciamento junto à CPRH** antes do negócio. Isso não trava a compra e venda em si, mas evita surpresas ambientais ao comprador — e mantém o CAR (hoje obrigatório) em dia para o registro.

● Nota conexa · usucapião não entra aqui

Lembrete para quem confunde os institutos: **terreno de marinha não admite usucapião** (extrajudicial ou judicial), por ser bem público (CF, arts. 183, §3º, e 191, § único; CC, art. 102; Súmula 340 do STF; CN-PE, art. 1.705, IV). Isso **não** afeta a **compra e venda** de ocupação/aforamento tratada acima — são caminhos distintos.

6

O recorte do adquirente estrangeiro

Tudo o que vimos vale também quando o comprador é estrangeiro — **somam-se** as restrições da Lei nº 5.709/71, reproduzidas nos arts. 322 a 326 do CN-PE. O gatilho no dia a dia é o dado **III (nacionalidade)** do CCIR e a qualificação da parte.

Diferenças em uma tabela CN-PE LEI

Adquirente	Limite / exigência adicional
Brasileiro	Nada a mais. Segue o roteiro dos Blocos 2 a 4.
Pessoa física estrangeira	Até 50 MEI no total. Menos de 3 módulos : livre (ressalvada área de segurança nacional). Entre 3 e 50 módulos : autorização do INCRA . Mais de um imóvel , mesmo somando até 3 módulos: também autorização do INCRA. Se não for proprietário de outro imóvel, declara-o na escritura (art. 322, §§1º a 4º).
Pessoa jurídica estrangeira (ou equiparada)	Qualquer extensão só mediante aprovação do Ministério da Agricultura e vinculação a projeto (agrícola, pecuário, industrial, etc.) (art. 323).
Empresa brasileira com capital estrangeiro	Pela letra do art. 325 do CN-PE, empresa constituída sob leis brasileiras, com sede e foro no país, não precisa de autorização do INCRA — mas veja a controvérsia abaixo .

Limite territorial cumulativo: a soma das áreas rurais de estrangeiros não pode ultrapassar **1/4 da superfície do município**, comprovado por certidão do RI (art. 324).

CONTROVÉRSIA · EMPRESA BRASILEIRA CONTROLADA POR ESTRANGEIROS

Há tensão entre o art. 325 do CN-PE (mais permissivo) e o art. 1º, §1º, da Lei nº 5.709/71, que **equipara** a estrangeira a empresa brasileira com maioria de capital estrangeiro. A AGU e o INCRA aplicam as restrições; o tema está no STF (ADPF nº 342). **Recomendação**: havendo controle estrangeiro majoritário, agir com cautela — *in dubio pro recusa*, com nota fundamentada, e orientar consulta ao INCRA.

Conteúdo obrigatório da escritura **CN-PE**

- **Pessoa física estrangeira (art. 323, §1º)**
 - Dados do **documento de identidade** (RNM);
 - Prova de **residência** no território nacional;
 - **Autorização** do órgão federal competente, quando exigida.
- **Pessoa jurídica estrangeira (art. 323, §2º)**
 - **Transcrição** do ato que concedeu a autorização para adquirir;
 - Documentos de **constituição** e da **licença** para funcionar no Brasil.

Aplica-se o mesmo às hipóteses de fusão, incorporação, alteração de controle acionário ou transformação de nacional em estrangeira (art. 323, §3º).

Faixa de fronteira **LEI**

Em **área indispensável à segurança nacional** (faixa de fronteira de 150 km), exige-se **assentimento prévio** do Conselho de Defesa Nacional, para qualquer área (CF, arts. 20, §2º, e 91, §1º, III). Sirinhaém não está em faixa de fronteira — mas o registrador deve conhecer a regra.

Cadastro especial e comunicações trimestrais **CN-PE**

Os cartórios de RI com imóveis rurais em sua circunscrição mantêm **cadastro especial, em registro auxiliar**, das aquisições por estrangeiros, com RNM/atos de constituição e nacionalidade, memorial, CCIR e transcrição da autorização (art. 1.052). Esse registro auxiliar **não dispensa** a matrícula no Livro 2 (art. 1.053). Trimestralmente, os oficiais remetem à **Corregedoria Auxiliar** e ao **INCRA/MDA** a relação das aquisições, por **malote digital**; havendo imóvel em área de segurança nacional, também à Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional (art. 1.055, §§1º e 2º). Não havendo aquisições no período, a comunicação é dispensada (art. 1.055, §3º).

