

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 E MODELO

BASE NORMATIVA

Código de Normas de PE (Prov. CGJ nº 11/2023) · Lei nº 6.015/1973 · Lei nº 4.504/1964 · Lei nº 5.709/1971 · Lei nº 8.629/1993 · Provimento CNJ nº 149/2023 (com o Prov. nº 195/2025) · Decreto nº 4.449/2002 · Decreto nº 12.689/2025

Guia notarial e registral do Cartório de Sirinhaém-PE — 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.

Material produzido por Márcio Gonzalez Leite, Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE.

Sumário

- 1. Como usar este guia
- 2. O imóvel rural e seus três cadastros
- 3. A escritura de compra e venda — requisitos gerais e das escrituras de imóveis
- 4. O que muda no imóvel rural — CCIR, ITR, fração mínima e desmembramento
- 5. O registro no Registro de Imóveis — prazos, georreferenciamento e cadastros obrigatórios
- 6. Sensibilidades da nossa faixa litorânea — marinha/SPU, CPRH e ambiental
- 7. O recorte do adquirente estrangeiro — limites, autorizações e comunicações
- 8. Três casos do balcão, comentados
- 9. Checklist da escritura (tabelionato)
- 10. Checklist do registro (Registro de Imóveis)
- 11. Minuta consolidada — escritura de compra e venda de imóvel rural
- 12. Quadro-síntese para revisão rápida
- 13. Fontes normativas consultadas
- Registro de alterações desta edição

Base normativa e data de fechamento

Item	Conteúdo
Data de fechamento	09/09/2026
Norma estadual	Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro de Pernambuco — Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023
Norma nacional	Código Nacional de Normas — Provimento CNJ nº 149/2023, com as alterações dos Provimentos CN nº 188/2024, 195/2025, 204/2025 e posteriores
Leis federais principais	Lei nº 4.504/1964; Lei nº 5.709/1971; Lei nº 5.868/1972; Lei nº 6.015/1973; Lei nº 8.629/1993; Lei nº 9.393/1996; Lei nº 12.651/2012
Regulamentos	Decreto nº 59.566/1966; Decreto nº 74.965/1974; Decreto nº 4.449/2002, com a redação do Decreto nº 12.689/2025
Jurisprudência de fechamento	STF, ADPF 342 e ACO 2463 (j. 23/04/2026); STF, ADI 173 e ADI 394; STJ, Tema 1113

IMPORTANTE

Validade no tempo. Este material foi fechado em 09/09/2026. Havendo alteração normativa posterior, prevalece o texto vigente. Emolumentos são tratados apenas no plano normativo; os valores concretos seguem a tabela vigente e a guia do SICASE.

1 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.

1.1 O escudo do art. 1.318, §1º, do CN-PE

Cumprido o rol deste guia, não há espaço legítimo para exigências extras no registro.

CN-PE, art. 1.318, §1º — "Ressalvadas possíveis pendências de postergação de averbação na respectiva matrícula, é vedada a formulação de exigências, pelo cartório de Registro de Imóveis, de outros requisitos e documentos além dos expressamente constantes neste Código."

Esse escudo, porém, é relativo: não alcança as normas nacionais do CNJ, de observância obrigatória — daí o bloco sobre o Provimento CN nº 195/2025 — nem as leis federais especiais, como a Lei nº 9.393/1996 quanto ao ITR.

1.2 Hierarquia adotada

Quando o Provimento do CNJ e o Código de Normas de Pernambuco dispuserem de forma diferente, prevalece o CNJ. A lei federal prevalece sobre a norma estadual.

IMPORTANTE

Na dúvida, NÃO se exige. Havendo dúvida sobre exigir ou não documento que não esteja expressamente previsto, o caminho não é a recusa preventiva: é não exigir (CN-PE, art. 1.318, §1º; art. 1.623; Provimento CNJ nº 149/2023, art. 179). A exigência só se formula quando ancorada em dispositivo identificado, de uma só vez, articuladamente e com os fundamentos de fato e de direito (CN-PE, art. 1.185, caput e §2º). Persistindo a divergência sobre a registrabilidade do título já instruído, o caminho é a suscitação de dúvida a requerimento do interessado (CN-PE, arts. 1.190 e 1.191; LRP, arts. 198 a 204) — nunca a recusa preventiva, cuja formalização negada sujeita o oficial às penas do art. 32 da Lei nº 8.935/1994.

Prov. CNJ nº 149/2023, art. 179 — "Notários e registradores não recusarão a prática de ato a seu cargo tão somente por motivo de falta de informação ou documento cuja obtenção seja determinada exclusivamente em razão do disposto neste Capítulo."

1.3 Como ler as etiquetas

Etiqueta	Significado
LEI	lei federal ou regulamento federal
CN-PE	Código de Normas de Pernambuco (Prov. CGJ/TJPE nº 11/2023)
CNJ	Provimento nacional (Prov. CNJ nº 149/2023 e alterações)
JURIS.	jurisprudência
CARTÓRIO	prática da serventia, sem imposição normativa

2 O imóvel rural e seus três cadastros

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

2.1 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 4.504/1964, art. 4º, I; Lei nº 8.629/1993, art. 4º, I). É essa destinação que atrai as regras de CCIR, ITR e módulo rural que veremos adiante.

2.2 Módulo rural, módulo fiscal, fração mínima e o MEI

Quatro medidas costumam ser confundidas. Vale distingui-las porque cada uma cumpre uma função diferente.

Medida	O que é e para que serve
Módulo rural	Área apurada para CADA IMÓVEL, conforme o tipo de exploração e a força de trabalho familiar (Lei nº 4.504/1964, art. 4º, II e III). Parâmetro do Estatuto da Terra.
Módulo fiscal	Fixado por município pelo INCRA. Parâmetro da pequena propriedade (até 4 módulos fiscais, "respeitada a fração mínima de parcelamento", redação da Lei nº 13.465/2017) e da média propriedade (mais de 4 e até 15), na Lei nº 8.629/1993, art. 4º, II e III. Note que a própria definição de pequena propriedade já remete à FMP do item 2.3.
Fração mínima de parcelamento (FMP)	Menor área em que um imóvel rural pode ser desmembrado ou dividido para fins de transmissão. Ver o item 2.3 abaixo.
Módulo de exploração indefinida (MEI)	Unidade usada apenas para medir os limites de aquisição por estrangeiro na Lei nº 5.709/1971 e no Decreto nº 74.965/1974 (bloco 7). Não se confunde com o módulo fiscal.

NOTA

Nota histórica. O módulo fiscal foi introduzido pela Lei nº 6.746/1979, que alterou o Estatuto da Terra. O texto compilado e atualizado da Lei nº 4.504/1964 não pôde ser lido em fonte oficial no fechamento desta edição (planalto.gov.br devolveu ECONNRESET e o repositório LEGIN da Câmara devolveu 404 para a norma atualizada). Por isso, não se pina aqui o artigo específico da alteração. As definições de propriedade familiar e módulo rural constam do art. 4º, II e III, do Estatuto da Terra; as de pequena e média propriedade, do art. 4º, II e III, da Lei nº 8.629/1993, este conferido em fonte acessível.

2.3 A fração mínima de parcelamento, com precisão

Lei nº 5.868/1972, art. 8º, caput — "Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do artigo 65, da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixada no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área." (Texto conferido em www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1970-1979/lei-5868-12-dezembro-1972-358040-norma-1972-358040-norma-atualizada-pl.html.)

A FMP não "corresponde ao módulo mínimo". A lei federal manda comparar duas grandezas — o módulo calculado para o imóvel e a fração mínima de parcelamento fixada por zona típica e tipo de exploração (art. 8º, §1º) — e aplicar a de MENOR ÁREA. Em Pernambuco, o art. 318 do CN-PE toma por parâmetro operacional a FMP determinada pelo INCRA e impressa no CCIR; mas a comparação legal permanece, e é ela que prevalece se resultar área menor.

2.4 Os três cadastros do imóvel rural

Todo imóvel rural convive com três cadastros de órgãos diferentes. Desde o Provimento CN nº 195/2025, todos devem constar da matrícula (bloco 5) — por isso o cartório os coleta já na escritura.

Cadastro	Órgão e conteúdo
CCIR	INCRA. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Prova o cadastro do imóvel. Sem ele não se pode vender, sob pena de nulidade (CN-PE, art. 320).
ITR / NIRF · CIB	Receita Federal. Inscrição fiscal do imóvel e o imposto territorial rural. Quitação por comprovantes, certidão ou declaração (arts. 1.615 e 1.616).
CAR	Órgão ambiental. Cadastro Ambiental Rural. Registra reserva legal, APP e demais informações ambientais. Cadastro obrigatório do fólio real (Prov. CN nº 195/2025).
Georreferenciamento	INCRA/SIGEF. Descrição do perímetro por coordenadas geodésicas. Exigência prorrogada — ver item 5.6.

NA PRÁTICA

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

3 A escritura de compra e venda

3.1 Quando a escritura pública é obrigatória

A compra e venda de imóvel rural exige escritura pública sempre que o VALOR DO IMÓVEL superar 30 salários mínimos, considerando-se, para esse enquadramento, o valor do recolhimento do tributo ou da avaliação fiscal, e não o preço atribuído pelas partes. CN-PE (CC, art. 108; CN-PE, art. 298, caput e §§1º a 3º).

CN-PE, art. 298, §3º — "O valor a ser considerado para o enquadramento de instrumento particular a que alude o art. 108 do Código Civil é o valor do imóvel e não o valor do negócio jurídico atribuído pelas partes."

O §2º acrescenta que, havendo recolhimento de ITBI acima de 30 salários mínimos, a mera declaração de erro na tributação não basta para enquadrar o ato como instrumento particular, salvo se houver devolução do excedente pelo município.

ATENÇÃO

Adquirente estrangeiro: o piso não existe. Sendo o adquirente pessoa estrangeira, física ou jurídica, a escritura pública é DA ESSÊNCIA DO ATO, qualquer que seja o valor do imóvel, não incidindo o piso de 30 salários mínimos do art. 108 do CC — Lei nº 5.709/1971, art. 8º; CN-PE, art. 1.644 (aquisição, promessa de aquisição, arrendamento e constituição de direitos reais) e art. 1.642 (arrendamento). O mesmo vale para o brasileiro casado com estrangeiro em regime diverso da completa separação de bens (CN-PE, art. 1.649). Ver o bloco 7.

3.2 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 e II).
- Qualificação das partes — nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio, endereço e CPF (art. 291, III). Vale para o VENDEDOR e para o COMPRADOR, em idênticos termos.
- Estado civil detalhado — sendo casada a parte: data do casamento, serventia, livro, folha e termo da certidão, regime de bens, menção expressa ao pacto antenupcial (se houver) e qualificação completa do cônjuge (art. 291, IV). Solteiro declara-o; união estável formalizada menciona tabelionato, livro, folha e regime (art. 291, V; documentos do art. 265, II).
- Identidade, capacidade e procuração — reconhecimento das partes e de quantos hajam comparecido, por si, como representantes, intervenientes ou testemunhas (art. 291, VI). Havendo procurador, qualificação com data, livro, folha e serventia (art. 291, IX). Para atos translativos, a procuração deve ser pública, com poderes específicos e especiais (art. 302).
- Manifestação clara da vontade das partes e dos intervenientes (art. 291, X).
- 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 as assinaturas das partes, dos demais comparecentes e do tabelião (art. 291, XIV, alíneas "a" a "d").
- Testemunhas dispensadas nos instrumentos públicos, ressalvados testamentos e as hipóteses em que a lei as exija como requisito essencial (art. 252).

ATENÇÃO

Procuração e outorga conjugal. Vendedor casado, salvo regime de separação absoluta, precisa de outorga do cônjuge para alienar (CC, art. 1.647, I). A anuência ou autorização de outra pessoa, quando necessária à validade do ato, prova-se do mesmo modo que este e constará, sempre que possível, da própria escritura (CN-PE, art. 292). 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 (art. 302).

3.3 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 e a NATUREZA DO TERRENO — se próprio, alodial ou de marinha —, além das características e confrontações (art. 299, I). Constando a descrição da matrícula, o instrumento pode consignar apenas o número do registro ou matrícula e a completa localização (art. 299, §3º).
- Certidão de inteiro teor de propriedade e ônus, com o número da matrícula, validade de 30 dias e referência expressa à data de emissão (art. 299, II).
- Declaração do vendedor de que o imóvel está livre e desembaraçado, e sobre a inexistência de ações reais e reipersecutórias — OU declaração de ciência do adquirente quanto aos ônus existentes e às possíveis consequências jurídicas futuras, não gerando efeitos a alienação perante o credor (art. 299, III).
- Inscrição perante a municipalidade (art. 299, IV) e inscrição perante a SPU, quando for o caso (art. 299, V).
- ITBI ou ICD — transcrição resumida da guia de recolhimento ou da respectiva certidão de quitação (art. 299, VI). Em Pernambuco, o imposto causa mortis e doação chama-se ICD.
- Terreno de marinha ou aforamento — guia ou recibo do laudêmio, com banco, agência, valor e código de receita, e a certidão de autorização de transferência (CAT) (art. 299, VII).
- Pacto antenupcial, se exigível para o regime, tanto de alienantes como de adquirentes pessoas físicas (art. 299, IX).
- CNDT — Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas ou declaração de ciência das partes de que poderá ser obtida (art. 299, XI).
- Aquisição de terrenos de marinha por pessoas estrangeiras — quando necessário, documento de autorização do Governo Federal (art. 299, XV).

NOTA

A raiz federal dos incisos II e III — Lei nº 7.433/1985 e Decreto nº 93.240/1986. Os dois primeiros requisitos do art. 299 não são invenção estadual: reproduzem a lei federal que disciplina os requisitos da lavratura de escrituras públicas. **Validade de 30 dias.** Decreto nº 93.240/1986, art. 1º, IV — apresenta-se "a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias". É daí que vem o prazo do art. 299, II do CN-PE. **Por que a declaração do vendedor não é redundante.** Decreto nº 93.240/1986, art. 1º, §3º — "A apresentação das certidões previstas no inciso IV, deste artigo, não eximirá o outorgante da obrigação de declarar na escritura pública, sob pena de responsabilidade civil e penal, a existência de outras ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo." Ou seja: a certidão NÃO substitui a declaração do art. 299, III — as duas se somam, e a declaração é prestada sob responsabilidade civil e penal. (Texto conferido em 1riboa.com.br/decreto-no-93-240-de-09-09-1986-...; planalto.gov.br devolveu ECONNRESET no fechamento desta edição.) **Ressalva de rigor.** A Lei nº 7.433/1985 e o Decreto nº 93.240/1986 também são a raiz federal da dispensa das certidões fiscais pelo adquirente, que passa a responder pelos débitos existentes — regime que o CN-PE reproduz nos arts. 321 e 1.320. O PARÁGRAFO EXATO que veicula essa dispensa não pôde ser fixado em texto oficial no fechamento desta edição, e por isso não se põe aqui dispositivo específico: para o ato, prevalecem os arts. 321 e 1.320 do CN-PE, conferidos e transcritos nos itens 3.10 e 4.3.

3.4 ITBI: base de cálculo e momento do fato gerador

CAUTELA

Duas bases distintas, que não se confundem. (i) EMOLUMENTOS — o cálculo incide sobre o valor da avaliação judicial ou fiscal e, na sua falta, o valor venal e, na ausência deste, o valor declarado pelas partes, prevalecendo o de MAIOR VALOR (CN-PE, art. 126, §2º), atualizado na forma do §3º quando a avaliação tiver mais de 12 meses. (ii) ITBI — a base é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado. O valor declarado pelo contribuinte presume-se verdadeiro, só podendo ser afastado por processo administrativo próprio (CTN, art. 148; STJ, 1ª Seção, Tema 1113, REsp 1.937.821/SP). A regra do "maior valor" do art. 126, §2º, é de EMOLUMENTOS e não serve de base ao ITBI.

Quanto ao momento do fato gerador, este material não toma posição na controvérsia. O que se pode afirmar com segurança:

- Transcreve-se resumidamente a guia de recolhimento ou a certidão de quitação (art. 299, VI). Na imunidade, isenção ou não incidência, arquiva-se a certidão ou declaração da autoridade fazendária (art. 305).
- O recolhimento prévio à lavratura decorre da legislação municipal e da ressalva final do art. 303 do CN-PE — "ressalvadas às hipóteses em que o próprio ato seja fato gerador do tributo, onde é necessário a apresentação de sua quitação" —, e o art. 1.327 considera o imposto devido, apenas, no ato da celebração da escritura definitiva.
- A transmissão da propriedade, porém, só se opera com o registro (CC, art. 1.245), como declara a própria Cláusula Sexta da minuta.
- A definição do momento do fato gerador do ITBI está PENDENTE no STF: o Tema 1124 (ARE 1.294.969) teve o julgamento de 12/02/2021 cancelado pelo Plenário em sessão virtual encerrada em 26/08/2022, com acolhimento dos segundos embargos de declaração do Município de São Paulo, e aguarda re julgamento. Não se cite a tese anterior como vinculante, nem se afirme o contrário como assentado.

3.5 Ônus, ações, execuções e indisponibilidade

O art. 299, III, admite duas redações alternativas: a declaração de que o imóvel está livre, ou a declaração de ciência do adquirente quanto aos ônus existentes. Havendo ações, execuções, ações reais ou reipersecutórias ou penhora judicial, a escritura deve referir o juízo e o número do processo, cabendo ao tabelião alertar o adquirente (art. 304, caput). Ações e execuções certificadas pelos distribuidores devem ser consignadas na escritura, para ciência do comprador (art. 1.321).

CAUTELA

Vedação absoluta — art. 304, §1º, do CN-PE. A penhora efetivada em processo de execução de dívida da Previdência Social (Lei nº 8.212/1991, art. 53, §1º) e o registro de cédulas hipotecárias rural, industrial e comercial (Decreto-Lei nº 167/1967) TORNAM O IMÓVEL INDISPONÍVEL POR DISPOSIÇÃO LEGAL, não podendo ser lavrado, sob pena de responsabilidade civil e penal do tabelião, qualquer ato de alienação ou oneração do bem penhorado ou oferecido em garantia. Nessa hipótese não socorre a cláusula alternativa de ciência: não se lava. O ponto é especialmente sensível no rural, onde a cédula de crédito rural é garantia corriqueira.

3.6 Venda de ascendente a descendente

ATENÇÃO

Anuência de todos os demais descendentes e do cônjuge. Sendo vendedor e comprador ascendente e descendente, qualquer que seja o grau de parentesco, devem intervir como ANUENTES, no próprio título, todos os demais descendentes e o cônjuge do alienante, sob pena de anulabilidade e de recusa do registro (CN-PE, art. 1.324; CC, art. 496). Dispensa-se o consentimento do cônjuge do alienante na separação de bens CONVENCIONAL (CN-PE, art. 1.324, parágrafo único, ainda que casados anteriormente ao Código Civil de 2002) e na separação OBRIGATÓRIA (CC, art. 496, parágrafo único). As duas hipóteses somam-se, porque os textos divergem: o Código de Normas fala em separação convencional e o Código Civil, em separação obrigatória. Cada anuente é qualificado por inteiro e assina o instrumento.

3.7 O imóvel está arrendado? O direito de preferência do arrendatário

Este é um risco invisível na matrícula, porque o registro do contrato de arrendamento rural é FACULTATIVO, com efeito meramente publicista (CN-PE, art. 1.620), salvo nas hipóteses do art. 1.407, I a III (arrendatário estrangeiro), em que é obrigatório.

