RATIFICAÇÃO DOS REGISTROS DE IMÓVEIS RURAIS SITUADOS NA FAIXA DE FRONTEIRA

Mauro João Matté
(Titular do 2º Registro de Imóveis de Toledo)

1 – Aspectos Históricos

Em decorrência do que foi acordado no Tratado de Tordesilhas e mais tarde reforçado pela filosofia de Grócio (Huigh de Groot - 1583 a 1645), tido como mentor do direito internacional e da premissa de que "os homens convencionaram instituir a propriedade e que fossem sempre respeitados os direitos do primeiro ocupante",[1] o "mundo novo" foi sendo conquistado.

Algo muito parecido foi defendido, também, pelo brasileiro Alexandre de Gusmão (1695 a 1753),[2] ao fundar a teoria do "uti possidetis, ita possidetis" (como possuis, assim continueis possuindo),[3] que justificou o domínio obtido pelos bandeirantes, os quais alargaram as fronteiras brasileiras além da linha do Tratado de Tordesilhas.

Fundamentado neste direito de conquista e ignorando por completo os povos originários que aqui se encontravam, o território brasileiro tornou-se propriedade privada do Rei de Portugal e, este, necessitava ocupa-lo para evitar que caísse na posse de outros conquistadores, para o que, foram concedidas as cartas de sesmarias. Essas cartas não tinham como objetivo transferir a propriedade, mas proteger o território. As sesmarias eram concedidas com a obrigação de o beneficiário medi-las e ocupá-las, mas isso pouco aconteceu.

As ordenações admitiam a usucapião de terras devolutas e essa era uma das formas de aquisição.[4] Com o passar do tempo, as terras encontravam-se nas mãos dos poucos sesmeiros que cumpriram com condições impostas, com posseiros e grande parte sem qualquer destino, sendo que com a independência do Brasil, estas últimas passaram a pertencer para a nação brasileira. A forma de apropriação privada das terras era através da "ocupação primária"[5] parecido com o que ocorre com as

[1] VILLEY, Michel. A Formação do Pensamento Jurídico Moderno. São Paulo: Martins Fontes, 2005. p. 664. Coincidentemente, a expressão "primeiro ocupante" é, também, citada no art. 5º da Lei 601/50.
[2] Disponível em: <<https://antigo.funag.gov.br/index.php/pt-br/quem-foi-alexandre-de-gusmao#.>>. Acessado em: 15/8/23.
[3] HEINSFELD, Adelar. Fronteira e Ocupação do Espaço. São Paulo:Perse, 2014, p. 20.
[4] SILVA, Ângela. Terras Devolutas. Revista de Direito Imobiliário n. 14. IRIB. São Paulo:Rumo Gráfica Editora Ltda, 1984, p. 60.
[5] Art. 5º da Lei 601/1850. Quiçá, ainda segundo a filosofia de Grócio.

regularizações fundiárias atuais, pois "extinto o regime das sesmarias, de 1822 a 1850, o único modo de aquisição de terras era pela simples ocupação".[6] Na época, não havia um sistema de registro e controle da propriedade das terras.

> Na ausência do título oficial da propriedade, tanto pobres quanto ricos não passavam de posseiros e, como tais, também corriam o risco de terem a terra confiscada a qualquer momento. Enquanto os sesmeiros eram minoria, os posseiros eram maioria.[7]

A Lei Orçamentária n. 317, de 21/10/1843, em seu art. 35, criou um Registro Geral de Hipotecas, que deu origem ao atual serviço de registro de imóveis. Mas, desde sua criação até evoluir ao que ele é hoje, demorou muito. Até mesmo por ter sido criado apenas com a função de registro das garantias hipotecárias e não da propriedade de imóveis.

Em função da ausência de controle e de titulação, essa insegurança fazia com que as terras não tivessem valor e, em regra, não eram comercializadas. Nesse período o que realmente valia eram os escravos. Com a expansão do capitalismo, fazia-se necessário um regramento legal que transformasse a terra em mercadoria, fazendo surgir a "Lei de Terras" (Lei 601/1850).

As áreas que não se encontravam com os sesmeiros e concessionários (que haviam cumprido suas obrigações) ou com posseiros passaram a ser denominadas de terras vagas, desocupadas, sem dono e deveriam ser devolvidas à Nação Brasileira, pelo que a Lei 601, de 18/9/1850 as denominou de "terras devolutas".[8] Entre outros, essa norma teve o propósito de identificar quais eram essas terras devolutas e as transferir para empresas particulares a fim de promover a colonização (arts. 18, 19 e 21). Essa Lei criou o "Registro Paroquial" (art. 97 do Dec. 1.318/1854), com a finalidade estatística, o qual não teve aptidão de conferir propriedade (STF RE 79.828-5/GO). Sendo assim, muito embora tenha sido um marco legal na regularização fundiária brasileira, na prática pouco mudou.

> [...] Muitos ocupantes de terras devolutas, antes de adquirir o domínio ou propriedade delas, exerciam a posse sobre vastas áreas, como se fossem donos.

---

[6] SILVA, Ângela. Terras Devolutas. Revista de Direito Imobiliário n. 14. IRIB. São Paulo:Rumo Gráfica Editora Ltda, 1984, p. 61.

[7] WESTIN, Ricardo. Há 170 Anos, Lei de Terras Oficializou Opção do Brasil Pelos Latifúndios. Disponível em: << https://www12.senado.leg.br/noticias/especiais/arquivo-s/ha-170-anos-lei-de-terras-desprezou-camponeses-e-oficializou-apoio-do-brasil-aos-latifundios>>. Acessado em: 30/6/23.

[8] MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 16. ed. São Paulo:Revista dos Tribunais, 1.991, p. 451; SILVA, Ângela. Terras Devolutas. Revista de Direito Imobiliário n. 14. IRIB. São Paulo:Rumo Gráfica Editora Ltda, 1984, p. 46.

> Essa estrutura rural, que se começou a corrigir pela Lei de Terras de 1850 e por sua regulamentação de 1854 (‘registro do vigário’), para as posses, permitia o domínio efetivo por parte dos ‘Senhores de engenho’ e dos coronéis. Estes recebiam estes títulos porque o Governo lhes dava presentes honoríficos de oficiais da Guarda Nacional, prática que permaneceu depois da República, até os dois primeiros dez anos do século passado.[9]

A falta de um adequado programa de transferência e ocupação das terras brasileiras no momento adequado reflete, como de resto, uma concentração de riquezas. Segundo o Ministro Edson Fachin:

> Conforme estudo ‘Terrenos da Desigualdade: terra, agricultura e desigualdades no Brasil rural’, divulgado em 01.12.2016 pela organização não governamental britânica Oxfam, citado na Resolução n. 10 de 17.10.2018, do Conselho Nacional de Direitos humanos, quase metade da área rural brasileira pertence a 1% das propriedades do país. Os estabelecimentos rurais a partir de mil hectares (0,91%) concentravam 45% de toda a área de produção agrícola, de gado e plantação florestal, nos termos do mesmo estudo. Os estabelecimentos com menos de 10 hectares representam cerca de 47% do total das propriedades do país, mas ocupavam menos de 2,3% da área rural total. Relevante destacar que esses pequenos agricultores produzem mais de 70% dos alimentos que chegam à mesa do brasileiro, já que as grandes monoculturas exportam a maior parte da produção.[10]

Conforme bem ressalta o Registrado de Imóveis mato-grossense José de Arimatéia:

> Todavia, vê-se que, infrutíferas, muitas foram as tentativas de regularizar o sistema fundiário da época. Neste período a desordem se alastrou no País, com apossamentos ilegais de terras, certamente provocados pela falta de demarcações e ausência de uma legislação regulamentadora sobre as terras brasileiras.
> Este aspecto é observado nas várias premissas já mencionadas, e consequentemente, não é novidade dizer que os registros dessas terras até hoje se encontram controvertidos.[11]

Paralelo a isso os Estados da Região Sul iam se moldando, com avanços e retrocessos, conforme fossem as batalhas e disputas com os Espanhóis e, mais tarde, com a Argentina. Inicialmente, quase todo o território da região Sul do Brasil, onde se situam os Estados de Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Paraná, ficavam fora da linha do Tratado de Tordesilhas, ficando apenas uma estreita faixa no litoral que pertenciam às Capitanias de São Vicente e Santana.

---

[9] BALEIRO, Aliomar. Apud: BARBOSA, José de Arimatéia. Aquisição da Propriedade Rural Sobre Terras Devolutas. Campo Novo do Parecis: Editora, 2021, p. 20.
[10] STF Voto no ADI 5.623/DF.
[11] BARBOSA, José de Arimatéia. Aquisição da Propriedade Rural Sobre Terras Devolutas. Campo Novo do Parecis: Editora, 2021, p. 41.

No início do Século XVII, os Bandeirantes Paulistas dominaram a área que é hoje o Estado do Paraná (República do Guairá), que na época era ocupada por espanhóis. A Região onde é hoje o Paraná (Paranaguá) foi colonizada pelo interesse nos minérios existentes e, no início do Século XVIII, a Região onde é hoje o Estado do Rio Grande do Sul (Capitania D'El-Rei) foi conquistada pelo interesse nos rebanhos de gado que ali existiam. Na sequência foi criada a Capitania de Santa Catarina. Visando terminar esses conflitos pela disputa dessas terras, Espanha e Portugal firmaram vários tratados os quais não foram cumpridos.[12]

Em 1801, o Tratado de Badajós deu o controle da área que forma o que é hoje o atual Estado do Rio Grande do Sul aos Portugueses e definiu o que é a atual Região Sul do Brasil. No entanto, sob a alegação de que a interpretação do contido no Tratado de Madri, de 1750, estabelecia que a área que compõe parte da Região Oeste do Estado de Santa Catarina e quase toda a Região Sudoeste do Paraná[13] seria da Argentina, esta passou a reivindicar essa região. A celeuma se deve em identificar o Rio Santo Antônio,[14] Rio Peperi-guaçu[15] e o Rio Iguaçu. Argentina e Brasil tinham interpretações diferentes para os mesmos rios.

> Na parte que nos interessa, a fronteira entre os domínios portugueses e espanhóis na América, era determinada pelo artigo VIII do tratado de Santo Ildefonso, estabelecendo que a linha divisória seguiria as águas do rio Papiri-guaçú até sua origem principal; e desde esta pelo mais alto do terreno continuaria até encontrar as nascentes do rio Santo Antônio, que desemboca no Grande de Curitiba, por outro nome chamado Iguaçú e seguindo este aguas abaixo até à sua entrada no Paraná.[16]

Essa disputa, conhecida como "Questão de Palmas", foi julgada pelo Presidente dos EUA, Stephen Grover Cleveland[17] que, em 6/2/1.895, deu ganho de causa ao Brasil, definindo-se definitivamente o atual território brasileiro.

Internamente, os limites entre os Estados demoraram um pouco mais até a fixação atual. A Lei Imperial n. 707 de 1853 criou a Província do Paraná, a

---

[12] Tratado de Madrid de 1.750; Tratado de El Pardo de 1.761; Tratado de Santo Ildefonso de 1.777.
[13] A Argentina alegava que o tratado do Século XVIII descrevia o limite seria através do Rio Uruguai, subindo até a foz do Rio Chapeó indo até a nascente deste e depois retornaria pelo Rio Iguçú até sua Foz no Rio Paraná.
[14] Que nasce entre Barracão e Santo Antônio do Sudoeste e desemboca no Rio Iguaçú.
[15] Que nasce Dionísio Cerqueira e tem sua foz no Rio Uruguai. No trecho entre as nascentes do Rio Peperi-Guaçú até a nascente do Rio Santo Antônio, a divisa entre Brasil e Argentina é formada pelo mais alto divisor de águas. A Argentina defendia que o denominado Rio peperi-Guaçú seria o Rio Chapecó e que o denominado Rio Santo Antônio seria o Rio Chopim (que desagua no Rio Iguaçú) e o divisor seco se dava entre esses (próximo do Trevo da BR 153 com a BR 280, na região de Palmas).
[16] HEINSFELD, Adelar. Fronteira e Ocupação do Espaço. São Paulo:Perse, 2014, p. 64.
[17] Sendo a origem do nome do Município de Clevelândia, PR. Disponível em: << https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/clevelandia/historico>>. Acessado em: 15/8/23.

qual abrangia o atual território desse Estado, mais o Oeste de Santa Catarina (indo até o Rio Uruguai). Com a Constituição da República (1891) as Províncias foram elevadas a Estados da Federação (art. 2º).

Com a Guerra do Contestado, iniciada em 1912 e finalizada em 1916, foi firmado um acordo entre os Estados de Paraná e Santa Catarina, transferindo essa Região Oeste para esta unidade da Federação, estabelecendo-se os atuais limites. Em 1943 foi criado o Território do Iguaçu[18] que abrangia essa Região Oeste do Estado de Santa Catarina, mais a Região Oeste do Estado do Paraná, o qual foi extinto em 1946,[19] retornando os limites anteriores, os quais permanecem até hoje.[20] O objetivo de Getúlio Vargas com a criação do Território do Iguaçu era colonizar essa região, num movimento denominado de "Marcha para o Oeste".[21]

2 – Faixa de Fronteira

Visando se proteger de invasões externas, a área de terras próxima à fronteira foi tendo um tratamento legal diferenciado e passou a se denominar de Faixa de Fronteira. O art. 1º da Lei 601/1850 previa uma Faixa de Fronteira de 10 léguas (66 km) e, com a proclamação da República e a vigência da Constituição de 1891, esta criou o Estado Federado (transformou as províncias em Estados com determinadas autonomias) e transferiu as terras devolutas aos Estados Membros (art. 64). Mas, as terras devolutas situadas na Faixa de Fronteira de 66 km) continuaram pertencendo à União (art. 83).

Com isso, os Estados-Membros ficaram com a incumbência de transferir as terras devolutas para proprietários privados, a fim de que se tornassem produtivas, e a União continuou com o domínio das terras devolutas situadas na faixa de fronteira. Contudo, o tratamento jurídico em relação a apropriação privada das mesmas, continuou precário e desordenado. A apropriação através da posse continuou predominando.

---

[18] Decreto-Lei n. 5.812, de 13/09/1943.
[19] Constituição Federal de 1.946.
[20] Como Se Formou o Território da Região Sul do Brasil? Globalizando Conhecimento. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=cOine0407Z0>>. Acessado em: 11/07/23.
[21] PINTO, Tales. Disponível em: <<https://brasilescola.uol.com.br/historiab/o-territorio-iguacu.htm>>. Acessado em: 11/07/23.

O art. 166 da Constituição de 1934 estendeu a faixa de fronteira para 100 km (cem quilômetros) e declarou que as alienações de terras nessa área deveriam ser precedidas da audiência do Conselho Superior da Segurança Nacional. A União continuou permanecendo proprietária das terras situadas até a faixa de 66 km (sessenta e seis quilômetros), conforme estabeleceu o art. 20, I. Em resumo, a venda das "*terras devolutas situadas na faixa de 66 até 100 km da fronteira, poderia ser feita pelos Estados com audiência do Conselho Superior da Segurança Nacional, porque estas continuavam na propriedade estadual, mas estavam dentro da faixa necessária à defesa das fronteiras*."[22]

Muito embora a Constituição de 1937 tenha alterado a faixa de fronteira para 150 km (cento e cinquenta quilômetros - art. 165), a situação se permaneceu na mesma, ou seja, continuou a se manter, no patrimônio da União, as terras na faixa de até 66 km (art. 36, "a") e as terras entre 66 km a 150 km pertencem aos Estados, com a necessidade de audiência do Conselho Superior de Segurança Nacional.

O art. 34, II, da Constituição de 1946 incluiu entre os bens da União as terras devolutas situadas na faixa de fronteira e, esta, estava definida pelo DL 852/38 em até 150 km.