● Prazos e responsabilidade

Registro — a transferência a estrangeiro deve ser levada a registro em **15 dias** da lavratura (Decreto nº 74.965/74). **Arrendamento** por estrangeiro exige **escritura pública** e segue as mesmas restrições da aquisição (CN-PE, art. 317; Lei nº 8.629/93, art. 23; Prov. CNJ nº 149/2023, que consolidou o antigo Prov. nº 43/2015).

Sanção — o tabelião que lavrar escritura com violação das regras de aquisição por estrangeiro responde **civil e penalmente** (CN-PE, art. 326; Lei nº 5.709/71, art. 15 — nulidade do ato).

QUER O DETALHE COMPLETO?

Este é o **recorte** voltado à compra e venda. O cartório mantém um **guia dedicado** — “Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro” — com as faixas de MEI, hipóteses de não aplicação (Lei nº 13.986/2020), usufruto, usucapião e a posição do STJ/STF.

Três casos do balcão, comentados

Situações recorrentes na venda de imóvel rural, com o encaminhamento que o cartório dá.

◆ CASO 1 — VENDA SIMPLES DA TOTALIDADE, COMPRADOR BRASILEIRO

Sítio de **12 ha**, vendedor solteiro, comprador brasileiro casado. Documentos do imóvel em ordem.

Encaminhamento: certidão da matrícula (30 d) · CCIR + cinco dados (art. 320) · ITR por comprovantes ou declaração <200 ha (art. 1.616) · CAR/NIRF para as averbações do Prov. 195 · ITBI recolhido · geo dispensado (Dec. 12.689/2025) · lavra-se, emite-se DOI, protocola-se **requerendo no mesmo ato as averbações prévias** e o registro da transmissão.

◆ CASO 2 — COMPRADOR ESTRANGEIRO, PESSOA FÍSICA, 4 MEI

Cidadão estrangeiro, residente no Brasil, quer comprar um imóvel de **4 MEI**, fora de faixa de fronteira, e é seu **único** imóvel rural.

Encaminhamento: como está **entre 3 e 50 módulos**, exige-se **autorização do INCRA** (art. 322, §2º). A escritura traz RNM, prova de residência e a autorização (art. 323, §1º). Registra-se em 15 dias, lança-se no **cadastro especial** (art. 1.052) e inclui-se na **comunicação trimestral** (art. 1.055). Sem a autorização do INCRA, **não se lavra** — sob pena de responsabilidade (art. 326).

◆ CASO 3 — COMPRADOR QUER DISPENSAR CERTIDÕES

Comprador diz que “não quer pagar certidão nenhuma” e pede para tocar o ato só com a matrícula.

Encaminhamento: pode-se **dispensar**, por conta e risco do adquirente, as certidões fiscais/pessoais do vendedor e a CND do ITR (arts. 1.320-1.322 e 321), consignando a ciência na escritura. **Não se dispensa**, porém: a certidão atualizada da **matrícula**, o **CCIR** (nulidade — art. 320), o **ITBI** e os **cadastros do Prov. 195** para o registro. O comprador assume os riscos declarados.



Checklist da escritura (tabelionato)

Rol de conferência para a lavratura. As bases estão indicadas para consulta rápida.

Partes e legitimação

- ☐ Qualificação completa com **CPF**, estado civil detalhado e regime de bens (art. 291, III-V).
- ☐ Documentos do estado civil essencial ao ato (art. 265, II); solteiro comprova por declaração (art. 291, V).
- ☐ **Outorga conjugal** do vendedor casado (CC, art. 1.647), salvo separação absoluta.
- ☐ Havendo procurador: **procuração pública**, poderes específicos e especiais (art. 302).