Lei nº 4.504/1964, art. 92, §3º — "No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de perempção dentro de trinta dias, A CONTAR DA NOTIFICAÇÃO JUDICIAL OU COMPROVADAMENTE EFETUADA, MEDIANTE RECIBO." (Texto conferido em modeloinicial.com.br/lei/L-4504-1964/estatuto-terra/art-92 e em jurishand.com/lei-4504-de-30-novembro-1964/artigo-92; planalto.gov.br devolveu ECONNRESET e o LEGIN da Câmara devolveu HTTP 429 no fechamento desta edição.)

Lei nº 4.504/1964, art. 92, §4º — "O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis."

Lei nº 4.504/1964, art. 92, §5º — "A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante."

O que o cartório faz:

1. Pergunta expressamente se o imóvel está arrendado, dado em parceria ou cedido a qualquer título — a resposta não vem da matrícula.
2. Não estando: colhe declaração negativa do vendedor, sob as penas da lei (cláusula própria na minuta).
3. Estando: exige prova de que o arrendatário foi cientificado da venda — por notificação judicial ou notificação comprovadamente efetuada, mediante recibo (art. 92, §3º) — e de que decorreram os 30 dias, CONTADOS DESSA NOTIFICAÇÃO, sem exercício da preferência; ou renúncia expressa. Arquiva o documento e consigna os dados na escritura.
4. Adverte o comprador de que a alienação NÃO interrompe a vigência do arrendamento ou da parceria, ficando ele sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.

IMPORTANTE

Forma da notificação — está na própria lei. A forma da cientificação e o termo inicial dos 30 dias constam do PRÓPRIO §3º do art. 92 do Estatuto da Terra: o prazo corre "a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo". São, portanto, DUAS as vias que a lei admite — a notificação JUDICIAL e a notificação COMPROVADAMENTE EFETUADA, mediante recibo. Nesta segunda hipótese cabe, na prática da serventia, a notificação por Registro de Títulos e Documentos ou o recibo firmado pelo próprio arrendatário, porque ambas produzem a comprovação que a lei exige. **O papel do Decreto nº 59.566/1966.** O art. 45 do regulamento REITERA o direito e o prazo, remetendo expressamente ao dispositivo legal: "Fica assegurado ao arrendatário o direito de preempção na aquisição do imóvel rural arrendado. Manifestada a vontade do proprietário de alienar o imóvel, deverá notificar o arrendatário para, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da notificação, exercer o seu direito (Art. 92, §3º do Estatuto da Terra)." O artigo NÃO tem parágrafos e NÃO acrescenta forma alguma à do §3º. (Textos conferidos em modeloinicial.com.br/lei/DEC-59566-1966/decreto-59566/art-45 e em anttlegis.antt.gov.br.) **Consequência para o balcão.** Não se exija do vendedor via de notificação que a lei não impõe, nem se recuse o recibo firmado pelo arrendatário: ele é, literalmente, uma das formas do §3º. O que se exige é a COMPROVAÇÃO — e o arquivamento do documento comprobatório nas notas.

3.8 Continuidade: dois planos que não se confundem

IMPORTANTE

Plano NOTARIAL. O tabelião não pratica ato relativo a imóvel sem que o título anterior esteja registrado na matrícula em nome do alienante, SALVO se a circunstância for consignada na escritura, com ciência do interessado e assunção da responsabilidade pelos atos registrares anteriores (CN-PE, art. 301, parte final). Não é, portanto, recusa obrigatória. **Plano REGISTRAL.** Não estando o imóvel matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade (CN-PE, art. 1.168). Estando o título anterior em outro cartório, exigirá certidão atualizada de inteiro teor da matrícula ou das transcrições, com validade de 30 dias, que fica arquivada (art. 1.169, caput e §§1º e 2º).

3.9 Consulta à CNIB

IMPORTANTE

CNJ — consulta obrigatória e prévia. A consulta à CNIB é obrigatória para todos os notários e registradores de imóveis e deve ser prévia à prática do ato, consignando-se no instrumento o resultado e o respectivo código (hash): Prov. CNJ nº 39/2014, art. 14, caput; Prov. CNJ nº 149/2023, art. 320-F, caput e parágrafo único (incluído pelo Prov. CN nº 188/2024). O Prov. nº 39/2014 permanece integralmente em vigor, conservado pelo Prov. nº 149/2023. **CN-PE.** O código de consulta da CNIB deve constar do termo de encerramento (art. 291, XIV, "c"). A existência de comunicação de indisponibilidade NÃO impede a lavratura da escritura, mas obriga a cientificação expressa das partes de que a restrição poderá impedir o registro enquanto vigente (art. 304, §2º, com remissão ao art. 14, §1º, do Prov. nº 39/2014). Regra equivalente para procurações: art. 446, §§3º e 4º, do CN-PE. **CARTÓRIO.** Por segurança, a serventia renova a consulta na própria data do ato. Essa periodicidade é prática da serventia — não decorre do art. 304, que trata de outra coisa.

3.10 O que o cartório NÃO pode exigir — três regimes distintos

Aqui moram três situações que o balcão costuma confundir. Elas não são a mesma coisa e não se documentam do mesmo jeito.

Regime	Do que se trata
Inexigibilidade objetiva	A norma VEDA exigir. Não há dispensa a pedir nem risco a assumir.
Dispensa com assunção	O adquirente pode dispensar e, dispensando, assume os débitos.
Declaração de ciência	A parte declara ciência de que a certidão poderia ser obtida.

(i) Inexigibilidade objetiva. Sendo o vendedor pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, NÃO SERÁ NECESSÁRIO apresentar a CND da Previdência Social nem a Certidão conjunta RFB/PGFN relativa a tributos federais e Dívida Ativa da União (CN-PE, art. 1.322, I e II). Os Tabeliães ficam DISPENSADOS DE EXIGIR certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de tributos municipais, estaduais ou federais (art. 303, ressalvada a hipótese em que o próprio ato seja fato gerador do tributo). É INEXIGÍVEL, para a prática dos atos registrais, a prova de inexistência ou quitação de débitos tributários (art. 1.623 e parágrafo único; STF, ADI 173 e ADI 394; CNJ, PP nº 0001230-82.2015.2.00.0000). Apresentada voluntariamente alguma dessas certidões, ante sua inexigibilidade, consignam-se denominação, espécie, código, data de emissão e validade (art. 1.322, §1º).

(ii) Dispensa pelo adquirente, com assunção de débitos. Alcança a CND do ITR vinculada ao imóvel (art. 321) e as certidões negativas dos tributos que incidem sobre o IMÓVEL, especialmente IPTU e, onde exigível, a TPEI (art. 1.320); e, no parágrafo único do art. 1.320, a declaração de débitos condominiais, desde que o comprador assumira os débitos do alienante perante o condomínio (CC, art. 1.345).

(iii) Declaração de ciência. CNDT (art. 299, XI) — o inciso admite a certidão "ou sua declaração de ciência das partes envolvidas de que poderá ser obtida". É o único dos quatro incisos redigido assim: a parte apenas declara ciência, sem assumir débito nenhum.

NOTA

Cuidado com os incisos XII a XIV do art. 299. Condomínio (XII), IPTU (XIII) e Corpo de Bombeiros (XIV) NÃO são "declaração de ciência" pura. Os três dispositivos exigem a certidão negativa "ou declaração de ciência de dispensa pelo adquirente, INDICANDO QUE SE RESPONSABILIZARÁ PELOS DÉBITOS EVENTUALMENTE EXISTENTES". São, portanto, hipóteses do regime (ii) — dispensa COM assunção —, e a cláusula tem de dizer que o adquirente assume os débitos. Redigi-los como simples ciência deixa o comprador sem a declaração de assunção que a norma pressupõe e o vendedor sem a quitação que ela dispensa.

CAUTELA

Não peça ao cliente que "dispense, ciente dos riscos" aquilo que a norma sequer permite exigir. Fazer o adquirente dispensar a CND da Previdência ou a Certidão conjunta RFB/PGFN documenta assunção de risco sem causa e sugere, por implicatura, que a apresentação seria a regra. Nesses dois casos a redação correta é de INEXIGIBILIDADE, não de dispensa. Ressalva-se sempre o dever de zelar pelo imposto de transmissão e pelo laudêmio (art. 1.623, caput).

3.11 Menor ou incapaz

Figurando pessoa menor ou incapaz, exige-se representação (absolutamente incapaz) ou assistência (relativamente incapaz) por pais, tutores ou curadores; e a alienação ou oneração de imóvel por menor depende de autorização específica em alvará judicial (CN-PE, art. 306 e parágrafo único; art. 266, I e II).

3.12 DOI — Declaração sobre Operações Imobiliárias

O tabelião envia à Receita Federal, mensalmente, até o último dia útil do mês subsequente ao da lavratura, independentemente do valor da operação, a DOI (CN-PE, art. 307).

Dispensas do art. 307, parágrafo único:

- I — alienante pessoa jurídica de direito público;
- II — doações em adiantamento da legítima;
- III — transmissão causa mortis (herança, legado e meação);
- IV — desapropriação para fins de reforma agrária;
- V — compra e venda em cumprimento a promessa de venda, cessão de direitos ou promessa de cessão, DESDE QUE tais atos tenham sido comunicados à Receita Federal por DOI anterior, quando de sua lavratura ou registro.

ATENÇÃO

Atenção ao inciso V quando a escritura for lavrada em cumprimento de compromisso anterior. É exatamente a hipótese do parágrafo único da Cláusula Quarta da minuta. Nesse caso, certificar incondicionalmente que "será emitida a DOI" pode ser inverídico. A minuta consolidada traz redação alternativa.

3.13 Fluxo enxuto da escritura rural

Etapa	O que se faz
1. Conferir o imóvel	Matrícula (30 dias), natureza do terreno, CCIR, ITR, CAR/NIRF, arrendamento

Etapa	O que se faz
2. Qualificar as partes	Estado civil e regime, CPF, cônjuge, procuração pública, outorga, anuentes
3. Tributos	ITBI conforme a legislação municipal; emolumentos pelo art. 126, §2º
4. Lavrar e comunicar	SICASE, selo, CNIB e DOI no encerramento

NA PRÁTICA

Exemplo — vendedora casada, comprador brasileiro. Maria, casada em comunhão parcial, vende sua chácara a João. Além dos documentos do imóvel, a escritura traz a qualificação completa de Maria e do marido, com data, serventia, livro, folha e termo do casamento e o regime de bens, 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.

4 O que muda no imóvel rural

Aplicam-se ao rural, no que couber, as regras das escrituras de imóveis urbanos — com as especificidades da Seção V do 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.

4.1 Identificação do imóvel rural — art. 316

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

Some-se a isso o requisito do art. 299, I, aplicável por força do art. 315: a escritura deve consignar a NATUREZA DO TERRENO — próprio, alodial ou de marinha. É esse dado que dispara todo o bloco 6.

4.2 CCIR — obrigatório e transcrito — art. 320

CN-PE, art. 320 — *"Sem apresentação do CCIR, não poderá o proprietário, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender, prometer em venda ou por qualquer outra forma alienar imóveis rurais."*

Além de exigi-lo, o tabelião transcreve na escritura cinco dados do certificado (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 7).

4.3 CND do ITR — dispensável pelo adquirente — art. 321

CN-PE, art. 321 — *"A Certidão Negativa de Débitos do ITR vinculadas ao imóvel poderá dispensada pelo adquirente que, neste caso, responderá, nos termos da lei, pelo pagamento dos débitos fiscais existente."*

É opção do comprador, consignada na escritura — não é exigência que trave o ato. Dispensando, o adquirente assume os débitos EXISTENTES, e é assim que a cláusula deve ser redigida, sem restringi-la ao período posterior à imissão na posse. Observe-se, ainda, a sub-rogação do art. 130 do CTN: os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

4.4 Fração mínima de parcelamento e desmembramento

Vender o imóvel inteiro não gera problema de área. O cuidado surge quando se vende uma parte.

CN-PE, art. 318 — *"O tabelião não poderá, sob pena de responsabilidade, no caso de desmembramento, lavrar escrituras de parte de imóvel rural, se a área desmembrada e a remanescente não forem iguais ou superiores à fração mínima de parcelamento determinada pelo INCRA, impressa no certificado de cadastro correspondente."*

O parâmetro legal, como visto no item 2.3, é a MENOR ÁREA entre o módulo calculado para o imóvel e a fração mínima de parcelamento (Lei nº 5.868/1972, art. 8º, caput).

Exceções estaduais (CN-PE, art. 318, §§1º e 2º):

- §1º — alienação destinada, comprovadamente, à anexação a outro imóvel rural CONFINANTE, desde que a área remanescente seja igual ou superior à FMP.
- §2º — desmembramentos destinados às situações previstas no art. 2º do Decreto nº 62.504/1968.

Exceções federais (Lei nº 5.868/1972, art. 8º, §4º, redação da Lei nº 13.001/2014):

- I — alienação da área destinada, comprovadamente, à anexação ao prédio rústico confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à FMP;
- II — emissão de concessão de direito real de uso ou título de domínio em programas de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL em áreas rurais, incluindo as situadas na Amazônia Legal;
- III — imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como AGRICULTOR FAMILIAR nos termos da Lei nº 11.326/2006;
- IV — imóvel rural que tenha sido INCORPORADO À ZONA URBANA do Município.

CAUTELA

A nulidade alcança o notário E o registrador. Lei nº 5.868/1972, art. 8º, §3º: "São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto neste artigo não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos." Por isso há item de teste da FMP tanto no checklist da escritura quanto no checklist do registro.

Divisão e extinção de condomínio. A escritura de divisão e extinção de condomínio em imóvel rural tem seção própria, exige ART ou RRT do profissional e as áreas resultantes devem ser iguais ou superiores à FMP (CN-PE, arts. 327 a 329). Na estremação, respeita-se a FMP tanto na área estremada quanto na remanescente (art. 331).

Alienação de parte ideal. É permitida desde que não caracterize tentativa de burla à lei, o que será examinado pelo tabelião com seu prudente critério e baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente a quantidade de lotes parcelados e a sua localização (art. 319).

CAUTELA

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. **Antes de recusar, testar as exceções:** é anexação a confrontante (art. 318, §1º; Lei 5.868/72, art. 8º, §4º, I)? é regularização fundiária de interesse social? o proprietário é agricultor familiar (Lei nº 11.326/2006)? o imóvel foi incorporado à zona urbana? Nenhuma delas aproveitando, a parte vendida é inferior à FMP e o tabelião NÃO PODE LAVRAR (art. 318). **Caminhos:** (a) ampliar a área vendida para valor igual ou superior à FMP; (b) comprovar a anexação a imóvel confinante, com remanescente igual ou superior à FMP; (c) alienação de fração ideal, COM CAUTELA MÁXIMA — permitida apenas se NÃO caracterizar tentativa de burla ao parcelamento, o que o tabelião examina por elementos objetivos, especialmente a quantidade de frações e a localização (art. 319). Quando a fração ideal reproduzir, na prática, o desmembramento vedado — mesma área, mesmo adquirente, mesma localização —, o ato é nulo e sujeita tabelião e registrador a responsabilidade administrativa, civil e criminal (Lei nº 5.868/1972, art. 8º, §3º). Na dúvida, não se lava a fração ideal como sucedâneo do desmembramento. A recusa é fundamentada, por escrito, de uma só vez e articuladamente (art. 1.185).

NOTA

Desmembramento e memorial georreferenciado. O registro de atos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais depende de memorial descritivo elaborado e assinado por profissional habilitado, com ART, contendo as coordenadas dos vértices georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro (CN-PE, art. 1.613, caput; LRP, art. 176, §3º). Sobre a exigibilidade dessa identificação até 21/10/2029, ver o item 5.6 — inclusive a divergência doutrinária ali registrada.

4.5 Resumo do bloco 4

No rural, some-se ao roteiro comum: identificação geodésica e quilômetro (art. 316), natureza do terreno (art. 299, I), CCIR obrigatório com os cinco dados transcritos (art. 320), ITR (art. 321, dispensável pelo adquirente com assunção dos débitos existentes), a pergunta sobre arrendamento (item 3.7) e o teste da fração mínima quando houver desmembramento (art. 318 e Lei nº 5.868/1972, art. 8º). Com isso, a escritura nasce pronta para o registro.

5 O registro no Registro de Imóveis

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.

5.1 Protocolo, prazos e forma das exigências

Todos os prazos abaixo são contados em DIAS E HORAS ÚTEIS (CN-PE, art. 1.162), excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento, com protração ao primeiro dia útil seguinte (§2º).

Prazo	Regra
10 dias úteis	Registro OU emissão de nota devolutiva, contados do protocolo (art. 1.163, caput)
5 dias úteis	Escritura de compra e venda sem cláusulas especiais, não havendo exigências nem falta de pagamento (art. 1.163, §1º, I)
20 dias úteis	Prazo máximo e improrrogável de conclusão do registro (art. 1.164)
20 dias úteis	Vigência da prenotação (art. 1.181, caput)

CN-PE, art. 1.163, caput — "Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da data do protocolo, salvo nos casos relativos à segunda hipoteca e aos títulos contraditórios, que obedecerão ao disposto nos arts. 189 a 192 da Lei de Registros Públicos."

CN-PE, art. 1.163, §1º, I — "Em não havendo exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de 5 (cinco) dias úteis: I – as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias".

Forma das exigências. É dever do oficial proceder ao exame EXAUSTIVO do título e, havendo exigências de qualquer ordem, formulá-las DE UMA SÓ VEZ, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data e identificação do Ofício, para que o interessado possa satisfazê-las ou requerer a suscitação de dúvida (art. 1.185, caput). A nota deve conter os fundamentos de fato e de direito, vedadas expressões genéricas como "para os devidos fins" (art. 1.185, §2º, e art. 1.186). Novas notas só se admitem se, cumpridas as primeiras, surgirem elementos que não constavam do título, ou em caso de cumprimento parcial (art. 1.185, §1º). A inobservância sujeita o oficial às penas do art. 32 da Lei nº 8.935/1994 (art. 1.185, §7º).

Prazo máximo. Não concluído injustificadamente o registro ou a averbação no prazo máximo e improrrogável de 20 dias úteis, inexistindo exigência pendente, o interessado pode requerer à Corregedoria Geral da Justiça ou ao Juiz Diretor do Foro que ordene a conclusão em 5 dias úteis; e comete infração disciplinar o oficial que, sem justa causa, deixar de concluir no prazo (art. 1.164, caput e §1º).

Suscitação de dúvida. Não se conformando o interessado com a exigência ou não podendo satisfazê-la, o título será, a seu requerimento e com a declaração de dúvida formulada pelo oficial, remetido ao juízo competente, na forma dos incisos I a VI do art. 1.190. A recusa em formalizar a suscitação sujeita o oficial às penas do art. 32 da Lei nº 8.935/1994 (art. 1.191). No plano federal, LRP, arts. 198 a 204.

5.2 Prenotação

IMPORTANTE

Prenotação: 20 dias úteis, sem prorrogação automática. Cessam automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 20 dias úteis do lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais (CN-PE, art. 1.181, caput; LRP, art. 205, redação da Lei nº 14.382/2022). Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, o prazo é de 40 dias úteis (§1º). Cessados os efeitos, se o título for reapresentado, TOMARÁ NOVO NÚMERO no Livro 1 e será processado de modo autônomo, SEM REFERÊNCIA OU REMISSÃO À PRENOTAÇÃO ANTERIOR (§2º).