As demais Constituições que se seguiram deram o mesmo tratamento para as terras devolutas situadas na Faixa de Fronteira, conforme pode ser observado no art. 4º, I, da Constituição de 1967 (EC 1/69 e art. 2º da Lei 2.597/55, assim como, art. 3º, parágrafo único, DL 1.164/71) e art. 20, da Constituição de 1988, que estabeleceu que são bens da União "os que atualmente lhe pertencem" (inc. I) e as "as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras" definidas em lei (inc. II) e deixou expresso que a "faixa de até cento e cinquenta quilômetros de largura, ao longo das fronteiras terrestres, designada como faixa de fronteira, é considerada fundamental para defesa do território nacional, e sua ocupação e utilização serão reguladas em lei" (§ 2º).[23]

Sendo assim, as terras devolutas (inc. IV), via de regra, pertencem aos Estados, pois serão da União, apenas as que estão localizadas na faixa de 150 km da fronteira (art. 20, II, da CR). Em resumo, conforme o § 2º do art. 20 da CF e

[22] LABARRÈRE, Maria de Fátima Freitas, apud 2ª Vara Federal de Foz do Iguaçu, sentença proferida nos autos n. 5003904-41.2017.4.04.7002/PR.
[23] Sobre essa evolução da Faixa de Fronteira, ver art. 3º da Lei 13.178/15.

art. 1º da Lei n. 6.634/79, regulamentada pelo Decreto 85.064/80, a Faixa de Fronteira é a área de 150 km de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional. As terras devolutas[24] de que trata o inc. II, do art. 20, pertencentes à União, são apenas as situadas na Faixa de Fronteira.

Essa faixa de fronteira, hoje, abrange 16,6% do território nacional e 588 (quinhentos e oitenta e oito) municípios possuem área na mesma.[25] No Estado do Paraná essa faixa vai até a altura de uma pequena faixa do Município de Palmas, passando por Laranjeiras do Sul, Campina da Lagoa, Rondon a Querência do Norte.[26] Para obter a lista de municípios, consultar mapas e outras informações a respeito, acessar a página do IBGE.[27]

3 – Transferências Irregulares Na Faixa de Fronteira

Como já foi dito anteriormente, a transferência de terras para o domínio privado nem sempre foi realizada de forma correta, gerando inúmeros problemas. A forma comum de apropriação privada foi a posse e, mesmo, quando promovida pelo Estado, foi deficiente. Como se observou acima, as terras situadas na Faixa de Fronteira sempre pertenceram à União.[28] No entanto, houve situações em que os Estados-Membros, sem deterem o domínio, transferiram para a iniciativa privada, terras situadas na Faixa de Fronteira (pertencentes à União) ou que estavam autorizados a efetuaram, mas, o fizeram sem o necessário consentimento da Conselho de Segurança Nacional. Como se sabe, via de regra, as terras públicas (mesmo as devolutas) não são passíveis de usucapião,[29] portanto, nem mesmo esse remédio heroico pode resolver isso.

---

[24] Terras devolutas são as que não são utilizadas pelos entes da Federação e não foram incorporadas ao patrimônio particular (art. 5º do Decreto-lei n. 9.760/46).

[25] Disponível em: <<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/28009-ibge-divulga-relacao-dos-municipios-na-faixa-de-fronteira>>. Acessado em: 25/8/23.

[26] Segundo o IBGE, o Estado do Paraná possui 139 Municípios abrangidos pela Faixa de Fronteira. << https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/24073-municipios-da-faixa-de-fronteira.html?=&t=acesso-ao-produto>>.

[27] Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/24073-municipios-da-faixa-de-fronteira.html?=&t=acesso-ao-produto>>. Acessado em: 25/8/23.

[28] STF RE 52.331 EI << https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/sjur2964/false>> e ACO 132 << https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search?base=acordaos&pesquisa_inteiro_teor=false&sinonimo=true&plural=true&radicais=false&buscaExata=true&page=1&pageSize=10&queryString=AC%20132%20terras%20devolutas&sort=_score&sortBy=desc>>.

[29] A usucapião especial da Lei 6.969/81 só se aplica para pequenas áreas fora da faixa de fronteira (art. 3º).

Com a edição do Código Civil de 1916 até o Dec. 19.924/31[30] prevaleceu o entendimento da possibilidade de usucapião sobre as terras devolutas.[31] Mas, fora esse período, predomina o entendimento que não cabe usucapião (art. 191, parágrafo único, CF).

A partir da Constituição de 1934 (art. 166), passou a ser obrigatória a audiência do Conselho Superior da Segurança Nacional – CSN para a alienação das terras situadas na faixa de fronteira, sejam elas efetuadas pela União ou pelos Estados. O art. 3º da Lei 13.178/15 detalha os requisitos necessários para cada período. Pelo qual, desde que houvesse a autorização do CSN, no período de 1934 a 1955, os Estados podiam alienar terras dentro de determinadas distâncias na Faixa de Fronteira.

Em resumo, essas transferências de terras pelos Estados Membros aos particulares, sem que detivessem o domínio das mesmas é denominado de alienação a *non domino*[32]. A consequência disso é que ela se torna ineficaz perante o legítimo proprietário (a União).

De acordo com a Súmula 477 do STF, as concessões de terras devolutas situadas na faixa de fronteira, que os Estados efetuaram, permitem aos particulares apenas o uso delas, pois o domínio ainda pertence à União, muito embora esta tolere ou se mantenha inerte em relação aos possuidores.

> Súmula 477: As concessões de terras devolutas situadas na faixa de fronteira, feitas pelos Estados, autorizam, apenas, o uso, permanecendo o domínio com a União, ainda que se mantenha inerte ou tolerante, em relação aos possuidores.

A jurisprudência do STF sempre foi nesse sentido:

> Faixa de Fronteira - 1) Terras devolutas nela situadas. São bens dominicais da União (Const. Fed., artigo 34, II; Lei nº. 2.597, de 12.9.55, artigo 2º). 2) - As concessões de terras devolutas situadas na faixa de fronteira, feitas pelos Estados anteriormente à vigente Constituição, devem ser interpretadas como legitimidade e uso, mas não a transferência do domínio de tais terras, em virtude da manifesta tolerância da União, e de expresso reconhecimento da legislação federal. 3) - O Estado concedente de tais terras é parte legítima para rescindir os contratos de concessão de terras devolutas por ele celebrados, bem como para promover o cancelamento de sua transcrição no Registro de Imóveis. (STF - RE 52331(EI)/PR, DO 30/03/1.964)

---

[30] No entanto, foi o Dec. 22.785/33 que declarou expressamente que não são passíveis de usucapião.
[31] STF RE 5.812 << https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search/colac5952/false>>.
[32] Expressão latina significando 'por quem não é dono'. Disponível em: <<https://jurishand.com/dicionario-juridico/a-non-domino>>. Acessado em: 22/08/26.

Ou seja, embora no serviço de registro de imóveis os particulares (possuidores) apareçam como proprietários, esse título de propriedade pode ser juridicamente nulo, pela concessão irregular e a propriedade ser da União.

Os imóveis rurais na faixa de fronteira possuem diversas peculiaridades, como essa necessidade de ratificação quando a titulação foi realizada pelos Estados-Membros ou sem o assentimento do Conselho de Segurança Nacional, assim como, a restrição de aquisição por estrangeiros e outras (art. 2º, Lei 6.634/79; art. 7º, Lei n. 5.709/71; art. 22, § 2º, Lei 13.001/14; art. 11, § 5º, Lei 13.465/17, etc.). Historicamente, esse cuidado com as terras situadas na faixa de fronteira teve como objetivos a segurança nacional e a conservação dos limites territoriais. Hoje, com a tecnologia atual, entende-se totalmente desnecessário manter essas restrições e tratamento diferenciado, pelo menos nessa faixa tão ampla.

4 – Tentativas de Regularização

Em longa data, a legislação prevê a necessidade de regularização dessas terras mediante o procedimento de ratificação. O Decreto-lei 9.760/46, em seu art. 5º, definiu o que é terra devoluta na faixa de fronteira e, mais tarde, a Lei 4.947/66, em seu art. 5º, § 1º,[33] previu a ratificação das alienações efetuadas pelos Estados Membros em Faixa de Fronteira. Essa regularização, coube ao Incra (art. 11 do Estatuto da Terra e Lei 6.383/76).

Posteriormente, a Lei 9.871/99 previu um prazo de dois anos "*para que detentor de título de alienação ou concessão de terras feitas pelos Estados na faixa de fronteira de até cento e cinqüenta quilômetros, ainda não ratificado, requeira ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra, a ratificação de que trata o art. 5º, § 1º, da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966*". Esse prazo foi sendo prorrogado por alterações legislativas até 31/12/2003 (Lei 10.787/03). Em 19/10/2010, o Incra publicou a Instrução Normativa n. 63/10 disciplinando o procedimento administrativo. No entanto, o órgão governamental encarregado de proceder as ratificações não conseguiu concretizá-las.

> Era um procedimento que não chegava ao fim. Há notícias de que no oeste do Paraná havia 40 milhões de processos para serem ratificados pelo Incra, que

[33] Com processo estabelecido no DL 1.414/75 e Dec. 76.694/75. SILVA, Ângela. Terras Devolutas. Revista de Direito Imobiliário n. 14. IRIB. São Paulo:Rumo Gráfica Editora Ltda, 1984, p. 73.

> naquela regional inteira tinha oito funcionários. Essa é a realidade das ratificações. Não é que elas não ocorreram por falta de vontade do proprietário, elas não ocorreram por falta de operabilidade do órgão do Estado para concretizar aquilo que estava na norma e nas resoluções.[34]

Em virtude da insuficiência de servidores, os pedidos de ratificação ficaram paralisados nas estantes do Incra e os proprietários, de certa forma, com a ilusão de que haviam regularizado a situação, pois haviam efetuado a sua incumbência de juntar a documentação necessária e encaminhar ao órgão competente.

Os registros imobiliários que foram ratificados pelo Incra com o título averbado estão dispensados do procedimento de que trata a Lei 13.178/15. Da mesma forma, os títulos de ratificação emitidos por este órgão poderão ser averbados normalmente a qualquer momento, sendo válidos para a ratificação, sem necessidade de realizar o procedimento previsto na norma atual. Tratam-se de um ato jurídico perfeito (art. 6º, § 1º, DL 4.657/42) que não tem prazo decadencial para o interessado dar publicidade no registro imobiliário.

Também não necessitam de regularização mediante a ratificação de que trata essa Lei os imóveis que foram adquiridos através de programas de assentamentos ou regularização fundiária promovidos pelo Incra.

5 – Atual Lei n. 13.178/15

A Lei 13.178/2015 é oriunda do projeto de Lei 2742/2003 que previa, inicialmente, apenas a dilação do prazo até 31 de dezembro de 2006 para que os detentores dos imóveis pudessem requerer, ao INCRA, a ratificação do registro imobiliário. Após anos tramitando no Congresso Nacional, a proposta inicial foi totalmente alterada, culminando com a aprovação e publicação dessa lei no ano de 2015.

A grande alteração legislativa se deu, em especial, com a alteração da forma como o tema era trabalhado. Extirpou-se, do ordenamento jurídico, a necessidade de procedimento administrativo perante o Incra (previsto no Decreto-Lei nº 1.414/1975 e Lei nº 9.871/1999), substituindo-se pelas locuções verbais utilizadas pelos arts. 1º e 2º, da lei (“São” e “Serão” ratificados).

---

[34] POLONI, Rosangela. Ratificação de títulos de imóveis rurais na faixa de fronteira. Boletim 365 IRIB, p. 77.

A Lei 13.178/15 trata expressamente de ratificar os registros imobiliários de "imóveis rurais" na faixa de fronteira. Sob a ótica jurídica e do encadeamento das transferências de domínio, muitos imóveis urbanos tiveram a mesma origem dos imóveis rurais. No entanto, em relação à propriedade urbana não há qualquer menção à necessidade de ratificação, dentre várias razões, seja porque a Lei não tratou do assunto, seja porque o estudo sistêmico das legislações que tratam e trataram do assunto, em especial as Leis 5.709/71 e 6.634/79, nos parece, estarem preocupadas com aspectos ligados à soberania nacional, estando, portanto, o tema mais relacionado com os imóveis rurais do que urbanos.

O estudo do assunto revela a existência de alguns critérios a serem observados: Origem da Titulação; Efeito da Lei; Extensão do Imóvel; Conceito do Imóvel; Data do Registro; Situações Impeditivas; Temporariedade; e Política Agrícola e de Reforma Agrária e Função Social da Propriedade (ADI 5.623).

Visando uma saída apta, depois de muito debate, surgiu a atual Lei n. 13.178/15, que, embora ela não diga expressamente, outras palavras, transferiu para o Serviço de Registro de Imóveis a competência para essa regularização.

> Art. 1º São ratificados pelos efeitos desta Lei os registros imobiliários referentes a imóveis rurais com origem em títulos de alienação ou de concessão de terras devolutas expedidos pelos Estados em faixa de fronteira, incluindo os seus desmembramentos e remembramentos, devidamente inscritos no Registro de Imóveis até a data de publicação desta Lei, desde que a área de cada registro não exceda ao limite de quinze módulos fiscais, exceto os registros imobiliários referentes a imóveis rurais:
> I – 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, de 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.
> § 1º . 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. (Renumerado do parágrafo único da Lei nº 14.177, de 2021)
> § 2º (VETADO). (Incluído pela Lei nº 14.177, de 2021)
> § 3º (VETADO). (Incluído pela Lei nº 14.177, de 2021)
> Art. 2º Os registros imobiliários referentes aos imóveis rurais com origem em títulos de alienação ou de concessão de terras devolutas expedidos pelos Estados em faixa de fronteira, incluindo os seus desmembramentos e remembramentos, devidamente inscritos no Registro de Imóveis até a data de publicação desta Lei, com área superior a quinze módulos fiscais, serão ratificados desde que os interessados obtenham no órgão federal responsável: (Vide ADI 5623
> I - a certificação do georreferenciamento do imóvel, nos termos dos §§ 3º e 5º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 ; e
> II - a atualização da inscrição do imóvel no Sistema Nacional de Cadastro Rural, instituído pela Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 .

§ 1º Às ratificações de que trata o caput deste artigo aplicam-se as exceções constantes dos incisos I e II do caput do art. 1º e a regra prevista no parágrafo único do mesmo artigo.

~~§ 2º Os interessados em obter a ratificação de que trata o **caput** deverão requerer a certificação e a atualização de que tratam os incisos I e II do **caput** no prazo de quatro anos a partir da publicação desta Lei.~~

~~§ 2º Os interessados em obter a ratificação referida no caput deste artigo deverão requerer a certificação e a atualização de que tratam os incisos I e II do caput no prazo de 10 (dez) anos da publicação desta Lei.~~ ~~(Redação dada pela Lei nº 14.177, de 2021)~~

§ 2º Os interessados em obter a ratificação referida no *caput* deste artigo deverão requerer a certificação e a atualização de que tratam os incisos I e II do *caput* no prazo de 15 (quinze) anos da publicação desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 15.206, de 2025)

§ 3º O requerimento de que trata o § 2º será apreciado pelo órgão federal responsável em até dois anos do pedido, salvo se houver diligências propostas pela autarquia agrária referentes à certificação do georreferenciamento do imóvel, hipótese na qual o período utilizado pelo proprietário para seu atendimento deverá ser debitado do prazo total de análise.

§ 4º Não se admitirá a ratificação pelo decurso do prazo de que trata o § 3º.

§ 5º Decorrido o prazo constante do § 2º sem que o interessado tenha requerido as providências dispostas nos incisos I e II do caput, ou na hipótese de a ratificação não ser possível, o órgão federal responsável deverá requerer o registro do imóvel em nome da União ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 6º A ratificação dos registros imobiliários referentes a imóveis com área superior a dois mil e quinhentos hectares ficará condicionada à aprovação do Congresso Nacional, nos termos do § 1º do art. 188 da Constituição Federal .

§ 7º O encaminhamento ao Congresso Nacional para o fim disposto no § 6º dar-se-á nos termos do regulamento.

Art. 3º A ratificação prevista nos arts. 1º e 2º alcançará os registros imobiliários oriundos de alienações e concessões de terras devolutas:

I - 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 ; e

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 ;

II - 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 ; e

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 .

