



CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: art. 92, §5º e arts. 95 e seguintes, da Lei nº 4.504/64, art. 16 e seguintes do Decreto nº 59.566/66 e art. 513, da CNNR-CGJ/RS, Prov. 01/2020.

II - Objetivo: dar publicidade, garantindo segurança jurídica para as partes e para terceiros.

Obs.1: no instrumento particular, não há a intervenção do tabelião e todas as conferências ficam a cargo do oficial do Registro de Imóveis.

Obs.2: se o imóvel objeto do negócio jurídico ainda estiver matriculado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição do imóvel, com validade de 30 dias (art. 446, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

III – Documentos:

1. Contrato de arrendamento, firmado por todas as partes (inclusive cônjuges/companheiros), com base nos arts. 95 e seguintes da Lei nº 4.504/64.

Obs.1: a qualificação das partes deverá ser completa, de acordo com o disposto no [Provimento 61/2017, do CNJ](#).

Obs.2: os instrumentos particulares deverão fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório (art. 222, combinado com o art. 223, ambos da Lei nº 6.015/73), assim como descrever, com precisão, as características, as confrontações e a localização do imóvel, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário (art. 225, § 1º, da Lei nº 6.015/73).

Obs.3: consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior (art. 225, § 2º, da Lei nº 6.015/73).

Obs.4: deverá constar no contrato o valor do arrendamento expresso em moeda corrente e a finalidade do imóvel arrendado, que, nos termos do art. 92, da Lei nº 4.504/64, só pode ser para atividade pecuária, agro-industrial e extrativa.

Obs.5: o contrato deverá estar assinado por todas as partes e duas testemunhas, e todas as firmas devem estar reconhecidas, inclusive as das testemunhas. As partes devem rubricar em todas as folhas do contrato (art. 221, II, da Lei nº 6.015/73).

2. Qualificação e capacidade das partes: considerando que os contratos são celebrados por instrumento particular, é atribuição da Oficial de Registro a verificação da qualificação e capacidade das partes, requisito para a validade do negócio jurídico, conforme art. 104, do Código Civil. Nesse sentido, faz-se necessário apresentar em nome do(s) arrendador(es) e do(s) arrendatário(s):

2.1. Sendo Pessoa Física:

2.1.1. CPF:

a) Comprovante de situação cadastral no CPF.

Obs.1: o comprovante de situação cadastral poderá ser emitido no link: <https://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/CPF/ConsultaSituacao/ConsultaPublica.asp>.

b) Cópia autenticada do cartão do CPF, RG, CNH ou outro documento oficial de identificação que contenha tal informação.

c) Via original ou cópia autenticada da certidão de nascimento ou casamento que contenha o CPF da parte.

2.1.2. Nome e estado civil:

a) Solteiro(a) – via original ou cópia autenticada da certidão de nascimento.

b) Casado(a), separado(a), divorciado(a) ou viúvo(a) - via original ou cópia autenticada da certidão de casamento, contendo todas as anotações/averbações constantes à margem do termo.

Obs.1: a certidão deverá ser atualizada (30 dias).

Obs.2: havendo mais de uma alteração de estado civil poderá ser preciso apresentar a certidão do registro civil de outras núpcias.



2.1.3. Caso uma das partes tenha pacto ou união estável (com documento formalizado):

a) **Pacto** - vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-pacto>.

b) **União estável** - vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-uniao-estavel>.

2.1.4. RG e/ou CNH:

a) Cópia autenticada do RG e/ou da CNH.

2.2. Sendo Pessoa Jurídica:

2.2.1. Certidão emitida pela Junta Comercial, Industrial e Serviços ou exemplar da publicação no Diário Oficial, caso se trate de sociedades empresárias (nome coletivo, comandita simples, comandita por ações, limitada, sociedade anônima), ou certidão do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, em relação às sociedades simples (sociedade simples pura, cooperativa, nome coletivo, comandita simples, limitada)..

2.2.2. Se a pessoa jurídica estiver representada por procurador ou membro de outra pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação (exemplo: procuração).