5.3 Pagamento, SICASE e a contagem do prazo de qualificação

ATENÇÃO

O prazo de qualificação corre da CONFIRMAÇÃO DO PAGAMENTO. O prazo para qualificação e informação no sistema acerca das exigências é de 5 ou 10 dias úteis, conforme a natureza do título, CONTADOS DA DATA DA CONFIRMAÇÃO DO PAGAMENTO NO SISTEMA SICASE (CN-PE, art. 1.296). Os atos só se efetivam após qualificação registral positiva e dependem do recolhimento prévio dos emolumentos e da TSNR pela correspondente guia do SICASE (art. 1.297 e parágrafo único). E fica autorizada a DEVOLUÇÃO DO TÍTULO SEM QUALIFICAÇÃO caso o recolhimento da guia SICASE não tenha sido comprovado até o último dia da vigência da prenotação (art. 1.298). Isso é decisivo no fluxo que este guia recomenda — averbações prévias dos cadastros mais registro no mesmo protocolo: as guias das averbações e do registro precisam ser pagas em tempo, ou a prenotação se perde e o título volta sem exame.

5.4 CCIR no registro

- Não se pratica ato registral sobre imóvel rural sem o CCIR, DISPENSADA a exigência se já apresentado perante o tabelião por ocasião da lavratura da escritura (art. 1.624) — mais uma razão para consigná-lo com os cinco dados.
- Também NÃO se exige o CCIR quando ele já constar da MATRÍCULA do imóvel, da carta de arrematação ou da carta de adjudicação (art. 1.618).
- Na impossibilidade de apresentação, admite-se a prova do encaminhamento do cadastramento ou recadastramento junto ao órgão competente, acompanhada, no recadastramento, do certificado anteriormente emitido (art. 1.624, parágrafo único).
- Sem CCIR, é vedado, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender, prometer vender ou homologar partilha amigável ou judicial (art. 1.625).

NA PRÁTICA

Articulação com o Prov. CN nº 195/2025. Como o código do CCIR passa a constar da matrícula por averbação obrigatória (art. 440-AQ, IV, "b", 1, e §3º), o art. 1.618 tende a se tornar a hipótese mais frequente de não exigência. Averbado o código na matrícula, exigir o certificado nos atos subsequentes é EXCESSO DE EXIGÊNCIA (art. 1.318, §1º).

5.5 ITR no registro

CN-PE, art. 1.615 — "A prova de quitação do Imposto territorial rural – ITR será feita mediante apresentação de comprovantes de pagamentos dos 5 (cinco) últimos exercícios ou, na sua falta, de certidão de regularidade fiscal de imóvel rural, expedida pela Receita Federal, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa prevista no Art. 20 da Lei nº 9.393/1996."

CN-PE, art. 1.616 — "Nos imóveis com área inferior a 200 (duzentos) hectares, a comprovação poderá ser substituída por declaração, firmada pelo próprio interessado ou procurador, sob as penas da lei, de que não existe débito nos últimos cinco exercícios ou que o débito se acha pendente de decisão administrativa ou judicial."

CAUTELA

Leia o conteúdo da declaração corretamente. A área inferior a 200 ha é a CONDIÇÃO que autoriza a substituição; o CONTEÚDO da declaração é a inexistência de débito nos últimos cinco exercícios, ou a pendência de decisão administrativa ou judicial. Não é uma "declaração de que o imóvel tem menos de 200 ha".

IMPORTANTE

Norma federal com responsabilidade patrimonial do oficial — Lei nº 9.393/1996, art. 21. "É obrigatória a comprovação do pagamento do ITR, referente aos cinco últimos exercícios, para serem praticados quaisquer dos atos previstos nos arts. 167 e 168 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), observada a ressalva prevista no caput do artigo anterior, in fine." O parágrafo único responsabiliza SOLIDARIAMENTE, nos termos do art. 134 do CTN, os serventuários do registro de imóveis que descumprirem o disposto no artigo, sem prejuízo de outras sanções legais. A ressalva do art. 20, in fine, alcança os casos "em que a exigibilidade do imposto esteja suspensa, ou em curso de cobrança executiva em que tenha sido efetivada a penhora". (Texto conferido em normaslegais.com.br/legislacao/tributario/lei9393.htm; planalto.gov.br inacessível — ECONNRESET.) A declaração substitutiva do art. 1.616 do CN-PE deve ser lida à luz dessa norma: arquiva-se a declaração e consigna-se sua existência no ato. E a inexigibilidade genérica de prova de quitação de tributos do art. 1.623 NÃO alcança o ITR, cuja exigência tem base em lei federal específica — ponto que se registra aqui expressamente, para não deixar a questão em aberto no balcão.

Quando o ITR não é exigido no registro (art. 1.619): nas penhoras, arrestos e sequestros de imóveis; no registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da desapropriação; e no registro das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Também não se exige ITR, IPTU ou CND do INSS no registro de carta de arrematação ou de adjudicação (art. 1.617).

5.6 Georreferenciamento — o que mudou em 2025

A identificação georreferenciada torna-se obrigatória para a efetivação do registro, em qualquer situação 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 pelo Decreto nº 4.449/2002 — CN-PE, art. 1.626). Esse prazo mudou em 2025.

IMPORTANTE

Decreto nº 12.689, de 21/10/2025. O decreto deu nova redação ao art. 10 do Decreto nº 4.449/2002 e transferiu para 21/10/2029 a exigência da IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL de que trata o art. 176, §§3º e 4º, da Lei nº 6.015/1973, "na forma estabelecida no art. 9º", nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural. O escalonamento por faixas de área foi extinto: a prorrogação vale para todo imóvel rural, independentemente do tamanho.

Alcance — divergência doutrinária. O art. 9º do Decreto nº 4.449/2002 é o dispositivo que institui a própria identificação por memorial descritivo georreferenciado, do qual a certificação pelo INCRA é etapa. Por isso, há quem sustente que a prorrogação alcança não só a certificação, mas também o próprio levantamento geodésico (Migalhas Notariais e Registrais, coluna de 2025 sobre o Decreto 12.689/25, que afirma que o decreto "não suspendeu apenas a certificação, mas também o próprio levantamento geodésico"), e há quem sustente que a prorrogação atinge apenas a certificação (ConJur, artigo "Georreferenciamento não é certificação: o que o Decreto 12.689 realmente prorrogou"). **Conduta da serventia: na dúvida, NÃO SE EXIGE** (CN-PE, art. 1.318, §1º). Não se formula exigência de memorial georreferenciado, antes de 21/10/2029, com base em leitura restritiva da prorrogação. **Fonte.** O texto integral do Decreto nº 12.689/2025 não pôde ser lido em fonte oficial no fechamento desta edição — planalto.gov.br devolveu ECONNRESET e in.gov.br encerrou a conexão. O teor acima foi CORROBORADO em quatro fontes independentes, uma delas de colégio notarial: cnbsp.org.br (CNB/SP, artigo de 29/10/2025, "Georreferenciamento não é certificação: o que o Decreto 12.689 prorrogou"), conjur.com.br/2025-out-28/, migalhas.com.br (coluna Migalhas Notariais e Registrais) e mayerbrown.com. As quatro convergem em: data de 21/10/2025; nova redação do art. 10 do Decreto nº 4.449/2002; nova data de 21/10/2029; e extinção do escalonamento por área. Ainda assim, CONFERIR NO TEXTO OFICIAL ANTES DE USO EM ATO.

NOTA

O que se aproveita. Onde já houver descrição georreferenciada, ela é aproveitada. Uma vez apresentado o memorial descritivo, o registro de subseqüente transferência da TOTALIDADE do imóvel independe de novo memorial (CN-PE, art. 1.613, §3º; LRP, arts. 176, §3º, e 225, §§2º e 3º). Na ABERTURA de matrícula, o Prov. CN nº 195/2025 exige a descrição perimetral mediante georreferenciamento na forma do art. 440-AQ, III.

NA PRÁTICA

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

5.7 Emolumentos — base de cálculo

O cálculo dos emolumentos incide sobre o valor da avaliação judicial ou fiscal e, na falta, o valor venal e, na ausência deste, o declarado pelas partes, prevalecendo o de maior valor (CN-PE, art. 126, §2º), com atualização pelo índice do TJPE se houver defasagem superior a 12 meses entre a avaliação e a prática do ato (§3º). As averbações prévias do tópico seguinte (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.

5.8 Os cadastros obrigatórios da matrícula — Prov. CN nº 195/2025

CAUTELA

Devolutiva nº 1 hoje. O Provimento CN nº 195, de 3.6.2025, alterou o Código Nacional de Normas (Prov. CNJ nº 149/2023) e está EM VIGOR DESDE 03/09/2025. O Código de Normas de PE é silente quanto ao CAR na compra e venda; a exigência existe e vem da norma nacional, de observância obrigatória. A data de vigência é operacional, não decorativa: o art. 440-AQ, §3º manda averbar os cadastros obrigatórios nas matrículas existentes "quando da prática do primeiro ato de registro voluntário APÓS A VIGÊNCIA" do Provimento. É 03/09/2025 que define se este registro é, ou não, esse primeiro ato.

Em se tratando de imóvel rural, devem constar da matrícula QUATRO informações, e não três (art. 440-AQ, IV, "b"):

Item	Conteúdo e emissor
1	Código do Imóvel Rural do CCIR, emitido pelo INCRA
2	NIRF ou CIB, quando efetivamente implantado, emitidos pela Receita Federal
3	Código de inscrição do CAR, emitido pelos órgãos ambientais competentes
4	Adquirente PESSOA JURÍDICA: nacionalidade de quem detém a maioria do capital social, nos termos da Lei nº 5.709/1971

ATENÇÃO

O item 4 é o mecanismo de controle da Lei nº 5.709/1971 dentro do fólio real. Sendo o adquirente pessoa jurídica, a matrícula deve informar a nacionalidade da pessoa que possui a maioria do capital social. Esse dado encadeia diretamente com o bloco 7: nacionalidade estrangeira majoritária, com residência ou sede no exterior, aciona a equiparação do art. 1º, §1º, da Lei nº 5.709/1971 e dos arts. 323 e 1.655, parágrafo único, do CN-PE. Colher o dado já na escritura evita devolutiva e evita lavrar ato nulo.

Regras de trânsito:

- Matrículas já existentes — as informações relativas aos cadastros obrigatórios são averbadas quando da prática do PRIMEIRO ATO DE REGISTRO VOLUNTÁRIO após a vigência do Prov. nº 195/2025; na compra e venda, será justamente este registro (art. 440-AQ, §3º).
- Se faltar — o oficial apresenta nota devolutiva fundamentada em 10 dias, contados do protocolo, indicando as averbações de saneamento necessárias, os emolumentos e os documentos cabíveis, antes de proceder ao registro (art. 440-AR, §2º).
- A escritura ajuda — os dados consignados em escritura pública, quando não exigida outra formalidade legal, podem ser usados para as averbações de saneamento (art. 440-AR, §3º), e é possível sanear o título apresentado mediante documentação comprobatória, sendo desnecessária escritura de aditamento (art. 440-AR, §5º).

5.9 As averbações de saneamento do art. 440-AS — cinco incisos, não um

Para os atos de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais (e outros ali listados), o oficial deve exigir PREVIAMENTE, para saneamento dos elementos de especialidade objetiva e subjetiva omissos, não noticiados ou incorretos na matrícula, as seguintes averbações:

Inciso	O que se sana
I	Dados pessoais: falta de elemento de qualificação obrigatório do titular
II	Alterações de estado ou personalidade civil, inclusive ALTERAÇÃO DE NACIONALIDADE
III, "b"	Descrição do imóvel rural (LRP, art. 176, II, "3", "a", e art. 440-AQ, §2º)
IV	Cadastros imobiliários obrigatórios (art. 440-AQ, IV — os quatro itens)
V	Retificação de área, na forma dos arts. 212 e 213 da LRP

O inciso II abrange casamento, separação, restabelecimento da sociedade conjugal, divórcio, constituição de união estável, dissolução ou restabelecimento, óbito, emancipação, interdição ou alteração de nacionalidade. No rural, a alteração de nacionalidade conecta-se diretamente ao controle da Lei nº 5.709/1971.

NOTA

Quando as averbações de saneamento NÃO são exigíveis (art. 440-AS, parágrafo único): salvo quando estritamente necessárias para a realização do ato solicitado, elas não se exigem em atos relativos a garantias reais ou pessoais com eficácia real ou à propriedade fiduciária (inciso I); nem em atos relativos a penhora, arresto, sequestro, indisponibilidade de bens, citação de ações reais e pessoais reipersecutórias, averbação premonitória ou qualquer forma de publicidade de constrição ou restrição judicial ou administrativa (inciso II).

IMPORTANTE

Ônus, constrições e indisponibilidade não travam a organização do imóvel. A retificação administrativa, a unificação, o desdobro, o desmembramento, a divisão, a estremação e a REURB — salvo na hipótese do art. 74 da Lei nº 13.465/2017 — de imóvel com indisponibilidade averbada INDEPENDEM de autorização da autoridade ordenadora (Prov. CNJ nº 149/2023, art. 320-H, incluído pelo Prov. nº 188/2024). A indisponibilidade é transportada para as matrículas abertas, comunicando-se a providência à autoridade ordenadora (§1º), e é dispensada a consulta à CNIB em relação ao adquirente (§2º). Regra diretamente útil ao fluxo de averbações prévias aqui recomendado.

5.10 Depois do registro: a comunicação MENSAL ao INCRA

ATENÇÃO

Dever próprio da serventia registral, que nenhuma declaração das partes afasta.

CN-PE, art. 1.613, §4º — "Os serviços de registro de imóveis ficam obrigados a encaminhar ao INCRA, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público."

Isto é: toda venda de imóvel rural registrada entra na comunicação mensal ao INCRA (Lei nº 10.267/2001). Sendo o adquirente estrangeiro, somam-se o cadastro especial em registro auxiliar (arts. 1.052 a 1.054) e a comunicação TRIMESTRAL às Corregedorias Auxiliares e ao INCRA/MDA por malote digital (art. 1.055 e §§). Na descaracterização de imóvel rural para urbano, averbada a alteração, o oficial também comunica o

INCRA, dispensada a anuência prévia do proprietário (art. 1.658, parágrafo único).

Por isso a Cláusula Sexta da minuta consolidada orienta as partes quanto à atualização cadastral perante INCRA, Receita Federal e órgão ambiental "sem prejuízo das comunicações que a serventia registral deve promover por dever de ofício", suprimida a fórmula de isenção de responsabilidade do tabelião nessa parte.

NA PRÁTICA

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: nota 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. Sendo o adquirente pessoa jurídica, confira também a informação de nacionalidade do detentor da maioria do capital social (art. 440-AQ, IV, "b", 4).

6 Sensibilidades da nossa faixa litorânea

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.

6.1 Terreno de marinha e domínio da União

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 9.760/1946; 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).

CAUTELA

Antes de lavrar, em imóvel costeiro. 1. Verificar na matrícula a NATUREZA DO TERRENO — próprio, alodial ou de marinha (art. 299, I) — e a eventual inscrição perante a SPU (art. 299, V). Esse dado deve ser CONSIGNADO NA ESCRITURA, não deixado para um item condicional no final. **2. Havendo domínio da União, aforamento ou ocupação, ou área de seu domínio ainda que parcial:** é VEDADA, em qualquer hipótese, a lavratura e o registro de escritura de compra e venda sem a apresentação de certidão específica e válida da SPU, que declare ter o interessado recolhido o laudêmio devido, estar o transmitente em dia com as demais obrigações junto ao patrimônio da União e estar autorizada a transferência, por não se encontrar o imóvel em área de interesse do serviço público (CN-PE, art. 1.319). **3. Sob pena de responsabilidade e NULIDADE do ato notarial,** o tabelião não pode lavrar escritura relativa a bem imóvel da União e terrenos de marinha sem observar o Decreto-Lei nº 9.760/1946, o Decreto-Lei nº 2.398/1987, a Lei nº 9.636/1998, a Lei nº 9.821/1999 e a Lei nº 8.981/1995, e sem menção à CAT e ao pagamento do laudêmio ou sua isenção (art. 300). **4. Adquirente estrangeiro em terreno de marinha** — pode ser exigida autorização do Governo Federal (art. 299, XV). **Não existe "declaração do art. 1.319".** O art. 1.319 não prevê declaração alguma: é vedação, com exigência de certidão do órgão federal. Aceitar declaração das partes onde a norma exige certidão é tão errado quanto exigir declaração que a norma não prevê.

6.2 Ambiental — CAR, APP, reserva legal e CPRH

O CAR, além de cadastro obrigatório da matrícula (bloco 5), 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.

NA PRÁTICA

Recomendação da serventia. Em imóveis rurais costeiros ou com manguezal e restinga, oriente o cliente a conferir CAR, situação de APP e 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.

6.3 Nota conexa — usucapião e terreno de marinha

Lembrete para quem confunde os institutos: o DOMÍNIO DA UNIÃO não se adquire por usucapião (CF, arts. 183, §3º, e 191, parágrafo único; CC, art. 102; Súmula 340 do STF).

Admite-se, porém, a usucapião do DIREITO REAL DO PARTICULAR sobre terreno de marinha matriculado:

CN-PE, art. 1.705, III — *"quando se tratar de terreno de marinha matriculado, a usucapião manterá o regime jurídico de aforamento ou ocupação, conforme já indicado no título anterior ou na certidão da Secretaria de Patrimônio da União – SPU – apresentada".*

CN-PE, art. 1.705, IV — *"não será admitida usucapião de aforamento ou ocupação em terreno de marinha quando não houver registro anterior que indique a atribuição de tais direitos a particular".*

Ou seja: a inadmissibilidade do inciso IV é condicionada — só incide quando não houver registro anterior atribuindo os direitos a particular. Não se extraia dele vedação absoluta. Isso não interfere na compra e venda de ocupação ou aforamento tratada no item 6.1 — são caminhos distintos.

7 O recorte do adquirente estrangeiro

Tudo o que vimos vale também quando o comprador é estrangeiro — somam-se as restrições da Lei nº 5.709/1971 e do seu regulamento, o Decreto nº 74.965/1974, reproduzidas nos arts. 322 a 326 e detalhadas nos arts. 1.641 a 1.657 do CN-PE. Os gatilhos no dia a dia são o dado III (nacionalidade) do CCIR, a qualificação da parte e, sendo o adquirente pessoa jurídica, a nacionalidade de quem detém a maioria do capital social.

ATENÇÃO

Requisito prévio de legitimação. APENAS a pessoa física estrangeira RESIDENTE no Brasil pode adquirir a propriedade, direitos reais, a posse ou o arrendamento de imóvel rural (CN-PE, art. 1.648; Lei nº 5.709/1971, art. 1º, caput). O estrangeiro não residente não adquire área nenhuma, nem abaixo de 3 módulos. A prova de residência (art. 323, §1º, II) DOCUMENTA esse requisito; não o substitui.

IMPORTANTE

Forma. Na aquisição ou promessa de aquisição, arrendamento e constituição de direitos reais relativos a imóvel rural em favor de pessoa estrangeira, é DA ESSÊNCIA DO ATO a escritura pública, qualquer que seja o valor (Lei nº 5.709/1971, art. 8º; CN-PE, art. 1.644; e, para o arrendamento, art. 1.642).

7.1 Diferenças em uma tabela

Adquirente	Limite e exigência adicional
Brasileiro	Em regra, nada a mais. ATENÇÃO à hipótese do art. 1.649 — ver logo abaixo.
Pessoa física estrangeira	Residência no Brasil; até 50 MEI no total; três faixas de área — ver 7.2.
Pessoa jurídica estrangeira ou equiparada	Qualquer extensão, só mediante aprovação do Ministério da Agricultura, com projeto vinculado aos objetivos estatutários.
Empresa brasileira com capital estrangeiro majoritário	EQUIPARA-SE à estrangeira. Depende de aprovação do Ministério da Agricultura.

