

Aquisição da propriedade rural em parte ideal

Acquisition of rural property in ideal part

Adquisición de fincas rústicas en la parte ideal

DOI: 10.55905/rmuscv3n1-005

Recebido: 03/02/2025

Aceito: 26/02/2025

Giovana Tais Lemos¹, Ariane Fernandes de Oliveira², Dirceu Pertuzatti³, Maristela Silva Fagundes Ribas⁴

RESUMO

O presente artigo tem como objetivo a discussão a respeito da aquisição de propriedade rural em parte ideal inferior ao parcelamento mínimo permitido em lei, fazendo considerações sobre o contratante da função social da propriedade e as possibilidades do condomínio pro diviso e in diviso. Nesse sentido a pesquisa tratou de trazer dentro do nosso ordenamento e doutrina a tratativa sobre o tema. Ainda traz decisões judiciais sobre alguns casos práticos.

Palavras-chave: propriedade, função social, imóvel rural, parte ideal.

ABSTRACT

The purpose of this article is to discuss the acquisition of rural property in an ideal part that is less than the minimum parceling allowed by law, considering the social function of property and the possibilities of pro diviso and in diviso condominiums. In this sense, the research has tried to bring our legal system and doctrine to bear on the subject. It also brings judicial decisions on some practical cases.

Keywords: property, social function, rural property, ideal share.

RESUMEN

El propósito de este artículo es discutir la adquisición de fincas rústicas en parte ideal inferior a la parcelación mínima permitida por la ley, considerando la función social de la propiedad y las posibilidades de condominio pro diviso e in diviso. En este sentido, la investigación ha tratado de aportar nuestro ordenamiento jurídico y doctrina sobre el tema. También aporta decisiones judiciales sobre algunos casos prácticos.

Palabras clave: propiedad, función social, propiedad rural, cuota ideal.

¹ Centro Universitário Santa Cruz de Curitiba. E-mail: gidireitosc@gmail.com

² Centro Universitário Santa Cruz de Curitiba. E-mail: ariane.oliveira@unisantacruz.edu.br

³ Centro Universitário Santa Cruz de Curitiba. E-mail: dirceu.pertuzatti@unisantacruz.edu.br

⁴ Centro Universitário Santa Cruz de Curitiba. E-mail: maristela.ribas@unisantacruz.edu.br

1 INTRODUÇÃO

O trabalho a seguir irá retratar sobre a propriedade rural e sua importância na ordem social bem como o impacto do parcelamento dessas propriedades abaixo do fracionamento mínimo redigido em lei.

No primeiro momento será abordada sobre a propriedade, a diferença entre a propriedade e a posse e também adentrar nas características dos imóveis rurais.

Posterior será focado na função social da propriedade rural, que é crucial para entender como a propriedade deve ser utilizada em benefício da coletividade e será visto as possibilidades de divisão e os casos de indivisibilidade dessas propriedades e a questão que os condomínios rurais oferecem a uma visão abrangente das complexidades relacionadas à propriedade.

A inclusão de estudos de casos concretos na última parte do trabalho é uma excelente maneira de aplicar os conceitos discutidos anteriormente e analisar sua relevância na prática.

2 PROPRIEDADE E LIMITES

2.1 A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Ao buscar o conceito de propriedade John Locke, fundamenta que é a condição de direito fundamental que ultrapassa os bens materiais, é advindo do fruto do trabalho do homem e relaciona com ideias de estado de natureza, contrato social e sociedade civil (PORTILHO, 2016, p. 1).

Hannah Arendt segue com a mesma ideia de Locke, em que o labor do homem constitui sua propriedade e os frutos que ela proporciona. O homem sai de sua inércia com o objetivo de alcançar seus bens, atingindo êxito em seu processo de vida (ANTUNES, 2004, p. 10).

Para Maria Diniz, a propriedade por ser base da estrutura capitalista, configura-se como a apropriação de riquezas. A propriedade, por ser a estrutura social capitalista, configura que é a apropriação de riquezas, é a partir dela que se constitui o direito real mais amplo, por incidir sobre o bem móvel ou imóvel e próprio, podendo seu titular dele

usar, fruir e dispor, sem nenhuma intervenção, ressalvadas as limitações naturais, legais e voluntárias.

Para ela, a definição sobre propriedade, é o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem imóvel por natureza, por acessão artificial ou intelectual e por determinação legal de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.

Cita ainda em sua obra que a propriedade imobiliária não é a soma do direito de usar, fruir e dispor, mas também o direito de agir diversamente em relação ao bem raiz e sujeitar apenas as limitações impostas em razão do interesse público ou quando houver a coexistência do direito de propriedade de outros titulares (DINIZ, 2012, p. 37).

Kumpel ensina em sua obra que no sistema jurídico brasileiro, a legislação civil possibilita definir a propriedade como um direito abrangente, derivado de uma garantia fundamental do indivíduo, garantindo ao seu possuidor a autoridade para utilizar, desfrutar e alienar o bem, além de recuperá-lo de quem o detenha injustamente, tudo em conformidade e dentro dos parâmetros de sua função econômica e social.

Então, o autor conclui o pensamento colocando que, a propriedade, são derivados do jus utendi, fruendi e abutendi dos romanos, que é o direito real de usar, fruir, dispor e reivindicar a coisa sobre a qual recai, respeitando sua função social (KUMPEL, 2023, p. 181).

O conceito de propriedade é detalhado no estudo dos direitos reais do Direito Civil e, também uma garantia constitucional preceituada no art. 5º, inc. XXII, da Constituição Federal, assegura o direito à propriedade.

No Código Civil não encontramos a definição de propriedade, e sim de proprietário, conforme consta no Art. 1.228, do Código Civil, o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem querem que injustamente a possua ou a detenha.