Art. 4º Caso a desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária recaia sobre imóvel rural, inscrito no Registro Geral de Imóveis em nome de particular, que não tenha sido destacado, validamente, do domínio público por título formal ou por força de legislação específica, o Estado no qual esteja situada a área será citado para integrar a ação de desapropriação.

§ 1º Nas ações judiciais em andamento, o órgão federal responsável requererá a citação do Estado.

> § 2º Em qualquer hipótese, feita a citação, se o Estado reivindicar o domínio do imóvel, o valor depositado ficará retido até decisão final sobre a propriedade da área.
> § 3º Nas situações de que trata este artigo, caso venha a ser reconhecido o domínio do Estado sobre a área, fica a União previamente autorizada a desapropriar o imóvel rural de domínio do Estado, prosseguindo a ação de desapropriação em relação a este.
> Art. 5º Esta Lei entra em vigor após decorridos quarenta e cinco dias de sua publicação oficial.
> Art. 6º Ficam revogados:
> I - o Decreto-Lei nº 1.414, de 18 de agosto de 1975 ; e
> II - a Lei nº 9.871, de 23 de novembro de 1999 .

A objetividade desta Lei e a falta de regulamentação deixa muitos aspectos vagos, imprecisos. Essa insegurança na interpretação da Lei e, quem sabe, a falta de divulgação e esclarecimento da situação, fez com a sua aplicação, até hoje, ficasse extremamente reduzida.

Ao que se observa na prática, por parte dos proprietários e, mesmo da grande maioria dos registradores de imóveis, não há esforço na aplicação dessa norma. Quem sabe diante de tantos protelamentos e na esperança de que isso continue ou mesmo por total desconhecimento do assunto, poucos estão cientes das drásticas consequências de o proprietário se manter inerte.

Trata-se de um problema que vai muito além da propriedade privada individual, que se projeta no coletivo, pois, implica em prejuízo ao crescimento da região, tendo em vista que perante a insegurança existente, grandes investidores têm deixado de adquirir imóveis rurais na faixa de fronteira.[35]

Uma rápida leitura dos § § 2º, 4º e 5º, do art. 2º, da Lei 13.178/15, causa impacto quando se observa que para os imóveis com mais de 15 módulos fiscais o prazo para a ratificação vai até 23/10/30 e, em não sendo ratificados até esta data, "o órgão federal responsável deverá requerer o registro do imóvel em nome da União ao Cartório de Registro de Imóveis". O prazo inicial era até 23/10/19 e já foi prorrogado duas vezes. A Lei 14.177/21 prorrogou até 13/10/25 e a Lei 15.206/25 adiou para 23/10/30.

Diante das consequências nefastas da não ratificação, a Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Mato Grosso apelou para que os proprietários providenciem o encaminhamento da mesma:

---

[35] POLONI, Rosangela. Ratificação de títulos de imóveis rurais na faixa de fronteira. Boletim 365 IRIB, p. 76.

> De acordo com Lei nº 13.178/2015, os imóveis que não forem ratificados devem ser incorporados ao patrimônio público como terras da União, ou seja, você deixará de ser proprietário do imóvel e será um mero ocupante (posseiro) e deverá requerer novamente a regularização dessas terras para a União, enfrentando um processo de Titulação de terras e, em alguns casos, dependendo do tamanho da sua área e do seu enquadramento deverá pagar novamente pelo imóvel ou em eventual desapropriação não ter direito à indenização.[36]

No que tange aos registradores de imóveis, se trata de um assunto que não estava claro, gerou dúvidas na sua interpretação, insegurança e retardou a sua aplicação. O primeiro questionamento nesse sentido foi dado pela diligente registradora, na época titular do 2º Registro de Imóveis de Toledo, que logo após a vigência dessa Lei, questionou o órgão correicional, conforme se extrai da decisão proferida no PP 0004990-68.2017.2.00.0000 do CNJ.

> Trata-se de consulta formulada por SIMONE MARÓSTICA BORTOLOTTO, Registradora designada do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo (PR), e encaminhada à Corregedoria Nacional de Justiça por intermédio da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná.
> Em 4/4/2016, a Registradora designada do 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo (PR) enviou consulta ao Juízo de Registros Públicos da Comarca de Toledo, por meio da qual, em larga síntese, requer esclarecimentos a respeito (a) da melhor interpretação para o que deve ser considerado imóvel rural, ante as previsões do art. 2º da Lei n. 13.178/2015 e do art. 4º da Lei n. 4.504/1964; (b) dos documentos necessários para a prática de averbação de ratificação de registro imobiliário; (c) de qual o procedimento a ser adotado em casos envolvendo os inc. I e II do art. 1º da Lei n. 13.178/2015; e (d) de como devem ser cobrados emolumentos da averbação da ratificação.

Com esse questionamento indo até o CNJ, esperava-se algo mais. O ideal é uma normatização a nível nacional. No entanto, embora sucinta (e, respeitosamente, parcialmente equivocada), a decisão proferida em 14/06/18 demonstrou a direção a ser seguida.

> Da análise dos documentos que instruem este feito depreende-se que há a reunião de informações hábeis a elucidar os questionamentos que ensejaram a abertura do presente expediente.
> Verifica-se, assim, que:
> a) a definição de imóvel rural encontra-se prevista no inciso I, do art. 4º, da Lei nº 6.504/64, e no inciso I, do art. 4º, da Lei 4.504/64 – Estatuto da Terra;
> b) os documentos necessários à prática da averbação da ratificação, para os imóveis com área superior a 15 módulos fiscais, são a certificação do georreferenciamento da área e a atualização da inscrição no Sistema Nacional de Cadastro Rural, e para os imóveis com área de até quinze módulos fiscais, exige-se a demonstração de que se trata de imóvel com origem em alienação e concessão de terras devolutas em áreas de fronteiras e que já estejam registradas até a data de sua publicação;
> c) o registrador deve indeferir o pedido de ratificação do registro do imóvel rural, com a possibilidade de suscitação de dúvidas ou busca das esferas

[36] Disponível em: << http://www.tjmt.jus.br/noticias/66218>>. Acessado em: 06/07/23.

> competentes, que deve ser analisado e decidido pelo Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registros, no caso de procedimento envolvendo os inc. I e II do art. 1º da Lei n. 13.178/2015; e
> d) a forma da remuneração da realização dos atos necessários à ratificação do registro deve observar a legislação estadual sobre taxas e emolumentos, devendo ser apreciada individualmente pelo Órgão Censor local.
> Ante o exposto, verifica-se que o presente expediente perdeu objeto, razão pela qual deve ser arquivado, sem prejuízo da apreciação de fato novo ou da insurgência de algum interessado.

Isso enriqueceu o debate e viabilizou o encaminhamento do assunto nas esferas estaduais, com a provocação das Corregedorias dos Tribunais de Justiça para que as normas de serviços abarcassem o assunto de maneira a dar segurança para a atuação dos registradores de imóveis.

Nesse sentido, com raras contribuições externas, credita-se o avanço que se teve graças ao abdicado esforço de alguns outros registradores, como a Dra. Simone Maróstica Bortolotto, que deu o "pontapé" inicial e, posteriormente, a Dra. Rosangela Poloni, do Estado do Mato Grosso, o qual foi protagonista na regulamentação do assunto nas normas locais (Provimento 43/19 CGJ/MT). No Estado do Paraná, graças ao empenho do Registrador Marcelo Cavalli, que com o apoio da Aripar e em parceria com agentes do Incra, fez o assunto ser apreciado e aprimorado pela Corregedoria da Justiça, o resultou no brilhante texto que foi inserido nos arts. 656-BU a 656-CD do CNFE, em março de 2023. Posteriormente, vários outros Estados regulamentaram o assunto, a exemplo de Santa Catarina (Provimento n. 12/2025 – art. 1.171-A e segs. do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial) e Rio Grande do Sul (Prov. nº 26/2025-CGJ). O ideal é que esse assunto seja regulamentado no Código Nacional do CNJ, unificando o entendimento em todo o país.

5.1 – O Objeto da Lei n. 13.178/15

A Lei 13.178/15 trata expressamente de ratificar os registros imobiliários de "imóveis rurais". Sob a ótica jurídica e do encadeamento das transferências de domínio, praticamente todos os imóveis urbanos de hoje tiveram a mesma origem dos imóveis rurais. No entanto, em relação à propriedade urbana não há qualquer menção à necessidade de ratificação.

Segundo o que se observa na exposição de motivos 4/82, que deu origem ao Decreto-lei 1.942/82, a União renunciou ao direito sobre os mesmos sob

o argumento sob o fundamento da dificuldade operacional de regularização dos mesmos.

> Quanto aos imóveis urbanos, a situação dominial, mais estabilizada, não apresenta indicadores de comprometimento da paz social e progresso da comunidade. Tal aspecto, aliado à extrema dificuldade de execução da decisão do Supremo Tribunal Federal devido ao número exageradamente grande de imóveis atingidos, aconselha como melhor solução a preservação dos respectivos registros imobiliários, renunciando a União à execução do acórdão nessas áreas.[37]

Dispondo o art. 4º do Decreto-Lei 1.942/82 que, para os imóveis situados em área urbana, ficam "*mantidos os respectivos registros imobiliários*". Muito embora essa norma trate dos terrenos da Braviaco (ver a seguir), presume-se que o mesmo argumento tenha sido utilizado para as demais situações.

Diante do exposto, os imóveis urbanos não se submetem ao procedimento de ratificação e seus proprietários nada necessitam efetuar em relação a isso. Nesse aspecto, é sempre salutar ressaltar que a definição de o que seja imóvel rural e urbano nem sempre é tranquila. Via de regra, entende-se que os terrenos que se encontram no perímetro urbano estejam dispensados. No entanto, se estiverem localizados no perímetro urbano e possuírem destinação rural, recomenda-se que a ratificação seja efetuada, pois o art. 4º, I, da Lei 4.504/64 os considera imóveis rurais.

Para o imóvel localizado em área de expansão urbana é ainda mais complexa essa definição, pois dependerá da sua finalidade como a de localização (art. 3º da Lei 6.766/79), uso econômico (art. 4º, I, da Lei 4.504/64) ou tributário (§ 2º, art. 32, CTN). Para cada uma dessas situações se chega a conclusões diferentes. No entanto, na prática, utiliza-se a sua finalidade econômica, ou seja, o seu uso como imóvel rural ou urbano. Por outro lado, basta pensar que a área de expansão urbana é uma projeção que o Município efetua com o objetivo de dizer que futuramente pretende transformar essa área em urbana. Ela ainda não é urbana.

O escopo da Lei 13.178/15 é ratificar as vendas a *non domino*[38] efetuadas pelos Estados de terras devolutas situadas na faixa de fronteira ou sem a autorização do Conselho de Segurança Nacional. Portanto, o primeiro aspecto e apurar se isso ocorreu ou não e em que data. Isso é efetuado com a apreciação da cadeia de certidões que deverão ser apresentadas, conforme se expõe no item 9.2. Embora raras,

[37] Conclusão obtida com a colaboração do Dr. Fernando Rodrigues. Disponível em: << https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=749767755>>. Acessado em: 28/03/24.

[38] É a venda realizada por quem não era dono, que não tinha poder de disposição do bem.

as terras devolutas comercializadas inicialmente pelo Império ou pela União, em faixa de fronteira, não necessitam de ratificação. O disposto no art. 3º, da Lei 13.178/15 esclarece os períodos e a distância do limite territorial dos imóveis que necessitam ser ratificados. Ou seja, no período do ano de 1891 ao ano de 1934, os imóveis situados até 66 km da fronteira só poderiam ter sido transferidos pela União (sem necessidade de autorização do CSN); de 1934 a 1936, até os 66 km a União detinha o domínio e podia transferir, mas com autorização do CSN; e nesse mesmo período os Estados detinham o domínio na faixa entre 66 a 100 km e podiam transferir, desde que houvesse autorização do CSN; de 1936 a 1955 a União podia transferir até os 100 km, com autorização do CSN; nesse mesmo período os Estados podiam transferir na faixa entre 100 a 150 km com autorização do CSN; de 1955 em diante, na faixa de até 150 km, somente a União com autorização do CSN podia transferir as terras devolutas.

Ao efetuar a qualificação dos pedidos de ratificação, o Oficial deverá observar, conforme a data em que ocorreu, se lá na origem as transferências foram efetuadas pelo Estado sem ele ter o domínio ou, mesmo sendo detentor do domínio, ter efetuado sem a autorização do Conselho de Segurança Nacional, conforme critérios temporais e de localização estabelecidos no art. 3º da Lei 13.178/15.

Além das situações anteriores, também, não se submetem ao procedimento de ratificação da Lei 13.178/15 e, portanto, não podem ser regularizadas perante o Registro de Imóveis, as áreas de terras que foram inicialmente comercializadas pela Braviaco, conforme se expõem a seguir.

5.2 - Dos Terrenos Braviaco

No Estado do Paraná há uma particularidade em relação ao assunto, que, segundo o que consta nos autos da Apelação Civil n. 9.621 que tramitou no STF, se iniciou no final do Governo Imperial e foi julgada no ano de 1963.

Em uma apertada síntese, a questão teve início com o Decreto Imperial n. 10.432, de 7/11/1889, pelo qual o Imperador Dom Pedro II concedeu, ao engenheiro João Teixeira Soares, a tarefa de construir uma ferrovia que ligasse as províncias de São Paulo e Rio Grande do Sul.

A empresa constituída pelo engenheiro, foi denominada de Estrada de Ferro São Paulo-Rio Grande, recebeu as terras que pertenciam ao Estado

Brasileiro em função da concessão outorgada àquela[39], e, mais tarde, em 23/8/1920, essa extensa área de terras[40] foi transferida à sua sucessora, a empresa Brazil Railways Company, da qual a Companhia Brasileira de Viação e Comércio – BRAVIACO era subsidiária.

Durante a Revolução de 1930, o interventor do Governo, de forma arbitrária, por meio do Decreto n. 300 de 8/11/1930 e do Decreto n. 20 de 5/1/1931, anulou esses contratos de transferências e as incorporou ao patrimônio do Estado do Paraná.

Na ocasião, foi proposta ação judicial que tramitou na Justiça Estadual, terminando com vitória para o Estado do Paraná, com acórdão datado de 21/06/1940, do qual houve recurso para o Supremo Tribunal Federal.

Posteriormente, a Estrada de Ferro São Paulo-Rio Grande bem como a Brazil Railway Company foram incorporadas ao Patrimônio da União. Depois de um longo tempo, na Apelação Cível nº 9621/PR,[41] foi decido pela nulidade dos Decretos do período ditatorial da Revolução de 1930 e declarado que o Estado do Paraná nunca teve o domínio dessas terras.

Diante dessa decisão e de que essas terras foram transferidas de forma sucessiva para particulares, em sua grande maioria agricultores que as cultivavam, o Decreto-lei nº 1.942/82 disciplinou a forma de regularização dessas terras, procurando transferir, de forma definitiva a propriedade para os seus dominantes. A Instrução Normativa Incra n. 113, de 22 de dezembro de 2021 (DOU de 02/02/2022), fixa o procedimento para a regularização dos imóveis situados na área de abrangência dos terrenos de Braviaco.[42]

Dispõe esse Decreto-lei nº 1.942/82 que os imóveis situados em área urbana, ficam "mantidos os respectivos registros imobiliários" (art. 4º). Para os imóveis oriundos de assentamentos ou similares, decorrentes de títulos expedidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, ficam ratificados independente de qualquer procedimento. Aos possuidores que não possuem título de propriedade, deverão preencher os requisitos do art. 23 ou 24 da IN Incra n. 113/22, conforme tenham ou não efetuado o pagamento do terreno. E, para os "possuidores que hajam anteriormente pago, ao

[39] HEINSFELD, 2014, p. 184.
[40] "...glebas Santa Maria, Silva Jardim, Riozinho, Missões, Catanduvas, Ocai, Piquiri e Pirapó (cêrca de dois milhões de hectômetros quadrados, de terras feracíssimas..." (STF AC 9621/PR)
[41] O qual, só no STF, tramitou por mais de uma década, sendo que ao final a causa "se derrama por quatro volumes de autos com mais de 1.300 folhas, várias delas em farrapos, além de diversos apensos".
[42] Disponível em: << https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/instrucao-normativa-n-113-de-22-de-dezembro-de-2021-*-377473147>>. Acessado em: 04/08/23.