Imóvel

- ☐ Identificação rural: denominação, confrontações, área, poligonais geodésicas, km, CCIR e CNIR (art. 316).
- ☐ **Certidão de inteiro teor e ônus** da matrícula, validade 30 dias (art. 299, II).
- ☐ Continuidade: título anterior registrado em nome do alienante (art. 301).
- ☐ **CCIR** apresentado e cinco dados transcritos (art. 320 e parágrafo único).
- ☐ Teste da **fração mínima de parcelamento** se houver desmembramento (art. 318).

Fiscal, declarações e encerramento

- ☐ **ITBI** recolhido e transcrito; base = maior valor (arts. 299, VI, e 126, §2º).
- ☐ Declaração do vendedor: livre e desembaraçado; ações reipersecutórias (art. 299, III).
- ☐ ITR: comprovantes de 5 exercícios, certidão RFB ou declaração <200 ha (arts. 1.615-1.616) — dispensável pelo adquirente (art. 321).
- ☐ CNDT ou declaração de ciência (art. 299, XI).
- ☐ Consulta **CNIB** renovada na data do ato; código no encerramento (art. 291, XIV).
- ☐ Termo de encerramento: guia **SICASE**, **DOI**, **selo** eletrônico (art. 291, XIV).

COSTEIRO / ESTRANGEIRO

Marinha: verificar SPU; havendo, CAT + laudêmio (art. 299, V/VII). **Estrangeiro:** RNM, residência, autorização do INCRA/Min. Agricultura conforme o caso (arts. 322-323); registrar cadastro especial e comunicação trimestral (arts. 1.052-1.055).

Checklist do registro (RI)

O que o registrador confere depois da escritura — e as averbações prévias que evitam devolutiva.

Qualificação e cadeia

- ☐ **Continuidade** e especialidade subjetiva/objetiva íntegras.
- ☐ Exigências, se houver, feitas **de uma só vez**, por escrito e fundamentadas (art. 898, §2º).
- ☐ Emolumentos e TSNR recolhidos pela guia SICASE antes da efetivação (arts. 1.296-1.298).

Específico do rural

- ☐ **CCIR** — dispensado se já apresentado ao tabelião (art. 1.624); sem ele, nulidade (art. 1.625).
- ☐ **ITR** — comprovantes, certidão RFB ou declaração <200 ha (arts. 1.615-1.616).
- ☐ **Georreferenciamento** — certificação prorrogada até **21/10/2029** para todo imóvel rural (Dec. 12.689/2025); memorial já apresentado dispensa novo na transferência da totalidade (art. 1.613, §3º).
- ☐ Tributos: inexigível prova de quitação como condição do ato (art. 1.623; STF ADI 173/394).

Cadastros obrigatórios — Prov. CNJ 195/2025

► DEVOLUTIVA Nº 1

- ☐ Averbar na matrícula: **CCIR (INCRA)**, **NIRF/CIB (RFB)** e **CAR (ambiental)** (art. 440-AQ, IV, "b").
- ☐ Averbação no **primeiro ato voluntário** — que é este registro (art. 440-AQ, §3º).
- ☐ Exigência **prévia** ao ato de transferência (art. 440-AS, IV); nota devolutiva em 10 dias se faltar (art. 440-AR, §2º).
- ☐ Aproveitar a **escritura** para o saneamento, sem aditamento (art. 440-AR, §§3º e 5º).

SEQUÊNCIA OPERACIONAL RECOMENDADA

- 1 Reunir CCIR, NIRF/CIB e CAR **antes** da escritura.
- 2 Definir estado civil e obter certidão/declaração do vendedor.
- 3 Recolher o **ITBI** e renovar a **CNIB** na data do ato.
- 4 Lavrar a escritura conferindo o checklist do tabelionato; emitir a **DOI**.
- 5 Protocolar no RI requerendo, no **mesmo ato**, as averbações prévias dos cadastros e, em seguida, o registro da transmissão.

§

Minuta — escritura de compra e venda de imóvel rural

Adaptada da minuta-padrão da serventia. Campos variáveis em destaque; os trechos aplicáveis apenas ao **adquirente estrangeiro** vêm na **Cláusula Oitava**, sinalizada. Ajuste ao caso concreto (PF/PJ, partes casadas, marinha, dispensas).