Ao estudar sobre a propriedade, nos deparamos com dois tipos, podendo ser a propriedade pública ou propriedade particular.

Sabino, explica como sendo a propriedade pública todas aquelas que estão registradas em nome dos Municípios, Estados e União.

Enquanto, a propriedade privada faz parte do patrimônio da pessoa física ou jurídica de direito privado que a detém (SABINO, 2022, p.108).

Cabe aqui, também destacar a diferença entre deter a posse de determinado imóvel ou ser detentor da propriedade.

Para Stanley Costa e de Thiago Bittar não é tarefa fácil conceituar a posse, uma vez que, esse termo é utilizado de maneira equívoca, ou, até mesmo como sinônimo de propriedade.

Mas com base no art. 1.196 do Código Civil, eles afirmam que a posse é o exercício aparente de uma das faculdades ou poderes inerentes ao direito de propriedade. Visto que o conceito de posse passa pelo da propriedade, então é a aparência desta.

Em tese a teoria objetiva de conceituá-la é configurar por meio da visualização, exteriorização o exercício de algum atributo inerente da propriedade, ainda, que o sujeito não tenha interesse em ser dono.

Conforme exposição do art. 1.197 do Código Civil, a posse direta é exercida pela pessoa que tem a coisa em seu poder físico e imediato, temporariamente, como fruto do direito real ou pessoal.

Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto (Brasil, 2002, Art. 1.197).

No entendimento de Stanley Costa e de Thiago Bittar, com a posse, em regra a propriedade, voluntariamente transferiu a outrem a utilização da coisa. O legitimado a proteger a posse contra terceiro, contra a turbção ou esbulho causado por terceiro. Finda os autores compactuando que a posse é o exercício aparente de algum dos poderes inerentes da propriedade (COSTA e BITTAR, 2024, p. 16).

Já, o doutrinador Vitor Kumpel afirma que a propriedade somente será plena se todos os atributos de usar, gozar e dispor encontrarem em uma única pessoa (KUMPEL, 2023, p. 182).

O princípio do absolutismo da exclusividade do direito real interessará diretamente ao direito imobiliário, por gerar o princípio da exclusividade, pois um mesmo bem não poderá, em sua totalidade, pertencer simultaneamente a duas ou mais pessoas, o princípio da especialização ou da inerência, que estabelece uma relação entre o sujeito e a coisa e o da oponibilidade, já que esse direito real é oponível erga omnes, ou seja, se

opõe a quem quer que seja havendo uma relação jurídica entre o seu titular (sujeito ativo) e toda humanidade, obrigada passivamente a respeitar o seu direito (DINIZ, 2012, p. 39).

Cabe acrescentar a importante disparidade entre a propriedade e a posse. O INCRA nos traz a simples ideia separando que quem tem a propriedade é detentor do registro imobiliário e a posse é a pessoa que tem um documento que pode ser levado a registro ou a simples ocupação da área sem haver qualquer justo título.

2.2 IMÓVEL RURAL

Nosso ordenamento jurídico, também adentra sobre a característica da propriedade imobiliária, dando destinação aos imóveis, como imóveis urbanos ou imóveis rurais, como pode ser vislumbrado na Constituição Federal, nas normas do Direito Agrário, no Estatuto da Terra e na Lei de Registros Públicos.

Qualquer estudo adequado sobre imóvel rural, que é tema deste trabalho, é preciso compreender de forma precisa a distinção do imóvel urbano, uma vez que somente àquele são aplicados os princípios e normas do Direito Agrário.

O conceito de Direito Agrário, para Stanley Costa e Thiago Bittar (2024, p.32), “é a disciplina que visa regular de forma específica as relações jurídicas desenvolvidas em torno das atividades agrárias fundamentada no princípio da função social da terra”.

Certificam ainda, os autores, que o imóvel rural é aquele que se destina a atividade agrária, qualquer que seja sua localização, ou seja, independe se está no perímetro rural ou até mesmo urbano, e ainda, deve cumprir todos os requisitos da função social da propriedade.

Para a autarquia federal, o INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária), cuja sua função principal é executar a reforma agrária e realizar o ordenamento fundiário nacional, nos traz em sua página de acesso da web conceitos sobre a propriedade rural, sendo a área formada por uma ou mais matrículas de mesma titularidade podendo estar localizada na zona rural ou até mesmo no quadro urbano de cidade e a característica desta gleba é a destinação agrícola, pecuária, extrativista vegetal, florestal ou agroindustrial.

Bobroff trás em seu artigo uma explanação enriquecedora sobre a propriedade rural definindo como sendo um prédio rústico de área contínua, qualquer que seja sua

localização e que se destine a reforma agrária.

Adentra também que em atendimento ao princípio da especialidade objetiva impõe que todo imóvel levado a registro esteja perfeitamente individualizado e com identificação do imóvel rural feita através do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural

- CCIR, da denominação de suas características, confrontações, localização e área (BOBROFF, 2020, p. 612).

A lei de Registros Públicos traz a mesma determinação, da perfeita caracterização do imóvel rural, conforme exposto no art. 176, § 1º, II, 3, “a”. Vejamos:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: II - são requisitos da matrícula:

1) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área (BRASIL, 1973, art. 176).

Por vez, no Decreto nº 5.570/05, estatuiu que a identificação de área rural do imóvel deve se dar por meio de memorial descritivo georreferenciado, uma vez que o imóvel seja submetido às hipóteses de desmembramento, parcelamento, remembramento e ocorra a transferência de titularidade do bem.

Como visto acima são considerados imóveis rurais os que possuem destinação à atividade agrícola, e quanto ao seu dimensionamento, qual seria a medida de área de terras ideal para que o agricultor, com sua família, tenham condições de explorá-la com eficácia e garantir o progresso social e econômico, como esse pensamento o legislador trás no art. 4º do Estatuto da Terra, sobre o módulo rural.

