

AULA – IMÓVEL RURAL

1. IMÓVEL RURAL:

1.1 - Definição legal:

O legislador pátrio se encarregou de definir o imóvel rural. No nosso “Código Agrário” (**Estatuto da Terra = Lei no 4.504/64**), o art. 4º assim o define:

Art. 4º, I - Imóvel rural, o prédio rústico, de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine a exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através da iniciativa privada.

A Lei no 8.629/93 (reguladora do capítulo da Política Agrária da CF/88) dispõe, em seu **artigo 4º, I que:**

“Imóvel rural — o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar á exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial;”.

Nota-se que há quase nenhuma diferença na definição legal de 1964 e da lei 8.629/93.

1.2 - CRITÉRIO DE CONCEITUAÇÃO:

O **critério básico** estabelecido nas definições legais é a **destinação do imóvel**. Assim, é a área de terras, qualquer que seja a sua localização, que **se destina á atividade agropecuária**. Isto significa dizer que, pelos critérios inseridos nos textos legais, o elemento diferenciador é a atividade exercida no imóvel. Portanto, **o imóvel, mesmo localizando-se no perímetro urbano, mas sendo destinado à produção agropecuária, para os fins do Direito Agrário, é classificado como rural**. Da mesma forma, fato de um imóvel localizar-se fora do perímetro urbano, mas não tendo finalidade agropecuária, não se enquadra nos conceitos de imóvel rural. **Ex. área utilizada para uma igreja, escola, posto de gasolina, etc.**

Estes critérios fogem da visão civilista onde a diferenciação se dá pela localização. Porém, para fins tributários, o legislador adotou outro critério, o da localização do imóvel. Assim, o artigo 29 do Código Tributário Nacional (Lei Complementar no

5.172/66) refere-se a imóvel rural por natureza, como definido na lei civil, localizado fora da zona urbana do município. Este entendimento sofreu modificações posteriores, e a Lei 5.868/72, reafirmou o critério da destinação independente da localização do imóvel, como critério para a definição do tipo de imposto. Assim, o ITR seria cobrado de imóveis (art. 6º e parágrafo único) destinados à exploração agropecuária, independentemente de sua localização, que tivessem área superior a 1 (um) hectare.

Apesar destes dispositivos legais, a matéria não se manteve pacífica. Em maio/82, o STF, em sua composição plena, em Recurso Extraordinário vindo de Minas Gerais, entendeu que, pelo fato do Código Tributário Nacional ser Lei Complementar, tornava-se inconstitucional o disposto no art. 6º da Lei 5.868/72 (lei ordinária), de forma que estariam mantidos os dispositivos dos artigos 29 e 32 do CTN.

Ainda assim, a Lei 8.629/93, em seu artigo 4º, repetiu o mesmo critério da destinação que já estava fixado no Estatuto da Terra. Por fim, lei 9.393/96 reafirmou o critério da localização para a classificação de imóveis rurais para fins de tributação, como se pode verificar no art. 1º e parágrafos deste diploma legal.

Desta forma fica claro que **HÁ DOIS CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA**: um específico para **fins tributários**, que determina o tipo de cobrança em função da localização do imóvel, e outro para os **fins do Direito Agrário**, utilizado para a fixação de direitos e obrigações de natureza agrária, como também para as questões de natureza trabalhista da atividade agrária.

1.3 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL RURAL.

Os elementos constitutivos, ou características, estão inseridos na própria definição legal de imóvel rural.

PRÉDIO RÚSTICO:

Prédio aqui tem sentido de **toda e qualquer propriedade territorial, de qualquer terreno, independente de onde estiver localizado.**

Rústico tem sentido de **cultivo ou seja, o imóvel destinado a cultivo.** Por isso, a finalidade ou a destinação do imóvel o classifica em rústico, ou rural, quando utilizado para as **atividades agrárias.**

ÁREA CONTINUA: A área continua tem sentido de utilidade, de uso para a mesma finalidade. Assim, a divisão, ao meio, de um imóvel, por uma estrada, não lhe tira o sentido de área contínua como elemento caracterizador do imóvel rural. Há unidade econômica na definição do que venha a ser prédio rústico. Mesmo que ocorra a interrupção física, havendo a exploração conveniente pelo proprietário ocorre a unidade econômica = área contínua. É possível dizer, então, que determinada área de terras, constituída por diversas propriedades, ou diversas glebas, com documentos e registros próprios, se transforma em um único imóvel do proprietário, sobretudo quando se caracteriza por uma unidade econômica. Assim, o conceito de imóvel como área contínua se aproxima da designação comum de fazenda, sempre observada a regra de correto aproveitamento nos termos da função social.