Estado do Paraná ou à Fundação Paranaense de Colonização e Imigração-FPCI, ou a sucessores destes, preço pelo bem possuído, a alienação far-se-á sem novo pagamento" (art. 22 da IN Incra n. 113/22). Para esta última situação, a formalização da transferência e legitimação da propriedade se dará com a manifestação do Incra, mediante análise de caso a caso.

O título hábil para fins de averbação na matrícula do imóvel será o termo declaratório assinado pelo presidente do Incra, pelos proprietários e duas testemunhas (§ 2º do art. 2º, art. 28, § 3º e anexo VI da IN Incra 113/22), dispensando-se o reconhecimento de firma (art. 221, V, da Lei 6.015/73). Após a averbação ou registro no Registro de Imóveis, deverá ser observado o disposto nos § § 1º e 2º do art. 29 da IN Incra 113/22. Dispondo ainda que "*enquanto se processarem os atos de regularização previstos neste Decreto-lei, ter-se-ão como subsistentes todos os registros imobiliários, para o efeito de garantir terceiros relativamente a obrigações para com eles assumidas*" (art. 6º, DL 1.942/82).

A IN 113/22 do Incra, que detalha os requisitos necessários para que o pedido de regularização, estabelece no art. 3º, III (e no anexo VI), a necessidade de "*assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional*". No entanto, os demais dispositivos desse regulamento são totalmente omissos quanto a isso. O mais lógico é que esse assentimento seja necessário apenas quando o proprietário seja estrangeiro (art. 7º, Lei n. 5.709/71).

Diante deste contexto, esses terrenos Braviaco não comportam a ratificação nos termos da Lei n. 13.178/15, conforme estabelece o parágrafo único do art. 861 do CNFE/PR. Observa-se na IN 113/22 do Incra, encontra-se nessa situação os imóveis abrangidos pela área denominada como Terreno Catanduvas, Terreno Ocoy e Terreno Piquiry.[43] De acordo com informações fornecidas pelo Incra, parte ou a totalidade do território de vários municípios do oeste do Paraná estão abrangidos nessa área.[44] Em resumo, os terrenos oriundos da Braviaco devem ser regularizados perante o Incra, conforme prevê a Instrução Normativa Incra n. 113, de 22 de dezembro de 2021 (DOU de 02/02/2022), através da Plataforma de Governança Territorial.[45]

7 – A Competência do Registro de Imóveis para o Procedimento de Ratificação

[43] Conferir a área de abrangência disponível em: <<https://www.registrodeimoveis.org.br/mapa>>, "selecionar camadas"\"imóveis públicos"\"Braviaco – PR". Acessado em: 24/10/23.
[44] Disponível em: << https://ampr.org.br/wp-content/uploads/2021/12/Braviaco-1.pdf>>. Acessado em:26/7/23.
[45] Disponível em: << https://pro-pgt-incra.estaleiro.serpro.gov.br/pgt/home>>. Acessado em 26/7/23.

Como pontuado, analisando-se as normas legais em vigor, em especial, a Lei 13.178/15 e o contido no Código de Normas do Foro Extrajudicial, este último, obtido graças à discussão gerada sobre o tema e à participação de vários envolvidos, *"o procedimento de ratificação do registro imobiliário de que trata a Lei nº 13.178/2015"* demanda, inicialmente, que se aprecie a competência do Registro de Imóveis para tanto.

Tendo em vista o que visa o princípio da concentração dos atos na matrícula (art. 54, da Lei 13.097), muito embora a Lei n. 13.178/15 não diga expressamente, diante de um uma interpretação sistêmica, a incumbência em efetuar o procedimento de ratificação ficou com o Serviço de Registro de Imóveis. Ou seja, a norma visa ratificar o registro imobiliário já existente e não há outro local para efetuar isso (art. 862, CNFE/PR). Segundo a Ministra Cármen Lúcia:

> O registro público imobiliário constitui, assim, um dos instrumentos fundamentais para a segurança jurídica nos negócios levados a efeito e relacionados à titularidade, posse e uso da terra. A indefinição da propriedade rural constitui obstáculo ao desenvolvimento, retarda investimentos e o implemento de políticas públicas, prejudicando o atendimento das finalidades públicas atendidas somente quando cumpridas as funções sociais da terra.
> [...]
> 8. A ratificação de registro de imóveis prevista na Lei n. 13.178/2015 não se confunde com doação de terras públicas, instituto submetido a regime normativo distinto.
> 8.1. A ratificação exige registro público anterior válido e eficaz, não estando imune a eventual questionamento judicial. A ratificação de registro imobiliário tem objeto específico: título de alienação ou de concessão de terra devoluta situada em faixa de fronteira expedido por estado.[46]

Portanto, não há outro órgão que possa efetuar isso de forma mais célere e adequada do que o guardião da propriedade. Ou seja, o Serviço de Registro de Imóveis, integrante do sistema notarial e registral (serviço extrajudicial – art. 236, CF) que possui a função precípua de evitar futuros conflitos.

Nesse aspecto, é necessário se observar se o registrador de imóveis é competente para proceder à ratificação, que se dá, em primeiro lugar, pela competência territorial da circunscrição imobiliária. Em seguida, é necessário se verificar se o imóvel se encontra em área dos terrenos Braviaco, cuja a regularização deve ser perante o Incra. Além disso, o registrador de imóveis, também, não é competente para a ratificação de imóveis com área superior a 2.500 ha (dois mil e quinhentos hectares), conforme será exposto adiante.

---

[46] STF – ADI 5.623.

8 – Tamanho do imóvel Rural

A Lei n. 13.178/15 classifica o procedimento de regularização segundo o tamanho dos imóveis: a) até 15 (quinze) módulos fiscais (art. 1º); b) maiores de 15 (quinze) módulos até 2.500 ha (dois mil e quinhentos hectares – art. 2º); c) mais de 2.500 ha (dois mil e quinhentos hectares – art. 2º, § 6º).

O módulo fiscal que menciona a norma é definido pelos § § 2º e 3º do art. 50 da Lei n. 4.504/64 e expresso em hectares para cada Município, o qual tem finalidade tributária (ITR).[47] Para os Municípios de Toledo, São Pedro do Iguaçu e Ouro Verde do Oeste, um módulo fiscal equivale a 18 ha.[48] Portanto, a grande maioria dos imóveis se encontram na primeira classificação que, para esses Municípios, deve ficar abaixo de 270 ha (duzentos e setenta hectares = 2.700.000m²) ou 111,5 alq. (alqueires paulistas).

O conceito de imóvel rural para fins de cadastro no Incra, conforme disposto no art. 4º, I, da Lei 5.504/64 e art. 4º, I, da Lei 8.629/93 é irrelevante, para a situação, pois para apurar o tamanho do imóvel e enquadrar na classificação acima, deve-se levar em consideração o que consta na matrícula ou na transcrição, na data da publicação da Lei, ou seja, no dia 22 de outubro de 2015.[49] Se após essa data o imóvel foi desmembrado ou unificado, em cada nova matrícula será procedida a ratificação (§ § 1º e 2º, art. 864, CNFE/PR).

A Lei n. 13.178/15 é meio confusa e numa leitura rápida, pode dar a impressão de que os imóveis até 15 (quinze) módulos fiscais foram ratificados automaticamente, não dependendo de qualquer procedimento.[50] No corpo do acórdão que decidiu a ADI 5.623/DF, também, se observa manifestações de que a Lei 13.178/15 ratificou automaticamente os registros com até 15 (quinze) módulos. Porém, esse aspecto não faz parte da coisa julgada. Por outro lado, conclui-se que a demonstração de inexistência dos aspectos impeditivos de que tratam os incisos I e II do art. 1º (questionamento administrativo ou judicial) só podem ser confirmados mediante alguma

[47] STJ REsp 1.007.070/RS.
[48] Disponível em: <<https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/modulo-fiscal>>. Acessado em: 26/7/23.
[49] Arts. 1º e 2º, Lei 13.178/15, art. 1.999 CNGCE/MT e art. 656-BX, CNFE/PR.
[50] Sentença suscitação de dúvida autos n. 0002672-77.2019.8.16.0168 de Terra Roxa.

forma de publicização na matrícula (art. 54, da Lei 13.097). Os arts. 862 e 863, do CNFE/PR, também, confirmam esse entendimento.

Em outras palavras, diante do princípio da concentração dos atos na matrícula (art. 54, da Lei 13.097) e a necessidade de ali haver uma forma de publicidade de que esse registro está de acordo com a Lei 13.178/15, faz-se necessária a averbação. Não há ratificação automática sem essa publicidade.

Conforme se observa no art. 1º da Lei 13.178/15, para os registros com área de até 15 módulos, não há prazo para requerer a averbação da ratificação. Por outro lado, conforme se observa no art. 2º, § 2º, para os imóveis que tenham área superior a 15 módulos e até 2.500 ha, o prazo para solicitar a ratificação perante o Registro de Imóveis vai até 23/10/2030. Sendo assim, há que se observar de forma distinta os requisitos necessários para imóveis acima de 15 módulos e os que se encontram acima de 2.500 ha a competência não é do Registro de Imóveis.

Conforme se observa nos arts. 1º e 2º da Lei 13.178/15, o que se ratifica é o registro imobiliário. Portanto, a extensão do imóvel deve avaliada de acordo com o que consta em cada transcrição ou matrícula, considerando-se a sua situação na data de entrada em vigor da Lei 13.178/15 (23/10/2015). O art. 864 do NCN/PR deixa esse aspecto claramente definido. Sendo assim, se por exemplo, na data de 25/10/2015, determinada matrícula tinha um imóvel com o equivalente a 16 módulos e foi desdobrado em dois de 8 módulos cada, o procedimento a ser observado nessas últimas duas matrículas é o pertinente ao imóvel com mais de 15 módulos (que tem prazo até 23/10/30).

9 – Pedido Perante o Registro de Imóveis

Conforme já exposto anteriormente, a Lei n. 13.178/15 é concisa e deixou muitos aspectos a serem supridos ou complementados. Nesse sentido, o Registro de Imóveis do Brasil, através das Associações Estaduais, em parceria com as Corregedorias da Justiça e sindicatos rurais vem viabilizando a edição de normas a nível estadual visando esclarecer a forma adequada de solicitar a ratificação, conforme as peculiaridades locais. Essas mesmas entidades, também, vêm disponibilizando

pertinentes que detalham o que é necessário, a exemplo do Paraná,[51] Mato Grosso,[52] Mato Grosso do Sul,[53] Santa Catarina,[54] Rio Grande do Sul,[55] etc. Pelo qual, orienta-se a consulta da normatização e da cartilha do respectivo Estado. Adiante, procura-se detalhar o que é necessário para os imóveis situados na Faixa de Fronteira do Estado do Paraná.

Conforme o tamanho do imóvel haverá um procedimento específico e um órgão competente para efetuar a ratificação. Para tanto, é necessário observar o item 8 e o disposto no art. 864 do CN/PR.

Inicialmente, dos itens 9.1 a 9.8 estarão os requisitos necessários para a ratificação de imóveis até 15 módulos fiscais.

9.1 – Requerimento

Sendo assim, o procedimento se inicia com requerimento (Anexo – 1: Modelo de Requerimento) firmado pelo(s) proprietário(s), com firmas reconhecidas (art. 221, II, Lei 6.015/73). Se a propriedade do imóvel pertencer ao casal, estiver em condomínio, tiver usufrutuário ou tiver sido dada em alienação fiduciária em garantia, todos devem assinar (art. 862, § § 4º e 5º, NCNFE/PR). Havendo outros credores ou o fato de o imóvel estar indisponível, entende-se que não há impedimento, nem necessidade de manifestação dos mesmos, a não ser que de alguma forma venha a implicar em algum prejuízo aos mesmos.

Juntamente com o requerimento deve ser apresentada a certidão de nascimento ou casamento do(s) requerente(s), expedidas no máximo a 90 (noventa) dias e cópia autenticada do RG e CPF (art. 574, § 4º e art. 577, § 2º, II, NCN/PR). Sendo pessoa jurídica, certidão da Junta Comercial ou do RCPJ, com menos de 30 dias (art. 577, § 2º, II, "d", NCN/PR).

---

[51] Disponível em: <<https://reurb.ribpr.org.br/cartilhas>> e <<https://www.sistemafaep.org.br/ratificacao-de-areas-de-fronteira/>>. Consultado em: 11/08/26.
[52] Disponível em: <<https://irib.org.br/arquivos/cartilha_faixa_de_fronteira-CAF.pdf>>. Consultado em: 11/08/26.
[53] Disponível em: <<https://anoregms.org.br/wp-content/uploads/2024/08/Cartilha-faixa-fronteira-DIGITAL-1.pdf >>. Consultado em: 11/08/26.
[54] Disponível em: <<https://ribsc.org.br/wp-content/uploads/2025/06/CARTILHA-RATIF-FRONTEIRAS-SC-digital.pdf>>. Consultado em: 11/08/26.
[55] Disponível em: <<https://www.pelotasri.com.br/servicos/ratificacao-de-imoveis-rurais-na-faixa-de-fronteira>>. Consultado em: 11/08/26.

9.1.1 – Requerimento por quem não é proprietário tabular

A regra é que o requerimento deve ser firmado pelo(s) proprietário(s) tabular(es) (que consta como proprietário na matrícula do imóvel). No entanto, há situações em que isso não é possível. A título de exemplo, o proprietário pode ser pessoa falecida e os herdeiros tenham necessidade de ratificar antes de concluir o inventário e a partilha. Ou o interessado pode ser promitente comprador do imóvel.

Se o imóvel estiver em nome de pessoa falecida, todos seus herdeiros ou o inventariante poderá firmar o requerimento de ratificação e assinar a escritura pública declaratória de inexistência de litígio na esfera administrativa (art. 862, § 13, NCN/PR).

O proprietário do imóvel é aquele que consta na matrícula como tal (art. 1.245, CC). No entanto, visando viabilizar a ratificação de imediato, para fins de legitimação para requerer a ratificação, o art. 865 do CN/PR equipara a alienação da propriedade a outros institutos, como o compromisso de compra e venda e outros negócios similares. Pelo qual, o requerimento pode ser firmado por quem não é proprietário do imóvel a ser ratificado. A regularização da propriedade pode ficar para um momento posterior.

Sendo assim, quando o interessado na regularização do imóvel não for o proprietário (ou nem todos os proprietários condôminos assinarem), for, por exemplo um promitente comprador, este deverá apresentar a anuência dos detentores de direitos reais que constam na matrícula (§ § 7º a 10, art. 862, NCN/PR). Em não sendo possível obter a anuência destes, deverá ser procedida a notificação dos mesmos, adotando-se os mesmos requisitos exigidos para a usucapião extrajudicial (arts. 407 e 408 do CNN/CNJ). Ou seja, a notificação pode ser efetuada diretamente pelo oficial de registro de imóveis ou através do registro de títulos e documentos – RTD, com prazo de 15 (quinze) dias úteis, considerando-se a sua inércia como concordância. Além dos demais requisitos, notificação deve conter o alerta para que o notificado informe a existência de eventual questionamento na esfera administrativa (Anexo 2: modelo de notificação).

Após certificar que foram esgotadas as possibilidades de viabilizar a notificação pela via normal, “estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível”, de forma excepcional, poderá ser promovida a notificação por

edital a ser publicado por duas vezes, pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, interpretando-se o silencio como concordância (art. 408, CNN/CNJ).

Se houver impugnação a mesma deve ser apreciada se é fundamentada ou não. Considera-se fundamentada quando os argumentos do impugnante estão diretamente relacionados com a ratificação. Alegações, por exemplo, de que não dá a anuência porque possui inimizade ou outro fato estranho é tida como infundada. Por equiparação, pode-se seguir o que dispõe o art. 440-AB do CNN/CNJ. Se o registrador de imóveis entender que é infundada deve certificar isso dizendo porque que razões chegou a essa conclusão e comunicar o impugnante, expondo que pode recorrer mediante suscitação de dúvida ao Juiz Corregedor. Se entender que a impugnação é fundamentada o registrador de imóveis deverá tentar a mediação ou conciliação e, em não obtendo acordo, deve indeferir o pedido (§ 10, art. 862, NCN/PR).