O módulo rural foi estabelecido como uma medida de área fixada, como propriedade familiar, de que o tamanho mínimo seja suficiente para o desenvolvimento da atividade agrária.

E o módulo de exploração indefinida (MEI) é uma unidade de medida, expressa em hectares, fixada pelo INCRA para determinar os limites da aquisição de imóveis rurais por pessoas estrangeiras, sejam elas naturais ou jurídicas.

A Lei 5.868/72, em seu art. 8º dispõe sobre o Sistema Nacional de Cadastro Rural e dentro desse sistema adentra a figura da fração mínimo de parcelamento (FMP).

Vejam os:

Art. 4º Para os efeitos desta lei, conceituam-se:

I- Imóvel Rural - o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro-industrial;

II - Pequena Propriedade - o imóvel rural:

a) de área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento;

II - Média Propriedade - o imóvel rural:

a) de área superior a 4 (quatro) e até 15 (quinze) módulos fiscais.

§ 1º São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária a pequena e a média propriedade rural, desde que o seu proprietário não possua outra propriedade rural.

§ 2º É obrigatória a manutenção no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) de informações específicas sobre imóveis rurais com área de até um módulo fiscal (BRASIL, 1972, art. 4º).

Desta forma, as pequenas propriedades rurais são compostas por até 04 (quatro) módulos fiscais e as médias propriedades rurais até 15 (quinze) módulos fiscais.

Ainda, o Estatuto da Terra traz a classificação do que é o minifúndio, a propriedade familiar e o latifúndio.

Previsto no art.4º, o minifúndio é o imóvel rural com a possibilidade de área inferior a propriedade familiar.

Enquanto a propriedade rural familiar é a exploração direta e pessoal do agricultor e de sua família trazendo dessa extração das terras o sustento e o progresso social e econômico, ainda cada área máxima fixada para possuir essa classificação é fixada por região e tipo de exploração fiscalizada pelo INCRA.

Já o latifúndio, são imóveis rurais que ultrapassam a 60 (sessenta) vezes o módulo rural.

Com o advento do Estatuto da Terra, foi também implementado a ferramenta de cadastramento dos imóveis rurais, que atribuiu a função ao INCRA.

O sistema utilizado pelo INCRA para conhecer a estrutura fundiária e a ocupação do meio rural é o SNCR – Sistema Nacional de Cadastro Rural.

O documento que comprova a regularidade do imóvel rural é o CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, nele constam informações como a titularidade, valor, localização, forma de utilização, módulo rural, módulo fiscal, e a fração mínima de parcelamento.

E o CAFIR – Cadastro de Imóveis Rurais, é um cadastro administrado pela Receita Federal, utilizado para fins do ITR (imposto territorial rural).

Conhecer todas essas classificações e cadastros sobre os imóveis rurais são de suma relevância para compreender sobre a função social da propriedade rural, pois é ela a referência central do Direito Agrário.

2.3 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL

A propriedade privada e a função social da propriedade estão previstas na Constituição Federal de 1988, dentre os direitos e garantias individuais (art. 5.º, XXIII), sendo pressupostos indispensáveis à promoção da política de desenvolvimento urbano (art.182, § 2.º) e rural (art. 186, I a IV).

No entendimento o professor Coutinho os atributos do direito real estão indicados no art. 1.228 do Código Civil que enuncia que o proprietário tem direito de usar, gozar, dispor da coisa, e o direito de reavê-la, então o exercício desse direito impõe a órbita constitucional da função social. Ainda, tem-se que o direito da propriedade não é absoluto, já que essa função representa o seu limitador.

Mas, ao mesmo tempo em que se tem o direito de propriedade garantido pela Carta Magna, logo em seguida, vem a exigência que a propriedade precisa atender as necessidades impostas por sua função social, garantido assim que seja exercido o direito da propriedade, como pode ser vislumbrado nos incisos XXII e XXIII do art. 5º.

A esse respeito, Coutinho ensina que a propriedade deve incentivar a produção de empregos e a circulação de bens e serviços.

Entende-se que a Constituição Federal exige que seja respeitada a ordem econômica, os limites do interesse econômico e social.

Que a função social atribui dois paradigmas, sendo eles a função social e a função econômica, que juntas fazem parte do conceito da função social da propriedade. Assim a função social da propriedade, esta correlacionada ao bem- estar coletivo e também ao interesse individual.

Todavia, quando pensamos na palavra função social é habitual associarmos ao bem-estar social, ou seja, uma proteção da propriedade em razão da utilidade social, que liga-se a produção e aumento de riqueza, formando-se uma junção de bem-estar

econômico e coletivo.

Na obra o Manual de Direito Agrário, Stanley Costa e Thiago Bittar, citam que a função social é aquilo que a sociedade almeja:

Nesse sentido, entende-se por “função social” aquilo que a sociedade espera que seja feito de algo, ou seja, a forma com que a sociedade pretende que certo instrumento/instituto/ direito seja utilizado. Exatamente isso, afirma-se que a função social é aplicada, no direito como um todo, de modo a limitar a autonomia privada (Costa e Bittar, 2024, p.58).

Para Kumpel o legislador constitucional também buscou estabelecer uma base para a função social, tanto na política urbana quanto na rural. (KUMPEL, 2020, p. 637).

Dessa forma, é estipulado que a propriedade urbana deve cumprir sua função social ao atender às demandas essenciais de organização da cidade, conforme delineadas no plano diretor.

Enquanto em relação à propriedade rural, estabeleceu que a função social só é cumprida quando observados critérios e graus apontados em lei, com aproveitamento racional e adequado, utilização dos recursos naturais disponíveis e preservação ambiental, obediência as regras trabalhistas, além da exploração que forneça bem-estar tanto para o proprietário das terras rurais como para os prestadores de serviços e trabalhadores.

