



# Unidade 2: Imóvel Rural

• • •

# Unidade 2: Imóvel Rural

## 1. Imóvel no Direito Agrário

- Imóvel agrário x imóvel rural.
- Para o Estatuto da Terra:

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

## 1. Imóvel no Direito Agrário

- O critério principal utilizado é o da destinação. Independente da localização, é agrário o imóvel destinado à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial
- Para a Lei de Reforma Agrária

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 agroindustrial;

# Unidade 2: Imóvel Rural

## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.1 Elementos do imóvel rural

#### a) Prédio Rústico

- rústico = rural. Localizado em área não urbana
- Prédio = imóvel, cultivado e edificado ou não
- Imóvel cultivável que se localiza, em regra, na zona rural, com terreno cultivado ou não, edificado ou não

#### b) Agrariedade

- destinação ou potencial destinação que se pode dar ao imóvel rural, para fins de exploração extrativa, agrícola, pecuária e agroindustrial

# Unidade 2: Imóvel Rural



## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.1 Elementos do imóvel rural

#### c) Área contínua

- Nenhum imóvel rural pode ter área inferior à fração mínima de parcelamento
- Continuidade econômica e física
- **O Ato Declaratório Normativo 9/98 da COSIT estabelece:**

O COORDENADOR-GERAL DO SISTEMA DE TRIBUTAÇÃO, SUBSTITUTO, no uso de suas atribuições, e tendo em vista o disposto no § 2º do artigo 1º da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, declara, em caráter normativo, às Superintendências Regionais da Receita Federal, às Delegacias da Receita Federal de Julgamento e aos demais interessados, que:

I – a expressão “área contínua” de que trata o § 2º do artigo 1º da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, tem o sentido de continuidade econômica, de utilidade econômica e de aproveitamento da propriedade rural;

II – considera-se imóvel rural de área contínua a área do prédio rústico seja ela um todo único, indivisível, seja ela dividida fisicamente por estrada, rodovia, ferrovia ou por rio.

# Unidade 2: Imóvel Rural

## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.1 Elementos do imóvel rural

#### c) Área contínua

- Mesmo que alguém tenha três parcelas de terras lindeiras, duas com propriedade e uma com posse, todas serão consideradas uma única unidade imobiliária agrária, especialmente para fins de ITR

É o prédio, em regras rústico, dotado de continuidade físico-econômica e localizado em zona rural ou urbana, que se destine ou se possa destinar à atividade agrária, desde que sobre ele não incida – ou deva incidir – outra atividade preponderante, permitida – ou determinada – em lei e autorizada pelos competentes agentes governamentais.

# Unidade 2: Imóvel Rural



## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.2 Características jurídicas do imóvel rural

- Transcrição no registro de imóveis (CC, 1245)
- Matrícula (Lei 6015/73, 176 I)
- Características de imóvel agrário (Lei 8629/93, 4ª I)
- Classificação quanto a dimensão e produtividade (ET, 4º e Lei 6629/93, 4º e 6º)
- Existência de Cadastro Ambiental Rural
  - planta
  - memorial descritivo (georrefenciamento obrigatório)
  - mapa de uso da terra (discrimina as áreas de cultura permanente e temporária, as pastagens nativas e plantadas, de reserva legal e de preservação permanente)

# Unidade 2: Imóvel Rural

## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.2 Características jurídicas do imóvel rural

#### Princípio da privatização de terras

A opção da CF (art. 170 II e IV) é pela iniciativa e pela propriedade privadas, condicionada, em seu uso, pela função social.

O Poder Público somente poderá explorar direta ou indiretamente imóveis agrários de sua propriedade para fins de pesquisa, experimentação, demonstração e fomento, visando o desenvolvimento da agricultura a implantação de programas de colonização ou promoção de assistência técnica (ET art 10)

# Unidade 2: Imóvel Rural

## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.2 Características jurídicas do imóvel rural

#### Imóvel agrário no direito tributário (Lei 9393/96)

Art. 1º O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, de apuração anual, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora da zona urbana do município, em 1º de janeiro de cada ano.

§ 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras, localizada na zona rural do município.