Tendo em vista que o que se ratifica é o registro imobiliário (arts. 1º e 2º, Lei 13.178/15), para cada transcrição ou matrícula imobiliária deverá ter um requerimento próprio (§ 2º, art. 864, CNFE/PR).

O requerimento deve ser instruído com uma série de documentos (art. 862, CNFE/PR), os quais passamos a apreciar de forma mais detida a seguir.

9.2 – Cadeia Dominial Completa

Para que se possa efetuar a ratificação é necessário apurar a origem da titulação. Considerando que todos os imóveis pertenciam ao Poder Público (União ou Estado), faz-se necessário investigar como e quando o Estado transmitiu ao particular (geralmente uma colonizadora). Estabelecem os art. 1º e 2º, da Lei 13.178/15, que são alcançados pela ratificação aqueles "*imóveis rurais com origem em títulos de alienação ou de concessão de terras devolutas expedidos pelos Estados em faixa de fronteira*".

A contrário senso, se a titulação foi promovida pela União e, em que pese a Lei não ter dito, se a titulação foi realizada pelos Estados com assentimento do Conselho de Defesa Nacional, não é necessário que se promova a ratificação, pois a titulação originária é válida e eficaz, estando em consonância com o art. 91, §1º, III, CF

e art. 1º, parágrafo único, “c”, art. 5º, parágrafo único, II, da Lei 8.183/91, bem como com a Lei 6.634/79.

O que se pode ratificar é justamente aquele título que nasceu com um vício de legitimidade, expedido pelos Estados em terrenos que não lhes pertenciam e, ainda, sem o prévio assentimento do órgão competente.

Portanto, para se verificar esses aspectos se faz necessária a cadeia dominial completa do imóvel. É um conjunto de certidões das matrículas e transcrições, onde consta a relação de todos os proprietários anteriores de forma cronológica. Ela deve ser formada pela sequência de certidões de inteiro teor das matrículas e transcrições que vão do imóvel atual a ser ratificado até a titulação originária efetuada pelo Estado do Paraná.

Essa pode ser a parte mais difícil e penosa para o interessado, pois, deverá demonstrar a sequência de transmissões de forma concatenada. Essa sequência de certidões pode demandar a busca em diversos Serviços de Registro de Imóveis.

Para tanto, o proprietário deverá iniciar essa cadeia de transmissões na matricula atual, no atual Registro de Imóveis em que o imóvel está registrado, e ir regredindo. A obtenção dessas certidões pode ser efetuada diretamente no balcão do Cartório de Registro de Imóveis ou pela internet na página “ridigital.org.br”[56] (ou do Registro de Imóveis do Brasil[57] que redirecionará para a primeira). Acessar “Certidão Digital” e efetuar o pedido da certidão. Para a prática da ratificação e outros atos, é necessária a certidão, não sendo válida a impressão em pdf da visualização da matrícula. Havendo dúvidas em como se utilizar esse serviço pela internet, deve-se ir em “suporte” e, depois, em “manuais de uso dos serviços”. Alerta-se para que o pedido da certidão seja efetuado no endereço oficial acima indicado (ridigital.org.br), sem a necessidade de intermediários.

As certidões de inteiro teor das matrículas e transcrições devem ter sido expedidas a menos de 30 (trinta dias) da data do protocolo do requerimento (art. 862, II, NCNFE/PR). De forma excepcional, ao prudente critério do registrador de imóveis, poderão ser aceitas certidões de registros anteriores expedidas a mais de 30 dias (§ 12, art. 862, NCNFE/PR).

[56] Disponível em: << https://ridigital.org.br/>>. Acessado em: 11/08/26.
[57] Disponível em: << https://www.registrodeimoveis.org.br/>>. Acessado em: 24/8/23.

O Registrador de Imóveis deverá observar se a cadeia de transmissões está correta e se chegou até a origem, onde o Estado do Paraná transferiu para o particular, geralmente a uma empresa colonizadora. Essa transferência originária deve ser analisada em conjunto com a data que ocorreu essa transferência e a distância que o imóvel se situa da fronteira, conforme enquadramento nos critérios temporais e de localização previstos no art. 3º da Lei 13.178/15, dado o critério taxativo da norma ao estabelecer que os efeitos da lei só alcançam as titulações realizadas naquelas faixas de extensão e período.

Para a análise dessa cadeia de sucessões, a espécie de negócio ou ato que o Estado utilizou para transferir o imóvel ao particular é irrelevante (art. 856, NCNFE/PR). O imóvel recebido do Estado através de condição resolutiva, promessa de compra e venda ou outro negócio análogo, também, não obsta a ratificação, devendo a quitação ou transferência definitiva ser providenciada posteriormente (parágrafo único, art. 856, NCNFE/PR).

9.3 – CCIR e Cumprimento da Função Social

O Certificado de Cadastro do Imóvel – CCIR não demanda maiores esclarecimentos. É o documento emitido pelo Incra, a partir do Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR que prova que o imóvel está cadastrado nesse órgão (art. 46, Lei 4.504/64) e a necessidade de sua apresentação decorre do que dispõe os § § 1º e 2º do art. 22 da Lei 4.947/66.

Em função de que o conceito de imóvel para o Incra e para o Registro de Imóveis são coisas diferentes, os dados constantes no CCIR podem não coincidir com o que consta no registro imobiliário.

Além disso, esse é o documento hábil para demonstrar cumprimento da função social da propriedade, conforme assentado no julgamento da ADI 5.623, no STF, em que o tribunal pleno atribuiu interpretação conforme a Lei 13.178/15 e a Constituição Federal, em especial, aos art. 188, inc. XXIII do art. 5º, caput, inc. III do art. 170 e art. 186.

Posteriormente, em sede de embargos de declaração, os efeitos da decisão foram modulados para se excluir a incidência dos *"pequenos e médios*

imóveis rurais, cujos títulos tenham sido devidamente ratificados pelos cartórios de imóveis na data da publicação da ata de julgamento desta ação direta" (1º/12/22).[58]

Esse aspecto do cumprimento da função social é aferido pelo CCIR, no campo "classificação fundiária", onde deverá constar como "produtiva". Se ele estiver enquadrado como *"improdutivo deverá o oficial negar o pedido de ratificação*" (§ 1º, art. 866, NCNFE/PR). Sendo "*lícito ao requerente e não obstará novo procedimento, realizar a devida atualização cadastral junto ao INCRA*" (§ 1º, art. 866, NCNFE/PR).

O CCIR é obtido pela internet,[59] informando-se o código do imóvel e outros aspectos. Se houver necessidade de regularizar o CCIR, o proprietário deverá procurar um contador, despachante imobiliário, sindicato ou alguém habilitado para tanto.

9.4 – Cadastro Ambiental Rural - CAR

A inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR – é uma exigência estabelecida no art. 29, da Lei 12.651/12 e arts. 862, IV e 662, do NCN/PR.

O proprietário do imóvel rural deve efetuar esse cadastro[60] e ele é gerido pelos órgãos ambientais. Sua finalidade é acompanhar, monitorar e combater o desmatamento. Em outras palavras, isso visa demonstrar o comprometimento do proprietário em atender, em certa medida, à função social da propriedade, uma vez que o cumprimento das obrigações ambientais que recaem sobre todo imóvel rural demonstra a boa-fé e a preocupação do proprietário em efetivar o direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado, garantido a todos os indivíduos indistintamente (art. 225, CF/88).

A consulta por meio do seu número de registro na página do CAR na internet[61] permite a emissão de um demonstrativo.

A Lei Estadual n. 18.295/14 dispõe que:

> Art. 13. Verificada a regularidade das informações prestadas no CAR, o IAP emitirá documento homologando o CAR.

[58] Art. 1.246, CC. A decisão transitou em julgado em 28/6/23.
[59] Disponível em: << https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao?windowId=75a >>. Acessado em: 21/08/26.
[60] Pela internet: <<https://www.car.gov.br/#/>> e << https://www.car.gov.br/#/central/acesso>>. Consultado em: 19/08/26.
[61] Disponível em: <<https://www.car.gov.br/#/consultar>>. Consultado em: 24/8/23.

> Parágrafo único. Enquanto não houver a homologação do CAR, e se considerado ativo, o CAR será válido para os fins previstos em Lei.

Por outro lado, o Ofício Circular nº 005/2020/GDP, do Diretor Presidente do Instituto Água e Terra, esclarece o que pode ser considerado CAR válido. Em resumo, nos termos do art. 659 do NCN, precisa estar na condição de "ativo". Se estiver na condição de "pendente" ou "suspenso", o ato pode ser praticado, desde que seja complementado por uma declaração do interessado de que está ciente dessa situação. Se estiver na condição de "cancelado", não poderá ser aceito.

9.5 – Laudo de Localização do Imóvel

Segundo o art. 862, V, do NCNFE/PR, também, deverá ser apresentado *"laudo técnico de localização do imóvel na faixa de fronteira, elaborado por profissional técnico(a) habilitado(a), com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), em que deverá constar a distância do imóvel do ponto mais próximo da fronteira do Brasil"* (Anexo 3: laudo técnico).

Esse documento tem a finalidade de atestar a distância que o imóvel se encontra do limite territorial da República Federativa do Brasil, dentro da faixa de fronteira. A princípio, parece que esse documento seria necessário apenas para aquelas situações em que o imóvel se encontra próximo da linha limite dos 66, 100 ou 150 km da fronteira (art. 3º, Lei 13.178/15).

No entanto, mostra-se imprescindível para que o oficial possa averiguar os critérios estabelecidos pelo art. 3º, da Lei 13.178/15, conjugando a distância do imóvel em relação à fronteira do Brasil, com a tabela de temporariedade estabelecida, e, então, fundamentadamente decidir se o registro imobiliário em análise encontra respaldo nos critérios estabelecidos pelo ordenamento.

9.6 – Inexistência de Causas Impeditivas

Há diversas situações que impedem o deferimento da ratificação. Entre eles, conforme já foi abordado anteriormente, pode-se citar os oriundos da Braviaco e os que tenham área superior a 2.500 hectares, os quais estão fora do objeto do presente procedimento, pois os primeiros devem ser efetuados perante o

Incra e os segundos no Congresso Nacional. Os imóveis urbanos não necessitam de ratificação. Nessas situações o oficial deve indeferir o seu processamento por não ter competência para tanto.

Mas, além desses, os incisos I e II do art. 1º da Lei 13.178/15, também, excluem desse procedimento de ratificação os imóveis rurais que tem seu domínio questionado nas esferas administrativas ou judicial por órgão ou entidade da União, assim como, os que tenham ação de desapropriação para fins de reforma agrária (art. 862, VI, NCN/PR).

Conforme se observa, esses impedimentos podem estar na esfera judicial ou administrativa. A esfera judicial é demonstrada mediante a apresentação de certidões; e a ausência de impeditivos na esfera administrativa é efetuada mediante declaração do proprietário.

9.6.1 – Inexistência de Causas Impeditivas na Esfera Judicial

A demonstração de que não existem ações judiciais nesse sentido é efetuada mediante "*a apresentação de certidões negativa de feitos ajuizados, expedidas pela Justiça Estadual e Federal, de primeiro e de segundo grau, da comarca ou seção judiciária da localização do imóvel*" (§ 1º, art. 862, do NCNFE/PR).

A certidão negativa de feitos ajuizados da Justiça Estadual de primeiro grau é obtida no cartório distribuidor, no Fórum da cidade onde o imóvel está localizado. E, a de segundo grau pela internet.[62] A certidão negativa de feitos ajuizados da Justiça Federal também é obtida na internet,[63] sendo a mesma para o primeiro e o segundo grau. Essas certidões devem ser obtidas para todos os proprietários que constam na matrícula.

E, *"caso a certidão do parágrafo anterior demonstre a existência de ação judicial entre o(a) requerente e os entes públicos de que trata o art. 1º, inciso I, da Lei nº 13.178, de 22 de outubro de 2015, o(a) interessado(a) deverá apresentar certidão de objeto e pé ou certidão explicativa da ação para análise pelo(a) registrador(a) acerca do objeto da demanda"* (§ 2º, art. 862, do NCNFE/PR). Entende-

[62] Disponível em: << https://portal.tjpr.jus.br/portletforms/publico/frm.do?idFormulario=6191>>. Acessado em: 21/8/26.
[63] Disponível em: << https://www2.trf4.jus.br/trf4/processos/certidao/index.php>>. Acessado em: 24/8/23.

se que, em havendo processo judicial, esse aspecto, também, pode ser esclarecido mediante a análise do mesmo, a exemplo do que se dá no § 7º, do art. 18, da Lei 6.766/79.

9.6.2 – Inexistência de Causas Impeditivas na Esfera Administrativa

No que tange a inexistência de questionamento no âmbito administrativo federal, diante da multiplicidade de entidades e órgãos da administração direta e indireta, a apresentação de certidão de cada uma delas torna a tarefa quase que impossível. Apenas para se ter uma ideia da vastidão encontrada nesse âmbito, segundo dados constantes do portal www.gov.br[64], o Brasil possui, nas estruturas organizacionais do governo federal, 38 destinadas à administração direta, 125 autarquias e 43 fundações públicas.

Pautados em critérios de celeridade, economicidade e, principalmente, na boa-fé, o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná regulamentou que esse aspecto pode ser suprido mediante declaração dos proprietários, usufrutuários e/ou credor fiduciário, por meio de escritura pública, de que o imóvel não está sendo questionado ou reivindicado na esfera administrativa (§ 3º, art. 862, do NCNFE/PR). Para obter essa escritura declaratória, os proprietários deverão ir até um Tabelionato de Notas e solicitar que seja lavrada escritura pública nos moldes em anexo (Anexo 4).

Conforme já exposto anteriormente, em situações excepcionais, o pedido de ratificação pode ser efetuado por quem não é proprietário do imóvel.

Se o proprietário for pessoa falecida, a escritura pública declaratória de inexistência de litígio na esfera administrativa pode ser firmada por todos os herdeiros ou pelo inventariante (art. 862, § 13, NCN/PR).

Nas demais situações em que o pedido é efetuado por quem não é proprietário (por exemplo, o promitente comprador, o devedor fiduciante), o proprietário tabular deve prestar anuência (real ou ficta). Sendo assim, a apresentação de anuência pelo proprietário, pressupõe que, também, declara não haver situações impeditivas na esfera administrativa (art. 862, § 9º, NCN/PR). Para tanto, o termo de notificação "*deverá alertar o(a) notificado(a) para que informe a existência de eventual questionamento na esfera administrativa em relação ao imóvel a ser ratificado, sob*

[64] https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/gestao/estruturas-organizacionais. Acesso em 22/10/2023.

pena de responder pelos prejuízos de eventual nulidade que essa omissão venha a causar" (art. 862, § 8º, NCN/PR – ver Anexo 2)

O § 9º do art. 862 do NCN/PR diz que a declaração de inexistência de causas impeditivas na esfera administrativa fica suprida com a apresentação de anuência, mas não contempla expressamente aquelas situações em que o proprietário tabular é notificado diretamente pelo Registro de Imóveis ou pelo RTD e não se manifesta nos 15 dias úteis (§ 7º, II, art. 862, NCN/PR). Ou quando é notificado por edital (art. 408, CNN/CNJ). Nos parece que há um contrassenso em se considerar cumprida a anuência e não suprida a declaração de inexistência de litígio administrativo. Até mesmo pelo aspecto de que o § 8º prevê que o notificado deve se manifestar sobre a existência de eventuais questionamentos sob pena de responder pelos prejuízos dessa omissão. Se pensarmos que há necessidade de anuência expressa, essa permissão normativa para a notificação se torna ineficaz, pois não atinge o seu objetivo de viabilizar a ratificação quando necessita ser requerida por quem não é o proprietário tabular. Pelo qual, entende-se que, implicitamente, fica suprida a exigência de comprovação de inexistência de impedimentos administrativos, também, na situação em que o proprietário é notificado diretamente ou por edital e não se manifesta.