Para Luciano de Souza Godoy a propriedade agrária, se a lei reconhece o direito de propriedade como legítimo, e assim que deve ser. Além de visar o interesse individual do proprietário de terras ela também vê o interesse da coletividade, que suporta e condiciona o direito de propriedade. Assim cumpre a função social quando produz de forma adequada, respeita as relações de trabalho, de preservação e conservação do meio ambiente.

Para Costa e Bittar a função social da propriedade rural esta sustentada sobre três pilares, o econômico, o social e o ecológico (COSTA e BITTAR, 2024, p.63).

De acordo com o art. 2º do Estatuto da Terra, é assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada a sua função social, no parágrafo primeiro o legislador coloca que a propriedade da terra desempenha de forma integral sua função quando favorece o bem estar dos proprietários e trabalhadores, mantém níveis satisfatórios de produtividade e assegura a conservação dos recursos naturais e ainda observa as disposições legais que regulamentam as justas relações de trabalho.

Diante dessa abordagem, fica evidente, que só há o cumprimento da função social da propriedade rural, quando se cumpre a legislação seja ela fundiária, agrária, ambiental, trabalhista, tributária e civil.

Portanto, a função social da propriedade rural é a obrigação constitucional de que a propriedade rural tem acatar a legislação em vigor e promover o crescimento econômico e social de todos aqueles que dela dependam dela com responsabilidade ambiental e trabalhista.

No caso da propriedade rural, sua função social é cumprida, nos termos do art. 186 da Constituição Federal de 1988, quando seu aproveitamento for racional e apropriado; quando a utilização dos recursos naturais disponíveis for adequada e o meio ambiente preservado, assim como quando as disposições que regulam as relações de trabalho forem observadas.

O exemplo que se pode atribuir aquele que tem uma fazenda com terra produtiva e faz o seu uso, esta respeitando a função social de sua propriedade. Como aquele que reside em imóvel residencial e está atribuindo esse bem a sua destinação, está cumprindo a função social da propriedade.

Ainda que não exista uma posição muito clara na doutrina quanto às consequências de descumprimento da função social, é encontrado no art. 184 da Constituição Feral, que compete a União desapropriar por interesse social, para fins da reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social.

Ao analisarmos o fato, aquele que mantêm a terra improdutiva ou tem seu imóvel fechado à lei traz mecanismos que imputa sanção àquele que não atribui à função social à sua propriedade.

Na esfera rural o Imposto Territorial Rural (ITR) é maior na propriedade não produtiva do que em uma propriedade produtiva, pertence à União determinar a progressividade das alíquotas, medida tomada no sentido de incitar a manutenção de terras produtivas.

A Constituição Federal, no art. 185, aduz que são insuscetíveis de desapropriação as pequenas e médias propriedades rurais e as propriedades produtivas.

As principais consequências do descumprimento da função social da propriedade rural, segundo a Constituição, esta na desapropriação ou na expropriação para fins da reforma agrária.

A desapropriação, efetuada como sanção pelo descumprimento da função social, de competência da União e a indenização será paga em títulos da dívida agrária (TODA's), conforme no art. 184 da Constituição Federal/88.

Enquanto a expropriação prevista no art. 243 da Constituição Federal é aplicado quando houver circunstâncias de cultivos ilegais de plantas psicotrópicas ou exploração de trabalho escravo.

Ainda, à luz do art. 187 e o art. 1.228, § 2º, ambos do Código Civil, outra função social da propriedade é a proibição do abuso do direito de forma geral.

3 A AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE EM PARTE IDEAL

3.1 A PROPRIEDADE RURAL SOB CONDOMÍNIO

Nos termos do art. 1.314, “caput”, do Código Civil, nos deparamos com a expressão que cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação e ainda sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Para Ulisses Peixoto, a palavra condomínio esta ligada a indivisão de determinada coisa, pressupõe a existência de vários donos, cada um com sua porção abstrata, exercendo o seu direito sobre o todo, ou seja, temos um condomínio quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa cabendo a cada uma delas igual direito sobre o todo e cada uma de suas partes.

Assim, estado de indivisão citado acima, não se confunde com a indivisibilidade, pois a essência é que a coisa pertença a diversos titulares e que cada um possua sua quota parte no todo e exerça o seu direito sobre esse todo.

Assim, podemos compreender duas formas que o imóvel rural pode ser encontrado em condomínio, sendo de forma pro diviso e forma pro indiviso.

Condomínio pro diviso é aquele que existe a divisão física de fato entre cada proprietário, comum ser separada por muros ou cercas e de forma exclusiva cada proprietário faz o uso (PEIXOTO, 2020, p. 466).

Pontes de Miranda, afirmava que toda comunhão pro diviso só é preponderantemente pro diviso, dadas as utilidades comuns. Essa diferenciação ganha relevo quando se examinam questões processuais (legitimidade em ações possessórias e

reivindicatórias, bem sim a fluência de prazos) e, por analogia, o tratamento de problemas sucessórios, como a administração da herança, como se dá na posse pro indiviso dos bens do falecido pelos herdeiros.

Tem-se a constituição desse condomínio unindo dois conceitos o dão comunhão e o da divisão, a comunhão alude-se à divisão efetiva e não a possibilidade de divisão.

O condomínio pro indiviso, é aquele onde cada condômino possui uma parte ou um percentual ideal do todo, não existindo uma divisão materialmente sobre a área privativa.

As acessões da coisa pro indiviso pertencem aos condôminos segundo o cômputo das quotas, isto é, proporcionalmente às partes indivisas. Como dispõe os arts. 87 e 88 do Código Civil.

Art. 87. Bens divisíveis são os que se podem fracionar sem alteração na sua substância, diminuição considerável de valor, ou prejuízo do uso a que se destinam.