Qualquer que seja a localização e que se destine (ou possa se destinar) à produção agropecuária: Estes elementos já foram analisados quando da definição de imóvel rural.

OBSERVAÇÃO

Acerca da conceituação do termo “imóvel rural”, em consulta efetuada pelo INCRA ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, em 3 de julho de 2006, vejamos parte do documento de resposta:

Trata-se de consulta formulada pelo Incra com o intuito de esclarecer um ponto de grande importância para a execução do programa de georreferenciamento de imóveis rurais, que é a definição da “unidade imobiliária rural”, porque, sem a determinação de um sólido marco jurídico, os geomensuradores não saberão como proceder para que seus trabalhos técnicos estejam aptos tanto para o sistema cadastral do Incra como para o fiel cumprimento da Lei de Registros Públicos.

Visando a facilitar a compreensão e a tornar o texto menos cansativo, o termo “georreferenciamento” foi utilizado neste parecer como “o integral cumprimento da legislação em vigor visando à obtenção da certificação do Incra e posterior ingresso na matrícula”, e não como uma mera técnica de agrimensura. Com o mesmo objetivo, foi denominado “geomensurador” o profissional devidamente habilitado e credenciado para a elaboração dos trabalhos técnicos.

1. Conceito de Imóvel Rural

Afinal, o que é um imóvel rural?

Essa é a questão que está causando dúvidas em todo o Brasil devido a um equívoco que, mesmo pequeno, gera sérias repercussões. O equívoco está exatamente na divergência sobre o conceito de imóvel rural.

Questiona-se se o imóvel rural é a unidade econômica agropastoril constante do cadastro do Incra, a unidade descrita na matrícula ou, até mesmo, se é a área englobada na declaração do ITR.

Esse problema de interpretação ocorre porque compete ao Incra efetuar o cadastro rural, fiscalizar a correção dos trabalhos georreferenciados e, principalmente, porque também é sua a missão de emitir a certificação de que os vértices do imóvel georreferenciado não invadem a área de outro imóvel rural certificado. E, para o Incra, imóvel é, e sempre foi, a unidade econômica rural.

Torna-se necessário, portanto, analisar a divergência para, depois, dirimir esse equívoco.

Imóvel, pela lei civil, é “o solo e suas acessões”. Apenas e tão-somente isso.

Código Civil — Lei nº 10.406/2002:

Art. 79 - São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.

Sob esse prisma, poderiam ser considerados unidades imobiliárias um país inteiro, um município, uma fazenda ou até mesmo uma diminuta área delimitada por uma cerca de arame. Não existem normas para definição dessa “unidade” e nem será possível criá-las, por total inviabilidade técnica e, até mesmo, prática.

Portanto, não há e nem será possível haver uma regra geral, quer técnica ou jurídica, que defina a “unidade imobiliária” de forma a atender todas as atuais necessidades públicas ou privadas.

O Estatuto da Terra, legislação diretamente ligada às atividades específicas do Incra, define o que vem a ser imóvel rural. Apesar de não-muito esclarecedor seu texto (há inclusive divergências sobre sua abrangência), uma coisa está bastante clara na norma legal, que esse conceito vale apenas “para os efeitos dessa lei”.

Estatuto da Terra — Lei nº 4.504/64:

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

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

Segundo o que se extrai desse conceito legal, o imóvel rural:

- a) deve possuir potencial para exploração agropecuária, agroindustrial ou extrativista;
- b) não perde sua característica tão-somente por estar localizado no perímetro urbano; e
- c) deve ter área contínua (eis aqui um outro foco de divergência) .