3. **Certidões da matrícula/transcrição, expedidas pelo Registro de Imóveis competente:** caso não conste no contrato a data de expedição das certidões, ou, se estas não foram emitidas dentro do prazo de 30 dias (a contar da data de expedição), será necessário emití-las no Registro de Imóveis competente e apresentá-las, juntamente, com o contrato.

Obs.1: a exigência da apresentação das citadas certidões poderá ser suprida pela informação, no próprio contrato, acerca da emissão das certidões pelo Registro de Imóveis, com referência ao número da matrícula/transcrição e a data da emissão.

Obs.2: as certidões devem estar atualizadas (30 dias) na data da celebração do contrato.

4. **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, referente ao último exercício, devidamente quitado** (art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73 e art. 416, IX da CNNR – CGJ/RS).

Obs.1: o CCIR poderá ser emitido no link: <https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao.jsessionid=-TAQpTm4T-kc39pnHMBdCyl0.ccir4?windowId=6db>.

Obs.2: dúvidas quanto atualização dos dados do CCIR no link: <https://www.gov.br/pt-br/servicos/atualizar-cadastro-de-imovel-rural#:~:text=Presencial%20%3A,unidades%20de%20atendimento%20por%20estado>.

5. **Prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR**, mediante a apresentação das guias dos Documentos de Arrecadação de Receitas Federais – DARF, em via original ou por cópia autenticada, relativas ao recolhimento do imposto relativo aos últimos 05 anos ou apresentação da certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos de imóvel rural, expedidas pela Secretaria da Receita Federal, dentro do prazo de validade (seis meses, contados da data de sua emissão). [art. 176, §1º, II, a, da Lei nº 6.015/73, art. 416, IX e arts. 639 a 642, todos da CNNR-CGJ/RS].

Obs.1: a certidão do ITR poderá ser emitida no link: <https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/ITR/Emitir>.

IV - Observações gerais:

1. **Cópias simples** não têm valor de documento, somente vias originais ou cópias autenticadas.

2. **Reconhecimento de firma:** as assinaturas dos arrendadores, arrendatários e testemunhas deverão ter suas firmas reconhecidas por autenticidade ou semelhança. O reconhecimento de firma será feito por Tabela de Notas à livre escolha dos interessados.

3. É facultado o registro dos contratos de arrendamento rural, com efeito meramente **publicista** (art. 513, da CNNR-CGJ/RS).

4. Nos contratos de arrendamento, poderá ser dispensada a existência de cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, porquanto decorrente de lei (art. 513, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).



5. Como os municípios de Capão do Leão-RS e Morro Redondo-RS (pertencentes a esta circunscrição imobiliária) **se situam dentro da Faixa de Fronteira** (faixa interna de 150 km de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional, considerada indispensável à segurança nacional), O Registrador deverá observar as restrições legais relativas à aquisição de imóvel por pessoa física ou jurídica estrangeira (art 653, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: os contratos de arrendamento de imóvel rural por estrangeiro serão inscritos no Livro de Cadastro de Estrangeiro, devendo ser formalizados necessariamente através de Escritura Pública, na qual deverá constar a autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e o assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional (art 653, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: aplica-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiros, constantes na Lei nº 5.709/71 e no art. 23, da Lei nº 8.629/93 (art 653, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras não ultrapassará 1/4 (um quarto) da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no Livro de Cadastro de Estrangeiro (art 654, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.4: a aquisição de domínio, posse ou de qualquer direito real de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional, qualquer que seja seu tamanho, por pessoa estrangeira (física ou jurídica) e pessoa jurídica brasileira cuja maioria do capital social pertença à pessoa física ou jurídica estrangeira e residam ou tenham sede no exterior, dependerá do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional (art 667, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.5: sem o assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional não se praticará, na Faixa de Fronteira, atos relativos à transação com imóvel rural, destinados ao haver, por estrangeiros, do domínio, ao titular de posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel (art 668, da CNNR-CGJ/RS).

6. A qualificação do(s) proprietário(s) deverá estar completa no contrato, assim como na matrícula. Em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal, deve-se encaminhar o documento oficial (exemplo: certidão de casamento com averbação de divórcio), a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da Lei nº 6.015/73).

Obs.1: para retificação de dados de qualificação vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-inclusao-de-dados-de-qualificacao-pessoal-pf>.