Art. 88. Os bens naturalmente divisíveis podem tornar-se indivisíveis por determinação da lei ou por vontade das partes (Brasil, 2002, arts 87 e 88).

Nos termos do art. 1.322, do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-los a um só, indenizando os demais, será vendido e repartido o apurado.

Mas, o art. 65 da Lei 4.504/64, o legislador prevendo que a função social da propriedade seja sempre cumprida, estabeleceu a diretriz da fração mínima de parcelamento (FMP) objetivando que o imóvel rural não fosse divisível em áreas de dimensão inferior a constitutiva do módulo de propriedade rural.

Quando não há a divisão do imóvel, embora que materialmente ocorra é possível que a lei agrária não recomende por alterar a substância e a essencialidade econômica.

3.2 DA DIVISIBILIDADE E INDIVISIBILIDADE DA PROPRIEDADE RURAL

Como visto anteriormente a propriedade e a sua função social estão entrelaçadas entre os direitos reais e com a Lei 4.591/64, que dispõe sobre o Estatuto da Terra, o imóvel rural para o Direito Agrário é de extrema importância e preocupação, sobre ele se desenvolvem as atividades agrárias essenciais para a sobrevivência dos indivíduos.

Esta lei tem o objetivo de regularizar os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e amparo à propriedade da terra, orientando, no interesse da economia rural, das atividades agropecuárias. Assim, visa assegurar a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, favorecer o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam e de suas famílias, mantendo de forma satisfatória a produtividade, à conservação dos recursos naturais e as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem.

Ainda, a fração mínima de parcelamento de cada imóvel rural esta vinculada a possibilidade desse imóvel ser gerado um novo, e esse novo deve continuar atendendo a sua função social e atender a necessidade de produção agrícola, pecuária, extrativista. Esta previsão está no art. 65 da Lei 4.504/64: “O imóvel rural não é divisível em área de dimensão inferior a constitutiva do módulo de propriedade rural” (BRASIL, 1964, art. 65).

Pelo dispositivo acima, é possível entender a motivação para a constituição de uma fração mínima de parcelamento, mensurando áreas que possibilitem que o imóvel exerça a atividade rural e cumpra a função social estabelecida no art. 186 da Constituição Federal de 1988.

Quem define a fração mínima de parcelamento de cada imóvel é o INCRA, podendo variar de acordo com a peculiaridade da localidade de cada imóvel e com a região em que está localizado no país.

A fração ideal mínima de parcelamento (FMP) pode ser compreendida pela área mínima que cada unidade resultante do desmembramento ou divisão de um imóvel, incluindo a área remanescente.

De acordo com o art. 8º da Lei 5.868/72, determinou que a fração mínima de fracionamento serve para determinar a parcela mínima que o imóvel pode ser desmembrado ou dividido em tamanho inferior.

Há, entretanto, algumas ressalvas quanto à obrigatoriedade da fração mínima de parcelamento, como na hipótese de extinção de condomínio ou da usucapião.

Observa-se, por fim, que a lei reputa nulos os atos realizados quando referem-se a imóveis inferiores ao parcelamento mínimo. Aos tabeliães é vedado lavrar escrituras relativas ao parcelamento mínimo, e os oficiais de registro de imóveis devem recusar os

títulos que infrinjam a lei sob pena de responsabilidade civil e criminal de seus titulares ou prepostos.

Mesmo quando a aquisição ocorra por sucessão causa mortis e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não poderão dividir imóveis em áreas inferiores às dimensões de módulos estabelecidos. No caso de um ou mais herdeiros ou legatário optar em explorar as terras o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, poderá prover financiamentos para lhe facultar o numerário para indenizar os demais condôminos.

O parcelamento de imóveis rurais pode se dar por duas finalidades, ou seja, pela própria utilização econômica da terra com a finalidade rural ou destinar-se a urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio.

A Lei 6.766/79 aplica-se somente aos loteamentos com a finalidade urbana, ou seja, os imóveis nos imóveis rurais essa legislação pode ser aplicada. Então, no parcelamento de imóvel rural com a finalidade de urbano, como exemplo à formação de núcleos urbanos, industriais ou sítios de recreio, cabe a descaracterização induzindo a modificação de sua destinação junto ao INCRA.

Agora, quando ao desmembramento do imóvel rural pela simples divisão da área em duas ou mais partes, como ante visto, está sujeito em atender o art. 65 do Estatuto da Terra, seguindo a previsão legal não poderá ser inferior ao parcelamento mínimo estabelecido para aquele imóvel.

4 ANÁLISE DE CASO

4.1 SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA

Visto acima, a importância da propriedade rural e da sua função social, para o desenvolvimento da exploração produtiva e rentável da terra rural no país. Mas nos deparamos em nosso ordenamento à resistência para a aquisição dessas propriedades quando são referentes a tamanhos inferiores ao estabelecido no módulo mínimo de parcelamento.

Estas partes ideais de terrenos rurais não possuem localização pré-definida dentro do imóvel e os detentores destas frações são coproprietários de um todo. Sendo assim passa a existir um condomínio de fato.

A comercialização no mercado imobiliário dessas partes ideais sempre foi uma prática corriqueira, mas tendo em vista que as serventias extrajudiciais de registros de imóveis tem se recusado a registrar estas transferências com a alegação de que, dependendo do caso, como por exemplo, a metragem mínima, se caracteriza parcelamento irregular do solo, gerando a desconformidade com a Lei 6.766/79, e através de orientação das Corregedorias os oficiais registradores a se obstam de registrar as ditas transferências sob pena de responsabilidade sobre o ato. Consta no art. 689 do CNECJ/PR:

Sob pena de responsabilidade, o Notário não poderá lavrar, no caso de desmembramento, escrituras de parte ideal de imóvel rural se a área desmembrada e a remanescente não forem iguais ou superiores à fração mínima de parcelamento impressa no certificado de cadastro correspondente (Brasil, 2023 (Paraná), art. 689).