ATENÇÃO

Brasileiro casado com estrangeiro. O brasileiro casado com estrangeiro, em regime DIVERSO ao da completa separação de bens, submete-se às MESMAS RESTRIÇÕES quanto à aquisição de imóvel rural (CN-PE, art. 1.649). Na aplicação, leva-se em consideração a localização do imóvel, observados os preceitos relativos ao número máximo de módulos que podem ser adquiridos livremente; e, se dentro da Faixa de Fronteira, dependerá SEMPRE de prévia autorização do Conselho de Defesa Nacional (art. 1.649, parágrafo único). Por isso o checklist pergunta, junto ao estado civil: cônjuge estrangeiro? qual o regime?

NOTA

A hipótese inversa, para não gerar exigência indevida. Excluem-se das restrições do art. 1.643 as compras de áreas rurais "por adquirentes com filho brasileiro, ou casado com pessoa brasileira, sob o regime de comunhão de bens" (art. 1.643, §2º, III). Ou seja: o estrangeiro com filho brasileiro, ou casado com brasileira ou brasileiro sob comunhão de bens, está EXCLUÍDO dessas restrições. Não se exija dele o que a norma dispensa.

7.2 Pessoa física estrangeira — as três faixas

Faixa	Regime
Até 3 MEI	Aquisição livre, independentemente de autorização ou licença, ressalvada área indispensável à segurança nacional (art. 322, §1º; art. 1.650, parágrafo único).
Mais de 3 e até 20 MEI	Depende de autorização do INCRA (art. 322, §2º).
Mais de 20 e até 50 MEI	Autorização do INCRA CONDICIONADA à aprovação do projeto de exploração (Decreto nº 74.965/1974, art. 7º, §4º).

Regras que atravessam as três faixas:

- O total adquirido não pode exceder 50 MEI, em área contínua ou descontínua (art. 322, caput; art. 1.650, caput).
- Depende também de autorização do INCRA a aquisição de MAIS DE UM IMÓVEL, com área não superior a 3 módulos, feita por uma mesma pessoa física (art. 322, §3º).
- Não sendo o adquirente proprietário de outro imóvel, deve constar do instrumento, sob sua responsabilidade, declaração nesse sentido (art. 322, §4º).

Decreto nº 74.965/1974, art. 7º, §4º — "A autorização para aquisição por pessoa física condicionar-se-á, se o imóvel for de área superior a 20 (vinte) módulos, à aprovação do projeto de exploração." (Texto conferido em 1ripoa.com.br/decreto-lei-no-74-965-26-11-1974-aquisicao-de-imovel-rural-por-estrangeiro/; planalto.gov.br e o texto integral no LEGIN da Câmara inacessíveis no fechamento desta edição.)

IMPORTANTE

Cidadão português. Ao cidadão português aplicam-se as mesmas normas relativas à aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira (CN-PE, art. 1.652). Porém, o cidadão português que se valer do Estatuto da Igualdade e vier a titular direitos civis em igualdade de condições com os brasileiros natos PODERÁ ADQUIRIR LIVREMENTE imóveis rurais (art. 1.653), devendo comprovar o implemento das condições previstas em lei e apresentar a carteira de identidade, consignando-se o fato no título a ser registrado (parágrafo único). Não exija dele autorização que a norma dispensa.

NOTA

Sucessão legítima. As restrições da Seção da PESSOA FÍSICA estrangeira não se aplicam aos casos de sucessão legítima (CN-PE, art. 1.651). Já as restrições da Seção da PESSOA JURÍDICA estrangeira aplicam-se também à sucessão legítima (art. 1.657). São regimes opostos: não os confunda.

7.3 Pessoa jurídica estrangeira e a empresa brasileira equiparada

CAUTELA

O STF decidiu — não é mais matéria de cautela, é conduta vinculada. Em 23/04/2026, o Plenário do STF concluiu, por unanimidade, o julgamento conjunto da ADPF 342 (Sociedade Rural Brasileira) e da ACO 2463 (União e INCRA), assentando a RECEPÇÃO do art. 1º, §1º, da Lei nº 5.709/1971 pela Constituição de 1988. Confirmado em fonte oficial: Ministério Público Federal, notícia da PGR sobre o julgamento (mpf.mp.br); noticias.stf.jus.br devolveu 403 no acesso direto, e o teor foi corroborado em demarest.com.br e weberadvogados.com. **Consequência.** A pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras — físicas ou jurídicas — que detenham a maioria do capital social e residam ou tenham sede no exterior EQUIPARA-SE à estrangeira (Lei nº 5.709/1971, art. 1º, §1º; CN-PE, arts. 323, caput, e 1.655, parágrafo único), e a aquisição depende de aprovação do Ministério da Agricultura, sob pena de NULIDADE DE PLENO DIREITO (Lei nº 5.709/1971, art. 15; CN-PE, art. 1.647) e de responsabilidade civil e penal do tabelião (CN-PE, art. 326). **Sobre o art. 325 do CN-PE.** O art. 325, na parte em que dispensa a autorização do INCRA para empresas constituídas no Brasil sob leis brasileiras "ainda que dela participe capital estrangeiro", não subsiste diante da lei federal e do julgado — e o próprio Código, nos arts. 323, caput, e 1.655, parágrafo único, já dispõe em sentido contrário.

Lei nº 5.709/1971, art. 1º, §1º — *"Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior."*

CN-PE, art. 1.655, parágrafo único — *"Considera-se pessoa jurídica estrangeira a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior."*

Vinculação a projeto. As pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais ou de colonização, VINCULADOS AOS SEUS OBJETIVOS ESTATUTÁRIOS (CN-PE, art. 1.654; Lei nº 5.709/1971, art. 5º). A base correta dessa exigência é o art. 1.654 — o art. 323, caput, trata apenas da aprovação do Ministério da Agricultura.

Alterações societárias. Igual exigência se aplica nos casos de fusão ou incorporação de empresas, de alteração do controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira (art. 323, §3º; art. 1.656).

7.4 Limite territorial do município — 1/4 e o sublimite de 40%

CN-PE, art. 1.643, caput — *"A soma das áreas rurais pertencentes a pessoa estrangeira não ultrapassará 1\4 (um quarto) da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por Certidão do Registro de Imóveis, com base no Livro do Cadastro de Estrangeiro."*

CN-PE, art. 1.643, §1º — *"As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada município, de mais de 40% (quarenta por cento) do quantificado neste artigo."*

No mesmo sentido, o art. 324. São, portanto, DOIS limites: o de 1/4 da superfície do município, para o conjunto dos estrangeiros; e o sublimite autônomo de 40% desse quarto, para pessoas da MESMA NACIONALIDADE. Ambos comprovados por certidão do Registro de Imóveis, com base no Livro do Cadastro de Estrangeiro.

Exclusões (art. 1.643, §2º) — não se aplicam essas restrições às compras de áreas rurais:

- I — inferiores a 3 (três) módulos;

- II — objeto de compra e venda, promessa de compra e venda, cessão ou promessa de cessão, por escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no registro competente, e cadastradas no INCRA em nome do promitente-comprador ANTES DE 10 DE ABRIL DE 1969;
- III — por adquirentes com FILHO BRASILEIRO, ou CASADO COM PESSOA BRASILEIRA sob o regime de comunhão de bens.

NA PRÁTICA

Utilidade prática das exclusões. Nessas três hipóteses a certidão do Registro de Imóveis sobre o limite territorial NÃO é exigível. Exigi-la é excesso de exigência.

7.5 Conteúdo obrigatório da escritura

Pessoa física estrangeira (art. 323, §1º; art. 1.645, "a" a "c"): dados do documento de identidade do adquirente (RNM/CRNM) e nacionalidade; prova de residência no território nacional; autorização do órgão federal competente, ou assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional, quando for o caso.

Pessoa jurídica estrangeira (art. 323, §2º; art. 1.655): transcrição do ato que lhe concedeu autorização para a aquisição da respectiva área rural; documentos comprobatórios de sua constituição; e licença para seu funcionamento no Brasil. Acrescente-se a indicação do projeto agrícola, pecuário, industrial ou de colonização vinculado aos objetivos estatutários (art. 1.654).

7.6 Prazos de validade e de registro

CAUTELA

A autorização vale 30 DIAS — e é dentro deles que a escritura deve ser lavrada.

CN-PE, art. 1.645, parágrafo único — "O prazo de validade da autorização é de 30 (trinta) dias dentro do qual deverá ser lavrada a escritura pública, seguindo-se a transcrição na Circunscrição imobiliária no prazo de 15 (quinze) dias."

Idêntica regra no Decreto nº 74.965/1974: art. 10, parágrafo único (pessoa física) e art. 14, §2º (pessoa jurídica). O guia anterior citava esse decreto apenas para os 15 dias do registro, suprimindo a primeira metade do dispositivo.

Consequência prática: **antes de lavrar, conferir se a autorização do INCRA ainda está dentro do prazo de validade de 30 dias na data do ato.** Lavratura com autorização vencida atrai a nulidade de pleno direito do art. 15 da Lei nº 5.709/1971 e do art. 1.647 do CN-PE, e a responsabilidade do art. 326.

7.7 Faixa de fronteira e segurança nacional

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; CN-PE, arts. 1.645, "c", e 1.646). O art. 299, §1º, do CN-PE refere-se à Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional. Sirinhaém NÃO está em faixa de fronteira — mas o registrador deve conhecer a regra, inclusive porque ela alcança o brasileiro casado com estrangeiro (art. 1.649, parágrafo único).

7.8 Cadastro especial e comunicações

Os cartórios de Registro de Imóveis em cuja circunscrição existam imóveis rurais mantêm cadastro especial, em registro auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, do qual constam: menção ao

documento de identidade (RNM) ou aos atos de constituição, e a nacionalidade; memorial descritivo do imóvel, observada a necessidade de georreferenciamento da Lei nº 10.267/2001; apresentação do CCIR; e transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso (art. 1.052). Esse registro auxiliar NÃO dispensa a escrituração no Livro 2 e na respectiva ficha de matrícula (art. 1.053), e é escriturado pelo sistema de fichas em programa informatizado, com os mesmos elementos de autenticidade das matrículas (art. 1.054).

Trimestralmente, os oficiais remetem às Corregedorias Auxiliares para o Serviço Notarial e Registral e ao INCRA/MDA a relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, bem como as informações sobre os atos relativos ao arrendamento de imóvel rural pelas pessoas ali indicadas (art. 1.055), por malote digital das Corregedorias Auxiliares (§1º). Havendo imóvel em área indispensável à segurança nacional, a relação é remetida também à Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional (§2º). Não havendo aquisições no período, a comunicação é dispensada (§3º).

7.9 Arrendamento por estrangeiro

- **Forma pública, da essência do ato:** CN-PE, arts. 1.407, §1º ("Os contratos de arrendamento de imóvel rural serão necessariamente formalizados por escritura pública, quando celebrados pelas partes citadas no caput"), 1.642 e 1.644.
- **Extensão das restrições:** aplicam-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições da aquisição por estrangeiros (CN-PE, art. 317, e art. 1.641, §1º; Lei nº 5.709/1971; Lei nº 8.629/1993, art. 23).
- **Registro obrigatório** do contrato de arrendamento quando o arrendatário for: I — pessoa física estrangeira residente no Brasil; II — pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil; III — pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa estrangeira física ou jurídica que resida ou tenha sede no exterior e possua a maioria do capital social (art. 1.407, caput). Nessas hipóteses, os contratos são inscritos no Livro/Cadastro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros (art. 1.407, §2º; art. 1.642). Nas demais hipóteses de arrendamento rural, o registro é FACULTATIVO (art. 1.407, §5º; art. 1.620).
- O descumprimento de eventual prazo para a apresentação da escritura ao registro não impede o seu registro (art. 1.407, §3º).

NOTA

Correção de base normativa. A exigência de escritura pública para o arrendamento por estrangeiro NÃO decorre do art. 317 do CN-PE, que nada dispõe sobre forma: decorre dos arts. 1.407, §1º, 1.642 e 1.644. O art. 317 é a base da EXTENSÃO das restrições ao arrendamento.

7.10 Sanções

- **Nulidade.** A aquisição de imóvel rural por estrangeiro que violar as prescrições legais é NULA DE PLENO DIREITO (CN-PE, art. 1.647; Lei nº 5.709/1971, art. 15).
- **Tabelião.** O tabelião que lavrar escritura com violação das prescrições legais referentes à aquisição de imóveis rurais por pessoas estrangeiras responde civil e penalmente pelo ato (CN-PE, art. 326).
- **Registrador.** O Registrador de Imóveis que, contra a lei, registrar escritura, responde civil, penal e administrativamente (CN-PE, art. 1.647, parágrafo único).

NA PRÁTICA

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, as hipóteses de não aplicação do art. 1º, §2º, da Lei nº 5.709/1971 (redação da Lei nº 13.986/2020: sucessão legítima, garantia real e recebimento em liquidação de transação), usufruto, usucapião e a posição do STJ e do STF.

8 Três casos do balcão, comentados

8.1 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 dias) com verificação da natureza do terreno · pergunta sobre arrendamento, com declaração negativa do vendedor · CCIR e os cinco dados (art. 320) · ITR por comprovantes, certidão da RFB ou declaração de inexistência de débito para área inferior a 200 ha (art. 1.616) · CAR e NIRF/CIB para as averbações do Prov. CN nº 195/2025 · ITBI conforme a legislação municipal · certificação do georreferenciamento não exigível (Decreto nº 12.689/2025) · lavra-se, emite-se a DOI, protocola-se requerendo no mesmo ato as averbações prévias e o registro da transmissão, pagando as guias SICASE dentro da prenotação.

8.2 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: confirmar primeiro a RESIDÊNCIA no Brasil, requisito de legitimação (art. 1.648). Estando entre 3 e 50 módulos, exige-se autorização do INCRA (art. 322, §2º) — e, por estar abaixo de 20 MEI, sem projeto de exploração; acima de 20 MEI, a autorização depende de aprovação do projeto (Decreto nº 74.965/1974, art. 7º, §4º). CONFERIR SE A AUTORIZAÇÃO ESTÁ DENTRO DO PRAZO DE VALIDADE DE 30 DIAS na data da lavratura (art. 1.645, parágrafo único). A escritura é da essência do ato, qualquer que seja o valor (Lei nº 5.709/1971, art. 8º; CN-PE, art. 1.644), e traz RNM/CRNM, nacionalidade, prova de residência e a autorização (art. 323, §1º). Verificar as exclusões do art. 1.643, §2º, antes de exigir certidão sobre o limite territorial. Registra-se em 15 dias da lavratura, 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 nulidade e de responsabilidade (arts. 326 e 1.647).

8.3 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: separar os três regimes do item 3.10.

- **Nem se exige** (inexigibilidade objetiva, sem dispensa e sem assunção de risco): CND da Previdência Social e Certidão conjunta RFB/PGFN (art. 1.322, I e II); certidões de tributos municipais, estaduais e federais (art. 303; art. 1.623; STF, ADI 173 e 394).
- **Pode dispensar, assumindo os débitos:** CND do ITR (art. 321); certidões dos tributos que incidem sobre o imóvel (art. 1.320 e parágrafo único); e as certidões de condomínio, IPTU e Corpo de Bombeiros (art. 299, XII a XIV) — nestas três, a norma exige que o adquirente indique que SE RESPONSABILIZARÁ pelos débitos.
- **Declara ciência, sem assumir nada:** CNDT (art. 299, XI) — único inciso redigido como mera ciência de que a certidão poderá ser obtida.
- **Não se dispensa:** certidão atualizada da matrícula (art. 299, II), CCIR (nulidade — art. 320), o imposto de transmissão e o laudêmio (art. 1.623, caput), a certidão da SPU quando houver domínio da União (art. 1.319) e os cadastros do Prov. CN nº 195/2025 para o registro.

O comprador assume apenas os riscos que a norma efetivamente lhe permite assumir — e a escritura registra isso com as palavras certas.

9 Checklist da escritura (tabelionato)

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

9.1 Partes e legitimação

- ☐ Qualificação COMPLETA de vendedor e comprador: nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio, endereço e CPF (art. 291, III).
- ☐ Estado civil detalhado: data do casamento, serventia, livro, folha e termo, regime de bens, pacto antenupcial e qualificação completa do cônjuge (art. 291, IV e V; art. 299, IX).
- ☐ Documentos do estado civil, quando essencial ao ato (art. 265, II); solteiro comprova por declaração (art. 291, V).
- ☐ Cônjuge estrangeiro? Qual o regime? Se diverso da completa separação de bens, aplicam-se ao brasileiro as restrições da aquisição por estrangeiro (art. 1.649).
- ☐ Outorga conjugal do vendedor casado (CC, art. 1.647, I), salvo separação absoluta; anuência provada do mesmo modo que o ato (art. 292).
- ☐ Venda de ascendente a descendente? Anuência, no próprio título, de TODOS os demais descendentes e do cônjuge do alienante (art. 1.324; CC, art. 496), com as duas dispensas somadas (separação convencional e obrigatória).
- ☐ Havendo procurador: procuração PÚBLICA, com poderes específicos e especiais para vender aquele imóvel (art. 302); qualificação com data, livro, folha e serventia (art. 291, IX).
- ☐ Menor ou incapaz no ato: representação ou assistência e, para alienar ou onerar, alvará judicial (arts. 306 e 266).
- ☐ Adquirente PESSOA JURÍDICA: colher a nacionalidade de quem detém a maioria do capital social e onde reside ou tem sede (Prov. 149/2023, art. 440-AQ, IV, "b", 4; Lei nº 5.709/1971, art. 1º, §1º).

9.2 Imóvel

- ☐ Identificação rural: denominação, características, limites e confrontações, área, poligonais geodésicas, quilômetro de sinalização, localidade, município e Estado, CCIR e CNIR (art. 316).
- ☐ NATUREZA DO TERRENO declarada na escritura: próprio, alodial ou de marinha (art. 299, I); inscrição na SPU, se houver (art. 299, V).
- ☐ Certidão de inteiro teor de propriedade e ônus, validade 30 dias, com data de emissão expressa (art. 299, II).
- ☐ Continuidade: título anterior registrado em nome do alienante OU, não estando, consignação da circunstância na escritura com ciência do interessado e assunção da responsabilidade pelos atos registrares anteriores (art. 301).
- ☐ CCIR apresentado e cinco dados transcritos (art. 320 e parágrafo único).
- ☐ O imóvel está ARRENDADO, dado em parceria ou cedido? Se sim: prova da cientificação do arrendatário — notificação JUDICIAL ou COMPROVADAMENTE EFETUADA, MEDIANTE RECIBO — e decurso dos 30 dias contados dessa notificação, ou renúncia à preferência (Lei nº 4.504/1964, art. 92, §3º; Decreto nº 59.566/1966, art. 45). Se não: declaração negativa do vendedor.
- ☐ Teste da fração mínima de parcelamento se houver desmembramento, testadas antes as exceções estaduais e federais (art. 318; Lei nº 5.868/1972, art. 8º, caput e §4º).
- ☐ Ônus, ações, execuções e penhoras: consignados com juízo e número do processo, com alerta ao adquirente (arts. 299, III, 304, caput, e 1.321).

- ☐ VEDAÇÃO ABSOLUTA verificada: penhora em execução de dívida previdenciária ou cédula de crédito rural, industrial ou comercial registrada tornam o imóvel indisponível por lei — NÃO SE LAVRA (art. 304, §1º).

