

Regularização de Imóvel Rural na Faixa de Fronteira



A Lei Federal n.º 13.178/2015 dispõe sobre a ratificação dos registros imobiliários de imóveis rurais decorrentes de alienações e concessões de terras públicas situadas nas faixas de fronteira nos Registros de Imóveis.



Objetivo:

Convalidar os imóveis rurais em faixa de fronteira transmitidos pelos Estados sem a anuência da União.

Qual o prazo?

O prazo vai até o dia 22/10/2025.



Consequência da não ratificação nos termos da Lei nº 13.178/2015, no prazo limite de 22.10.2025:

O imóvel será registrado em nome da União, quando o órgão federal responsável o requerer, ou seja, o proprietário perderá o registro imobiliário e precisará requerer novamente a regularização perante a União. Além disso, poderá ter negativa por parte de instituições financeiras em aceitá-lo como garantia, assim como, em eventual desapropriação que a União venha efetuar sobre esse imóvel não ratificado, ela não irá realizar qualquer indenização.

O que é necessário saber?

O que é faixa de fronteira?

A faixa de fronteira é uma determinada extensão de terras destinada à proteção da soberania nacional que teve extensões diferentes no decorrer dos tempos desde o Império, passando por sessenta e seis quilômetros até cento e cinquenta quilômetros de largura.

Se o imóvel está fora da faixa de fronteira não precisa fazer esta regularização.

Todos os imóveis na faixa de fronteira têm necessidade de serem ratificados?

Não, apenas os que estão enquadrados nos critérios da Lei.

Como saber se um imóvel rural em faixa de fronteira precisa ser ratificado?

É necessário observar os critérios trazidos na Lei.

1º – Origem da titulação (art. 1º)

- Imóveis devidamente inscritos no Registro de Imóveis;
- Com titulação que tenha sido realizada pelo Estado do Rio Grande do Sul;
- Sem ter havido a participação da União.

Exemplos:

- Áreas tituladas com participação ou colonizadas pelo INCRA não precisam ser ratificadas, pois houve a participação da União;
- Áreas tituladas antes da Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de 24 de fevereiro de 1891.

2º – A área (art. 2º)

- Área superior a quinze módulos fiscais até dois mil e quinhentos hectares.

O que é Módulo Fiscal (MF)?

São parâmetros de caracterização e classificação do imóvel rural de acordo com a sua dimensão e disposição regional por município definidos pelo Incra por meio da Instrução Especial n.º 05 de 2022, e que variam de município para município e de região para região.

É possível obter essa informação no CCIR do imóvel rural.

Verifique o tamanho do módulo fiscal (MF) e multiplique por quinze para saber a partir de qual área é o enquadramento.

Atenção:

Imóveis cuja área de cada registro (matrícula/transcrição) não exceda ao limite de quinze módulos fiscais não possuem prazo limite para sua realização (art. 1º).

Imóveis com área superior a dois mil e quinhentos serão ratificados mediante aprovação do Congresso Nacional (§ 6º do art. 2º).

3º – O que é imóvel para a Lei n.º 13.178/2015 (art. 1º)

- a Lei leva em consideração a área de cada matrícula ou transcrição individualmente.

Não devemos confundir com a área que consta no CCIR, pois neste podem estar várias matrículas e/ou transcrições compondo um único cadastro.

Ou seja, se a área da matrícula ou transcrição do Registro de Imóveis é inferior a quinze módulos fiscais, este imóvel está fora da ratificação obrigatória da Lei.

4º – Data do registro

Em que data será verificada a área do imóvel para fins de enquadramento na ratificação?

A data da publicação da Lei, em 23 de outubro de 2015.

Logo, é necessário verificar a matrícula ou transcrição vigentes nesta data.

Todavia, a ratificação será feita nas matrículas atuais existentes quando do ato de ratificação, hipótese que pode ocorrer nos casos de desmembramento.