Mas, até onde essa prática de recusa dos registros destes títulos, fere o direito constitucional à propriedade?

Pensando nessa indagação, busco estudos nos casos práticos que abaixo serão apresentados.

4.2 CASO 01

Em estudo ao caso específico, referente ao processo nº 0013796.59-2019.8.16.0038, que tramitou como suscitação de dúvida na Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Fazenda Rio Grande, extraí dos autos que o Serviço Registral de Fazenda Rio Grande, contesta o pedido para o registro de uma escritura referente a parte ideal de 13.000,00 metros quadrados (treze mil metros quadrados), dentro de uma área maior de 89.000,00 metros quadrados (oitenta e nove mil metros quadrados), por meio da qual a parte alienada possui dimensão inferior à fração mínima de parcelamento prevista no Certificado de Cadastro Rural. O objetivo das normas acima transcritas é de evitar qualquer imóvel rural tenha dimensão inferior à fração mínima de parcelamento indicada no CCIR. A finalidade precípua, portanto é de impedir parcelamento irregular do solo.

A questão que suscitou a referida dúvida refere-se à possibilidade, ou não, de se

registrar a alienação de “fração ideal”.

Importante frisar que em 2019 vigorava a Instrução Normativa nº 16/2017, que autorizava a formação de condomínio em áreas inferiores à fração mínima que de parcelamento, desde que mantida a matrícula original do imóvel, bem como a alienação de áreas relativas à fração ideal do imóvel do condomínio.

Contudo a Instrução Normativa nº 16/2017, foi revogada por força da decisão nº. 4387707-CG que assim dispôs:

Assiste razão aos requerentes ao ressaltarem que as exceções legais ao parcelamento do imóvel rural em partes inferiores ao módulo rural não abarcam a subdivisão por parte ideal ou fração ideal e que a expressão não pode recusar no art. 3º, pode dar azo a interpretações equivocadas, portanto a fim de evitar conflitos interpretativos que possam levar a implementação indevida de loteamentos com finalidade urbana em zona rural ou à ocorrência de outros fracionamentos em desrespeito ao módulo rural, acolho a proposição e revogo a Instrução Normativa nº16/2017 de 08/11/2017, desta Corregedoria Geral (Brasil, 2017, (Paraná) IN 16).

Nada obstante a mencionada revogação, não restou expressa a questão relacionada àquelas frações ideais inferiores ao módulo rural já consolidada, isto é, já levadas a registro quando assim ainda era permitido, como é o caso em análise.

Nesse aspecto, é importante destacar que, ainda que seja vedado o parcelamento de solo em área inferior ao módulo rural, às referidas frações ideais de terreno já consolidadas possuiriam valor econômico.

Desse modo, considerando o interesse geral, e a possibilidade de inúmeros bem na mesma situação foi encaminhada a consulta junto a Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

Em decisão da CGJ-PR, foi expedida a sentença alegando que uma vez que não houve ilegalidade quando do registro da fração ideal, o que era permitindo naquele tempo, não há impedimento legal para que se aliene referida fração ideal. Importante destacar que ainda que seja vedado o parcelamento do solo em área inferior ao módulo rural, nada impede que a fração ideal de cada coproprietário do imóvel rural seja inferior à do módulo rural. Contudo, aos condomínios não será dado proceder à divisão ou desmembramento em áreas de tamanho inferior à do módulo rural.

Ainda, como consignado, a fração ideal de terreno é bem de valor econômico e vedar a alienação deste é tolher o seu proprietário do direito de dispor do seu bem.

Esclareceu ainda, que o Oficial Registrador, que eventuais novos casos similares a este que lhe sejam apresentados deverão ser analisados levando-se em conta a resposta da mencionada consulta, devendo ser observado a cadeia dos registros devidamente anotados na matrícula do imóvel e verificando se a alienação de fração anterior se deu em tempo em que tal alienação era autorizada, sem que haja novos desmembramentos.

4.2 CASO 02

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS PÚBLICOS. DÚVIDA. PEDIDO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO DE IMÓVEL RURAL. RECUSA PELO AGENTE DELEGATÁRIO. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE NEGOU O REGISTRO DA ALIENAÇÃO E DETERMINOU O CANCELAMENTO DA PRENOTAÇÃO EFETIVADA. IMÓVEL RURAL QUE NÃO PODE SER DIVIDIDO EM ÁREAS DE DIMENSÃO INFERIOR À CONSTITUTIVA DO MÓDULO DE PROPRIEDADE RURAL. ART. 65 DA LEI 4504/1964. ART. 8º DA LEI 5.868/1972. ÓBICE LEGAL QUE NÃO ESTÁ NA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL RURAL COM ÁREA INFERIOR À DO MÓDULO, MAS NO DESMEMBRAMENTO OU NA DIVISÃO DO IMÓVEL RURAL EM ÁREA INFERIOR À DO MÓDULO. INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 16/2017, DE 8.11.2017, DA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA. POSSIBILIDADE DE FORMAR CONDOMÍNIO RURAL. AQUISIÇÃO, NO CASO, DE COTA INDIVIDUALIZADA DE ÁREA RURAL EM ÁREA INFERIOR À DO MÓDULO RURAL CORRESPONDENTE À REGIÃO. VEDAÇÃO LEGAL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJPR - 11ª C. Cível - 0005354-79.2018.8.16.0090 -

Ibiporã - Rel.: Juíza Luciane do Rocio Custódio Ludovico - J. 30.09.2019) (TJ-PR - APL: 00053547920188160090 PR 0005354-79.2018.8.16.0090 (Acórdão), Relator: Juíza Luciane do Rocio Custódio Ludovico, Data de Julgamento: 30/09/2019, 11ª Câmara Cível, Data de Publicação: 08/10/2019).