Portanto, a legislação agrária enfatiza aquilo que está diretamente ligado aos seus objetivos, que é a característica rural do imóvel, em que o incentivo, a regulação e o controle da produtividade agropecuária e agroindustrial reflete diretamente na economia e no desenvolvimento do país.

O controle efetuado pelo Estado sob o aspecto agrário não depende diretamente das informações sobre a titularidade, os ônus reais eventualmente existentes ou a forma e os valores das transações no comércio imobiliário, mas sim do potencial produtivo da terra, com o intuito de incentivar o desenvolvimento desse importante setor econômico, promover o assentamento de famílias em busca de sua dignidade e, também, identificar as terras não aproveitadas e desapropriá-las para fins de reforma agrária (missão do Incra).

Dessa forma, é comum um imóvel rural cadastrado no Incra ser formado por uma pluralidade de matrículas ou transcrições (ou seja, são várias propriedades rurais) ou ainda por áreas não tituladas (áreas de posse) . Esse fato nunca atrapalhou os objetivos funcionais da autarquia, haja vista não serem relevantes, até então, as informações quanto à titularidade ou aos ônus reais que pesam sobre os imóveis.

Por esse motivo, o cadastro do imóvel rural nunca precisou coincidir exatamente com a propriedade rural (que é representada pela matrícula) , bastando que esse “imóvel rural” a ser incluído no cadastro se encaixasse no conceito na legislação agrária.

2 - DIMENSIONAMENTO DO IMÓVEL RURAL:

Trata-se de se definir qual é a medida de área de terras ideal para que o agricultor, com sua família, tenha condições de explorá-la com eficácia e possa garantir o seu progresso social e econômico. Qual a medida ideal de propriedade, visando o desenvolvimento socio-econômico do país ? Esta foi a preocupação do legislador, ao fixar uma unidade de medida padrão denominada de módulo rural.

2.1 - Módulo Rural:

No **artigo 4º do Estatuto da Terra** foram estabelecidas várias definições, entre as quais a de Módulo Rural. **O inciso III do referido artigo diz: “Módulo Rural, a área fixada nos termos do inciso anterior”.** O inciso anterior aqui referido define o que é propriedade familiar, assim dispendo: **Propriedade familiar, o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, eventualmente trabalhado com a ajuda de terceiros.** Estas definições permitem dizer que o módulo rural foi estabelecido como medida da propriedade familiar.

O *módulo rural* equivale à área da *propriedade familiar*, variável não somente de região para região, como também de acordo com o modo de exploração da gleba.

No fundo, como afirma *Pinto Ferreira* (1995:209): "o módulo rural confunde-se com a própria área da propriedade familiar".

2.2 ELEMENTOS PARA A SUA FIXAÇÃO (ART. 5º DA LEI Nº 4.504):

O **Módulo Rural é a medida de área fixada como propriedade familiar, de tamanho suficiente e ideal para a correta exploração agropecuária.** Exatamente por esta razão, o Módulo Rural, assim como a dimensão da propriedade familiar, em função da área fixada como módulo, **variam de uma região para outra, levando em conta a qualidade da terra, a sua localização geográfica e a forma e condições de aproveitamento econômico.** (art. 11, do Decreto 55.891/65, que regulamenta parte do Estatuto da Terra.)

Nas áreas de assentamentos do sudeste do estado de Roraima, também conhecido como

agrovilas, cujo módulo rural é de 60ha, pratica-se agricultura de subsistência de mandioca, milho, feijão, banana e arroz de sequeiro. Essas colônias, em número de 45 distribuídas em todo o estado, tiveram como orientação inicial do INCRA o estabelecimento de culturas típicas da região como o cupuaçu, porém, por falta de orientação e acompanhamento técnico, as agrovilas não tiveram sucesso.

O módulo rural, calculado para cada imóvel a partir dos dados constantes no cadastro de Imóveis Rurais no **SNCR - Sistema Nacional de Cadastro Rural** - gerenciado pelo **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária**, é considerada uma unidade de medida que permite estabelecer uma comparação mais adequada entre os imóveis rurais, pois leva em consideração outros atributos do imóvel, além de sua dimensão.