5º – Efeitos da Lei

- Ratificação para imóveis cuja área de cada registro não exceda ao limite de quinze módulos fiscais independente de obter a certificação do georreferenciamento e a atualização da inscrição do imóvel no Sistema Nacional de Cadastro Rural (CCIR);
- Ratificação de área superior a quinze módulos fiscais até dois mil e quinhentos hectares é condicionada à obtenção da certificação do georreferenciamento e a atualização da inscrição do imóvel no Sistema Nacional de Cadastro Rural (CCIR).

6º – Não podem existir situações impeditivas (art. 1º, I, II e § 1º) para qualquer extensão de área a ser ratificada

I – área cujo domínio esteja sendo questionado nas esferas administrativa ou judicial por órgão ou entidade da administração federal direta e indireta até a data de publicação da alteração deste inciso; (Redação dada pela Lei nº 14.177, publicada em 23.06.2021)

II - que sejam objeto de ações de desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária ajuizadas até a data de publicação desta Lei.

Também na hipótese de haver sobreposição entre a área correspondente ao registro ratificado e a área correspondente a título de domínio de outro particular, a ratificação não produzirá efeitos na definição de qual direito prevalecerá.

7º - O período de tempo de vigência das Constituições e das Leis e a extensão da faixa de fronteira para situar o imóvel que pode ser objeto da ratificação

Para fins desta Lei são consideradas as seguintes extensões nos respectivos períodos (art. 3º):

- Para titulações de terras federais, efetuadas pelos Estados:

a) na faixa de até sessenta e seis quilômetros de largura, a partir da linha de fronteira, no período compreendido entre o início da vigência da Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, **de 24 de fevereiro de 1891**, até o início da vigência da Lei nº 4.947, de **6 de abril de 1966**;

b) na faixa de sessenta e seis a cento e cinquenta quilômetros de largura, a partir da linha de fronteira, no período compreendido entre o início da vigência da **Lei nº 2.597, de 5 de julho de 1955**, até o início da vigência da **Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966**;

- Para titulações de terras estaduais, efetuadas pelos Estados sem prévio assentimento do Conselho de Segurança Nacional:

a) na faixa de sessenta e seis a cem quilômetros de largura, a partir da linha de fronteira, no período entre o início da vigência da Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, de **16 de julho de 1934**, até o início da vigência da **Lei nº 2.597, de 5 de julho de 1955**;

b) na faixa de cem a cento e cinquenta quilômetros de largura, a partir da linha de fronteira, no período entre o início da vigência da Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de **10 de novembro de 1937**, até o início da vigência da **Lei nº 2.597, de 5 de julho de 1955**.

8º - Necessário que o imóvel atenda à sua função social

Por força da decisão do Supremo Tribunal Federal na ADI nº 5.623, transitada em julgado em 28/06/2023, é condição para a ratificação de registros imobiliários, além dos requisitos formais previstos na Lei, que os respectivos imóveis rurais se submetam à política agrícola e ao plano nacional de reforma agrária previstos na Constituição Federal.

Como averiguar isso?

Verificando no CCIR se o imóvel está classificado como produtivo.

O que fazer para ratificar imóvel rural com área superior a quinze módulos fiscais até dois mil e quinhentos hectares?

Se o imóvel estiver enquadrado nos critérios mencionados:

Primeiro, solicitar ao Cartório de Registro de Imóveis a cadeia dominial do imóvel, a fim de verificar se já consta a ratificação averbada na(s) matrícula(s) ou transcrição(ões), efetuada pelo Incra.

Se na cadeia dominial não constar a averbação da ratificação pelo Incra, o proprietário deverá protocolar requerimento ao Registrador de Imóveis da circunscrição do imóvel ratificado, acompanhado minimamente dos seguintes documentos:

- a)** comprovação de que a origem da propriedade se deu em títulos de alienação ou de concessão de terras devolutas, por meio da apresentação da cadeia dominial completa do imóvel, formada pelas certidões de inteiro teor dos registros, expedidas no máximo de 30 dias, até a titulação originária do Estado do Rio Grande do Sul para o particular;
- b)** comprovação de não haver questionamento acerca do domínio nas esferas administrativa ou judicial por órgão ou entidade da administração federal direta e indireta até a data de publicação da alteração do inciso I do artigo 1.º da Lei, por meio de declaração do próprio proprietário do imóvel rural, sob sua exclusiva responsabilidade;
- c)** demonstração que os registros não sejam objeto de ações de desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária ajuizadas até a data de publicação da Lei, por meio da apresentação de certidões negativas da Justiça Estadual e da Justiça Federal atualizadas, e de declaração do próprio proprietário do imóvel rural, sob sua exclusiva responsabilidade;
- d)** certificação do georreferenciamento do imóvel obtida no órgão federal responsável;

e) inscrição atualizada do imóvel no Sistema Nacional de Cadastro Rural obtida no órgão federal responsável;

f) comprovante de pagamento do Imposto Sobre Propriedade Territorial Rural - ITR.

O registrador de imóveis poderá solicitar demais documentos que entender pertinentes à segurança jurídica para a prática do ato.

O que fazer para ratificar imóvel rural com área inferior a quinze módulos fiscais?

Primeiro, solicitar ao Cartório de Registro de Imóveis a cadeia dominial do imóvel, a fim de verificar se já consta a ratificação averbada na(s) matrícula(s), efetuada pelo Incra.

Se na cadeia dominial não constar a averbação da ratificação pelo Incra, o proprietário deverá protocolar requerimento ao Registrador de Imóveis da circunscrição do imóvel ratificado, acompanhado minimamente dos seguintes documentos:

- a)** comprovação de que a origem da propriedade se deu em títulos de alienação ou de concessão de terras devolutas, por meio da apresentação da cadeia dominial completa do imóvel, formada pelas certidões de inteiro teor dos registros, expedidas no máximo de 30 dias, até a titulação originária do Estado do Rio Grande do Sul para o particular;
- b)** comprovação de não haver questionamento acerca do domínio nas esferas administrativa ou judicial ou órgão ou entidade da administração federal direta e indireta até a data da publicação da alteração do inciso I do artigo 1.º da Lei, por meio de declaração do próprio proprietário do imóvel rural, sob sua exclusiva responsabilidade;
- c)** demonstração que os registros não sejam objeto de ações de desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária ajuizadas até a data da publicação da Lei, por meio da apresentação de certidões negativas da Justiça Estadual e da Justiça Federal atualizadas, e de declaração do próprio proprietário do imóvel rural, sob sua exclusiva responsabilidade;
- d)** Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR;
- e)** comprovante de pagamento do Imposto Sobre Propriedade Territorial - ITR.

O registrador de imóveis poderá solicitar demais documentos que entender pertinentes à segurança jurídica para a prática do ato.

O que é cadeia dominial?

É o apanhado de todas as matrículas e/ou transcrições que contenham os registros de transmissão do imóvel que deverão retroagir até a titulação original pelo Estado do Rio Grande do Sul até o último dono, que é o atual proprietário.

A consulta para verificar se o imóvel está situado na faixa de fronteira pode ser realizada nos seguintes endereços eletrônicos:

<https://www.gov.br/mj/pt-br/assuntos/sua-seguranca/seguranca-publica/Senasp-1/anexo-x-lista-municipios-faixa-de-fronteira.pdf>

<https://mapa.onr.org.br/>

<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-doterritorio/estrutura-territorial/24073-municipios-da-faixa-de-fronteira.html>

A consulta ao módulo fiscal do município pode ser efetuada no endereço eletrônico:

<https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/modulo-fiscal>

A cadeia dominial pode ser obtida diretamente no Registro de Imóveis da situação do imóvel ou pela plataforma do ONR:

<https://registradores.onr.org.br>

MUNICÍPIOS DA FAIXA DE FRONTEIRA 2022



Legenda

- Capitais
- Cidades Gêmeas
- Sedes Municipais
- Faixa de Fronteira 2022
- Fração do Município inserida na Faixa de Fronteira 2022
- Municípios da Faixa de Fronteira de 2022



0 200 400 800 1.200 Km

Fonte: IBGE, Malha Municipal Digital 2022