Trata-se de uma suscitação de dúvida, na qual a juíza de Ibiporã, julgou procedente a negativa do registro da escritura de compra e venda inferior ao módulo rural, inconformados com a decisão os recorrentes apelam pela observância da instrução

normativa da Corregedoria de Justiça de 16 de novembro de 2017, pois o referido ato não se refere a desmembramento de área e nem a registro de loteamento irregular, o que ocorre é que eles optaram em laborar na prática agrícola do cultivo de hortifrúti, e adquiriram uma parte de um imóvel rural, sessenta por cento de uma área de vinte mil metros quadrados, ou seja, doze mil metros quadradas, aduziu que na referida matrícula a propriedade está em condomínio pro indiviso, muito embora não haja vedação legal para a formação de condomínio pro indiviso, a subdivisão de uma fração ideal e consequente a alienação para pessoas sem parentesco, existe grande probabilidade de ser fracionamento irregular e área rural, ainda compradores delimitando suas áreas com cercas e construindo suas casas, que não possuem finalidade rural, mas sim urbana.

Inteirando que a aquisição de parte ideal do imóvel rural pelos adquirentes ocorreu de forma irregular à legislação federal, que disciplina o parcelamento de solo e consequentemente seu registro.

Assim recorreram ao mérito para que cinge-se a possibilidade de registro do ato exposto, que pensado a partir da delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico e sustento da família, na perspectiva da implementação do princípio constitucional da função social da propriedade, sendo capaz de gerar substancialmente e gerir para o progresso social e econômico do agricultor e sua família.

Enquanto, na obra de Kumpel é apontada a possibilidade de desmembramentos decorrentes de transmissão, a qualquer título, visando interesses de ordem pública. Vejamos:

Visando interesses de ordem pública na zona rural, efetuados por iniciativa de particulares destinados a estabelecimentos comerciais, fins industriais ou serviços comunitários, cujo rol, encontra-se no inciso II do art. 2º do Decreto nº 62.504/1968. Esses desmembramentos serão limitados à área necessária para atendimento do fim colimado e dependerão de autorização do INCRA (Kumpel, 2020, p. 2404).

E ao que se observa o óbice legal não está na alienação de imóvel rural com área inferior ao módulo inferior e sim na divisão do imóvel rural em área inferior ao módulo. Logo não ocorrendo à subdivisão não há no que se falar de violação a fração mínima de parcelamento de imóvel rural em área inferior ao módulo. Então por certo que não há impedimento de que cada fração ideal dos coproprietários seja inferior ao módulo. A

decisão foi por unanimidade dos votos em julgar pelo desprovimento do recurso.

4.3 CASO 03

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO 'PRO INDIVISO' EM IMÓVEL RURAL SALINEIRO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO CELEBRADO COM TERCEIRO. ALEGAÇÃO DE NULIDADE PELA COPROPRIETÁRIA DISSIDENTE. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL. NOMEAÇÃO DE ADMINISTRADOR PARA O CONDOMÍNIO. NORMA DISPOSITIVA. AUSÊNCIA DE NULIDADE. DIREITO DE PREFERÊNCIA. EXERCÍCIO EM CONTRADIÇÃO COM ATO ANTERIOR. 'VENIRE CONTRA FACTUM PRÓPRIUM'.

1. Controvérsia relativa à validade de um contrato de arrendamento de imóvel rural salineiro, celebrado à revelia da coproprietária de um terço (1/3) do imóvel, em condomínio 'pro indiviso'. 2. Nos termos do art. 1.314 do Código Civil, "nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros". 3. Caso concreto em que a coproprietária minoritária havia concordado com a destinação do imóvel à exploração da atividade salineira por terceiros, tendo inclusive subscrito "contrato de locação" ('rectius': arrendamento) em data anterior. 4. Ausência de alteração da destinação da coisa comum por ocasião do novo contrato de arrendamento, não sendo aplicável, ao caso, a norma do art. 1.314 do Código Civil. 5. Nos termos do art. 1.323, do Código Civil, "deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é". 6. Caráter dispositivo da previsão normativa de nomeação de administrador, podendo os condôminos optarem por administrar a coisa comum diretamente, segundo a vontade da maioria, como se deu no caso concreto. 7. Interpretação sistemática da regra do art. 1.323, c/c arts. 1.324 e 1.325, § 1º do Código Civil, consoante a doutrina acerca da prevalência da vontade da maioria na administração do condomínio. 8. Exercício contraditório do direito de preferência na exploração do imóvel pela coproprietária dissidente, na medida em que esta havia anuído anteriormente com a exploração do imóvel por terceiros. Aplicação ao caso da teoria dos atos próprios,

sintetizada no brocardo latino “nemo potest venire contra factum proprium”. 9. Existência de julgado específico desta Turma no sentido da validade do contrato de locação celebrado por coproprietário sem anuência dos demais, resolvendo-se a questão no âmbito possessório, apesar de não ter sido essa a abordagem conferida pelo Tribunal de origem ao caso concreto. 10. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO COM MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. (STJ - REsp: 1755536 RN 2018/0182887-0, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 23/02/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/03/2021).

Trata-se de um recurso especial em face ao acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte - RN, onde a parte apelante alegou a necessidade de anuência de todos os condôminos para que seja dada a posse do imóvel a terceiros, também a nulidade do contrato de arrendamento, pois não houve a anuência da condômina recorrente, que o direito de preferência que não foi observado para firmar o contrato, nomeação de um administrador do condomínio. Pleiteando assim, a nulidade do contrato de arrendamento.

