

Desafios ‘fora da porteira’: a complexa gestão documental do imóvel rural

07/03/2026

O produtor rural brasileiro enfrenta diariamente desafios árduos no exercício direto de suas atividades, lidando com intempéries climáticas, flutuações de mercado e riscos fitossanitários. No entanto, para além dos desafios “porteira adentro”, existe uma complexa teia de obrigações “fora da porteira”.

No cenário jurídico e administrativo atual, a gestão eficiente da propriedade rural não se resume à produtividade do solo, mas também à regularidade documental. Destaca-se, nesse contexto, o dever de manter atualizados e sincronizados os diversos cadastros rurais. A negligência ou inconsistência entre eles pode travar financiamentos, impedir transferências e gerar outros problemas ao produtor.

Para além da realidade produtiva, o imóvel rural insere-se em uma complexa malha de dados gerida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), materializada no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR). A porta de entrada para esse sistema é a Declaração para Cadastro Rural (DCR), que cumpre uma finalidade essencialmente fundiária e de ordenamento territorial.

É por meio dos dados fornecidos na DCR que o Estado classifica o imóvel quanto à sua dimensão, utilizando como parâmetro o módulo fiscal, uma unidade de medida fixada para cada município que reflete a área mediana dos imóveis locais. Com base nessa métrica, a propriedade é categorizada nos termos da Lei nº 8.629/93 como pequena (área de até quatro módulos fiscais), média (superior a quatro e até 15 módulos) ou grande propriedade.

É fundamental que o produtor e os operadores do Direito compreendam a distinção técnica entre o módulo fiscal e o módulo rural, pois suas aplicações jurídicas são distintas. Enquanto o módulo fiscal serve para a classificação fundiária e tributária do imóvel no município, o módulo rural é calculado especificamente para cada imóvel, buscando refletir a área necessária para a subsistência e o progresso social e econômico da família conforme o tipo de exploração.

A segurança jurídica da propriedade expande-se para a sua correta identificação física através do georreferenciamento, regulado pela Lei nº 10.267/2001. Trata-se da descrição do imóvel por coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, cuja precisão posicional elimina ambiguidades nos limites territoriais. Esses dados técnicos devem ser submetidos ao Sistema de Gestão Fundiária (Sigef) para certificação pelo Incra, atestando que a área não se sobrepõe a outras propriedades ou terras públicas. Atualmente, em decorrência do Decreto nº

Ministério da Agricultura



12.689/2025, a obrigatoriedade de certificação do georreferenciamento está adiada até 21 de outubro de 2029.

Na esfera fiscal, o produtor deve manter a regularidade junto ao Cadastro de Imóveis Rurais (Cafir) da Receita Federal, responsável pela emissão do CIB. É através deste cadastro que se processa anualmente a Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR). O ITR é um tributo cujo lançamento ocorre por homologação, o que significa que o pagamento realizado pelo contribuinte está sujeito à conferência pelo fisco pelo prazo de cinco anos. Essa janela temporal é crítica para as transações imobiliárias, uma vez que a legislação exige a comprovação de quitação do ITR referente aos cinco últimos exercícios para a prática de atos notariais e registrais (artigo 21 da Lei 9.393/96).

Uma inovação legislativa recente trouxe alívio burocrático significativo no tocante à apuração do ITR. Historicamente, para excluir as áreas de interesse ambiental da base de cálculo do imposto (o que reduz o valor a pagar), era obrigatória a apresentação do ato declaratório ambiental (ADA) ao Ibama. Contudo, a Lei nº 14.932/2024 alterou essa sistemática, retirando a obrigatoriedade do ADA para fins de isenção tributária sobre essas áreas, bastando agora as informações constantes no Cadastro Ambiental Rural (CAR).

O CAR, criado pela Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal), consolidou-se como o registro público eletrônico de âmbito nacional para informações ambientais. Sua implementação transformou a rotina dos cartórios, pois o registro da reserva legal no CAR desobriga a antiga e onerosa averbação dessa área na matrícula do imóvel no registro de imóveis.

O produtor rural brasileiro enfrenta diariamente desafios árduos no exercício direto de suas atividades, lidando com intempéries climáticas, flutuações de mercado e riscos fitossanitários. No entanto, para além dos desafios “porteira adentro”, existe uma complexa teia de obrigações “fora da porteira”.

No cenário jurídico e administrativo atual, a gestão eficiente da propriedade rural não se resume à produtividade do solo, mas também à regularidade documental. Destaca-se, nesse contexto, o dever de manter atualizados e sincronizados os diversos cadastros rurais. A negligência ou inconsistência entre eles pode travar financiamentos, impedir transferências e gerar outros problemas ao produtor.