9.7 – Sendo o Proprietário Estrangeiro, autorização do CSN

Tendo em vista que o art. 7º, Lei n. 5.709/71 e art. 2º, V e VI, da Lei 6.634/79 exige o assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional para que a pessoa física ou jurídica estrangeira adquira imóvel situado na faixa de fronteira, para que se proceda a ratificação, também, será necessário esse assentimento (§ 6º, art. 862, NCNFE/PR).

No entanto, em se tratando o proprietário de português declarado titular de direitos civis em igualdade de condições com os brasileiros, o assentimento do Conselho de Defesa Nacional é desnecessário.

9.8 – (Des)Necessidade do ITR

Com o número do NIRF (CIB), é possível se obter ou consultar a certidão na página da Receita Federal.[65] A certidão negativa do Imposto Territorial Rural – ITR, tem previsão legal no art. 21, Lei 9.393/96.

Todavia, o Conselho Nacional de Justiça decidiu, no procedimento de controle administrativo nº 0001611-12.2023.2.00.0000, que "*diante do julgamento pelo Supremo Tribunal Federal na ADI n. 394/DF e das decisões deste Conselho no PP n. 0001230-82.2015.2.00.0000 e no PCA n. 0010545-61.2020.2.00.0000, os notários e registradores do Estado do Paraná devem se abster de exigir a apresentação de certidões negativas de débitos para prática de atos de registros de imóveis*".

Sendo assim, o art. 862 do NCN/PR não prevê mais a necessidade de apresentação desse documento. No entanto, o art. 868 do CN/PR estabelece que os emolumentos incidentes para o ato são de averbação com valor declarado, "*tomando por base o valor do imóvel objeto da ratificação constante do requerimento ou da última declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)*".

Diante do exposto, este documento não é requisito necessário para proceder a averbação da ratificação, mas é utilizado como subsídio para a fixação dos emolumentos. Portanto, se no requerimento não constar o valor do imóvel, deverá ser solicitado para o ITR para essa finalidade. Se mesmo solicitado e este não for apresentado, os emolumentos deverão ser estabelecidos com base em outros parâmetros, a exemplo do Deral.

10 – Imóveis Com Mais de 15 Módulos Fiscais, até 2.500 ha

Para os imóveis maiores de 15 módulos fiscais, até 2.500 hectares, além da observância de todas as exigências dispostas nos itens 9.1 a 9.8, deverá ser apresentado, também: a) a certificação da poligonal georreferenciada, expedida pelo Incra;[66] b) ter a inscrição do imóvel no Sistema Nacional de Cadastro

---

[65] Disponível em: <<https://solucoes.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/ITR/Emitir/Verificar>>. Consultado em 24/8/23.

[66] Disponível em: << https://sigef.incra.gov.br/>>. Acessado em: 21/08/26.

Rural atualizada (art. 2º, I e II, e §1º, da Lei 13.178/15)[67] e; c) efetuar o pedido de ratificação dentro do prazo estabelecido (art. 2º, §2º, da Lei 13.178/15).

No que tange ao tamanho do imóvel, é necessário observar o item 8 e o disposto no art. 864 do CN/PR.

10.1 – Certificação do Georreferenciamento do Imóvel

O proprietário deverá providenciar o levantamento topográfico do imóvel, com "*memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA*", cabendo a este "*certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio*". (§ § 3º e 5º, art. 176, Lei nº 6.015/79).

Quando o levantamento do imóvel é efetuado segundo a técnica acima exposta (do georreferenciamento), diante da sua precisão e pelo fato de incluir novos elementos na descrição do imóvel, assim como alterá-los, inclusive na área do mesmo, faz-se necessário o procedimento de retificação administrativa ou judicial da descrição do imóvel prevista no art. 213, II, da Lei 6.015/73. No entanto, o parágrafo único do art. 863, NCNFE/PR diz que não é obrigatório esse procedimento de retificação da descrição para averbar a ratificação. Nessa situação, o proprietário poderá efetuar a averbação da ratificação, mas se ele pretender transferir, desmembrar ou remembrar o imóvel deverá providenciar a retificação da descrição com base no levantamento topográfico já certificado pelo Incra, observados os prazos estabelecidos na legislação vigente (§ 4º, art. 176, Lei 6.015/73 e art. 10, Decreto 4.449/02).

Se houver "*sobreposição entre a área correspondente ao registro ratificado e a área correspondente a título de domínio de outro particular*", a ratificação deverá ser efetuada da mesma forma, observando-se esse aspecto no ato de

[67] Disponível em: << https://sncr.serpro.gov.br/sncr-web/public/pages/index.jsf;jsessionid=TTyU1iUb2Xul0USn71mQZufE.sncr-web5?windowId=669&faces-redirect=true>>. Acessado em: 21/08/26.

averbação, cabendo aos interessados decidirem amigavelmente ou na esfera judicial o que deve prevalecer (§ 1º, art. 2º, Lei 13.178/15).

A sobreposição com terras de interesse da União, como a de área indígena, floresta pública ou similar impede a ratificação (STJ: EDcl nos EDcl no AREsp 1.640.785/MS). No entanto, entendemos que cabe ao Incra verificar esse aspecto ao certificar o georreferenciamento.

10.2 – Atualização da Inscrição do Imóvel no Sistema Nacional de Cadastro Rural

O Sistema Nacional de Cadastro Rural - (SNCR) é um banco de dados de imóveis rurais que é gerido pelo Incra. O proprietário entra nesse cadastro, atualiza as informações do imóvel e gera um documento que é denominado de CCIR. Para tanto, recomenda-se verificar esse aspecto no item 9.3.

10.3 – Prazo Para Requerer a Ratificação no Registro de Imóveis

A redação original do § 2º, do art. 2º, da Lei 13.178/15 previa que o prazo para ratificação dos imóveis com mais de 15 módulos fiscais iria até 23/10/19. No entanto, a Lei 14.177/21 prorrogou esse prazo até 23/10/2.025. E, a Lei 15.206/25 prorrogou até 23/10/30. Assim, os proprietários de imóveis com registro imobiliário com área superior a 15 módulos fiscais contam com prazo decadencial para promover essas exigências, sob pena de não ser possível a ratificação.

E, mais, uma rápida leitura dos § § 2º, 4º e 5º, do art. 2º, da Lei 13.178/15, causa impacto quando se observa que, para os imóveis com mais de 15 módulos fiscais não há ratificação por decurso de prazo, que a data limite para a ratificação é 23/10/30 (com prazo já prorrogado pelas Leis 14.177/21 e 15.206/25), e, em não sendo ratificados, "*o órgão federal responsável deverá requerer o registro do imóvel em nome da União ao Cartório de Registro de Imóveis*".

Portanto, para os imóveis nessa faixa, acima de 15 módulos, até 2.500 ha (dois mil e quinhentos hectares), a ratificação deve ser efetuada no prazo acima exposto e o proprietário deverá apresentar requerimento e os mesmos documentos elencados no item 9, mais a "*a certificação do georreferenciamento do imóvel, nos*

termos dos §§ 3º e 5º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973" (art. 2º, I, Lei 13.178/15, 863, CNFE/PR).

11 – Imóveis Com Mais de 2.500 ha

Os imóveis com mais de 2.500 ha (dois mil e quinhentos hectares) deverão ser ratificados mediante pedido efetuado ao Congresso Nacional (§ § 6º e 7º, art. 2º, Lei 13.178/15).

Essa obrigatoriedade decorre do § 1º, do art. 188, da CF, que dispõe que "*a alienação ou a concessão, a qualquer título, de terras públicas com área superior a dois mil e quinhentos hectares a pessoa física ou jurídica, ainda que por interposta pessoa, dependerá de prévia aprovação do Congresso Nacional*", bem como do disposto no art. 49, XVII, da CF, que estabelece competência exclusiva do Congresso Nacional para "*aprovar, previamente, a alienação ou concessão de terras públicas com área superior a dois mil e quinhentos hectares*".

Sobre essa questão, o STF entendeu que essa "*prévia autorização legislativa exigida expressa tutela compartilhada do patrimônio público compatível com a separação de poderes* (art. 2º, CF)" (ADI 6.596, DJE 13/4/23).

Pelo que se tem conhecimento, até o momento não foi editado um regulamento específico para a ratificação de registros imobiliários na Faixa de Fronteira. O PL 4.497/24, em seu art. 2º-A, tem previsão para o procedimento desses imóveis com mais de 2.500 ha.[68] O mesmo foi aprovado pelo Congresso Nacional, no entanto, foi vetado integralmente e retornou ao Legislativo onde está tramitando sua derrubada ou não.[69]

Contudo, o regimento interno do Senado Federal dispõe de mecanismo destinado a regulamentar a concessão ou alienação de imóveis com área superior a 2.500 hectares.

Dispõe o regimento interno do Senado Federal:

> Art. 91. Às comissões, no âmbito de suas atribuições, cabe, dispensada a competência do Plenário, nos termos do art. 58, § 2º, I, da Constituição, discutir e votar:

[68] Disponível em: << https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=3042038&filename=Tramitacao-1-EMS-4497-2024>>. Consultado em: 14/08/26.
[69] Disponível em: << https://www.congressonacional.leg.br/materias/vetos/-/veto/detalhe/17971>>. Consultado em: 14/08/26.

> § 1º O Presidente do Senado, ouvidas as lideranças, poderá conferir às comissões competência para apreciar, terminativamente, as seguintes matérias: [...]
> III - alienação ou concessão de terras públicas com área superior a dois mil e quinhentos hectares (Const., art. 49, XVII); [...]
> Art. 104-B. À Comissão de Agricultura e Reforma Agrária compete opinar sobre proposições pertinentes aos seguintes temas: [...]
> XII - alienação ou concessão de terras públicas com área superior a dois mil e quinhentos hectares, aquisição ou arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira, definição da pequena e da média propriedade rural; [...]

Dessa forma, em que pese inexistir um regulamento específico para tratar da ratificação nesse particular perante o Congresso Nacional, entende-se que a tramitação poderá se dar na forma ventilada, dada a similaridade do tema, expedindo-se, ao final, um decreto legislativo autorizando a ratificação dos registros imobiliários.

12 – Processamento no Registro de Imóveis

Por se tratar de um procedimento que se instaura perante o Serviço de Registro de Imóveis, o requerimento será protocolado. A análise e consequente averbação da ratificação ou emissão da nota de exigência deve ser efetuada no prazo de 10 (dez) dias úteis (art. 188, Lei 6.015/73 – Anexo 5: check list).

Havendo exigências, o requerente poderá pedir a suspensão do prazo do protocolo por até 30 (trinta) dias, com o objetivo de atender o que foi solicitado (art. 867, NCNFE/PR). Havendo interesse em suscitar dúvida, esta deve ser exercida após a decisão final (art. 656-CD, CNFE/PR). Excepcionalmente, considerando-se a natureza procedimental e que não se submete ao rigor da vigência da prenotação (art. 205, Lei 6.015/73), entende-se pela possibilidade de outras prorrogações necessárias, mediante a apresentação de justificativa, aplicando-se, por analogia, o disposto no art. 213, §13, II, e art. 216-A, §1º, da Lei 6.015/73. Sendo assim, o protocolo terá vigência até que se conclua o procedimento.

Achando-se a documentação em ordem e restando demonstrados preenchidos todos os requisitos exigidos, o oficial emitirá, ao final, decisão administrativa fundamentada deferindo o pedido (Anexo 6) e será efetuada a averbação da ratificação na matrícula do imóvel (Anexo 7), com o arquivamento do procedimento (art. 868, CN/PR).

O ato de averbação é considerado com conteúdo econômico e tomará por base o valor constante do requerimento ou da última declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR (art. 868, NCNFE). Tendo em vista que o ITR não consta mais no rol do art. 862, do CN/PR, como documento necessário para a ratificação, se este não for apresentado o valor do imóvel pode ser obtido através de outras formas, como, por exemplo, o Deral.

Tendo-se em vista que se trata de um procedimento, a princípio, a vigência do seu protocolo não impede que outros títulos referentes à mesma matrícula sejam analisados e, até mesmo, realizado o ato. No modesto entendimento deste artigo, isso não conflita com o contido nos art. 182, 186 e 191, Lei 6.015/73 e art. 1.246, CC.

Se o pedido for improcedente, deverá ser encaminhado cópia da decisão ao requerente informando o motivo e o comunicado de que, se assim entender, poderá impugnar essa decisão "*perante o(a) oficial(a) de registro de imóveis, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do indeferimento, podendo o(a) oficial(a) registrador(a) reconsiderar a sua decisão ou suscitar dúvida registral, nos moldes dos art. 198 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973*" (art. 870, NCNFE/PR).

Muito embora o NCNFE/PR não tenha considerado esse aspecto, ao suscitar a dúvida deverá ser alertado ao Juiz Corregedor que há o entendimento de que o procedimento de dúvida relativo a imóveis da União, suas autarquias ou empresas públicas é de competência do Juízo federal. (art. 8º-A, § 3º, Lei 6.739/79. STJ: Súmula 150; CC 180351/CE; CC 41713/PE e CC 32584/RJ).

Transcorrido esse prazo sem manifestação, deverá ser certificado esse fato, encerrado o protocolo e arquivado o procedimento.

12.1 – Ratificação, usucapião e adjudicação compulsória

De forma concomitante ao procedimento de reconhecimento da usucapião extrajudicial ou de adjudicação compulsória extrajudicial, também, poderá ser efetuada a ratificação do registro do imóvel situado na faixa de fronteira (art. 862, § 11, NCN/PR). São demandas cumuladas em um mesmo pedido, que possuem identidade em seus elementos, ao que o direito processual denomina de conexão (art. 55, CPC).

Serão objeto do mesmo protocolo e mesma autuação. No entanto, incidirão custas normalmente, correspondentes a cada objeto de apreciação, pois, se tratam de coisas distintas que apenas tramitarão de forma concomitante.

12.2 – Confronto Entre a Temporalidade e Distância da Fronteira

Conforme já exposto nos itens 2 e 3, com o passar do tempo a extensão da faixa de fronteira foi sendo alterada ao longo do tempo, assim como as exigências necessárias para as alienações nesses diferentes períodos. Sendo assim, a análise do pedido de ratificação deve ser efetuada confrontando-se a data em que ocorreu e a que distância o imóvel se encontra da divisa do Estado Brasileiro, conforme estabelece o art. 3º da Lei 13.178/15, o qual prevê que: "*A ratificação prevista nos arts. 1º e 2º alcançará os registros imobiliários oriundos de alienações e concessões de terras devolutas: [...]*" e, em seus incisos, vai desdobrando as diferentes situações.

O inciso I trata da outorga de títulos efetuada pelos Estados em terras devolutas federais que são passíveis de titulação, desde que a titulação tenha ocorrido a) na faixa de até 66 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; e b) na faixa de 66 a 150 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.

O inciso II, por sua vez, estabelece o alcance da ratificação para os títulos expedidos pelos Estados em terras devolutas estaduais, mas que ocorreram sem prévio assentimento do Conselho de Segurança Nacional: a) na faixa de 66 a 100 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; e b) na faixa de 100 a 150 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.

Convém se alertar que, embora raras, as terras devolutas comercializadas inicialmente pelo império, bem como aquelas tituladas pela União, em Faixa de Fronteira, não necessitam de ratificação.

13 – Ratificações ou Regularizações Ocorridas Anteriormente

Se o imóvel já se encontra regular, seja por ter sido transmitido de forma correta, com a participação do Incra lá na origem ou já tenha sido ratificado anteriormente e essa informação não consta na matrícula atual, faz-se necessário publicizar esse fato na matrícula atual.

Para verificar esse aspecto se faz necessário montar a cadeia dominial das matriculas e transcrições anteriores até onde se encontra o ato que comprova a regularidade do imóvel. Verificados esses aspectos, o oficial emitirá decisão administrativa fundamentada (Anexo 8) e promoverá a averbação de regularidade (Anexo 9), conforme determina o parágrafo único do art. 868 do NCN/PR.