9.3 Fiscal, declarações e encerramento

- ☐ ITBI recolhido conforme a legislação municipal e transcrito resumidamente, ou certidão de quitação (art. 299, VI); imunidade, isenção ou não incidência: certidão da autoridade fazendária arquivada (art. 305).
- ☐ Base dos EMOLUMENTOS apurada pelo art. 126, §2º e §3º — não confundir com a base do ITBI (STJ, Tema 1113).
- ☐ ITR: comprovantes dos 5 exercícios, certidão de regularidade fiscal da RFB ou DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO nos últimos cinco exercícios, ou de pendência de decisão, para imóvel com área inferior a 200 ha (arts. 1.615 e 1.616) — dispensável pelo adquirente, com assunção dos débitos existentes (art. 321).
- ☐ CNDT ou declaração de ciência das partes de que poderá ser obtida (art. 299, XI) — aqui, e só aqui, basta a ciência.
- ☐ Condomínio, IPTU e Corpo de Bombeiros (art. 299, XII a XIV): certidão negativa OU declaração de ciência de dispensa em que o adquirente **INDIQUE QUE SE RESPONSABILIZARÁ** pelos débitos eventualmente existentes — não é simples ciência.
- ☐ Certidões INEXIGÍVEIS redigidas como tal, e não como "dispensa": CND da Previdência e Certidão conjunta RFB/PGFN (art. 1.322, I e II); apresentadas voluntariamente, consignar os dados (art. 1.322, §1º).
- ☐ Consulta CNIB prévia ao ato, com resultado e código/hash consignados (Prov. 39/2014, art. 14; Prov. 149/2023, art. 320-F); serventia renova na data do ato.
- ☐ Indisponibilidade positiva: não impede lavrar, mas exige cientificação expressa das partes (art. 304, §2º).
- ☐ DOI: verificar se a escritura é lavrada em cumprimento de compromisso já objeto de DOI anterior — hipótese de dispensa (art. 307, parágrafo único, V).
- ☐ Termo de encerramento completo: guia SICASE, informação sobre a DOI, número do selo eletrônico do TJPE, código de consulta da CNIB e as ASSINATURAS das partes, dos anuentes e do tabelião (art. 291, XIV, "a" a "d").

9.4 Costeiro e estrangeiro

- ☐ Marinha: verificar SPU; havendo domínio da União, aforamento ou ocupação, CERTIDÃO ESPECÍFICA E VÁLIDA DA SPU, CAT e laudêmio — sem eles, é vedado lavrar (arts. 299, V e VII, 300 e 1.319).
- ☐ Estrangeiro pessoa física: RESIDÊNCIA no Brasil (art. 1.648); RNM/CRNM e nacionalidade; faixa de MEI e autorização do INCRA; acima de 20 MEI, projeto de exploração aprovado (Decreto nº 74.965/1974, art. 7º, §4º).
- ☐ Autorização do INCRA DENTRO DO PRAZO DE VALIDADE DE 30 DIAS na data da lavratura (art. 1.645, parágrafo único).
- ☐ Estrangeiro pessoa jurídica ou equiparada: aprovação do Ministério da Agricultura, transcrição do ato autorizativo, documentos de constituição, licença de funcionamento e projeto vinculado aos objetivos estatutários (arts. 323, §2º, 1.654 e 1.655).
- ☐ Limite territorial: 1/4 do município e 40% desse quarto por nacionalidade (arts. 324 e 1.643, caput e §1º) — verificar antes as exclusões do art. 1.643, §2º.
- ☐ Faixa de fronteira ou área indispensável à segurança nacional: assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional / Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional (arts. 1.645, "c", e 1.646; art. 299, §1º).

- ☐ Escritura pública é da essência do ato, qualquer que seja o valor (Lei nº 5.709/1971, art. 8º; art. 1.644).

10 Checklist do registro (Registro de Imóveis)

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

10.1 Qualificação, prazos e cadeia

- ☐ Continuidade e especialidade subjetiva e objetiva íntegras; não estando o imóvel matriculado ou registrado em nome do outorgante, exigir prévia matrícula e registro do título anterior (art. 1.168).
- ☐ Título anterior em outro cartório: certidão atualizada de inteiro teor da matrícula ou das transcrições, validade 30 dias, arquivada (art. 1.169, caput e §§1º e 2º).
- ☐ Prazo: registro ou nota devolutiva em 10 dias úteis do protocolo (art. 1.163, caput); 5 dias úteis para escritura de compra e venda sem cláusulas especiais, não havendo exigências nem falta de pagamento (art. 1.163, §1º, I). Contagem em dias e horas úteis (art. 1.162).
- ☐ Exigências, se houver, feitas de UMA SÓ VEZ, articuladamente, de forma clara e objetiva, com data, identificação do Ofício e os fundamentos de fato e de direito, vedadas expressões genéricas (art. 1.185, caput e §2º; art. 1.186).
- ☐ Prazo máximo e improrrogável de conclusão: 20 dias úteis (art. 1.164).
- ☐ Prenotação: 20 dias úteis, sem prorrogação automática; reapresentação toma novo número, sem remissão à anterior (art. 1.181, caput e §2º; LRP, art. 205).
- ☐ Emolumentos e TSNR recolhidos pela guia SICASE antes da efetivação (art. 1.297); prazo de qualificação contado da CONFIRMAÇÃO DO PAGAMENTO (art. 1.296); guia não paga até o último dia da prenotação autoriza a devolução do título sem qualificação (art. 1.298).
- ☐ Divergência sobre a registrabilidade do título já instruído: suscitação de dúvida a requerimento do interessado (arts. 1.190 e 1.191; LRP, arts. 198 a 204) — nunca recusa preventiva.

10.2 Específico do rural

- ☐ CCIR — não se exige se já constar da matrícula, da carta de arrematação ou da carta de adjudicação (art. 1.618), nem se já apresentado ao tabelião na lavratura (art. 1.624); admite-se prova do encaminhamento do cadastramento ou recadastramento (art. 1.624, parágrafo único). Sem CCIR, nulidade (art. 1.625).
- ☐ ITR — comprovantes dos 5 exercícios, certidão de regularidade fiscal da RFB ou declaração de INEXISTÊNCIA DE DÉBITO para área inferior a 200 ha (arts. 1.615 e 1.616), ressalvadas a inexigibilidade e a dispensa do art. 20 da Lei nº 9.393/1996.
- ☐ ITR — atenção ao art. 21 da Lei nº 9.393/1996: comprovação obrigatória para os atos dos arts. 167 e 168 da LRP, com RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA do serventuário (parágrafo único; CTN, art. 134).
- ☐ Hipóteses em que o ITR não é exigido: arts. 1.617 e 1.619.
- ☐ Fração mínima de parcelamento conferida em desmembramento, parcelamento ou divisão, testadas as exceções (art. 318; Lei nº 5.868/1972, art. 8º, caput, §3º e §4º) — a vedação de registrar e a responsabilidade alcançam também o registrador.
- ☐ Georreferenciamento — identificação prorrogada para 21/10/2029 para todo imóvel rural (Decreto nº 12.689/2025); memorial já apresentado dispensa novo na transferência da totalidade (art. 1.613, §3º). Na dúvida sobre o alcance da prorrogação, NÃO SE EXIGE (art. 1.318, §1º).
- ☐ Tributos: inexigível prova de inexistência ou quitação de débitos tributários como condição do ato (art. 1.623; STF, ADI 173 e 394) — ressalvados o imposto de transmissão, o laudêmio e o ITR.
- ☐ Terreno de marinha ou área de domínio da União: certidão específica e válida da SPU (art. 1.319); vedado registrar sem ela.

10.3 Cadastros obrigatórios e averbações de saneamento — Prov. CN nº 195/2025

- ☐ Averbar na matrícula os QUATRO itens do art. 440-AQ, IV, "b": CCIR, NIRF/CIB, CAR e, sendo o adquirente pessoa jurídica, a nacionalidade de quem detém a maioria do capital social (Lei nº 5.709/1971).
- ☐ Averbação no primeiro ato de registro voluntário posterior à vigência do Provimento — que é este registro (art. 440-AQ, §3º).
- ☐ Averbações de saneamento do art. 440-AS, nos CINCO incisos: dados pessoais (I); alterações de estado ou personalidade civil, inclusive alteração de nacionalidade (II); descrição do imóvel rural (III, "b"); cadastros obrigatórios (IV); retificação de área (V).
- ☐ Verificar a ressalva do art. 440-AS, parágrafo único: as averbações não são exigíveis, salvo quando estritamente necessárias, em atos de garantia real e em constrições, indisponibilidades e publicidade de restrições.
- ☐ Faltando: nota devolutiva fundamentada em 10 dias, indicando as averbações necessárias, os emolumentos e os documentos (art. 440-AR, §2º).
- ☐ Aproveitar a escritura para o saneamento, sem escritura de aditamento (art. 440-AR, §§3º e 5º).
- ☐ Indisponibilidade averbada NÃO impede retificação, unificação, desdobro, desmembramento, divisão, estremação e REURB (art. 320-H).

10.4 Depois do registro

- ☐ Encaminhar ao INCRA, MENSALMENTE, as modificações ocorridas nas matrículas de imóveis rurais: mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal, RPPN e demais limitações e restrições ambientais (art. 1.613, §4º; Lei nº 10.267/2001).
- ☐ Sendo o adquirente estrangeiro: lançar no cadastro especial em registro auxiliar (arts. 1.052 a 1.054), sem dispensa do Livro 2, e incluir na comunicação TRIMESTRAL às Corregedorias Auxiliares e ao INCRA/MDA (art. 1.055 e §§).

10.5 Sequência operacional recomendada

1. Reunir CCIR, NIRF/CIB e CAR antes da escritura — e, sendo o adquirente pessoa jurídica, o dado de nacionalidade do capital majoritário.
2. Definir o estado civil e o regime de bens e obter certidão ou declaração do vendedor; identificar cônjuge estrangeiro e eventual anuência de descendentes.
3. Perguntar sobre arrendamento e resolver a preferência do arrendatário, se houver.
4. Recolher o ITBI conforme a legislação municipal e renovar a consulta à CNIB na data do ato.
5. Lavrar a escritura conferindo o checklist do tabelionato; emitir a DOI, salvo dispensa do art. 307, parágrafo único.
6. Protocolar no Registro de Imóveis requerendo, no mesmo ato, as averbações prévias dos cadastros e, em seguida, o registro da transmissão — e pagar as guias SICASE dentro da vigência da prenotação (arts. 1.296 a 1.298).
7. Registrado o ato, incluir a modificação na comunicação mensal ao INCRA (art. 1.613, §4º).

11 Minuta consolidada — escritura de compra e venda de imóvel rural

IMPORTANTE

Arquivo-fonte único. Esta é a ÚNICA versão da minuta da serventia. A versão impressa neste guia e o arquivo de trabalho passam a ser o mesmo texto: divergências entre as duas destroem a função de padronização do guia. Toda alteração deve ser feita aqui e reimpressa a partir daqui. **Uso interno — adaptar ao caso concreto.** Campos variáveis entre colchetes. Os trechos aplicáveis apenas ao adquirente estrangeiro vêm na Cláusula Oitava, sinalizada. Ajuste ao caso (pessoa física ou jurídica, partes casadas, anuentes, marinha, arrendamento, dispensas). Não substitui a análise do caso concreto pelo tabelião.

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 outorgad[o/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], nesta 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], [nacionalidade], [estado civil e, sendo casad[o/a], o regime de bens], [profissão], inscrit[o/a] no CPF/CNPJ sob o nº [nº], portador[a] da [CNH / Cédula de Identidade / CRNM-RNM / passaporte] nº [nº] [órgão emissor], endereço eletrônico [e-mail] e telefone nº [telefone], com sede ou domicílio na [endereço completo], bairro [bairro], na cidade de [cidade]/[UF], CEP [CEP]; [se pessoa jurídica ou havendo representação: neste ato representad[o/a] por seu sócio / sua sócia / procurador[a] Sr[a]. (NOME COMPLETO), o[a] qual declara ser (nacionalidade), (estado civil), (profissão), inscrit[o/a] no CPF sob o nº (CPF), portador[a] da (CNH / Cédula de Identidade) nº (nº) (órgão emissor), endereço eletrônico (e-mail) e telefone nº (telefone), nos termos (da cláusula ___ do Contrato Social / da Procuração Pública lavrada em ___, Livro ___, Folha ___, da Serventia ___), registrad[o/a] na JUCEPE/RCPJ em (data) sob o NIRE nº (NIRE)], conforme documentos que me foram apresentados e cujas cópias ficam arquivadas nestas notas;

[SE O[A] VENDEDOR[A] FOR CASAD[O/A], SALVO NO REGIME DA SEPARAÇÃO ABSOLUTA:] e seu cônjuge, [NOME COMPLETO], [nacionalidade], [profissão], inscrit[o/a] no CPF sob o nº [nº], portador[a] da [CNH / Cédula de Identidade] nº [nº] [órgão emissor], com quem é casad[o/a] desde [data], sob o regime de [regime de bens], conforme certidão de casamento da [serventia], Livro [nº], Folha [nº], Termo [nº], [havendo pacto antenupcial: lavrado em ___, no Livro ___, Folha ___, da Serventia ___, registrado no Registro de Imóveis de ___ sob o nº ___], que comparece na qualidade de OUTORGANTE VENDEDOR[A] / CÔNJUGE ANUENTE, dando a devida outorga a esta alienação (Código Civil, art. 1.647, I; CN-PE, arts. 291, III, IV e IX, e 292);

[SE A VENDA FOR DE ASCENDENTE A DESCENDENTE:] e, na qualidade de ANUENTES, [NOME COMPLETO de cada um dos demais descendentes], [nacionalidade], [estado civil e regime de bens], [profissão], CPF nº [nº], portador[a] de [documento] nº [nº] [órgão emissor], residente e domiciliad[o/a] na [endereço completo], que declaram expressamente CONSENTIR na presente alienação, nos termos do art. 1.324 do CN-PE e do art. 496 do Código Civil;

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 sob o nº [nº], portador[a] da [CNH / RG / CRNM-RNM / passaporte] nº [nº] [órgão emissor], endereço eletrônico [e-mail] e telefone nº [telefone], com domicílio ou sede na [endereço completo], [cidade]/[UF], CEP [CEP]; [SEND O PESSOA JURÍDICA: cuja maioria do capital social pertence a (NOME), de nacionalidade (___),

residente ou com sede em (___), dado consignado para os fins do art. 440-AQ, IV, "b", 4, do Provimento nº 149/2023 do CNJ e do art. 1º, §1º, da Lei nº 5.709/1971].

NOTA

Sinalizador. Sendo o comprador estrangeiro, qualificar por RNM/CRNM ou passaporte e indicar a nacionalidade — dado que também é transcrito do CCIR (art. 320, III, do CN-PE) e que aciona a CLÁUSULA OITAVA desta minuta. Sendo o comprador pessoa jurídica, a nacionalidade do detentor da maioria do capital social também aciona a Cláusula Oitava, por força da equiparação do art. 1º, §1º, da Lei nº 5.709/1971 e dos arts. 323, caput, e 1.655, parágrafo único, do CN-PE.

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/O] OUTORGANTE VENDEDOR[A], neste ato representad[o/a] na forma acima,] 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 física. 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 do Brasil sob o NIRE/CIB (CNIR) nº [nº] e no Cadastro Ambiental Rural sob o CAR nº [nº] (art. 316 do Código de Normas de PE — Prov. CGJ/TJPE nº 11/2023); cujo terreno é de natureza [PRÓPRIA / ALODIAL / DE MARINHA — sob regime de aforamento ou de ocupação], conforme [consta da matrícula e da certidão da Secretaria do Patrimônio da União – SPU / declaração das partes, não constando da matrícula qualquer inscrição perante a SPU] (art. 299, I e V, do CN-PE); adiante denominado simplesmente IMÓVEL.

1.2 – Identificação registral. O imóvel encontra-se matriculado sob o nº [nº da matrícula], ficha [nº], Livro [nº] da Serventia Registral de [comarca], conforme certidão de inteiro teor de propriedade e ônus emitida em [data], com validade de 30 (trinta) dias, que me foi apresentada e cuja cópia fica arquivada nestas notas, possuindo todas as suas características, limites e confrontações constantes da referida matrícula (art. 299, II, do CN-PE).

1.3 – Dados do CCIR (art. 320, parágrafo único, do CN-PE). Transcrevem-se do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural: (I) código do imóvel: [___]; (II) nome do detentor: [___]; (III) nacionalidade do detentor: [___]; (IV) denominação do imóvel: [___]; (V) localização do imóvel: [___]. Sem a apresentação do CCIR, não poderá o proprietário, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda o imóvel rural (art. 320, caput, do CN-PE).

CLÁUSULA SEGUNDA – DA AQUISIÇÃO

[A/O] OUTORGANTE VENDEDOR[A] adquiriu a propriedade do referido imóvel conforme matrícula nº [nº], Livro nº [nº] da Serventia Registral de [comarca], mediante [título aquisitivo — ex.: Escritura Pública de Compra e Venda / Carta de Adjudicação / Formal de Partilha], registrado sob o R.[nº do registro], na data de [data do registro do título anterior], assegurando-se, assim, a continuidade registral nos termos do art. 237 da Lei nº 6.015/1973 e do art. 301 do CN-PE.

[SE O TÍTULO ANTERIOR NÃO ESTIVER REGISTRADO EM NOME DO ALIENANTE:] Consigna-se, nos termos da parte final do art. 301 do CN-PE, que o título anterior não se encontra registrado na matrícula em nome

d[o/a] OUTORGANTE VENDEDOR[A], circunstância de que [a/o] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A] declara pleno conhecimento, assumindo expressamente a responsabilidade pelos atos registrares anteriores necessários ao restabelecimento da continuidade.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS ÔNUS, DA DISPONIBILIDADE E DO ARRENDAMENTO

3.1 – Situação do imóvel. [OPÇÃO A — imóvel livre:] [A/O] 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 de qualquer espécie, anticrese, alienação fiduciária, reserva de domínio, enfiteuse, direito de superfície, usufruto, direito de uso, penhora, arresto, sequestro, direito de preempção, direito de retenção, direito de primeira oferta, opção de compromisso de compra e venda, direito de aquisição, arrolamento ou outro direito, constrição, reivindicação ou restrição de natureza semelhante, bem como de dívidas ou débitos, inclusive de natureza trabalhista e previdenciária, pensão, locação a prazo fixo ou por tempo indeterminado e quaisquer outros encargos ou gravames.

[OPÇÃO B — havendo ônus, ações ou execuções:] Consta da matrícula e/ou das certidões dos distribuidores: [descrição do ônus, ação ou execução], processo nº [___], em curso perante o [juízo]. Este Tabelião alertou [a/o] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A], que declara plena ciência da existência e das possíveis consequências jurídicas futuras, não gerando efeitos a alienação perante o credor (CN-PE, arts. 299, III, 304, caput, e 1.321).

3.2 – Arrendamento, parceria e direito de preferência. [OPÇÃO A:] [A/O] OUTORGANTE VENDEDOR[A] declara, sob as penas da lei, que o imóvel NÃO se encontra arrendado, dado em parceria ou cedido a qualquer título a terceiros. [OPÇÃO B:] O imóvel encontra-se arrendado a [nome e qualificação do arrendatário], conforme contrato de [data], tendo o arrendatário sido cientificado da venda em [data], conforme [notificação judicial / notificação por Registro de Títulos e Documentos / recibo firmado pelo arrendatário], comprovando-se a cientificação e ficando o documento ora arquivad[a/o] nestas notas, [decorrido o prazo de 30 (trinta) dias CONTADO DESSA NOTIFICAÇÃO, sem o exercício da preferência / tendo o arrendatário renunciado expressamente ao direito de preferência], nos termos do art. 92, §3º, da Lei nº 4.504/1964 — que admite a notificação judicial ou a comprovadamente efetuada, mediante recibo — e do art. 45 do Decreto nº 59.566/1966. [A/O] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A] declara ciência de que a alienação não interrompe a vigência do contrato de arrendamento ou de parceria, ficando sub-rogad[o/a] nos direitos e obrigações d[o/a] alienante (art. 92, §5º, da Lei nº 4.504/1964).