Para além da realidade produtiva, o imóvel rural insere-se em uma complexa malha de dados gerida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), materializada no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR). A porta de entrada para esse sistema é a Declaração para Cadastro Rural (DCR), que cumpre uma finalidade essencialmente fundiária e



de ordenamento territorial.

É por meio dos dados fornecidos na DCR que o Estado classifica o imóvel quanto à sua dimensão, utilizando como parâmetro o módulo fiscal, uma unidade de medida fixada para cada município que reflete a área mediana dos imóveis locais. Com base nessa métrica, a propriedade é categorizada nos termos da Lei nº 8.629/93 como pequena (área de até quatro módulos fiscais), média (superior a quatro e até 15 módulos) ou grande propriedade.

É fundamental que o produtor e os operadores do Direito compreendam a distinção técnica entre o módulo fiscal e o módulo rural, pois suas aplicações jurídicas são distintas. Enquanto o módulo fiscal serve para a classificação fundiária e tributária do imóvel no município, o módulo rural é calculado especificamente para cada imóvel, buscando refletir a área necessária para a subsistência e o progresso social e econômico da família conforme o tipo de exploração.

A segurança jurídica da propriedade expande-se para a sua correta identificação física através do georreferenciamento, regulado pela Lei nº 10.267/2001. Trata-se da descrição do imóvel por coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, cuja precisão posicional elimina ambiguidades nos limites territoriais. Esses dados técnicos devem ser submetidos ao Sistema de Gestão Fundiária (Sigef) para certificação pelo Incra, atestando que a área não se sobrepõe a outras propriedades ou terras públicas. Atualmente, em decorrência do Decreto nº 12.689/2025, a obrigatoriedade de certificação do georreferenciamento está adiada até 21 de outubro de 2029.

Na esfera fiscal, o produtor deve manter a regularidade junto ao Cadastro de Imóveis Rurais (Cafir) da Receita Federal, responsável pela emissão do CIB. É através deste cadastro que se processa anualmente a Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR). O ITR é um tributo cujo lançamento ocorre por homologação, o que significa que o pagamento realizado pelo contribuinte está sujeito à conferência pelo fisco pelo prazo de cinco anos. Essa janela temporal é crítica para as transações imobiliárias, uma vez que a legislação exige a comprovação de quitação do ITR referente aos cinco últimos exercícios para a prática de atos notariais e registrais (artigo 21 da Lei 9.393/96).

Inovação legislativa trouxe alívio burocrático significativo quanto à apuração do ITR

Historicamente, para excluir as áreas de interesse ambiental da base de cálculo do imposto (o que reduz o valor a pagar), era obrigatória a apresentação do Ato Declaratório Ambiental ao Ibama. Contudo, a Lei nº 14.932/2024 alterou essa sistemática, retirando a obrigatoriedade do ADA para fins de isenção tributária sobre essas áreas, bastando agora as informações constantes no Cadastro Ambiental Rural (CAR).

O CAR, criado pela Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal), consolidou-se como o registro público eletrônico de âmbito nacional para informações ambientais. Sua implementação transformou a rotina dos cartórios, pois o registro da reserva legal no CAR desobriga a antiga e onerosa averbação dessa área na matrícula do imóvel no Registro de Imóveis.

Recentemente, a gestão do CAR sofreu uma atualização crítica que reforça a necessidade de consistência entre os cadastros. Conforme o Comunicado nº 10/2025/MGI, emitido em dezembro de 2025, o Sistema de Cadastro Ambiental Rural (Sicar) passou por uma atualização no dia 24 daquele mês, tornando obrigatória a indicação do código do imóvel no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR). Essa exigência aplica-se tanto para a inscrição de novos imóveis no CAR quanto para a retificação de imóveis já inscritos. Na prática, isso significa que os responsáveis por posses ou propriedades rurais que ainda não possuem cadastro no Incra (código SNCR) ficam impedidos de regularizar sua situação ambiental até que procurem o Incra e realizem a Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais (DCR).

Por fim, o cenário atual caminha para a total integração dessas bases de dados através do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais. Gerenciado conjuntamente pelo Incra e pela Receita Federal, o Cnir promove a vinculação estrutural entre os dados fundiários e fiscais.

Essa interconexão, somada à obrigatoriedade de intercâmbio mensal de informações entre os cartórios de registro de imóveis e o Incra, fecha o cerco contra irregularidades e inconsistências. Assim, a regularidade do imóvel rural deixa de ser um ato isolado e passa a exigir uma gestão sistêmica, onde a realidade física, jurídica, fiscal e ambiental deve estar em perfeita sintonia para garantir a segurança patrimonial e a continuidade da atividade agropecuária.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-mar-07/desafios-fora-da-porteira-a-complexa-gestao-documental-do-imovel-rural/>