O critério utilizado para caracterizar o imóvel agrário sob a ótica tributária é o da localização

# Unidade 2: Imóvel Rural



## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.3 Módulo Rural

- Nasceu da necessidade de se definir uma unidade padrão para servir de diretriz à política agrária e fundiária.
- A unidade deveria refletir variações de relevo, climas, tipo de solo, culturas, níveis de desenvolvimento social e econômico da região
- Foi criada pelo ET e se sustenta sobre três pilares: econômico, social e ecológico
- É uma unidade de medida, expressa em hectare, que busca refletir a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica do imóvel rural e a forma e condições do seu aproveitamento econômico

# Unidade 2: Imóvel Rural

## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.3 Módulo Rural

- A definição da dimensão ECONÔMICA do modulo rural será feita em função:
  - Da localização e dos meios de acesso do imóvel em relação aos grandes mercados
  - Das características ecológicas das áreas em que se situam
  - Dos tipos de exploração predominante na respectiva zona rural
- Leva em consideração a área em que se pode aferir o mínimo de renda com a exploração do imóvel, evitando minifúndios e latifúndios
- Determina a Fração Mínima De Parcelamento
- É calculado para cada imóvel agrário a partir dos dados constantes no Cadastro Rural

# Unidade 2: Imóvel Rural

## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.3 Módulo Rural

- Segundo sua dimensão ESPACIAL, o módulo rural será definido:  
Art. 5º (ET): A dimensão da área dos módulos de propriedade rural será fixada para cada zona de características econômicas e ecológicas homogêneas, distintamente, por tipos de exploração rural que nela possam ocorrer
- Leva em consideração a região de localização do imóvel e os tipos de atividade explorada.
- As Zonas Típicas de Módulos são regiões delimitadas pelo INCRA com características ecológicas e econômicas homogêneas, baseadas na divisão microrregional estabelecida pelo IBGE, considerando as influências demográficas e econômicas dos grandes centros urbanos

# Unidade 2: Imóvel Rural

## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.3 Módulo Rural

- O INCRA elaborou as dimensões dos módulos rurais por tipos de exploração dos imóveis (Instrução Especial 50/97)
- As ZONAS HOMOGÊNEAS são reunidas em quatro grupos de grandes zonas típicas de módulo.

Zona típica A: potencial superior a 100mil hab/km

Zona típica B: potencial entre 60 e 100mil hab/km

Zona típica C: potencial entre 30 e 60mil hab/km

Zona típica D: demais zonas

# Unidade 2: Imóvel Rural



## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.3 Módulo Rural

- As zonas A e B são divididas em subgrupo:
  - Subgrupo A1 e B1: contém mais de 500mil hab
  - Subgrupo A2 e B2: contém entre 50 e 500mil hab
  - Subgrupo A3 e B3: demais zonas
- A zona C é dividida nos subgrupos:
  - Subgrupo C1: contém mais de 5mil hab
  - Subgrupo C2: demais zonas

# Unidade 2: Imóvel Rural



## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.3 Módulo Rural

- De acordo com o tipo de exploração, as ZTMs tem 9 classificações

158 Edson Ferreira de Carvalho

**Quadro 2.** Dimensões do módulo rural, em ha, por tipo de exploração e ZTMs.

Código da ZTM	ZTM	Dimensão do Módulo por Tipo de Exploração (ha)					
		Hoti granjeira	Lavoura		Pecuária	Florestal	Imóvel inexplorado ou com exploração não definida
			Permanente	Temporária			
1	A1	2	10	13	30	45	5
2	A2	2	13	16	40	60	10
3	A3	3	15	20	50	60	15
4	B1	3	16	20	50	80	20
5	B2	3	20	25	60	85	25
6	B3	4	25	30	70	90	30
7	C1	4	30	35	90	110	55
8	C2	5	35	45	110	115	70
9	D	5	40	50	110	120	100

# Unidade 2: Imóvel Rural

## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.3 Módulo Rural

- O número de módulos rurais de um imóvel é calculado da seguinte forma:
  - a) O número de módulos do imóvel será obtido pelo somatório do número de módulos calculado para cada tipo de exploração mais o número de módulos calculados para a área agricultável mas não explorada do imóvel
  - b) O número de módulos de cada tipo de exploração será obtido pela divisão da área explorada em cada módulo estabelecido
  - c) O número de módulos de área agricultável mas não explorada do imóvel será obtido dividindo-se essa área pelo módulo estabelecido para os tipos de exploração não definida

# Unidade 2: Imóvel Rural

## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.3 Módulo Rural

- Exemplo 1: imóvel em Viçosa/MG com área de 200ha. A região é classificada como A3
  - 40ha são de reserva legal
  - 5ha são de APP
  - 5ha são de área inaproveitável
  - 150ha de produção de café
- Exemplo 2: imóvel em Viçosa/MG com área de 200ha. A região é classificada como A3
  - 40ha são de reserva legal
  - 5ha são de APP
  - 5ha são de área inaproveitável
  - 150ha de gado leiteiro

# Unidade 2: Imóvel Rural

## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.4 Módulo Fiscal

É a unidade de medida estabelecida pelo INCRA para cada Município brasileiro, a qual procura refletir a área mediana dos módulos rurais dos imóveis agrários ali constantes.