3.3 – Ausência de fraude à execução e tributos do imóvel. Como forma de demonstrar que a venda do imóvel não é realizada em fraude à execução, [a/o] OUTORGANTE VENDEDOR[A] declara ainda que possui patrimônio mais do que suficiente para arcar com todas e quaisquer demandas e pagar valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si, enquanto titular do imóvel, e que possam vir a afetar a presente venda ou o próprio imóvel. [A/O] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A] declara que pagará os débitos de ITR e demais tributos e taxas incidentes sobre a propriedade rural, EXISTENTES E VINCENDOS, observado o disposto no art. 130 do Código Tributário Nacional (sub-rogação na pessoa do adquirente, salvo quando conste do título prova de quitação).

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

Conforme declarado sob as penas da lei e da forma como possui o dito imóvel, resolveu [a/o] OUTORGANTE VENDEDOR[A] vendê-lo, como efetivamente vendido fica pela presente escritura e na melhor forma de direito, [à/ao] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A], pelo preço certo e ajustado de R\$ [VALOR] ([valor por extenso]), pagos da seguinte forma:

a) R\$ [valor], [forma e data de pagamento]; b) R\$ [valor], [forma e data de pagamento]; c) R\$ [valor], [forma e data de pagamento].

Dessa forma, [a/o] OUTORGANTE VENDEDOR[A], neste ato representad[o/a] na forma acima, reconhece o recebimento integral do valor e dá [à/ao] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A] a mais plena, geral e irrevogável quitação, de pago e satisfeito, para não mais exigir o pagamento em Juízo ou fora dele, obrigando-se por si ou por seus sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito na forma da lei, se chamad[a/o] à autoria, pondo sempre [a/o] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A] a paz e a salvo de toda e qualquer dúvida ou contestação futura.

PARÁGRAFO ÚNICO [quando for o caso]. A presente escritura pública é feita em cumprimento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel [com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças, se for o caso], firmado entre as partes em [data], sendo certo que o referido instrumento permanece válido e eficaz naquelas disposições que não foram alteradas no presente instrumento. [Atenção: nesta hipótese, verificar o regime da DOI — art. 307, parágrafo único, V, do CN-PE — e ajustar a cláusula própria ao final desta minuta.]

NOTA

Nota de emolumentos. Para o cálculo dos EMOLUMENTOS, considera-se o maior valor entre o declarado, a avaliação judicial ou fiscal e o venal (art. 126, §2º e §3º, do CN-PE). Essa regra é de emolumentos e NÃO serve de base ao ITBI, cuja base é o valor do imóvel em condições normais de mercado, presumindo-se verdadeiro o valor declarado (CTN, art. 148; STJ, Tema 1113). Não se estimam valores neste modelo.

CLÁUSULA QUINTA – DA TRANSMISSÃO DA POSSE E DA PROPRIEDADE

[A/O] OUTORGANTE VENDEDOR[A], reconhecendo a quitação do preço avençado, transmite, desde já, todo o domínio, direitos, ação e posse que tinha sobre o imóvel objeto do presente negócio jurídico, agora vendido, havendo [à/ao] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A] por emposad[a/o] por bem desta escritura e da cláusula constituti, operando-se a tradição ficta da posse (Código Civil, arts. 1.196, 1.204 e 1.205, aplicando-se, por analogia, o art. 1.267, parágrafo único), ressalvando-se que a TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE somente se opera com o devido registro desta escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente (Código Civil, art. 1.245), para que dele possa usar, gozar, reaver e dispor livremente como bem seu, o qual declara que aceita esta escritura em todos os seus termos.

NOTA

Por que a redação mudou. O art. 1.267 do Código Civil está inserido no Capítulo "Da Aquisição da Propriedade Móvel", Seção "Da Tradição". O constituto possessório em imóvel aplica-se pelo regime da posse e, quanto ao art. 1.267, parágrafo único, por analogia — não por incidência direta. Suprimiu-se também a expressão "e demais servidões", que não tem sentido próprio numa transmissão de domínio e conflita com a declaração de imóvel livre e desembaraçado da Cláusula 3.1.

CLÁUSULA SEXTA – DAS DECLARAÇÕES

Declaram as partes que:

a) para fins de cumprimento ao que dispõe a Lei nº 9.613/1998, com redação dada pela Lei nº 12.683/2012, e o Provimento nº 149 do CNJ, com as alterações introduzidas pelo Provimento nº 161/2024, sob as penas da lei, que nos últimos cinco anos e até esta data não são pessoas politicamente expostas, uma vez que não desempenham nem desempenharam cargo, emprego ou função pública relevante, compreendendo os órgãos das entidades das Administrações Direta ou Indireta, inclusive os que demandam mandatos eletivos

e dos Poderes Executivo e Legislativo, abrangendo as esferas Federal, Estadual e Municipal, nem são representantes ou familiares em linha reta até segundo grau ou cônjuge, companheiro, enteado ou estreito colaborador de "Pessoa Politicamente Exposta", nem possuem relacionamento próximo com pessoa assim considerada, e que não têm envolvimento com terrorismo;

b) foram cientificadas por este Tabelião da necessidade de informar de modo preciso os meios e formas de pagamento utilizados na realização do presente negócio jurídico, nos termos do art. 165-A do Provimento nº 149 do CNJ, declarando, todavia, que preferem abster-se de prestar informações além das constantes da cláusula do preço, sendo certo que a referida abstenção não representa fato impeditivo ao registro do presente título, conforme o art. 179 do Provimento nº 149 do CNJ;

c) para efeito da LGPD (Lei nº 13.709/2018), submeteram voluntariamente seus dados pessoais, estando cientes de que as informações serão fornecidas ao DOI, COAF, CENSEC e similares, por imposição normativa;

d) foram devidamente orientadas por este Tabelião acerca dos efeitos legais do presente ato, especialmente quanto à transmissão da propriedade e dos demais direitos reais, a qual somente se opera com o devido registro desta escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 1.245 do Código Civil, cabendo às partes diligenciar a transferência de titularidade para fins de atualização cadastral perante o INCRA (CCIR), a Receita Federal do Brasil (ITR/CAFIR) e o órgão ambiental competente (CAR), SEM PREJUÍZO DAS COMUNICAÇÕES QUE A SERVENTIA REGISTRAL DEVE PROMOVER POR DEVER DE OFÍCIO, notadamente o encaminhamento mensal ao INCRA das modificações ocorridas nas matrículas de imóveis rurais (art. 1.613, §4º, do CN-PE; Lei nº 10.267/2001); estando as partes cientes do caráter público dos atos notariais e da responsabilidade civil e criminal das declarações prestadas (art. 299 do Código Penal), aceitando a presente escritura nos exatos limites aqui estabelecidos e obrigando-se a cumpri-los de boa-fé;

e) autorizam e requerem ao registrador de imóveis competente que sejam praticados todos os atos de averbação e registro necessários ao regular processamento, podendo incluir abertura de matrícula, retificação e/ou inclusão de qualificação das partes e informações do imóvel, inclusive as averbações de saneamento do art. 440-AS, I a V, do Provimento nº 149/2023 do CNJ e a averbação prévia dos cadastros obrigatórios do imóvel rural — (1) CCIR (INCRA), (2) NIRF/CIB (Receita Federal do Brasil), (3) CAR (órgão ambiental) e, sendo o adquirente pessoa jurídica, (4) a informação da nacionalidade da pessoa que detém a maioria do capital social, nos termos da Lei nº 5.709/1971 —, tudo na forma do art. 440-AQ, IV, "b", 1 a 4, e §3º, e do art. 440-AS, IV, do Provimento nº 149/2023 do CNJ, na redação do Provimento CN nº 195/2025, a ser realizada com base nos documentos ora apresentados e previamente ao registro desta escritura, estando cientes de que os atos registrares implicarão a cobrança dos respectivos emolumentos, e declarando que foram fornecidos pel[a/o] OUTORGANTE VENDEDOR[A] todos os documentos inerentes ao regular registro.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS DOCUMENTOS, CERTIDÕES E DISPENSAS

Para a lavratura do presente ato foram apresentados pelas partes, além de todos os documentos já citados ao longo desta escritura, os documentos e certidões adiante relacionados, ficando todos devidamente arquivados nestas notas.

7.1 – DOCUMENTOS E CERTIDÕES APRESENTADOS

(I) – Relativos ao imóvel:

a) Certidão atualizada de inteiro teor de propriedade e ônus da matrícula, emitida em [data] pela Serventia Registral de [comarca], com validade de 30 (trinta) dias;

b) CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural nº [nº], exercício [___], emitido pelo INCRA;

- c) Prova de regularidade do ITR: [comprovantes de pagamento dos 5 (cinco) últimos exercícios / certidão de regularidade fiscal de imóvel rural expedida pela Receita Federal do Brasil / tratando-se de imóvel com área inferior a 200 ha, DECLARAÇÃO firmada pel[o/a] próprio[a] interessad[o/a] ou por procurador, sob as penas da lei, de que NÃO EXISTE DÉBITO DE ITR nos últimos cinco exercícios, ou de que o débito se acha pendente de decisão administrativa ou judicial — art. 1.616 do CN-PE], que fica arquivada nestas notas;
- d) Recibo de inscrição no CAR – Cadastro Ambiental Rural nº [nº] e comprovante de inscrição no NIRF/CIB, para as averbações requeridas na Cláusula Sexta;
- e) Guia de recolhimento do ITBI nº [nº], emitida em [data], recolhido em favor da Prefeitura Municipal de [cidade]/PE, no valor de R\$ [valor], com avaliação fiscal de R\$ [valor], pago através do [banco/forma de pagamento] em [data];
- f) Certidão de quitação do ITBI nº [nº], Código de Validação [código], emitida em [data];
- g) [se imóvel em terreno de marinha, sob aforamento ou ocupação, ou que contenha área de domínio da União:] Certidão específica e válida da Secretaria do Patrimônio da União – SPU, que declara ter o interessado recolhido o laudêmio devido, estar o transmitente em dia com as demais obrigações junto ao patrimônio da União e estar autorizada a transferência do imóvel, por não se encontrar em área de interesse do serviço público (art. 1.319 do CN-PE); Certidão de Autorização de Transferência – CAT; e guia de recolhimento do laudêmio nº [], banco [], agência [], valor R\$ [], código de receita [] (art. 299, VII, e art. 300 do CN-PE);
- h) [se o imóvel estiver arrendado:] contrato de arrendamento e prova da cientificação do arrendatário para o exercício do direito de preferência, na forma da Cláusula 3.2.

NOTA

Nota — Georreferenciamento. A identificação georreferenciada não é exigível para este ato, por estar o prazo prorrogado para 21/10/2029, para todo imóvel rural, independentemente da área (Decreto nº 12.689/2025, que deu nova redação ao art. 10 do Decreto nº 4.449/2002). Havendo memorial descritivo já apresentado, dispensa-se novo na transferência da totalidade (art. 1.613, §3º, do CN-PE).

(II) – Relativos a[o/à] vendedor[a]:

- a) [se apresentada:] Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT nº [nº], emitida em [data], válida até [data];
- b) [OPÇÃO A – CND ou CPEND apresentada voluntariamente:] Certidão [Negativa de Débitos / Positiva com Efeitos de Negativa] relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle nº [código], válida até [data], APRESENTADA VOLUNTARIAMENTE ANTE SUA INEXIGIBILIDADE, consignando-se seus dados na forma do art. 1.322, §1º, do CN-PE. Este Tabelião, no exercício de sua função de assessoramento jurídico às partes, procedeu à consulta da situação de regularidade fiscal d[o/a] OUTORGANTE VENDEDOR[A] perante a Fazenda Nacional, por meio dos sistemas eletrônicos da Receita Federal do Brasil e da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional. A consulta tem caráter informativo e não constitui condição para a lavratura deste ato;
- [OPÇÃO B – CPD:] b) Este Tabelião, no exercício de sua função de assessoramento jurídico às partes, procedeu à consulta da situação de regularidade fiscal d[o/a] OUTORGANTE VENDEDOR[A] perante a Fazenda Nacional, tendo sido emitida Certidão Positiva de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União em nome d[o/a] transmitente. As partes foram devidamente orientadas acerca das implicações legais decorrentes da existência de débitos inscritos em dívida ativa, em especial quanto ao art. 185 do CTN (LC 118/2005), e quanto à possibilidade de averbação de CDA na matrícula do imóvel, nos termos do Provimento nº 204/2025 do CNJ. Cientes das orientações, as partes declaram que desejam prosseguir, ressaltando-se que a consulta tem caráter informativo e não constitui condição para a lavratura deste ato;

[OPÇÃO C – informações insuficientes:] b) Este Tabelião procedeu à consulta da situação de regularidade fiscal d[o/a] OUTORGANTE VENDEDOR[A] perante a Fazenda Nacional, tendo o sistema retornado a mensagem "As informações disponíveis na Receita Federal sobre o contribuinte são insuficientes para emitir a certidão pela Internet", não sendo possível a emissão de Certidão Negativa de Débitos nem de Certidão Positiva com Efeitos de Negativa. As partes foram orientadas quanto ao art. 185 do CTN (LC 118/2005) e quanto à possibilidade de averbação de CDA na matrícula (Provimento nº 204/2025 do CNJ), e declararam prosseguir. A consulta tem caráter informativo e não constitui condição para a lavratura deste ato.

7.2 – CERTIDÕES NÃO EXIGIDAS, DISPENSADAS E DECLARAÇÕES DE CIÊNCIA

(i) INEXIGIBILIDADE OBJETIVA — não são exigidas, por vedação normativa, e não há dispensa a requerer nem risco a assumir: não foram exigidas a Certidão Negativa de Débito (CND) da Previdência Social nem a Certidão conjunta da Receita Federal do Brasil e da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional relativa a tributos federais e à Dívida Ativa da União (CN-PE, art. 1.322, I e II); tampouco certidões negativas de tributos municipais, estaduais ou federais (CN-PE, arts. 303 e 1.623; STF, ADI 173 e ADI 394; CNJ, PP nº 0001230-82.2015.2.00.0000), ressalvado o dever deste Tabelião de zelar pelo imposto de transmissão e pelo laudêmio. Sendo apresentada voluntariamente alguma delas, ante sua inexigibilidade, seus dados ficam consignados no item 7.1 (II), na forma do art. 1.322, §1º.

(ii) DISPENSA PELO ADQUIRENTE, COM ASSUNÇÃO DE DÉBITOS. [A/O] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A] foi cientificad[a/o] por este Tabelião da possibilidade de obtenção prévia das certidões abaixo, bem como dos riscos jurídicos decorrentes de sua não apresentação, e, ainda assim, optou expressamente pela dispensa:

a) [se dispensada:] Certidão Negativa de Débitos do ITR vinculada ao imóvel (art. 321 do CN-PE) — dispensando sua apresentação, [a/o] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A] assume expressamente a responsabilidade, nos termos da lei, pelo pagamento dos DÉBITOS FISCAIS EXISTENTES, em harmonia com a Cláusula 3.3;

b) [se dispensadas:] certidões negativas dos tributos que incidem sobre o imóvel (art. 1.320 do CN-PE), assumindo [a/o] adquirente os débitos porventura existentes; e, sendo o caso, a declaração de débitos condominiais, assumindo-os nos termos do art. 1.345 do Código Civil (art. 1.320, parágrafo único);

c) [se dispensadas, e observando que os incisos XII a XIV do art. 299 exigem ASSUNÇÃO, e não simples ciência:] Certidão Negativa de Débitos Condominiais (art. 299, XII), Certidão Negativa de Débitos de IPTU (art. 299, XIII) e Certidão Negativa de Débitos do Corpo de Bombeiros (art. 299, XIV) — [a/o] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A] declara ciência da dispensa e RESPONSABILIZA-SE PELOS DÉBITOS EVENTUALMENTE EXISTENTES, na forma exigida por cada um desses incisos.

(iii) DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA. [se não apresentada:] c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT (art. 299, XI, do CN-PE) — as partes declaram ciência de que a certidão poderá ser obtida e, cientes, optam por não apresentá-la.

(iv) [se terreno próprio:] d) Certidão de domínio da União – SPU: não exigida, uma vez que consta da matrícula tratar-se de terreno próprio, sem qualquer inscrição perante a Secretaria do Patrimônio da União.

As partes foram devidamente orientadas e advertidas por este Tabelião quanto aos eventuais riscos jurídicos decorrentes da dispensa das certidões indicadas no item (ii), declarando ciência e concordando em prosseguir com a lavratura do presente ato.

7.3 – CONSULTA À CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS – CNIB

Em cumprimento ao art. 14, caput, do Provimento nº 39/2014 do CNJ e ao art. 320-F, caput, do Provimento nº 149/2023 do CNJ (incluído pelo Provimento CN nº 188/2024), e para os fins do art. 1.056 do CN-PE, este Tabelião procedeu, previamente à prática deste ato, à consulta da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB em nome d[o/a] OUTORGANTE VENDEDOR[A], consignando-se o respectivo resultado:

[se resultado NEGATIVO:] A consulta resultou NEGATIVA, código HASH nº [hash], emitida em [data], não havendo comunicação de indisponibilidade de bens em nome d[o/a] transmitente.

[se resultado POSITIVO:] A consulta resultou POSITIVA, código HASH nº [hash], emitida em [data], constando comunicação de indisponibilidade de bens em nome d[o/a] transmitente. Nos termos do art. 304, §2º, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco (Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023), do art. 14, §1º, do Provimento nº 39/2014 do CNJ e do art. 320-F, parágrafo único, do Provimento nº 149/2023 do CNJ (incluído pelo Provimento CN nº 188/2024), a existência de comunicação de indisponibilidade NÃO IMPEDE a lavratura da presente escritura pública. As partes do negócio jurídico foram expressamente comunicadas por este Tabelião da existência da ordem de indisponibilidade, bem como de que esta poderá ter como consequência a impossibilidade de registro no Cartório de Registro de Imóveis competente enquanto vigente a restrição. Cientes, as partes declaram que desejam prosseguir com a lavratura do presente ato.

CLÁUSULA OITAVA – DA AQUISIÇÃO POR ADQUIRENTE ESTRANGEIRO OU EQUIPARADO

ATENÇÃO

Aplicável somente quando o adquirente for pessoa estrangeira, física ou jurídica, ou pessoa jurídica brasileira EQUIPARADA à estrangeira — excluir esta cláusula nos demais casos. ATENÇÃO: nessas hipóteses a escritura pública é DA ESSÊNCIA DO ATO, qualquer que seja o valor do imóvel, não incidindo o piso de 30 salários mínimos do art. 108 do Código Civil (Lei nº 5.709/1971, art. 8º; CN-PE, arts. 1.642 e 1.644). O mesmo regime alcança o BRASILEIRO CASADO COM ESTRANGEIRO em regime diverso da completa separação de bens (CN-PE, art. 1.649).

Tratando-se de aquisição por pessoa estrangeira, física ou jurídica, ou por pessoa jurídica brasileira equiparada, observa-se o regime da Lei nº 5.709/1971, do Decreto nº 74.965/1974 e dos arts. 322 a 326 e 1.641 a 1.657 do Código de Normas de PE, consignando-se:

8.1 – Identificação e residência. [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 e documento comprobatório] (art. 323, §1º, I e II, e art. 1.645, "a" e "b", do CN-PE). Consigna-se que APENAS a pessoa física estrangeira RESIDENTE no Brasil pode adquirir a propriedade, direitos reais, a posse ou o arrendamento de imóvel rural (art. 1.648 do CN-PE; art. 1º, caput, da Lei nº 5.709/1971), sendo a prova de residência documento do requisito, e não seu substituto. [Sendo cidadão português beneficiário do Estatuto da Igualdade: comprovado o gozo de direitos civis em igualdade de condições com os brasileiros natos, mediante apresentação da carteira de identidade, a aquisição é livre, consignando-se o fato neste título — art. 1.653 e parágrafo único do CN-PE.]