LIVRO: [nº]-E Folha: [nº/nº] TRASLADO: [nº] Protocolo: [nº]

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL

que faz **[NOME/RAZÃO SOCIAL DO VENDEDOR]**, como outorgante vendedor(a) e **[NOME/RAZÃO SOCIAL DO COMPRADOR]**, como outorgado(a) comprador(a), na forma a seguir declarada:

SAIBAM todos quanto esta Escritura Pública de Compra e Venda virem que, aos **[dia por extenso]** de **[mês]** de **[ano]**, neste cartório situado na Rua **[logradouro]**, nº **[nº]**, bairro **[bairro]**, na cidade de **Sirinhaém**, estado de Pernambuco, perante mim, Tabelião Público, compareceram neste ato as partes, todas maiores e capazes, justas e contratadas entre si, a saber:

de um lado, na qualidade de **OUTORGANTE VENDEDOR(A)**: **[RAZÃO SOCIAL / NOME COMPLETO]**, inscrit[o/a] sob o **CNPJ/CPF [nº]**, com sede/domicílio na **[endereço completo]**, na cidade de **[cidade]/[UF]**, CEP **[CEP]**; **[se PJ: representad[o/a] neste ato por seu sócio/procurador Sr(a). (nome), (nacionalidade), (estado civil), (profissão), CPF (nº), documento (nº/órgão), nos termos do Contrato Social/Procuração, registrado na JUCEPE/RCPJ em (data) sob o NIRE (nº)]**, conforme cópia que fica arquivada nestas notas;

e de outro lado, na qualidade de **OUTORGAD[O/A] COMPRADOR[A]**: **[RAZÃO SOCIAL / NOME COMPLETO]**, **[nacionalidade]**, **[estado civil e regime de bens]**, **[profissão]**, inscrit[o/a] no **CPF/CNPJ [nº]**, portador(a) da **[CNH / RG / CRNM-RNM / passaporte] nº [nº] [órgão]**, residente e domiciliad[o/a] na **[endereço completo]**, **[cidade]/[UF]**, CEP **[CEP]**.

*■ Sendo o comprador **estrangeiro**, qualificar por RNM/CRNM ou passaporte e indicar a **nacionalidade** — dado que também é transcrito do CCIR (art. 320, III) e que aciona a Cláusula Oitava.*

Pelas partes aqui presentes, devidamente qualificadas e identificadas através dos seus documentos públicos de identificação, os quais me foram apresentados e cujas cópias ficam arquivadas nestas notas, sendo conhecidas entre si e por mim reconhecidas, me foi requerido que fosse lavrada a presente Escritura Pública de Compra e Venda Definitiva nos termos e condições a seguir descritos e especificados:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL – A OUTORGANTE VENDEDOR[A] declara ser, por justo título, don[a/o], senhor[a] e legítim[a/o] proprietári[a/o] do imóvel rural a seguir descrito:

1.1 – Descrição: Imóvel rural denominado “[denominação, se houver]”, com área de [X] ha, situado em [localidade/distrito], no Município de [cidade], Estado de [UF], com as características, limites e confrontações constantes da matrícula e poligonais referenciadas por sistema geodésico [no que couber], [com indicação do quilômetro de sinalização, se fronteiro a estrada sinalizada]; cadastrado no INCRA sob o **CCIR** nº [nº], inscrito na Receita Federal sob o **NIRF/CIB (CNIR)** nº [nº] e no Cadastro Ambiental Rural sob o **CAR** nº [nº] (art. 316 do CN-PE), adiante denominado simplesmente IMÓVEL.

1.2 – Identificação Registral: O imóvel encontra-se matriculado sob o nº [nº matrícula], ficha [nº], Livro [nº] da Serventia Registral de [comarca], conforme certidão de matrícula emitida em [data] que me foi apresentada e cuja cópia fica arquivada nestas notas.

1.3 – Dados do CCIR (art. 320, parágrafo único, do CN-PE): transcrevem-se: (I) código do imóvel []; (II) nome do detentor []; (III) nacionalidade do detentor []; (IV) denominação []; (V) localização []. Sem a apresentação do CCIR não se lavra a alienação, sob pena de nulidade (art. 320, *caput*).