2.3 FINALIDADE:

art. 11 do Decreto 55.891/65 – fixar unidade de medida eficaz para os imóveis rurais, caracterizada pela interdependência entre dimensão, qualidade da terra, localização e condições de uso.

2.4 TIPOS DE MÓDULOS:

O Módulo Rural é então uma espécie de fixação de área ideal para cada região. Mas, em função do estabelecido no art. 11 do Decreto 55.891/65, a própria lei se encarregou de estabelecer **várias categorias de módulos**, de acordo com o tipo de exploração existente e predominante no imóvel (art. 14 do Decreto 55.891/65). Assim, existe o **módulo de exploração hortigranjeira** (intensiva e extensiva); **módulo para a lavoura permanente e outro para a lavoura temporária**; módulo para a **exploração pecuária** (de pequeno, médio e grande portes); e módulo para a **exploração florestal**. Além destas classificações, existe, ainda, o **módulo da propriedade**, como resultado da soma de módulos de exploração indefinida, quando no imóvel existem várias explorações, sem indicação específica. Também existe o **módulo do proprietário**, nos casos em que o proprietário possui vários imóveis, correspondendo à soma da quantidade de módulos obtido em cada área e dividido pelo total das áreas que possui, o que resulta numa espécie de módulo médio.

2.5 – IMPORTÂNCIA: (art. 11, 12 e 13 do Decreto 55.891/65)

A idéia inserida nos textos legais evidencia a preocupação com o estabelecimento de áreas de terras que fossem ideais para a perfeita e eficaz exploração agropecuária, o que resultaria numa estrutura agrária democratizada. Ao mesmo tempo, visava evitar o

fracionamento dos imóveis em áreas inferiores à necessária para o desenvolvimento produtivo, evitando-se assim a proliferação do minifúndio. Historicamente, o módulo rural tem sido utilizado para fins de classificação do imóvel como empresa rural, latifúndio ou propriedade familiar, para caracterizar o imóvel desapropriável (cfe. ET); como unidade tributária padrão, o que permitia a instituição da tributação progressiva; enquadramento sindical; distribuição de terras devolutas ou em projetos de reforma agrária; e para fixar a indivisibilidade do imóvel (art. 65 do ET), entre outras finalidades práticas.

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

2.5 - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO:

Esta nova figura foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro pela **Lei nº 5.868/72 (art. 8º)** e pelo **Decreto 72.106/73**.

O art. 39 deste decreto estabeleceu que **nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior àquele previsto no art. 8º da Lei 5 868/72**. Como se pode verificar, por esta nova determinação, **a figura do módulo foi, ao menos em parte, superado pela idéia de fração mínima de parcelamento**.

Nos termos do art. 8º e seus parágrafos, a fração mínima de parcelamento **acabou por permitir a divisão de imóveis em área inferior à do módulo rural, contrariando o espírito do Estatuto da Terra (art. 65), possibilitando dividí-lo até a medida do módulo de exploração hortigrangeira, que é de 2 ou 3 hectares na maioria dos municípios**.

2.6 - MÓDULO FISCAL:

A partir da Lei 6.746/79 foi introduzida nova figura jurídica, usada inclusive para a classificação dos imóveis, modificando os artigos 49 e 50 do Estatuto da Terra. Aliás a referida lei **tem finalidade de fixar os parâmetros para o Imposto Territorial Rural**. Porém, o **Decreto nº 84.685/80, em seu artigo 22**, trouxe uma nova **classificação de imóvel rural**.

Assim, **o módulo fiscal, além de servir para a fixação do valor do ITR, também passou a ser a medida adotada para a classificação dos imóveis rurais**.

A Lei nº 8.629/93 veio selar este entendimento **ao utilizar a expressão módulo fiscal, ao definir, no art. 4º, a pequena e a média propriedade.**

De qualquer forma, a idéia de manutenção de uma área ou fração mínima abaixo da qual não deveria ser dividido o imóvel rural, tem sua importância no sentido de evitar o fracionamento de imóveis em áreas econômica e socialmente inviáveis, o que levaria, também, ao descumprimento da função social da terra. O próprio art. 65 do ET já estabelecia a indivisibilidade do imóvel em área inferior à dimensão do módulo. Por outro lado, com os avanços tecnológicos verificados nos últimos anos e as técnicas de produção intensiva, através de processos de irrigação e plantio direto, permitem garantir sucesso econômico em áreas pequenas, dependendo, evidentemente, da localização e do tipo de cultura explorada. Ainda assim, a observância de padrões de área mínima, que poderiam ser revistos periodicamente, continua sendo importante na perspectiva da garantia da função social da terra.