8.2 – Pessoa física estrangeira: limites, autorização e projeto (art. 322 do CN-PE; art. 7º do Decreto nº 74.965/1974). O imóvel objeto desta escritura 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) tendo o imóvel área inferior a 3 (três) módulos e sendo o único imóvel rural do adquirente, a aquisição é livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, ressalvados os imóveis situados em área considerada indispensável à segurança nacional (art. 322, §1º; art. 1.650, parágrafo único);

(ii) tendo o imóvel área entre 3 (três) e 20 (vinte) módulos, ou tratando-se da aquisição de mais de um imóvel, ainda que com área não superior a 3 (três) módulos, a aquisição depende de AUTORIZAÇÃO DO INCRA nº [___], de [data] (art. 322, §§2º e 3º; art. 323, §1º, III);

(iii) tendo o imóvel área superior a 20 (vinte) e até 50 (cinquenta) módulos, a autorização do INCRA nº [___], de [data], fica condicionada à APROVAÇÃO DO PROJETO DE EXPLORAÇÃO correspondente, ora

transcrito/arquivado sob o nº [] (Decreto nº 74.965/1974, art. 7º, §4º).

Em qualquer hipótese, o total adquirido não excede a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua (art. 322, caput; art. 1.650, caput).

PRAZO DE VALIDADE. A autorização do INCRA nº [], de []/[]/[], é VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS, dentro dos quais deve ser lavrada a escritura pública; lavrada, o registro deve ser promovido no prazo de 15 (quinze) dias (art. 1.645, parágrafo único, do CN-PE; art. 10, parágrafo único, e art. 14, §2º, do Decreto nº 74.965/1974). Este Tabelião consigna que a autorização se encontra dentro do prazo de validade nesta data.

8.3 – Pessoa jurídica estrangeira ou equiparada (arts. 323, 1.654 e 1.655 do CN-PE). [Quando for o caso:] tratando-se de pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, ou de pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no exterior — hipótese em que a lei a EQUIPARA à estrangeira (Lei nº 5.709/1971, art. 1º, §1º; CN-PE, arts. 323, caput, e 1.655, parágrafo único; STF, ADPF 342 e ACO 2463, j. 23/04/2026) —, a aquisição, seja qual for a sua extensão, dá-se mediante APROVAÇÃO DO MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, transcrevendo-se nesta escritura o ato que lhe concedeu autorização para a aquisição da respectiva área rural, os documentos comprobatórios de sua constituição e a licença para seu funcionamento no Brasil (art. 323, §2º; art. 1.655). Consigna-se ainda que o imóvel se destina à implantação do projeto [agrícola / pecuário / industrial / de colonização] denominado [], VINCULADO AOS OBJETIVOS ESTATUTÁRIOS da adquirente (art. 1.654 do CN-PE; art. 5º da Lei nº 5.709/1971). Igual exigência se aplica nos casos de fusão ou incorporação de empresas, de alteração do controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira (art. 323, §3º; art. 1.656).

8.4 – Limite territorial do município (arts. 324 e 1.643 do CN-PE). Consigna-se, com base em certidão do Registro de Imóveis expedida com apoio no Livro do Cadastro de Estrangeiro, que a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não ultrapassa 1/4 (um quarto) da superfície do Município onde se situa o imóvel, e que as pessoas da MESMA NACIONALIDADE não são proprietárias, neste Município, de mais de 40% (quarenta por cento) desse quarto (art. 1.643, caput e §1º). [Quando for o caso:] Consigna-se que a certidão acima não foi exigida por incidir hipótese de exclusão do art. 1.643, §2º, do CN-PE — [I — área inferior a 3 (três) módulos / II — área cadastrada no INCRA em nome do promitente-comprador antes de 10 de abril de 1969 / III — adquirente com filho brasileiro ou casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens].

8.5 – Faixa de fronteira e segurança nacional. [Se aplicável:] por situar-se o imóvel em faixa de fronteira ou em área considerada indispensável à segurança nacional, consigna-se o ASSENTIMENTO PRÉVIO DO CONSELHO DE DEFESA NACIONAL / SECRETARIA-GERAL DO CONSELHO DE SEGURANÇA NACIONAL sob o nº [], de [data] (arts. 1.645, "c", e 1.646 do CN-PE; art. 299, §1º; CF, arts. 20, §2º, e 91, §1º, III).

8.6 – Brasileiro casado com estrangeiro. [Se aplicável:] sendo [a/o] OUTORGAD[A/O] COMPRADOR[A] brasileiro[a/o] casad[a/o] com pessoa estrangeira em regime DIVERSO ao da completa separação de bens, submete-se às mesmas restrições quanto à aquisição de imóvel rural, observada a localização do imóvel e o número máximo de módulos que podem ser adquiridos livremente; situando-se o imóvel em Faixa de Fronteira, a aquisição depende sempre de prévia autorização do Conselho de Defesa Nacional (art. 1.649, caput e parágrafo único, do CN-PE).

8.7 – Registro, cadastro especial e comunicações. As partes declaram ciência de que o registro da presente aquisição observará o cadastro especial, em registro auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras (arts. 1.052 a 1.054 do CN-PE), sem dispensa da devida escrituração no Livro 2 – Registro Geral e na respectiva ficha de matrícula (art. 1.053), e de que o Oficial remeterá, trimestralmente, às Corregedorias Auxiliares para o Serviço Notarial e Registral e ao INCRA/MDA a relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras (art. 1.055 e §§).

8.8 – Responsabilidade. Este Tabelião consigna a observância das prescrições legais referentes à aquisição de imóveis rurais por pessoas estrangeiras, ciente de que a aquisição que violar tais prescrições é NULA DE PLENO DIREITO (art. 15 da Lei nº 5.709/1971; art. 1.647 do CN-PE) e de que o tabelião que lavrar escritura com violação dessas prescrições responderá civil e penalmente pelo ato (art. 326 do CN-PE), respondendo ainda o Registrador de Imóveis que, contra a lei, registrar a escritura, civil, penal e administrativamente (art. 1.647, parágrafo único).

DO ENVIO DA DOI

[REGRA GERAL:] Certifico que da presente escritura será emitida a DOI – Declaração sobre Operações Imobiliárias à Secretaria da Receita Federal do Brasil, conforme instrução normativa vigente e o art. 307 do CN-PE.

[SE A ESCRITURA FOR LAVRADA EM CUMPRIMENTO DE PROMESSA DE VENDA, CESSÃO DE DIREITOS OU PROMESSA DE CESSÃO JÁ COMUNICADA À RECEITA FEDERAL POR DOI ANTERIOR:] Certifico que a emissão da DOI é DISPENSADA, nos termos do art. 307, parágrafo único, V, do CN-PE, por já ter sido a operação objeto da DOI nº [___], emitida em [data].

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 e demais comparecentes, foi achada conforme, outorgaram, aceitaram e assinaram. Eu, [Nome do Tabelião], Tabelião da Serventia Registral e Notarial de Sirinhaém-PE, a fiz lavrar, conferi, subscrevi e assino-a.

Guia SICASE nº [___], emitida em [data]. Emitida a DOI [ou: dispensada a DOI na forma do art. 307, parágrafo único, V, do CN-PE]. Selo Digital de Fiscalização nº [___]. Consulta à CNIB — código/hash nº [___], de [data]. Recolhidos Emolumentos de R\$ [valor], TSNR de R\$ [valor], FERC de R\$ [valor], FERM de R\$ [valor] e FUNSEG de R\$ [valor], totalizando R\$ [valor total], referentes à Escritura Pública e Primeiro Traslado. Consulte a autenticidade do Selo Digital em www.tjpe.jus.br/selodigital. Traslada na mesma data [data]. Está conforme, DOU FÉ. [código]. [data e hora].

Assinaturas (art. 291, XIV, "d", do CN-PE):

____ OUTORGANTE VENDEDOR[A]
 ____ CÔNJUGE ANUENTE / OUTORGANTE VENDEDOR[A] (se for o caso)
 ____ ANUENTE(S) (venda de ascendente a descendente, se for o caso)
 ____ OUTORGAD[O/A] COMPRADOR[A]

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

NOTA

Testemunhas. Nos instrumentos públicos as testemunhas são dispensadas, ressalvados os testamentos e as hipóteses em que, por lei, o requisito seja essencial à validade do ato (CN-PE, art. 252).

12 Quadro-síntese para revisão rápida

Tema	Regra
Sempre exigir	Matrícula (30 dias) · natureza do terreno · CCIR · CAR/NIRF · situação do ITR · imposto de transmissão. Sem CCIR não se lavra nem se registra (arts. 320 e 1.625).
Nem se exige	CND da Previdência e Certidão conjunta RFB/PGFN (art. 1.322, I e II); tributos em geral (arts. 303 e 1.623). Não é dispensa: é inexistibilidade.
Pode dispensar	CND do ITR (art. 321), certidões dos tributos do imóvel (art. 1.320) e as de condomínio, IPTU e Bombeiros (art. 299, XII a XIV) — sempre com assunção dos débitos EXISTENTES pelo adquirente.
Basta declarar ciência	Só a CNDT (art. 299, XI). É o único inciso sem assunção de débito.
Cinco dados do CCIR	Código · detentor · nacionalidade · denominação · localização (art. 320, parágrafo único).
ITR menor que 200 ha	Declaração de INEXISTÊNCIA DE DÉBITO nos cinco últimos exercícios, ou de pendência de decisão (art. 1.616). Ver Lei nº 9.393/1996, art. 21.
Georreferenciamento	Identificação prorrogada para 21/10/2029, todo imóvel rural (Decreto nº 12.689/2025). Na dúvida sobre o alcance, não se exige.
Fração mínima (FMP)	Parte e remanescente iguais ou superiores à FMP (art. 318). Exceções: 2 estaduais (art. 318, §§1º e 2º) e 4 federais (Lei 5.868/72, art. 8º, §4º, I a IV).
Parâmetro da FMP	Menor área entre o módulo calculado para o imóvel e a FMP (Lei nº 5.868/1972, art. 8º, caput).
Arrendamento	Perguntar sempre: preferência do arrendatário em 30 dias, contados da notificação judicial ou comprovadamente efetuada mediante recibo (Lei 4.504/64, art. 92, §3º); registro do contrato é facultativo (art. 1.620), salvo arrendatário estrangeiro (art. 1.407, I a III).
Ascendente/descendente	Anuência de todos os demais descendentes e do cônjuge (art. 1.324; CC, art. 496).
Devolutiva nº 1	Averbar CCIR + NIRF/CIB + CAR + (PJ) nacionalidade do capital majoritário, antes do registro (arts. 440-AQ, 440-AR e 440-AS).
Averbações de saneamento	Cinco incisos do art. 440-AS: dados pessoais, estado civil, descrição, cadastros e retificação de área.
Prazo do registro	10 dias úteis para registro ou nota devolutiva; 5 dias úteis na compra e venda sem cláusulas especiais (art. 1.163).
Prenotação	20 dias úteis, sem prorrogação automática; reapresentação toma novo número (art. 1.181).
Pagamento SICASE	Prazo de qualificação corre da confirmação do pagamento (art. 1.296); guia não paga na prenotação autoriza devolução sem qualificar (art. 1.298).

Tema	Regra
Exigências	De uma só vez, articuladas, fundamentadas; vedadas expressões genéricas (art. 1.185). Divergência: suscitar dúvida (arts. 1.190 e 1.191).
Estrangeiro — forma	Escritura pública da essência do ato, qualquer que seja o valor (Lei 5.709/71, art. 8º; art. 1.644).
Estrangeiro PF	Residência no Brasil (art. 1.648); até 3 MEI livre; 3 a 20 MEI autorização do INCRA; mais de 20 até 50 MEI autorização com projeto aprovado.
Autorização do INCRA	Válida por 30 dias para lavrar; registro em 15 dias da lavratura (art. 1.645, parágrafo único; Dec. 74.965/74, arts. 10 e 14, §2º).
Estrangeiro PJ e equiparada	Aprovação do Ministério da Agricultura, com projeto vinculado aos objetivos estatutários (arts. 323 e 1.654). Empresa brasileira com capital estrangeiro majoritário é EQUIPARADA.
Limite territorial	1/4 da superfície do Município e 40% desse quarto por nacionalidade (arts. 324 e 1.643), com as exclusões do art. 1.643, §2º.
Brasileiro casado com estrangeiro	Regime diverso da completa separação de bens: mesmas restrições (art. 1.649).
Marinha (litoral)	Certidão específica e válida da SPU, CAT e laudêmio — sem eles é vedado lavrar e registrar (arts. 299, V e VII, 300 e 1.319).
Base de emolumentos	Maior valor entre declarado, avaliação judicial ou fiscal e venal (art. 126, §2º e §3º) — não é base do ITBI.
Base do ITBI	Valor de mercado, presumindo-se verdadeiro o declarado (CTN, art. 148; STJ, Tema 1113). Momento do fato gerador pendente no STF (Tema 1124).
Depois do registro	Comunicação MENSAL ao INCRA das modificações nas matrículas rurais (art. 1.613, §4º). Estrangeiro: cadastro especial e comunicação trimestral.

NA PRÁTICA

A regra de ouro, ajustada. Reúna, antes da escritura, o CCIR, o NIRF/CIB, o CAR e — sendo o adquirente pessoa jurídica — o dado de nacionalidade do capital majoritário; consigne tudo no ato e requeira as averbações prévias no mesmo protocolo do registro, pagando as guias SICASE dentro da prenotação. Isso REDUZ DRASTICAMENTE o risco de devolutiva, mas não o elimina: o art. 440-AS ainda pode exigir averbações de saneamento de qualificação pessoal, estado civil, descrição do imóvel ou retificação de área. Confira a matrícula inteira, e não apenas os cadastros.

13 Fontes normativas consultadas

Toda afirmação deste guia está ancorada nas fontes abaixo. Onde a fonte oficial não pôde ser lida no fechamento desta edição, o texto diz isso expressamente, no ponto.

13.1 Constituição e leis federais

- CF/1988 — arts. 20, caput e §2º; 91, §1º, III; 183, §3º; 190; 191, parágrafo único.
- Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra) — arts. 4º, I a III; 65; 92, §§3º, 4º e 5º.
- Lei nº 5.709/1971 — arts. 1º, caput e §§1º e 2º; 3º; 5º; 8º; 15.
- Lei nº 5.868/1972 — art. 8º, caput, §1º, §3º e §4º, I a IV (redação da Lei nº 13.001/2014).
- Lei nº 6.015/1973 (LRP) — arts. 167 e 168; 176, II, "3", "a", e §3º a 7º; 198 a 205 (art. 205 na redação da Lei nº 14.382/2022); 212 e 213; 225; 237.
- Lei nº 7.433/1985 — requisitos para a lavratura de escrituras públicas (regulamentada pelo Decreto nº 93.240/1986).
- Lei nº 8.212/1991 — art. 53, §1º.
- Lei nº 8.629/1993 — arts. 4º, I a III; 23.
- Lei nº 8.935/1994 — art. 32.
- Lei nº 9.393/1996 — arts. 20 e 21 e parágrafo único.
- Lei nº 9.613/1998 (red. Lei nº 12.683/2012); Lei nº 10.267/2001; Lei nº 11.326/2006; Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal); Lei nº 13.465/2017; Lei nº 13.709/2018 (LGPD); Lei nº 13.986/2020; Lei nº 14.382/2022.
- Código Civil — arts. 102; 108; 496 e parágrafo único; 1.196; 1.204; 1.205; 1.245; 1.267 e parágrafo único; 1.345; 1.417; 1.647, I; 1.649.
- Código Tributário Nacional — arts. 130; 134; 148; 185.
- Código Penal — art. 299.
- Decreto-Lei nº 9.760/1946; Decreto-Lei nº 167/1967; Decreto-Lei nº 2.398/1987.
- Decreto nº 59.566/1966 — art. 45 (sem parágrafos); Decreto nº 62.504/1968 — art. 2º; Decreto nº 74.965/1974 — arts. 7º, §4º, 10, parágrafo único, e 14, §2º; Decreto nº 93.240/1986 — art. 1º, IV e §3º; Decreto nº 4.449/2002 — arts. 9º e 10, este na redação do Decreto nº 12.689, de 21/10/2025.

13.2 Normas administrativas

- Código de Normas de Pernambuco — Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023: arts. 126; 252; 265; 266; 288; 290 a 307; 315 a 332; 446; 1.052 a 1.059; 1.162 a 1.169; 1.179 a 1.193; 1.296 a 1.299; 1.318 a 1.328; 1.407; 1.613 a 1.628; 1.641 a 1.658; 1.705.
- Provimento CNJ nº 149/2023 (Código Nacional de Normas — Foro Extrajudicial), com o Provimento CN nº 188/2024 (arts. 320-F a 320-I), o Provimento CN nº 195/2025 (arts. 440-AQ, 440-AR e 440-AS), o Provimento CN nº 161/2024 (arts. 165-A e 179) e o Provimento CN nº 204/2025.
- Provimento CNJ nº 39/2014 — CNIB, mantido em vigor pelo Provimento nº 149/2023, com as alterações do Provimento nº 142/2023.

13.3 Jurisprudência citada

- STF — ADI nº 173 e ADI nº 394 (inexigibilidade de certidões negativas como forma oblíqua de cobrança).
- STF — Súmula 340 (bens públicos não se adquirem por usucapião).

- STF — ADPF 342 e ACO 2463, julgamento conjunto, unânime, em 23/04/2026: recepção do art. 1º, §1º, da Lei nº 5.709/1971 pela CF/88 e equiparação da pessoa jurídica brasileira com maioria de capital estrangeiro.
- STF — Tema 1124 (ARE 1.294.969): julgamento de 12/02/2021 CANCELADO em sessão virtual encerrada em 26/08/2022; matéria pendente de re julgamento.
- STJ — 1ª Seção, Tema 1113 (REsp 1.937.821/SP): base de cálculo do ITBI.
- CNJ — Pedido de Providências nº 0001230-82.2015.2.00.0000.

13.4 Registro de limitações de acesso a fontes oficiais

No fechamento desta edição (09/09/2026), o Portal da Legislação do Planalto (planalto.gov.br) recusou conexão (ECONNRESET) em todas as tentativas, e o repositório LEGIN da Câmara dos Deputados (www2.camara.leg.br) alternou entre resposta útil e HTTP 429. Foram usadas, nesses casos, as fontes alternativas indicadas ao longo do texto — o próprio LEGIN quando acessível, o portal do MPF (mpf.mp.br), o portal de notícias do STF, o ANTTLegis (anttlegis.antt.gov.br), o CNB/SP (cnbsp.org.br) e, quando nenhuma fonte oficial estava disponível, repositórios privados e publicações registrais, sempre com a indicação expressa da limitação no ponto correspondente e sempre com CORROBORAÇÃO EM MAIS DE UMA FONTE quando o ponto era load-bearing.

Pontos que permanecem sem confirmação em texto oficial — marcados no texto, a conferir antes de uso em ato:

- **(a)** o texto integral do Decreto nº 12.689/2025 (corroborado em quatro fontes convergentes, uma delas colégio notarial — ver 5.6);
- **(b)** o texto integral do Decreto nº 74.965/1974 — os arts. 7º, §4º, e 10, parágrafo único, foram corroborados em duas fontes independentes (1ripoa.com.br e repositórios de legislação), e o art. 10, parágrafo único, coincide LITERALMENTE com o art. 1.645, parágrafo único, do CN-PE, este conferido em texto oficial;
- **(c)** o dispositivo da Lei nº 6.746/1979 que introduziu o módulo fiscal (por isso o item 2.2 não pina artigo).