# Unidade 2: Imóvel Rural



## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.4 Módulo Fiscal

O art. 50 §2<sup>a</sup> do ET estabelece que o modulo fiscal será determinado considerando:

- O tipo de exploração predominante no Município
- A renda media obtida com referida exploração
- Outras explorações expressivas em razão da renda e da área utilizada
- - o conceito de propriedade familiar

# Unidade 2: Imóvel Rural



## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.4 Módulo Fiscal

Determinação do número de MFs de um imóvel rural:

Dividir a área aproveitável do imóvel pela área de 1MF

Não se considera aproveitável (art. 6º, Dec. nº 84.685/80):

- A área ocupada por benfeitoria
- A área de preservação ambiental
- A área comprovadamente imprestável
  - A área utilizada para exploração mineral
  - Com declividade, encharcadas, arenosas, pedregosas ou com erosão

# Unidade 2: Imóvel Rural

## 1. Imóvel no Direito Agrário

### 1.4 Módulo Fiscal

Aplicações do Módulo Fiscal:

- Classificar o imóvel agrário quanto a dimensão
- Definir os beneficiários do Pronaf
- Imunizar a pequena propriedade contra desapropriação
- Excluir a pequena propriedade do rol de penhorabilidade
- Definir critérios para caracterizar o agricultor e empreendedor familiar

# Unidade 2: Imóvel Rural



## 2. Classificação do Imóvel Rural

Quanto à dimensão

- Minifúndio
- Propriedade familiar
- Latifúndio por extensão

Quanto à dimensão e grau de utilização

- Empresa rural
- Latifúndio por exploração

## 2. Classificação do Imóvel Rural

### 2.1 Propriedade familiar

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

II - "Propriedade Familiar", o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração (módulo rural), e eventualmente trabalhado com a ajuda de terceiros;

## 2. Classificação do Imóvel Rural

### 2.2 Minifúndio

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

IV - "Minifúndio", o imóvel rural de área e possibilidades inferiores às da propriedade familiar;

- A área deve ser inferior ao módulo rural definido para a atividade desempenhada no imóvel
- Imóveis que tenham o número de módulos rurais inferior a 1

## 2. Classificação do Imóvel Rural

### 2.3 Latifúndio por extensão

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

V - "Latifúndio", o imóvel rural que:

a) exceda a dimensão máxima fixada na forma do artigo 46, § 1º, alínea b, desta Lei, tendo-se em vista as condições ecológicas, sistemas agrícolas regionais e o fim a que se destine;

- 600x o modulo rural

“b) dos limites máximos permitidos de áreas dos imóveis rurais, os quais não excederão a seiscentas vezes o módulo médio da propriedade rural nem a seiscentas vezes a área média dos imóveis rurais, na respectiva zona;”

- A exploração florestal planejada afasta o latifundio

## 2. Classificação do Imóvel Rural

### 2.4 Empresa Rural

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

VI - "Empresa Rural" é o empreendimento de pessoa física ou jurídica, pública ou privada, que explore econômica e racionalmente imóvel rural, dentro de condição de rendimento econômico ...Vetado... da região em que se situe e que explore área mínima agricultável do imóvel segundo padrões fixados, pública e previamente, pelo Poder Executivo. Para esse fim, equiparam-se às áreas cultivadas, as pastagens, as matas naturais e artificiais e as áreas ocupadas com benfeitorias;

- Deve ter grau de utilização da terra igual ou maior que 80% e grau de eficiência na exploração igual ou superior a 100%

## 2. Classificação do Imóvel Rural

### 2.5 Latifúndio por exploração

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

V - "Latifúndio", o imóvel rural que:

b) não excedendo o limite referido na alínea anterior, e tendo área igual ou superior à dimensão do módulo de propriedade rural, seja mantido inexplorado em relação às possibilidades físicas, econômicas e sociais do meio, com fins especulativos, ou seja deficiente ou inadequadamente explorado, de modo a vedar-lhe a inclusão no conceito de empresa rural;

# Unidade 2: Imóvel Rural



## 2. Classificação do Imóvel Rural

### Classificação Constitucional

Quanto a dimensão:

Classificação	Numero de módulos fiscais
Pequena propriedade	Entre 1 e 4
Média propriedade	Entre 5 e 15
Grande propriedade	Maior que 15

# Unidade 2: Imóvel Rural

## 2. Classificação do Imóvel Rural

### Classificação Constitucional

Quanto a produtividade:

Classificação	GUT	GEE
Grande propriedade Produtiva	80% ou mais	100% ou mais
Grande propriedade improdutiva	Menor que 80%	Menor que 100%