7. Se alguma parte tem união estável sem documento formalizado, vide modelo de declaração constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-uniao-estavel-sem-contrato-escrito>.

8. Não constando do contrato de arrendamento algum dado de qualificação exigido pelos arts. 500¹ e 501², da CNNR-CGJ/RS, poderão os interessados completá-los exclusivamente com documentos oficiais (originais ou cópias autenticadas).

Obs.1: para declaração de não existência de união estável vide modelo constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-nao-constituicao-de-uniao-estavel>.

9. Caso tenha ocorrido alguma alteração/inclusão de denominação de logradouro público, localidade e/ou município, deverá ser apresentado documento oficial, emitido pela Prefeitura Municipal, informando expressamente tais inclusões/alterações (art. 498, da CNNR-CGJ/RS).

10. Alteração da destinação do imóvel: é válido o procedimento de alteração da natureza do imóvel como forma de regularização pelo critério da destinação, assim caso o imóvel tenha sua destinação alterada de imóvel rural para urbano, vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-de-destinacao-imovel-rural-e-urbano>.

1 Art. 500 – A qualificação da pessoa física compreende: I – o nome completo; II – a nacionalidade; III – o estado civil e, em sendo casado, o nome do cônjuge, sua qualificação, regime de bens e registro do pacto antenupcial, quando for o caso; IV – a profissão; V – o domicílio e a residência; VI – o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas da Receita Federal – CPF ou do Registro Geral da cédula de identidade – RG, ou à falta deste, sua filiação. § 1º – O número do CPF é obrigatório para o registro dos atos de transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, dos quais o Notário ou o Registrador de Imóveis devam expedir a Declaração sobre Operação Imobiliária – DOI. § 2º – É obrigatória a inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF das pessoas físicas estrangeiras, ainda que residentes no exterior, quando titularer bens e direitos sujeitos a registro público, inclusive imóveis.

2 Art. 501 – A qualificação da pessoa jurídica compreende: I – o nome completo, admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente; II – a nacionalidade; III – o domicílio; IV – a sede social; V – o número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ da Receita Federal. § 1º – É obrigatória a inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ da pessoa jurídica domiciliada no exterior que adquirir imóvel sujeito a registro imobiliário. § 2º – A prova da apresentação e da representação da pessoa jurídica para que se permita o deferimento do seu pedido deverá ser feita conforme o caso.



11. Remanescente (situação na qual o imóvel original foi objeto de outro(s) parcelamento(s) sem a prévia descrição da área que restou na matrícula): no caso de necessidade de apuração de remanescente antes do procedimento pretendido, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/descricao-do-remanescente-imovel-rural-e-urbano>.

12. Construção, demolição, reforma ou ampliação de edificação: se for necessário averbar na matrícula do imóvel objeto do arrendamento alguma construção, demolição, reforma ou ampliação de edificação, vide lista de documentos constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/requerimento-e-lista-de-documentos-para-construcao-demolicao-reforma-ou-ampliacao-de-edificacao-em-imovel-urbano-ou-rural>.

13. Atos e emolumentos correspondentes: segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com o registro do contrato de arrendamento rural, bem como seus respectivos itens da Tabela de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 12.692/06, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/paginas/custas-emolumentos>

Item da Tabela de Emols.	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
1 - Tabela B	Registro pelo valor	Registro do arrendamento (base de cálculo: valor do arrendamento)
9 - Tabela B	Digitalização por doc.	Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula)
Por nº de páginas - Tabela C	Certidão	Certidão de inteiro teor
Em ALGUNS os casos:		
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração dados do imóvel) ³
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração de dados pessoais) ⁴
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Dados do registro do pacto antenupcial ou patrimonial ⁵
1 - Tabela B	Registro, sem valor	Registro do pacto antenupcial ou patrimonial no Livro 3-RA ⁶
10 – Tabela B	Conferência doc.público	Conferência de documentos públicos, via internet, por documento

ATENÇÃO: esta relação de emolumentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Entretanto, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

3 Nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e" e "f", da Lei nº 6.015/73.

4 Nas hipóteses do artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.

5 Se não constar da matrícula.

6 Se necessário for.