Ponto corrigido nesta revisão de completude. A edição anterior listava aqui, como não verificáveis, "os parágrafos do art. 45 do Decreto nº 59.566/1966". A conferência posterior mostrou que o art. 45 NÃO TEM PARÁGRAFOS e que a forma da notificação ao arrendatário está no próprio §3º do art. 92 do Estatuto da Terra. O item 3.7 foi reescrito — ver o Registro de alterações.

13.5 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. Fechado em 09/09/2026. Havendo alteração normativa posterior, prevalece o texto vigente.

Registro de alterações desta edição

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
01	5.1, 5.2, 5.3, checklist do registro, quadro-síntese	Suprimidas todas as remissões ao art. 898 (que é do Registro Civil de Pessoas Jurídicas). Prazos reescritos em dias úteis, com bloco próprio de prenotação e de pagamento SICASE	CN-PE, arts. 1.162, 1.163 (caput e §1º, I), 1.164, 1.181 (caput e §2º), 1.185, 1.190, 1.191, 1.296 a 1.298; LRP, art. 205
02	7.1, 7.3, quadro-síntese, fontes	Controvérsia substituída por decisão assentada: equiparação da PJ brasileira com capital estrangeiro majoritário; o art. 325 do CN-PE não subsiste na parte que dispensa autorização	Lei nº 5.709/1971, art. 1º, §1º; CN-PE, arts. 323, caput, 1.655, parágrafo único, e 326; STF, ADPF 342 e ACO 2463, j. 23/04/2026
03	7.1, checklist da escritura, minuta 8.6	Incluída a submissão do BRASILEIRO casado com estrangeiro às mesmas restrições, e registrada a hipótese inversa de exclusão	CN-PE, arts. 1.649 e 1.643, §2º, III
04	7.6, caso 2, checklist, quadro-síntese, minuta 8.2	Acrescentado o prazo de VALIDADE DE 30 DIAS da autorização para lavrar, ao lado dos 15 dias para registrar	CN-PE, art. 1.645, parágrafo único; Decreto nº 74.965/1974, arts. 10, parágrafo único, e 14, §2º
05	3.7, checklist, quadro-síntese, minuta 3.2	Criado item e cláusula sobre arrendamento e direito de preferência do arrendatário, com dupla redação	Lei nº 4.504/1964, art. 92, §§3º, 4º e 5º; Decreto nº 59.566/1966, art. 45; CN-PE, art. 1.620
06	1.2 e 7.3	Suprimido "in dubio pro recusa" nas duas passagens; substituído por "na dúvida, não se exige" e pelo caminho da suscitação de dúvida	CN-PE, arts. 1.318, §1º, 1.185, 1.190, 1.191, 1.623; Prov. 149/2023, art. 179; Lei nº 8.935/1994, art. 32
07	Minuta 7.1 (I), "c"; checklists	Corrigido o conteúdo da declaração substitutiva do ITR: inexistência de DÉBITO, sendo a área menor que 200 ha apenas a condição	CN-PE, art. 1.616
08	5.8, checklist do registro, quadro-síntese, minuta (qualificação do comprador PJ e Cláusula 6, "e")	Incluído o QUARTO item dos cadastros obrigatórios: nacionalidade de quem detém a maioria do capital social, sendo PJ o adquirente	Prov. 149/2023, art. 440-AQ, IV, "b", 4 (Prov. CN nº 195/2025); Lei nº 5.709/1971, art. 1º, §1º
09	Minuta — comparecimento e encerramento	Vendedor qualificado com os mesmos campos do comprador; criado bloco condicional do cônjuge anuente; incluídas as linhas de assinatura	CN-PE, arts. 291, III, IV, IX e XIV, "d", e 292; CC, art. 1.647, I; art. 252 (testemunhas)

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
10	4.4, quadro-síntese, checklist do registro	Rol completo de exceções à FMP: duas estaduais e QUATRO federais; incluído o parâmetro da menor área e a nulidade que alcança o registrador	CN-PE, art. 318, §§1º e 2º; Lei nº 5.868/1972, art. 8º, caput, §3º e §4º, I a IV
11	Minuta 7.3; item 3.9	Corrigido o fundamento da lavratura com indisponibilidade: art. 304, §2º (e não art. 299, §2º), somado ao Prov. 39/2014 e ao art. 320-F	CN-PE, art. 304, §2º; Prov. 39/2014, art. 14, §1º; Prov. 149/2023, art. 320-F, parágrafo único
12	3.9, 5.9, checklists, minuta 7.3	Acrescentada a base nacional vigente da CNIB e a regra de que a indisponibilidade não trava a organização do imóvel	Prov. 149/2023, arts. 320-F e 320-H (Prov. CN nº 188/2024); Prov. 39/2014, art. 14; CN-PE, art. 1.056
13	3.4, checklists, quadro-síntese, nota da Cláusula Quarta	Separadas a base dos EMOLUMENTOS e a base do ITBI, antes fundidas numa linha só	CN-PE, art. 126, §2º e §3º; CTN, art. 148; STJ, Tema 1113
14	6.3	Corrigida a afirmação de vedação absoluta de usucapião em terreno de marinha: o inciso III ADMITE em terreno matriculado; o IV é condicionado	CN-PE, art. 1.705, III e IV; CF, arts. 183, §3º, e 191, parágrafo único; CC, art. 102; Súmula 340/STF
15	6.1	Suprimida a inexistente "declaração do art. 1.319"; o dispositivo é vedação com exigência de certidão da SPU	CN-PE, arts. 299, I, V e VII, 300 e 1.319
16	3.10, caso 3, minuta 7.2	Reorganizados em TRÊS regimes: inexigibilidade objetiva, dispensa com assunção e declaração de ciência	CN-PE, arts. 303, 1.320, 1.321, 1.322 e 1.623; art. 299, XI; CC, art. 1.345
17	7.4, quadro-síntese, minuta 8.4	Acrescentados o sublimite de 40% por nacionalidade e as três exclusões do §2º	CN-PE, arts. 324 e 1.643, caput, §1º e §2º, I a III
18	5.9, checklist do registro	Ampliado o Prov. 195/2025 para os CINCO incisos do art. 440-AS, com a ressalva do parágrafo único; "regra de ouro" ajustada	Prov. 149/2023, arts. 440-AQ, III e §2º, 440-AR e 440-AS, I a V e parágrafo único
19	Seção 11 inteira	Minuta unificada em arquivo-fonte único; a representação tornou-se CONDICIONAL nas quatro cláusulas; itens divergentes uniformizados; 8.5 padronizada	CN-PE, art. 291, VI, IX e X; arts. 1.645, "c", e 1.646

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
20	3.5, minuta 3.1	Criada redação alternativa para o caso de ônus, ações ou execuções, e box com a VEDAÇÃO ABSOLUTA de lavrar	CN-PE, arts. 299, III, 304, caput e §1º, e 1.321; Lei nº 8.212/1991, art. 53, §1º; Decreto-Lei nº 167/1967
21	3.6, checklist, minuta (anuentes)	Incluída a venda de ascendente a descendente, com as duas dispensas de consentimento do cônjuge somadas	CN-PE, art. 1.324 e parágrafo único; CC, art. 496 e parágrafo único
22	5.5, checklist do registro	Reproduzido o art. 1.615 na íntegra, com a ressalva ao art. 20 da Lei nº 9.393/1996, e acrescentado o art. 21 e sua responsabilidade solidária	CN-PE, art. 1.615; Lei nº 9.393/1996, arts. 20 e 21, parágrafo único; CTN, art. 134
23	3.8, checklists, minuta (Cláusula Segunda)	Separados os planos notarial e registral da continuidade, com a ressalva final do art. 301	CN-PE, arts. 301, 1.168 e 1.169
24	2.2	Desdobrada a linha única em MÓDULO RURAL e MÓDULO FISCAL, com nota sobre a fonte não verificável da Lei nº 6.746/1979	Lei nº 4.504/1964, art. 4º, II e III; Lei nº 8.629/1993, art. 4º, II e III
25	2.3	Corrigida a definição da FMP: não "corresponde ao módulo mínimo"; prevalece a MENOR ÁREA entre módulo e FMP	Lei nº 5.868/1972, art. 8º, caput e §1º; Estatuto da Terra, art. 65; CN-PE, art. 318
26	Minuta — encerramento	Acrescentados guia SICASE, informação da DOI, selo digital e código/hash da CNIB ao termo de encerramento	CN-PE, art. 291, XIV, "a" a "d"; Prov. 149/2023, art. 320-F
27	3.9, checklist	Mantida a natureza normativa da consulta à CNIB (não é "mera prática"); corrigidos apenas os dispositivos e isolada a renovação na data do ato como prática da serventia	Prov. 39/2014, art. 14; Prov. 149/2023, art. 320-F; CN-PE, arts. 291, XIV, "c", e 304, §2º
28	7.9	Corrigida a base da forma pública do arrendamento por estrangeiro e acrescentado o regime de registro obrigatório e facultativo	CN-PE, arts. 1.407, caput, §§1º, 2º, 3º e 5º, 1.641, §1º, 1.642, 1.644; art. 317; Lei nº 8.629/1993, art. 23
29	7.3, minuta 8.3	Corrigida a base da vinculação a projeto: art. 1.654, e não art. 323; explicitados os tipos de projeto e o vínculo estatutário	CN-PE, arts. 323, caput, e 1.654; Lei nº 5.709/1971, art. 5º
30	Minuta 3.3 e 7.2 (ii), "a"	Harmonizadas as duas cláusulas: assunção dos débitos EXISTENTES e vincendos, com remissão ao art. 130 do CTN	CN-PE, art. 321; CTN, art. 130

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
31	3.1	Precisado o piso do art. 108: é o VALOR DO IMÓVEL, aferido pelo recolhimento do tributo ou pela avaliação fiscal	CC, art. 108; CN-PE, art. 298, caput e §§1º a 3º
32	5.4, checklist do registro, quadro-síntese	Acrescentada a hipótese de não exigência do CCIR quando já constar da matrícula, da carta de arrematação ou de adjudicação	CN-PE, arts. 1.618, 1.624 e parágrafo único, e 1.625; Prov. 149/2023, art. 440-AQ, IV, "b", 1, e §3º
ADV-01	5.6, 4.4, checklist do registro, minuta (nota de geo)	Reescrito o alcance do Decreto nº 12.689/2025: prorrogação da IDENTIFICAÇÃO na forma do art. 9º; divergência doutrinária registrada; na dúvida, não se exige	Decreto nº 4.449/2002, art. 10 (red. Decreto nº 12.689/2025); LRP, art. 176, §§3º a 5º; CN-PE, arts. 1.613, 1.626 e 1.318, §1º
ADV-02	7.2, caso 2, quadro-síntese, minuta 8.2	Criada a terceira faixa: acima de 20 MEI, autorização condicionada à aprovação do projeto de exploração	Decreto nº 74.965/1974, art. 7º, §4º; Lei nº 5.709/1971, arts. 3º e 5º; CN-PE, arts. 322, 1.641 e 1.650
ADV-03	3.1, abertura da Cláusula Oitava, quadro-síntese	Box sobre a forma pública como requisito de essência na aquisição por estrangeiro, qualquer que seja o valor	Lei nº 5.709/1971, art. 8º; CN-PE, arts. 1.642, 1.644 e 1.649
ADV-04	4.1, 6.1, checklist, minuta 1.1	A natureza do terreno passa a integrar a descrição do imóvel na escritura, e não item condicional ao final	CN-PE, arts. 299, I e V, 300, 315 e 1.319
ADV-05	7.1, 7.2, quadro-síntese, minuta 8.1	Residência tratada como requisito de LEGITIMAÇÃO; acrescentados o regime do cidadão português e as regras de sucessão legítima	CN-PE, arts. 1.648, 1.651, 1.652, 1.653 e 1.657; Lei nº 5.709/1971, art. 1º, caput
ADV-06	3.4	Retirada a afirmação de que "o próprio ato é o fato gerador" do ITBI; registrada a pendência do Tema 1124 e a regra do art. 1.245 do CC	CN-PE, arts. 299, VI, 303, 305 e 1.327; CC, art. 1.245; STF, Tema 1124 (ARE 1.294.969)
ADV-07	Minuta, Cláusula Quinta	Corrigido o fundamento da tradição ficta e suprimida a expressão "e demais servidões"	CC, arts. 1.196, 1.204, 1.205, 1.245 e 1.267, parágrafo único (por analogia); CN-PE, art. 291, X
ADV-08	4.4, exemplo de recusa	A fração ideal deixa de ser apresentada como "caminho" e passa a vir com alerta de nulidade e responsabilidade	CN-PE, arts. 318, 319 e 331; Lei nº 5.868/1972, art. 8º, §3º e §4º
ADV-09	3.12, checklist, minuta (DOI)	A cláusula da DOI tornou-se condicional, com a hipótese de dispensa por DOI anterior	CN-PE, art. 307, caput e parágrafo único, V; art. 291, XIV, "b"

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
ADV-10	5.10, checklist do registro, minuta 6, "d"	Incluído o dever de comunicação MENSAL ao INCRA e suprimida a fórmula de isenção de responsabilidade nessa parte	CN-PE, art. 1.613, §4º, e art. 1.658, parágrafo único; Lei nº 10.267/2001; arts. 1.052 a 1.055

Correções da revisão de completude

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
33	3.7, checklist 9.2, quadro-síntese, minuta 3.2, 13.4 e "achados não aplicados"	Correção de erro normativo. A citação do art. 92, §3º, do Estatuto da Terra estava TRUNCADA, e a nota afirmava que a forma da notificação vinha do art. 45 do Decreto nº 59.566/1966, "e não do §3º". É o contrário: o §3º diz, na parte suprimida, que os 30 dias correm "a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo". O art. 45 do decreto reitera a regra, remete ao §3º e NÃO TEM PARÁGRAFOS. Quote completado, nota reescrita e a "não verificabilidade dos parágrafos do art. 45" retirada de 13.4	Lei nº 4.504/1964, art. 92, §3º (conferido em modeloinicial.com.br e jurishand.com); Decreto nº 59.566/1966, art. 45 (conferido em modeloinicial.com.br e anttlegis.antt.gov.br)
34	3.10 (iii), 8.3, checklist 9.3, quadro-síntese, minuta 7.2 (ii)	Correção de classificação. Os incisos XII a XIV do art. 299 estavam alocados no regime de "declaração de ciência". Os três exigem que o adquirente "indique que se responsabilizará pelos débitos eventualmente existentes" — são dispensa COM assunção. Só o inciso XI é ciência pura. Cláusula própria criada na minuta	CN-PE, art. 299, XI, XII, XIII e XIV
35	5.8	Conteúdo restaurado. Reposta a data de entrada em vigor do Prov. CN nº 195/2025 — 03/09/2025 —, que constava do material original e havia sido perdida. A data é operacional: define qual é o "primeiro ato de registro voluntário após a vigência" do art. 440-AQ, §3º	Prov. CN nº 195, de 3.6.2025, em vigor desde 03/09/2025; Prov. 149/2023, art. 440-AQ, §3º

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
36	3.3 e 13.1	Conteúdo restaurado, com verificação. A Lei nº 7.433/1985 e o Decreto nº 93.240/1986 constavam das fontes do material original e haviam sumido. Repostos e, agora, ANCORADOS: o art. 1º, IV, do decreto é a raiz federal da validade de 30 dias do art. 299, II; e o art. 1º, §3º é a razão pela qual a certidão não dispensa a declaração do art. 299, III	Decreto nº 93.240/1986, art. 1º, IV e §3º (conferido em 1ripoa.com.br); Lei nº 7.433/1985; CN-PE, art. 299, II e III
37	5.6, 13.4	Rigor de fonte elevado. O Decreto nº 12.689/2025 passou de "não verificável" a corroborado em quatro fontes convergentes, uma delas colégio notarial (CNB/SP); o Decreto nº 74.965/1974 teve os arts. 7º, §4º, e 10, parágrafo único, corroborados em segunda fonte, este último coincidindo literalmente com o art. 1.645, parágrafo único, do CN-PE. Mantida, em ambos, a recomendação de conferir o texto oficial antes do ato	cnbsp.org.br, conjur.com.br, migalhas.com.br, mayerbrown.com; 1ripoa.com.br; CN-PE, art. 1.645, parágrafo único

Achados e sub-achados NÃO aplicados, e por quê

Todos os 32 veredictos (CONFIRMADO e PARCIAL) e os 10 achados novos foram aplicados na redação ajustada. Não havia, no conjunto recebido, veredicto de FALSO POSITIVO ou DESCARTADO. Ficaram deliberadamente de fora, porém, os seguintes pontos:

- 1. Parecer nº 461/12-E da CGJ/SP (achado 02).** A menção à declaração de nulidade desse parecer não foi incluída. O julgamento do STF em 23/04/2026 está confirmado em fonte oficial (MPF/PGR), mas a nulidade do parecer paulista aparece apenas em publicação privada (demarest.com.br), e o próprio veredicto determinou não incluí-la enquanto não confirmada em fonte oficial.
- 2. Remissão ao "art. 288, §4º" do CN-PE (achado 11, parte final).** A correção sugeria registrar redação equivalente para procurações no art. 288, §4º. Conferido o Código, o art. 288 trata do encerramento do traslado, e a regra sobre CNIB e indisponibilidade em procurações está no art. 446, §§3º e 4º. Aplicou-se a substância do achado com o dispositivo correto — reproduzir a remissão como veio seria repetir o vício que o próprio relatório combate.

3. **Sub-achados rejeitados nos veredictos PARCIAIS.** Não se reescreveu o Bloco 4 sobre o ITR como se ele estivesse errado (achado 07: o enunciado do bloco já estava correto; corrigiu-se apenas a minuta e a abreviação dos checklists). Não se citou o art. 899 para a suscitação de dúvida (achados 01 e 06: é artigo do RCPJ; usaram-se os arts. 1.190 e 1.191). **[REVISTO — ver o item 33 do Registro de alterações.]** Havia-se deixado de atribuir ao §3º do art. 92 do Estatuto da Terra a expressão sobre notificação judicial ou por recibo, por se supor que fosse do art. 45 do Decreto nº 59.566/1966 (achado 05). A conferência do texto legal mostrou o contrário: a expressão é do PRÓPRIO §3º, e o art. 45 do decreto apenas o reitera, sem parágrafos. O achado 05 estava certo e foi aplicado. Não se afirmou que a versão impressa da minuta carecia de linhas de assinatura das partes (achado 09: ela as tinha; faltava a do cônjuge anuente, agora incluída em ambas). Não se rebaixou a consulta à CNIB a "prática da serventia" (achado 27: é obrigação normativa; apenas a renovação na data do ato é prática).
4. **Pontos marcados como não verificáveis.** Permanecem sinalizados no texto, sem afirmação de conteúdo além do conferido: o texto integral do Decreto nº 12.689/2025 (corroborado em quatro fontes convergentes); o texto integral do Decreto nº 74.965/1974 (arts. 7º, §4º, e 10, parágrafo único, corroborados em duas fontes, e o segundo coincidente com o art. 1.645, parágrafo único, do CN-PE); e o dispositivo da Lei nº 6.746/1979 que introduziu o módulo fiscal. Saiu desta lista, por conferência posterior, a suposta existência de parágrafos no art. 45 do Decreto nº 59.566/1966 — ver 13.4.