Quanto à anuência de todos os condôminos no referido contrato de arrendamento, segundo a compreensão do Tribunal de origem a destinação do imóvel que é a exploração da atividade salineira por terceiros, não foi alterada, assim não sendo necessária a anuência de todos os proprietários, mas somente da maioria que foi o que aconteceu de fato.

Assim, também não há o que se falar em nulidade do contrato, uma vez que o instrumento obedeceu à forma prescrita no art. 1325, § 1º do Código Civil. A mera destinação quanto ao uso pessoal ou de terceiros do uso da copropriedade compete a maioria dos coproprietários decidir o destino da coisa e de como será desfrutada, emprestada ou alugada.

Aduz o art. 504 do Código Civil:

Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência. (BRASIL, 2002, art. 504).

Posto que a legislação adentra sobre a venda, o que não é o caso. Então, quanto à falta de um administrador do condomínio, não se trata de norma cogente e sim dispositiva,

quando falta um administrador, esse fato não compromete a validade dos negócios jurídicos que tenham por objetivo a coisa em comum. A falta de um administrador presume-se na decisão da maioria dos condomínios.

Quanto à inobservância do direito de preferência, no fato em concreto também não existe razão à ora recorrente, visando à exploração por terceiros, aplicando-se ao caso o princípio da boa-fé objetiva.

Dessa forma, considerando o presente interposto ao recurso especial que por unanimidade de votos pela terceira turma do Superior Tribunal de Justiça, não foi provido.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este documento apresenta as principais diretrizes sobre a aquisição da propriedade rural sob a parte ideal. Pode-se concluir com o estudo explanado a lei nº 5.868/72, que criou o instituto da fração mínima de parcelamento do imóvel rural, desrespeita os princípios da ordem social, assim pode ser concluído que ela não atende aos princípios da ordem constitucional, que tem a propriedade como fonte de deveres fundamentais e função social, contradizendo o dispõem a Constituição Federal e o Código Civil, bem como o artigo 65 do Estatuto da Terra, pois trata de forma diversa sobre a mesma matéria, essa exegese da função social da propriedade acaba sendo mera recomendação ao legislador, e não efetiva vinculação jurídica. Ainda em nossa Carta Magna, que declara que as normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata (art. 5º, § 1º).

A Constituição Federal declara como objetivos fundamentais do Estado brasileiro, uma sociedade livre, justa e solidária, e, o desenvolvimento nacional, bem como a erradicação da pobreza e da marginalização, com a redução das desigualdades sociais e regionais, assim não determina uma distribuição em quantidade das propriedades, sobretudo sobre imóveis rurais próprios à exploração agrícola, que podem envolver o descumprimento de deveres fundamentais.

O nosso país é principiante em relação à ordem social, pois ainda há muitas famílias de pequenos agricultores com condições estritas de serem sustentáveis. Neste diapasão, se houver a permissão dos registros imobiliários de imóveis rurais abaixo do fracionamento mínimo, concederá a esses pequenos produtores rurais a possibilidade do

título, que acarreta juntamente a oportunidade para essa classe do financiamento rural como fomento imprescindível da cadeia produtiva agropecuária.

Desta forma, a negativa do título de propriedade inferior a fração mínima de parcelamento se torna muitas vezes impossível que haja uma total exploração produtiva e rentável, impedindo a família de pequenos agricultores a realizarem sua própria ascensão econômica e prejudicando o desenvolvimento nacional. A propriedade não é garantida em si mesma, mas como instrumento de proteção de valores fundamentais.

REFERÊNCIAS

- ANTUNES, Marco Antonio - Artigo - O público e o privado em Hannah Arendt - Universidade da Beira Interior - 2004. Acesso em 2024. Disponível em: <https://www.academia.edu/download/39596441/antunes-marco-publico-privado.pdf>;
- BOBROFF, Bruno Queiroz – Revista dos Tribunais, Associação dos Registradores do Paraná- ARIPAR, Ed. Thomson 1ª Edição 2023;
- Código Civil de 2002 – Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm;
- Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná – Foro Extrajudicial, Provimento nº 318/2023 e
- COSTA, Stanley e BITTAR, Thiago - Manual do Direito Agrário. Ed. Juspodivm, 3ª Edição: setembro 2023;
- DINIZ, Maria Helena - Sistemas de Registros de Imóveis - Ed. Saraiva, 10ª edição - 2012;
Estatuto da Terra – Lei 4.504 de 30 de novembro de 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm;
- GIROLAMO, Ibraim Rocha - TRECCANI, Domênico – BENATTI, José Heder - MENDES, Lilian - CHAVES, Rogério Arthur Friza - Manual de Direito Agrário Constitucional Lições de Direito Agroambiental - 2ª edição - Editora Fórum 2015;
- KUMPEL, Victor Frederico - Registro de Imóveis - Ed. YK, 3ª Edição: setembro de 2023;
- KUMPEL, Victor Frederico - Tratado Notarial e Registral - Ed. YK, 1ª Edição: março de 2020;
- Lei de Registros Públicos – Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015complilada.htm;
- Lei do Sistema Nacional de Cadastro Rural – Lei 5.868 de 12 de dezembro de 1972. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5868.htm;
- PEIXOTO, Ulisses Vieira Moreira – Direito Imobiliário – Doutrina e Prática, 3ª Edição, Editora Jh Mizuno, 2020;
- PORTILHO, Gabriel – Artigo – Locke e a propriedade como direito fundamental - 2016, acesso em 2024. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/locke-e-a-propriedade-como-direito-fundamental/369820017>);
- SABINO, Jamilson Lisboa - Tratado de Regularização Fundiária Urbana - Ed. Forum,

1ª Edição 2022;

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio - Direito Imobiliário – Teoria e Prática 15ª edição – Editora Forense 2019;

SITE INCRA - acesso em 2024. Disponível em:
<https://www4.planalto.gov.br/legislacao>.