CLÁUSULA SEGUNDA – DA AQUISIÇÃO – A OUTORGANTE VENDEDOR[A] adquiriu a propriedade do referido imóvel conforme matrícula nº [nº], Livro nº [nº] da Serventia Registral de [comarca], mediante [título aquisitivo], registrado sob o R. [nº], na data de [data], assegurando-se a continuidade registral nos termos do art. 237 da Lei nº 6.015/1973.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO ÔNUS E DISPONIBILIDADE –

3.1 A OUTORGANTE VENDEDOR[A] declara, sob as penas da lei, que o imóvel acima descrito encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou encargos, reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, hipotecas, anticrese, alienação fiduciária, reserva de domínio, enfiteuse, direito de superfície, usufruto, uso, penhora, arresto, sequestro, preempção, retenção, opção, arrolamento ou restrição de natureza semelhante, bem como de dívidas ou débitos, inclusive de natureza trabalhista e previdenciária, e quaisquer outros encargos ou gravames.

3.2 Como forma de demonstrar que a venda não é realizada em fraude à execução, a OUTORGANTE VENDEDOR[A] declara possuir patrimônio mais do que suficiente para arcar com todas e quaisquer demandas e obrigações constituídas e/ou propostas contra si, enquanto titular do imóvel, que possam afetar a presente venda. [A/O] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A] declara que pagará os débitos de **ITR e demais tributos que incidam sobre a propriedade rural** e que se vençam ou tenham vencido desde a sua imissão na posse.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO – Resolveu a OUTORGANTE VENDEDOR[A] vender, como efetivamente vendido fica, [à/ao] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A], pelo preço certo e ajustado de **R\$ [VALOR] ([por extenso])**, pago da seguinte forma: **a) R\$ [valor], [forma/data]; b) R\$ [valor], [forma/data]**. A OUTORGANTE VENDEDOR[A] reconhece o recebimento integral do valor e dá plena, geral e irrevogável quitação, para não mais exigir o pagamento em Juízo ou fora dele, obrigando-se por si e sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito na forma da lei.

Para o cálculo dos emolumentos, considera-se o maior valor entre o declarado, a avaliação fiscal e o venal (art. 126, §2º, do CN-PE). Não se estimam valores neste modelo.

CLÁUSULA QUINTA – DA TRANSMISSÃO DA POSSE E PROPRIEDADE – A OUTORGANTE VENDEDOR[A], reconhecendo a quitação do preço, transmite desde já todo o domínio, direitos, ação e posse que tinha sobre o imóvel, havendo [à/ao] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A] por emposad[a/o] por bem desta escritura e da cláusula *constituti*, nos termos do art. 1.267 c/c art. 1.245 do Código Civil, operando-se a tradição ficta da posse, ressalvando-se que a transferência da propriedade somente se opera com o registro desta escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA SEXTA – DAS DECLARAÇÕES – Declaram as partes que: **a)** para fins da Lei nº 9.613/1998 (red. Lei 12.683/2012) e do Provimento nº 149 do CNJ, com as alterações do Provimento nº 161/2024, sob as penas da lei, não são pessoas politicamente expostas nem representantes, familiares ou estreitos colaboradores de PPE, e não têm envolvimento com terrorismo; **b)** foram cientificadas da necessidade de informar os meios e formas de pagamento (art. 165-A do Prov. 149/CNJ), podendo abster-se sem que isso obste o registro (art. 179); **c)** para efeito da LGPD (Lei nº 13.709/2018), submeteram voluntariamente seus dados, cientes de que serão fornecidos ao DOI, COAF, CENSEC e similares por imposição normativa; **d)** foram orientadas de que a transmissão da propriedade só se opera com o registro (art. 1.245 do CC), cabendo às partes diligenciar a atualização cadastral perante o **INCRA (CCIR)**, a **Receita Federal (ITR/CAFIR)** e o **órgão ambiental (CAR)**, cientes da responsabilidade civil e criminal das declarações (art. 299 do Código Penal); **e)** autorizam e requerem ao Registrador de Imóveis a prática de todos os atos de averbação e registro necessários, **inclusive a averbação prévia dos cadastros obrigatórios do imóvel rural — CCIR, NIRF/CIB e CAR** — nos termos do art. 440-AQ, IV, “b”, e §3º, e do art. 440-AS, IV, do Provimento nº 149/2023 do CNJ (redação do Prov. nº 195/2025), a ser realizada com base nos documentos ora apresentados e previamente ao registro desta escritura.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS DOCUMENTOS, CERTIDÕES E DISPENSAS – Para a lavratura do ato foram apresentados, além dos já citados, os documentos adiante relacionados, ficando arquivados nestas notas.