> Parágrafo único. Constatada a existência de averbação de título ratificatório ou
> equivalente nos registros anteriores, ou ainda, que houve a participação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária –(Incra) na titulação originária do imóvel, o(a) oficial(a) emitirá a decisão de que trata o caput e promoverá a averbação na matrícula atual do imóvel sobre a regularidade da titulação.

Não se trata de uma mera averbação de transporte, tendo em vista que o assunto demanda análise do contexto todo e emissão de juízo de valor e certeza.

Para esse ato de averbação, conforme o dispositivo indica, incidirá os mesmos emolumentos do procedimento de ratificação.

Ver demais textos sobre o assunto.

Anexo – 1

Modelo de Requerimento

ILMO SR. OFICIAL DO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO .... OFÍCIO DA COMARCA DE ....

Nome:_____			CPF:_____
N° Documento de Identidade:_____	Órgão/UF emissor: _____	Sexo ( )Masculino ( ) Feminino	Nacionalidade: ( ) Brasileiro ( ) Estrangeiro
Naturalidade/UF:_____	Estado Civil: ( ) Casado ( ) Solteiro ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo		Data de Nascimento: __/__/____
Convive em união estável ( ) Não; ( ) Sim.			
Se Pessoa Júridica: Nome, CNPJ e endereço da sede. Juntar certidão simplificada da junta comercial expedida a menos de 30 dias.			
Endereço para Correspondência:_____			Telefone e Whats para Contato:_____
Município/UF:_____		E-mail:_____	
Opção de entrega de eventuais notificações e/ou Guias de Recolhimento. ( ) Autorizo o envio de mensagens no whatsapp e e-mail acima informado. ( ) Virei buscar assim que for comunicado.			

Informações da(o) Cônjuge/Companheira(o) e/ou outros proprietários:			
Nome:_____			CPF:_____
N° Documento de Identidade: _____	Órgão/UF Emissor:_____	Sexo: ( ) Masculino ( ) Feminino	Nacionalidade: ( ) Brasileiro ( ) Estrangeiro
Naturalidade/UF:_____	Estado Civil: ( ) Casado ( ) Solteiro ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo		Data de Nascimento: __/__/____

(Se tiver outros proprietários condôminos, usufrutuários ou credor fiduciário incluir os mesmos aqui reproduzindo os quadros acima.)

Vem requerer e autorizar, nos termos da Lei 13.178/2015, bem como no art. 861 e seguintes do Novo Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná, a ratificação do imóvel situado em faixa de fronteira, denominado XXXXXX, com área de XXXXXXX, localizado no município de XXXXXXXXX , objeto da matrícula nº XXXXXX do Registro de Imóveis da Comarca de XXXXX, inscrito no CCIR/INCRA sob o nº XXXXXXXXX.

Atribui-se a esse imóvel o valor de R$ XXXXX, conforme consta no ITR e/ou na declaração de valor venal expedida pela Prefeitura Municipal de XXXXX em XX/XX/XXX.

Para tanto, apresenta os seguintes documentos que seguem em anexo:

I - Certidão de casamento ou nascimento, expedidas no máximo de 90 dias, cópia autenticada do RG e CPF;

II - Certidões de inteiro teor das matrículas (e transcrições), com menos de 30 dias, que formam a cadeia dominial do imóvel;

III - Certificado de cadastro do imóvel rural - CCIR atualizado;

IV - Certidão negativa do Imposto Territorial Rural – ITR;

V - Recibo de inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR, na condição ativo;

VI – Laudo técnico de localização do imóvel na faixa de fronteira;

VII – Certidões negativas da Justiça Estadual (1º e 2º grau);

VIII – Certidão negativa da Justiça Federal da 4ª Região;

IX – Escritura pública declaratória de inexistência de processo administrativo pelo qual o domínio do imóvel esteja sendo questionado nas esferas administrativa ou judicial por órgão ou entidade da administração federal direta e indireta.

Tendo em vista que o imóvel tem mais de 15 MF, apresenta-se, também:

X – Certificação obtida junto ao SIGEF/INCRA código nº XXXXX.

Declaro, por fim, que temos ciência e concordância, de forma livre, informada e inequívoca, com o fato de que o registrador e seus auxiliares, em decorrência da lavratura do ato, poderão acessar, utilizar, manter e processar, eletrônica e manualmente, dados pessoais e as informações e demais dados prestados, compartilhando-os com outros agentes de tratamento de dados, exclusivamente para fins de execução e conclusão do ato notarial ou registral solicitado pelas partes, tudo em conformidade com a Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

Dessa forma, por estar em ordem a documentação necessária, requer seja efetuada averbação na matrícula indicada da ratificação da titulação realizada em faixa de fronteira na forma da Lei 13.178/2015.

Requerer e autoriza, ainda, que sejam averbados todos demais dados de especialidade subjetiva e/ou objetiva necessários, como CCIR, ITR, CAR e dados pessoais.

Termos que pede deferimento.

XXXXX-PR, _____/_____/_____.

_____	_____
Nome Assinatura	Nome Assinatura
Reconhecer firma	Reconhecer firma

Anexo 2

NOTIFICAÇÃO

DO(S) PROPRIETÁRIO(S) TABULAR(ES)

Toledo, ... de ..... de 202...

Assunto: Pedido de Ratificação de Imóvel em Faixa de Fronteira

Ilmo(a). Senhor(a) .....

Tendo em vista que o Senhor(a) consta como proprietário do imóvel sob a matrícula n. ....., deste 2º Registro de Imóveis de Toledo, PR, conforme estabelece o art. 862, § 7º, II, do CN/PR (Provimento .....), comunicamos que foi solicitada a ratificação do registro imobiliário decorrente de alienação de terras devolutas na faixa de fronteira (nos termos da Lei 13.178/15) referente ao imóvel da matrícula acima citada, formulada por ...., a qual tramita sob o n. de protocolo n. .....

Sendo assim, fica notificado para que, em não concordando com esse pedido, no prazo de 15 (quinze) dias úteis do recebimento deste, se manifeste de forma fundamentada mediante envio de expediente a este 2º Registro de Imóveis de Toledo, situado na Rua Independência, 1880, Centro, Toledo, PR.

Nesse mesmo prazo, também, deverá informar "*a existência de eventual questionamento na esfera administrativa em relação ao imóvel a ser ratificado, sob pena de responder pelos prejuízos de eventual nulidade que essa omissão venha a causar*" (art. 862, § 8º, CN/PR).

Em não havendo manifestação no prazo acima exposto, o silêncio será considerado como concordância ao pedido e de que não há questionamentos na esfera administrativa em nome do notificado em relação a titularidade do imóvel.

Segue em anexo cópia do requerimento de ratificação e da matrícula do imóvel.

Maiores informações poderão ser obtidas diretamente neste Serviço, no endereço acima citado, durante o horário de expediente.

Cordialmente,

.....

Em _____/_____/2025, recebi uma via desta notificação.

Anexo 3

Laudo Técnico

FULANO DE TAL, brasileiro, estado civil, engenheiro XXXXX, portador da Carteira de Identidade RG XXXXX, inscrito no CPF XXXXXX, e no CREA XXXXX, com endereço na Rua XXXXXX, para fins de ratificação dos registros imobiliários na faixa de fronteira de que trata a Lei Federal 13.178/2015, na forma do art. 862, V, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, **ATESTO** para os devidos fins que toda a extensão territorial do imóvel da matrícula XXXXX do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de XXXXX, está incluída na faixa de XXXXXXX quilômetros a contar da fronteira do Brasil.
ATESTO, ainda, que o imóvel acima citado não se encontra localizado dentro da área denominada Terrenos BRAVIACO.
Para o presente laudo foi emitida a ART nº XXXXXXXXX.
Por ser expressão da verdade, firmo o presente.

XXXXX-PR, data.

Nome Assinatura
Reconhecer firma

Anexo 4

Escritura Pública Declaratória
(Tabelionato de Notas)

Os proprietários, XXXXX com CPF nº XXXXX, residente em XXXXX.
Os usufrutuários, XXXXX com CPF nº XXXXX, residente em XXXXX.
Os credores fiduciários, XXXXX com CPF nº XXXXX, residente em XXXXX.
Declaram:
1) Que são legítimos proprietários e possuidores do imóvel denominado XXXXXX, com área de XXXXXXX, localizado no município de XXXXXXXXX , objeto da matrícula nº XXXXXX do Registro de Imóveis da Comarca de XXXXX, inscrito no CCIR/INCRA sob o nº XXXXXXXXX.
2) Que estão cientes que a titulação do imóvel foi realizada pelo Estado do Paraná em faixa de fronteira sem prévio assentimento do Conselho de Defesa Nacional.
3) Que para surtir os efeitos da ratificação do registro imobiliário estabelecidos pela Lei 13.178/2015, desconhecem qualquer questionamento sobre o domínio do imóvel indicado nas esferas administrativa ou judicial por órgão ou entidade da administração federal direta e indireta, tais como o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), Fundação Nacional do Índio (FUNAI), Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio), dentre outras, bem assim que desconhecem a existência de ações de desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária, que tenha por base o imóvel objeto desta declaração, movida contra si ou quaisquer dos proprietários anteriores.
4) Sob as penas da Lei que as informações prestadas são verdadeiras e eventual falsidade poderá acarretar a nulidade do registro da ratificação e na retomada da propriedade pela União, sem prejuízo de outras sanções e penalidades cabíveis.

Anexo 5

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

RATIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS RURAIS
EM FAIXA DE FRONTEIRA (Lei 13.178/15)

Protocolo _____

Matrícula _____

***NA = Não se aplica**

A	**DOCUMENTOS:**	**Sim**	**Não**	**N.A.**
1	Circunscrição: O imóvel pertence a circunscrição desse SRI e está em área de fronteira? (princípio da territorialidade – art. 169, Lei 6.015/73) Atentar para localizações limítrofes. Na dúvida, deve ser consultado na página do IBGE <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/24073-municipios-da-faixa-de-fronteira.html?=&t=acesso-ao-produto>>. Como se trata de ato de averbação, estando a matrícula aqui, a ratificação pode ser efetuada, mesmo que o imóvel tenha passado para circunscrição de outro Ofício (inc. I, art. 169, Lei 6.015/73)			
2	O último ato cadastrado no sistema confere com o último ato da matrícula?			
3	Para cada imóvel (matrícula) está sendo efetuado um procedimento de ratificação? Diferentemente do sistema de cadastro do Incra (art. 4º, I, Lei 4.504/64), no Registro de Imóvel a área descrita na matrícula representará sempre uma unidade imobiliária (art. 176, § 1º, I, Lei 6.015/73 e § 2º, art. 864, CNFE/PR)			
4	O requerimento está sendo firmado por quem detêm legitimidade para a ratificação?			
5	A assinatura ao final e respectivo reconhecimento (por semelhança ou autenticidade) coincide com o(s) nome(s) qualificado(s) inicialmente e com o que consta na matrícula? (art. 221, II, Lei 6.015/73)			
6	Sendo digital, as assinaturas digitais foram confirmadas? (art. 3º, I, Lei 14.063/20)			
7	Há alguma assinatura a rogo ou evidência de alguma das partes não saiba ler ou escrever, não conheça a língua nacional ou seja incapaz? Se houver, deve ser representada por procuração pública. (§ 3º do art. 574 do CNFE)			
8	Se a propriedade do imóvel pertencer ao casal, estiver em condomínio, tiver usufrutuário ou tiver sido dada em alienação fiduciária em garantia, todos assinaram? (art. 862, § § 4º e 5º, CNFE/PR). Indisponibilidades, penhoras ou outras garantias dispensam anuência dos credores.			
9	Se o requerente for inventariante de um espólio, foi apresentada cópia autenticada da certidão de óbito? Bem como a certidão atualizada de nomeação de inventariante? Caso o inventário já tenha terminado, deverá ser apresentada cópia autenticada do			

	Formal de Partilha.			
10	Se está sendo firmada por relativamente ou absolutamente incapaz, está sendo assistido ou representado?			
11	Se está sendo efetuado por incapaz ou interditado, está sendo firmada pelo representante ou curador?			
12	Sendo por procurador, ele tem poderes para a ratificação? (art. 661, § 1º, CC) A procuração é válida (está dentro do prazo de vigência)? Se o instrumento da procuração é particular, tem reconhecimento de firma do proprietário? (art. 221, II, Lei 6.015/73 e art. 657, CC). Pode ser por cópia autenticada. Se a procuração foi outorgada a advogado, fica dispensado o reconhecimento de firma na procuração. (Decisão n. 8813639 – GC - SEI N. 0137802-95.2022.8.16.6000)			
13	Se o(a) proprietário(a) do imóvel for pessoa jurídica, apresentou Certidão Simplificada da Junta Comercial (atualizada – validade 30 dias) e fotocópia autenticada ou certidão expedida pela Junta Comercial do Contrato Social Consolidado, e/ou, se for o caso, da última alteração contratual? Ou mesmo, expedidos pelo competente Registro Civil das pessoas Jurídicas, quando for o caso? (~~art. 506; art. 528, § 2º, VI e 675, VI, do CNFE~~) ou Cópia autenticada da Procuração Pública?			
14	Apresentou fotocópias autenticadas dos documentos pessoais (RG e CPF) e da Certidão do Registro Civil do(a,s) proprietário(a,s) e/ou partes interessadas na ratificação? (~~§ 4º, art. 499 do CNFE~~)			
15	Deve ser efetuada alguma averbação referente à qualificação dos proprietários (p. ex. casamento, pacto antenupcial, qualificação, separação, divórcio)?			
16	Forma: o título físico (requerimento, mais o laudo técnico e escritura pública declaratória) está no original? (art. 213, II, Lei 6.015/73; ~~art. 528, § 2º, IV, CNFE~~; arts. 216 e 217, CC e arts. 424 e 425, CPC).			
17	Eles não contêm rasuras? (~~art. 725, CNFE e~~ STJ AGRESP 1149408) Se tiver, não pode ser aceito.			
18	No requerimento consta a qualificação do proprietário ou interessado? (~~§§ 3º e 4º do art. 502 do CNFE/PR~~ e Art. 1º do Provimento nº 61, de 17/10/2017 - disponíveis em: https://www.tjpr.jus.br/codigo-de-normas-foro-extrajudicial e https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2523). Não precisa rigor.			
18.1	Foi efetuado por quem não é proprietário e apresentou a(s) anuência(s) necessária(s) do(s) proprietário(s) tabula(es).			
19	O requerimento identifica o imóvel a ser retificado conforme consta na matrícula? Cita o número da matrícula?			
20	É um imóvel rural? Se for urbano não cabe ratificação.			
20.1	A existência de averbação ou menção da certificação expedida pelo Incra dispensa a necessidade de ratificar novamente no RI. O título de ratificação expedido pelo Incra antes de 07/12/15 pode ser averbado (315 VRC) a qualquer tempo e, também, dispensa o presente procedimento no RI. Não ocorreu isso e precisa ratificar?			
20.2	Se já existe averbação ou menção da certificação expedida pelo Incra em matrículas ou transcrições anteriores deve ser efetuada averbação da mesma na matricula atual, conforme modelo. Ver parágrafo único do art. 868 do CN/PR.			