7.1 – Apresentados — (I) relativos ao imóvel:

- a) Certidão atualizada de matrícula, emitida em [data] pela Serventia Registral de [comarca] (validade 30 dias);
- b) CCIR nº [nº], exercício [];
- c) prova do ITR: [comprovações dos 5 últimos exercícios / certidão da RFB / declaração de imóvel com área inferior a 200 ha, na forma do art. 1.616 do CN-PE];
- d) recibo do CAR nº [nº] e comprovante do NIRF/CIB, para as averbações da Cláusula Sexta;
- e) guia e comprovante de recolhimento do ITBI nº [nº], no valor de R\$ [valor], avaliação fiscal de R\$ [valor];
- f) [se imóvel em terreno de marinha: Certidão de Autorização de Transferência – CAT, guia de laudêmio e Certidão da SPU].

Georreferenciamento: a certificação não é exigível para este ato, por estar o prazo prorrogado para 21/10/2029 para todo imóvel rural (Decreto nº 12.689/2025). Havendo memorial já apresentado, dispensa-se novo na transferência da totalidade (art. 1.613, §3º, do CN-PE).

(II) relativos ao vendedor:

- a) [CNDT nº __, se apresentada];
- [OPÇÃO A – CND/CPEND:] Certidão [Negativa / Positiva com Efeitos de Negativa] de Créditos Tributários Federais e Dívida Ativa da União, nº [], válida até [data]. Este Tabelião procedeu à consulta da regularidade fiscal do transmitente perante a Fazenda Nacional; a consulta tem caráter informativo e não é condição para a lavratura.
- [OPÇÃO B – CPD:] Foi emitida Certidão Positiva de Débitos em nome do transmitente. As partes foram orientadas quanto ao art. 185 do CTN (LC 118/2005) e à possibilidade de averbação de CDA na matrícula (Prov. nº 204/2025 do CNJ), e declararam prosseguir. A consulta não é condição para a lavratura.
- [OPÇÃO C – informações insuficientes:] O sistema retornou informações insuficientes para emitir certidão. As partes foram orientadas quanto ao art. 185 do CTN e à averbação de CDA (Prov. 204/2025) e declararam prosseguir. A consulta não é condição para a lavratura.

7.2 – Certidões dispensadas e assunção de responsabilidade. [A/O] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A] foi cientificad[a/o] da possibilidade de obtenção prévia das certidões abaixo e dos riscos de sua não apresentação, optando expressamente pela dispensa:

- a) CND do ITR — dispensável pelo adquirente, que responderá pelos débitos fiscais existentes (art. 321 do CN-PE);
- b) certidões fiscais e pessoais do vendedor — dispensáveis, por conta e risco do adquirente (arts. 1.320 a 1.322 do CN-PE);
- c) [se terreno próprio: Certidão da SPU não exigida, por constar na matrícula tratar-se de terreno próprio].

As partes foram advertidas dos riscos e concordaram em prosseguir.

7.3 – Consulta à CNIB (art. 14 do Prov. nº 39/2014 do CNJ): a consulta em nome do transmitente resultou [NEGATIVA, código HASH nº __, em (data) / POSITIVA — hipótese em que, nos termos do §2º do art. 299 do CN-PE, a indisponibilidade não impede a lavratura, tendo as partes sido comunicadas de que poderá obstar o registro enquanto vigente a restrição].

► DESTAQUE · APLICÁVEL SOMENTE QUANDO O ADQUIRENTE FOR ESTRANGEIRO

CLÁUSULA OITAVA – DA AQUISIÇÃO POR ADQUIRENTE ESTRANGEIRO – Tratando-se de aquisição por pessoa estrangeira, física ou jurídica, observa-se o regime da Lei nº 5.709/1971 e dos arts. 322 a 326 do CN-PE, consignando-se:

8.1 – Identificação. [A/O] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A] é [pessoa física / pessoa jurídica] estrangeir[a/o], de nacionalidade [], portador[a] de [RNM/CRNM / passaporte] nº [], com prova de residência no território nacional em [endereço/documento] (art. 323, §1º, I e II).

8.2 – Pessoa física — limites e autorização (art. 322). O imóvel corresponde a [] módulos de exploração indefinida (MEI). Declara [a/o] adquirente, sob sua responsabilidade, que [é / não é] proprietári[a/o] de outro imóvel rural no País (art. 322, §4º). Conforme o caso:

(i) área inferior a 3 módulos e único imóvel — aquisição livre, independentemente de autorização, ressalvada área indispensável à segurança nacional (art. 322, §1º);

(ii) área entre 3 e 50 módulos, ou mais de um imóvel ainda que somando até 3 módulos — depende de autorização do INCRA nº [], de [data] (art. 322, §§2º e 3º; art. 323, §1º, III).

8.3 – Pessoa jurídica estrangeira (art. 323). [Quando for o caso:] a aquisição, seja qual for a extensão, depende de aprovação do Ministério da Agricultura, transcrevendo-se nesta escritura o ato autorizativo, os documentos de constituição e a licença de funcionamento no Brasil (art. 323, §2º). Aplica-se igual exigência em fusão, incorporação, alteração de controle ou transformação de PJ nacional em estrangeira (art. 323, §3º).

8.4 – Limite territorial do município (art. 324). Declara-se, com base em certidão do Registro de Imóveis, que a soma das áreas rurais pertencentes a estrangeiros no Município não ultrapassa 1/4 (um quarto) de sua superfície.

8.5 – Faixa de fronteira e segurança nacional. [Se aplicável:] por situar-se o imóvel em faixa de fronteira ou área indispensável à segurança nacional, consigna-se o assentimento prévio do órgão competente (Conselho de Defesa Nacional), nº [].

8.6 – Registro, cadastro especial e comunicações. As partes estão cientes de que o registro da aquisição por estrangeiro observará o cadastro especial em registro auxiliar (arts. 1.052 a 1.054 do CN-PE), sem dispensa da escrituração no Livro 2, e que o Oficial remeterá trimestralmente às Corregedorias Auxiliares e ao INCRA/MDA a relação das aquisições por estrangeiros (art. 1.055).

8.7 – Responsabilidade do Tabelião. Este Tabelião consigna a observância das prescrições legais referentes à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, sob pena de responsabilidade civil e penal (art. 326 do CN-PE).

DO ENVIO DA DOI – Certifico que da presente escritura será emitida a DOI – Declaração sobre Operações Imobiliárias à Secretaria da Receita Federal do Brasil, conforme instrução normativa vigente.

DO ENCERRAMENTO – Assim o disseram e dou fé. Pediram-me e lhes lavrei a presente escritura, a qual, lida em voz alta perante as partes, foi achada conforme, outorgaram, aceitaram e assinaram. Eu, [Nome do Tabelião], Tabelião da Serventia Notarial e Registral de Sirinhaém-PE, a fiz lavrar, conferi, subscrevi e assino-a.

Recolhidos os emolumentos, TSNR, FERC, FERM e FUNSEG na forma da tabela vigente, referentes à Escritura Pública e Primeiro Traslado. Selo Digital — consulte a autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital.

_____ Outorgante Vendedor(a) _____ Outorgad[o/a] Comprador[a]

Em testemunho da verdade — _____ [Nome do Tabelião] · Tabelião/Registrador.

Minuta de apoio, adaptada da escritura-padrão da serventia ao regime do imóvel rural. Não substitui a análise do caso concreto pelo tabelião. As Cláusulas Oitava e os campos correlatos só se aplicam quando o adquirente for estrangeiro.