20.3	Se o imóvel foi adquirido através de programa de regularização fundiária do Incra ou outro órgão da União, também, não necessita ratificar. Ver parágrafo único do art. 868 do CN/PR.			
21	Apresentou a última declaração do ITR? Só é necessária para fins de fixação dos emolumentos.			
22	Apresentou CAR e documento correspondente a consulta de situação na condição "ativo"? ~~(art. 656-BV, V e art. 575, ambos do CNFE/PR)~~ (não será aceito comprovante com a situação "Cancelado") (art. 29, §3º, da Lei 12.651/12; OC 005/2020/GDP do IAT e art. 4º Res. SEDEST 33/20)			
23	Não há necessidade de ser efetuada averbação referente ao imóvel (p. ex, CCIR, CAR, INCRA)? É necessária e está sendo procedida.			
24	Apresentou certidão negativa de feitos ajuizados da competência da localização do imóvel, da: (~~§ 1º, art. 656-BV, do CNFE/PR~~)			
25	Justiça Estadual da Comarca de Toledo?			
26	Do Tribunal de Justiça do Estado do PR?			
27	Da Justiça Federal, abrangendo primeiro e segundo grau?			
28	Alguma delas deu positiva? Deve ser averiguado se o objeto da lide diz respeito ao imóvel.			
29	É necessário certidão de objeto e pé ou certidão explicativa da ação para análise pelo registrador acerca do objeto da demanda"? (~~§ 2º, art. 656-BV, do CNFE/PR~~)			
30	Apresentou escritura pública declarando que o imóvel não está sendo questionado ou reivindicado na esfera administrativa? ~~(~~§ ~~3º, art. 656-BV, do CNFE/PR~~)			
31	Todos os proprietários são brasileiros?			
32	Se algum proprietário for estrangeiro, apresentou autorização do CSN? (art. 7º, Lei n. 5.709/71 e art. 2º, V e VI, da Lei 6.634/79; ~~§ 6º, art. 656-BV, CNFE/PR~~)			
33	Foram apresentas as certidões para demonstrar a cadeia dominial?			
34	Elas foram emitidas a menos de 30 dias? (~~art. 656-BV, II, CNFE/PR~~)			
35	Essas certidões demonstram a cadeia dominial de forma sequencial e sem interrupção, até a origem, quando o Estado foi o transmitente?			
36	Foi apresentado laudo técnico da localização do imóvel? Está assinado? (art. 656-BV, V, do CNFE/PR) Foi reconhecido firma?			
37	Foi emitida a ART? O profissional que consta na ART foi o que assinou o laudo? Foi confirmada na página do CREA?			
38	Ele aponta a distância do imóvel da fronteira?			
39	Analisando a data da transferência pelo Estado e a distância, ela foi irregular~~, conforme quadro a seguir?~~			
40				

~~Período~~	~~Só venda da União~~	~~Venda da União e CSN~~	~~Venda Estado e CSN~~
~~1.891 a 1.934~~	~~66 km~~		
~~1.934 a 1.936~~		~~66 km~~	~~66 a 100 km~~
~~1.936 a 1.955~~		~~100 km~~	~~100 a 150 km~~
~~1.955 a 1.966~~		~~150 km~~	

41	Foi apresentado o CCIR correspondente ao imóvel? É do exercício atual? (§ § 1º e 2º do art. 22 da Lei 4.947/66 e ~~art. 656-BV, III, do CNFE/PR)~~			
42	O CCIR está quitado ou com comprovante de pagamento? Foi confirmado na Página do Incra? Se o CCIR abrange vários imóveis, aquele a ser ratificado se encontra entre os mesmos? Consta os dados do imóvel (denominação, município sede, situação jurídica [cartório, matrícula e área registrada], detentor, CPF/CNPJ) atualizados?			
43	Esse CCIR aponta que o imóvel está classificado como produtivo? Se estiver como improdutivo, impede a ratificação ~~(§ 1º, art. 656-BZ, CNFE/PR~~)			
44	O imóvel encontra-se em Terrenos Braviaco? Ver mapa. Toledo, SPI e OVO estão fora. Se estiver, não cabe ratificação. ~~(parágrafo único, art. 656-BU, CNFE/PR)~~			
45	A matrícula a ser ratificada foi aberta após 22 de outubro de 2015? Se foi, ver em que matrícula estava nesta data e qual é o tamanho. ~~(art. 656-BX, CNFE/PR)~~			
46	Tem 2.500 ha ou menos? Se tiver mais não cabe ratificação. (§ 6º, art. 2º, Lei 13.178/15)			
47	Se tiver área superior a 15 módulos = 270 ha (duzentos e setenta hectares = 2.700.000m²), precisa, também, que:			
48	- apresente levantamento topográfico georreferenciado e certificado pelo Incra? (art. 2º, I, Lei 13.178/15 e art. 656-BW, CNFE/PR) Está dispensado de retificar a descrição. ~~(parágrafo único, art. 656-BW, CNFE/PR)~~			
49	- apresente ART? (§ 3º, art. 176, Lei nº 6.015/79) O profissional que consta na ART foi o que assinou a planta? Foi confirmada na página do CREA?			
50	- tenha sido protocolado até 23/10/25? (§ 2º, art. 2º, Lei 13.178/15)			
51	Tendo em vista que depois de 22/10/15 o imóvel foi desmembrado, a ratificação está sendo efetuada em cada uma das matrículas? ~~(§ 1º, art. 656-BX, CNFE/PR)~~			
52	O procedimento foi autuado? As folhas foram numeradas e rubricadas?			
53	Foi anotado no Livro de Controle de Autuação? (a exemplo do que exige o ~~§ 2º, art. 646, CNFE~~)			
54	A decisão deferindo ou indeferindo o pedido de retificação, circunstancia o que ocorreu, remete para correspondentes folhas, fundamenta o que foi decidido? (~~art. 656-CB, CNFE~~)			
55	Emolumentos estão corretos? “ato de averbação com valor declarado, tomando por base o valor do imóvel objeto da ratificação constante do requerimento ou da última declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR” (~~art. 656-CB, CNFE~~ Enunciados ns 15 e 16 da Aripar.			
56	FUNREJUS: 25% está correto?sim (SEI 0055987-86.2016.8.16.6000, item II, parte final)			
57	Sendo negativa a qualificação, foi expedida Nota de Exigência?			
58	O requerente solicitou prorrogação de prazo para atendimento de exigência? (art. 656-CA, CNFE/PR) Foi efetuado termo concedendo e ajustado o novo prazo no sistema?			
59	O pedido de ratificação foi indeferido, pelo não atendimento da			

	exigência ou pela existência de hipóteses que impedem? (~~art. 656-CC, CNFE/PR~~) Foi emitida decisão circunstanciada e fundamentada? Após transcorrido o prazo de 15 dias úteis de sua intimação, sem impugnação arquivado o procedimento, encerrado o protocolo e atualizado o sistema? (parágrafo único, ~~art. 656-CD, CNFE/PR~~) Houve impugnação da decisão e foi suscitada dúvida? (~~art. 656-CD, CNFE/PR~~)			
60	Sendo positiva a qualificação, foi emitida decisão circunstanciada e fundamentada? Arquivado o procedimento, devidamente autuado? Efetuada a averbação e emitida a correspondente certidão? Atualizado o sistema?			

E	OBSERVAÇÕES
61	

Eu, escrevente ou analista, declaro que preenchi o presente termo de qualificação registral após analisar o título e a matrícula, responsabilizando-me pelas informações inseridas. O presente termo será digitalizado e vinculado ao Protocolo _____. Toledo, _____/_____/____. Assinatura: _____

Conferido por _____. Toledo, ___/___/____

Anexo 6

D E C I S Ã O – QUALIFICAÇÃO REGISTRAL POSITIVA

Protocolo: ..... de .....
Requerente(s): .....
Título: Requerimento de Ratificação de Registro de Imóvel Situado em Faixa de Fronteira Matrícula nº ..... deste Serviço.
Autos: .../20.....
Nº de folhas, incluindo esta decisão: _____

Trata-se de requerimento para ratificação de registro de imóvel rural situado na faixa de fronteira (Lei 13.178/15 e art. 861 e segs. CNFE/PR), tendo como objeto a matrícula atual a de n. ..... que, em 22 de outubro de 2.015, estava na matrícula de n. ....., cuja área desta última é de .....

O título foi apresentado em ....., tendo sido protocolado sob o n. ..... e efetuada a análise, em ..... o Requerente foi comunicado da necessidade de complementar a documentação apresentada, para o qual foi emitida e entregue a nota de exigência (fls. ....). No dia ..... o Requerente solicitou a prorrogação do prazo de vigência do protocolo (fls. .... – art. 867, CN/PR), o qual foi deferido (fls. ....), tendo no dia ..... apresentado os documentos faltantes. Efetuada nova análise e concluiu-se que o pedido deve ser deferido, pois preenche os requisitos para tanto, conforme se demonstra a seguir.

O imóvel é rural e pertence a circunscrição deste 2º Serviço de Registro de Imóveis e o requerimento foi firmado por todos os detentores de direitos reais que constam na matrícula e possui as firmas reconhecidas (fls.....). Juntamente com o requerimento foi apresentado a declaração do ITR (fls. .....), CAR (fls.....), certidão negativa de feitos ajuizados do Distribuidor da Justiça Estadual da Comarca (fls.....) e do Tribunal de Justiça (fls.....), assim como da Justiça Federal indicando que se trata de 1º e 2º Grau (fls. ....) e escritura pública declarando que o imóvel não está sendo questionado ou reivindicado na esfera administrativa (fls.....). Sendo assim, ficou demonstrado que o imóvel não se encontra nas situações de impedimento dos incisos I e II do art. 1º da Lei 13.178/15.

Apresentadas as certidões que formam a cadeia dominial de forma sequencial e sem interrupção até a origem (fls. .....), através da transcrição ..... do

... Serviço de Registro de Imóveis de ....., constatou que na data de ..... o Estado do Paraná transferiu a área de ..... para a Colonizadora ..... Pelo qual, tendo em vista que o laudo de fls ..... atesta que o imóvel se encontra a ..... km (.....quilômetros) da fronteira, enquadrando-se no que é considerado irregular e necessária a presente ratificação, conforme prevê o art. 3º, inc. ....., alínea ...“.”....., da Lei 13.178/15. Averiguada a localização do imóvel e o mapa fornecido pelo Incra verifica-se que não está entre os Terrenos Braviacos.

Ao que se observou, os demais aspectos formais e legais, também, foram cumpridos, pelo qual, conclui-se que o pedido do Requerente deve ser atendido a fim de ser deferido a ratificação estabelecida na Lei 13.178/15.

Proceda-se a averbação, conclua-se, digitalize-se e arquive-se os autos. Seja encerrado o protocolo, efetuados os demais atos e procedimentos de estilo.

Toledo, ... de ..... de 2.0.....

.....
Escrevente Substituta

Anexo 7

Modelo de Ato de Averbação da Ratificação

$F{TIPO_ATO}$F{NUMERO_ATO}-$F{NUMERO_MATRICULA} - Toledo, $F{DIA_ATO} de $F{MES_MMMM_ATO} de $F{ANO_ATO}. (PROTOCOLO Nº $F{PROTOCOLO} de $F{DATA_PROTOCOLO}) – Ratificação de registro de imóvel situado em faixa de fronteira (Autos nº ...../20..deste Serviço). Requerimento do(s) proprietário(s), firmado em ..., Toledo-PR, instruído com certidões da cadeia dominial, laudo de localização, certidões da Justiça Estadual e Federal, assim como demais documentos necessários. Fica averbado que o imóvel objeto desta matrícula foi ratificado, nos termos do art. 1º (ou art. 2º) da Lei 13.178/15. Arquivado: os documentos exigidos pelos arts. 862 e segs. do CNFE. Recolhido o Funrejus-25% sobre os emolumentos: R$ $T{VALOR_FUNREJUS25}. Emolumentos: $T{QTD_VRC_ATO} VRC (R$$T{VALOR_EMOLUMENTO}). Selo: R$$T{VALOR_SELO}. ISS: R$$T{VALOR_ISS}. Fundep: R$$T{VALOR_FUNDEP}. Taxa Cartão: R$T{VALOR_ENCARGO_CARTAO}. SELO DIGITAL Nº $F{SELO_DIGITAL}. Escrevente Substituta .....

Anexo 8

Modelo de Decisão de Existência de Ratificação ou Desnecessidade

D E C I S Ã O – QUALIFICAÇÃO REGISTRAL POSITIVA

Protocolo: ..... de .....
Requerente(s): .....
Título: Requerimento de Verificação e Averbação da Existência de Ratificação de Registro de Imóvel Situado em Faixa de Fronteira
Matrícula nº ..... deste Serviço.
Autos: .../20.....
Nº de folhas, incluindo esta decisão: _____

Trata-se de requerimento para que seja verificado e averbada a existência de ratificação anterior de registro de imóvel rural situado na faixa de fronteira (Lei 13.178/15 e art. 861 e segs. CNFE/PR), tendo como objeto a matrícula atual a de n. .....

O título foi apresentado em ....., tendo sido protocolado sob o n. ..... e efetuada a análise, em ..... o Requerente foi comunicado da necessidade de complementar a documentação apresentada, para o qual foi emitida e entregue a nota de exigência (fls. ....). No dia ..... o Requerente solicitou a prorrogação do prazo de vigência do protocolo (fls. .... – art. 867, CN/PR), o qual foi deferido (fls. ....), tendo no dia ..... apresentado os documentos faltantes. Efetuada nova análise e concluiu-se que o pedido deve ser deferido, pois preenche os requisitos para tanto, conforme se demonstra a seguir.

O imóvel é rural e pertence a circunscrição deste 2º Serviço de Registro de Imóveis e o requerimento foi firmado por interessado e possui a firma reconhecida (fls.....) e, juntamente, foi apresentado a declaração do ITR (fls. .....).

Apresentadas as certidões que formam a cadeia dominial de forma sequencial e sem interrupção até a origem (fls. .....), através da transcrição ..... do ... Serviço de Registro de Imóveis de ....., constatou que o imóvel teve origem na matrícula (ou transcrição) n. ..... e que a certidão desta consta que “.....foi ratificado nos termos do § 1º do Artigo 5º da Lei 4.947, de 06/04/66, conforme Portaria nº 2.687, de 22/12/72, do Presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.....”.

Fica assim comprovado que o imóvel que deu origem a matrícula atual foi regularmente ratificado no passado, sendo desnecessário efetuar nova ratificação, bastando para tanto que seja noticiado este fato mediante averbação nesta matrícula.

Os demais aspectos formais e legais foram cumpridos, pelo qual, conclui-se que o pedido do Requerente deve ser atendido a fim de ser deferida a averbação prevista no parágrafo único do art. 868 do CN/PR.

Proceda-se a averbação, conclua-se, digitalize-se e arquive-se os autos. Seja encerrado o protocolo, efetuados os demais atos e procedimentos de estilo.

Toledo, ... de ..... de 2.0.....

.....
Escrevente Substituta

Anexo 9

Modelo de Ato de Averbação de Existência de Ratificação ou Desnecessidade

$F{TIPO_ATO}$F{NUMERO_ATO}-$F{NUMERO_MATRICULA} - Toledo, $F{DIA_ATO} de $F{MES_MMMM_ATO} de $F{ANO_ATO}. (PROTOCOLO Nº $F{PROTOCOLO} de $F{DATA_PROTOCOLO}) – Contatação de Existência de Ratificação do Registro na Faixa de Fronteira. Título de Domínio Pleno de Terras nº 7, expedido pelo Governo do Estado do Paraná, em 11/10/1957, figurando como Adquirente TONE OYAMA e como Transmitente o ESTADO DO PARANÁ. Conforme a cadeia dominial que deu origem à presente Matrícula (M.734 deste Serviço; M.13.508, do 1º SRI de Toledo e Transcrição nº 5098, do 1º SRI de Foz do Iguaçu), fica averbado que este imóvel tem origem na Transcrição nº 4.439, fls.132, do Livro nº 3-E do Registro Geral de Imóveis do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu, cuja certidão extraída da mesma, consta: "O Título de Domínio expedido pelo Governo do Estado do Paraná, constante desta transcrição nº 4439, foi ratificado nos termos do § 1º do Artigo 5º da Lei 4.947, de 06/04/66, conforme Portaria nº 2.687, de 22/12/72, do Presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, publicada na Seção I – Parte II, página 105 do Diário Oficial da União, de 12 de janeiro de 1973". Arquivado: os documentos exigidos pelos art. 862, I e II, do CNFE. Recolhido o Funrejus-25% sobre os emolumentos: R$$T{VALOR_FUNREJUS25}. Emolumentos: $T{QTD_VRC_ATO} VRC (R$$T{VALOR_EMOLUMENTO}). Selo: R$$T{VALOR_SELO}. ISS: R$$T{VALOR_ISS}. Fundep: R$ $T{VALOR_FUNDEP}. Taxa Cartão: R$T{VALOR_ENCARGO_CARTAO}. SELO DIGITAL Nº $F{SELO_DIGITAL}. Escrevente Substituta .....