Quadro-síntese para revisão rápida

Sempre exigir

Matrícula (30 d) · CCIR · CAR/NIRF · situação do ITR · ITBI. Sem CCIR não se lavra nem registra (arts. 320, 1.625).

Pode dispensar (adquirente)

CND do ITR (art. 321) e certidões fiscais/pessoais do vendedor (arts. 1.320-1.322), por conta e risco, consignado na escritura.

Cinco dados do CCIR

Código · detentor · nacionalidade · denominação · localização (art. 320, § único).

ITR < 200 ha

Declaração substitui comprovantes (art. 1.616).

Georreferenciamento

Certificação prorrogada a **21/10/2029** para todo imóvel rural (Dec. 12.689/2025).

Fração mínima (FMP)

Desmembramento só se parte e remanescente ≥ FMP (art. 318); exceção: anexação a confinante.

Devolutiva nº 1

Averbar CCIR + NIRF/CIB + CAR antes do registro (Prov. 195/2025, arts. 440-AQ/AR/AS).

Prazo do registro

Exame e registro em 10 dias (art. 898). Transmissão a estrangeiro: registrar em 15 dias.

Estrangeiro PF

<3 módulos livre · 3-50 INCRA · >1 imóvel INCRA · até 50 MEI (art. 322).

Estrangeiro PJ

Aprovação do Ministério da Agricultura (art. 323). Empresa BR c/ capital estrangeiro: cautela (ADPF 342).

Marinha (litoral)

SPU · CAT · laudêmio (art. 299, V/VII). Verificar antes de lavrar.

Base de emolumentos

Maior valor entre declarado, avaliação fiscal e venal (art. 126, §2º).

A REGRA DE OURO

Reúna **CCIR, NIRF/CIB e CAR antes da escritura**, consigne-os no ato e **requeira as averbações prévias no mesmo protocolo do registro**. É o que transforma uma venda de imóvel rural em um único fluxo, sem devolutiva e sem remarcar o ato.



Fontes normativas consultadas

Toda afirmação deste guia está ancorada nas fontes abaixo, verificadas em seus textos oficiais. Não se reproduz jurisprudência ou legislação inexistente.

Constituição e leis federais

- CF/88 — arts. 20; 91, §1º, III; 183, §3º; 191, § único; 190.
- Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) — arts. 4º, I; 65.
- Lei nº 5.709/71 e Decreto nº 74.965/74 — aquisição por estrangeiro.
- Lei nº 5.868/72 — fração mínima de parcelamento.
- Lei nº 6.015/73 (LRP) — art. 176, §§3º-7º; continuidade.
- Lei nº 8.629/93 — art. 23; Lei nº 13.986/2020.
- Lei nº 9.393/96 — ITR; Lei nº 7.433/85 e Decreto nº 93.240/86.
- Lei nº 12.651/2012 — Código Florestal (CAR, APP, reserva legal).
- Decreto-Lei nº 9.760/46 — terrenos de marinha.

Normas administrativas

- **Código de Normas de PE** — Prov. CGJ nº 11/2023: arts. 126; 265; 291; 293-294; 299; 301-307; 315-326; 898; 1.052-1.055; 1.296-1.298; 1.318-1.322; 1.613-1.628.
- **Provimento CNJ nº 149/2023** (Código Nacional de Normas — Foro Extrajudicial), com o **Prov. nº 195/2025**: arts. 440-AQ, 440-AR, 440-AS (cadastros obrigatórios).
- **Decreto nº 4.449/2002** e **Decreto nº 12.689/2025** — georreferenciamento (prazo a 21/10/2029).
- Prov. CNJ nº 39/2014 — CNIB.

Jurisprudência citada

- STF — ADI nº 173 e nº 394; Súmula 340; ADPF nº 342 (em curso).

Sobre este material

Produzido por **Márcio Gonzalez Leite**, Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE, para fins didáticos e de orientação. Não substitui a análise do caso concreto. Controvérsias são apresentadas como tais; emolumentos são tratados apenas no plano normativo. Atualizado em **agosto de 2026**. Havendo alteração normativa posterior, prevalece o texto vigente.



Cartório Márcio Gonzalez

SIRINHAÉM · PERNAMBUCO