Nestas condições, **o que vigora atualmente, são as regras relativas à fração mínima de parcelamento,** conforme tabela verificável nos cartórios de registros de imóveis e, de resto, **na classificação dos imóveis, aplica-se o instituto do módulo fiscal.**

Vejam as instruções disponíveis no site do INCRA:

Módulo	Fiscal	-	MF
Conceito			
Unidade de medida expressa em hectares, fixada para cada município, considerando os seguintes fatores:			
Tipo de exploração predominante no município;			
Renda obtida com a exploração predominante;			
Outras explorações existentes no município que, embora não predominantes, sejam significativas em função da renda ou da área utilizada; e			
Conceito de propriedade familiar.			
Finalidades do Módulo Fiscal			
serve de parâmetro para classificação do imóvel rural quanto a sua dimensão, definindo os limites para a pequena e média propriedade nos termos do art. 4º, incisos II e III da Lei nº 8.629 de 25 de fevereiro de 1993;			
delimitação dos beneficiários do Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar – PRONAF;			
estabelece os critérios de resgate da dívida agrária pagos como indenização das desapropriações por interesse social, de acordo com o art. 5º, parágrafo 3º, da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 e suas alterações;			
base de cálculo para a contribuição do Serviço Nacional de Aprendizagem Rural – SENAR.			
O Módulo Fiscal, vigente de cada município, foi fixado pelos seguintes atos normativos: Instruções Especiais/INCRA Nº 19/80, 20/80, 23/82, 27/83, 29/84, 32/85, 33/86 e 37/87; Portaria/MIRAD nº 665/88 e 33/89; Portaria MA nº 167/89; Instrução Especial/INCRA nº 39/90, Portaria Interministerial			

MEFP/MARA nº 308/91 e nº 404/93; Instrução Especial INCRA nº 51/97, Instrução Especial INCRA Nº 1/2001e Instrução Especial INCRA Nº 03/2005.

3. CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS:

Conforme estabelecido pelo legislador, no **Estatuto da Terra**, existiam, ao menos até 1988, os seguintes tipos de imóveis rurais: **propriedade familiar, minifúndio, latifúndio e empresa rural.**

A CF/88 passou a utilizar novas terminologias, estabelecendo novos institutos ou novas categorias de imóveis rurais, como a **pequena propriedade, a média propriedade, a grande propriedade, a propriedade produtiva e, por via de consequência, a propriedade improdutiva.**

Contudo, o texto constitucional não definiu estas novas categorias, o que ficou para a legislação complementar, vindo depois inserido no texto da **Lei nº 8.629/93**.

Esta nova lei não se valeu dos mesmos critérios utilizados pelo Estatuto da Terra, sobretudo no tocante ao fiel cumprimento da função social da terra pelas novas categorias definidas, uma vez que a definição de propriedade produtiva ficou restrita ao aspecto econômico da função social da terra. Assim, para alguns autores não cabe mais falar em minifúndio e em latifúndio. Contudo, os contornos dos novos institutos ainda não estão bem definidos doutrinariamente. Estes tipos de imóveis rurais, definidos no ET e na Lei nº 8.629/93, serão objeto de estudo específico.

3.1. LATIFÚNDIO:

A denominação latifúndio veio inserida nas definições do **artigo 4º do Estatuto da Terra**. Porém, **não foi repetida** no texto constitucional e na Lei no 8.629/93, que regulamenta os dispositivos constitucionais relativos à política agrária, razão porque alguns autores entendem que se trata de classificação em desuso na atualidade.

CONCEITO:

É o **imóvel rural que, com área igual ou superior ao módulo rural, é inexplorado ou explorado inadequada ou insuficientemente, ou ainda porque tem grande dimensão a ponto de ser incompatível com a justa distribuição da terra.**

CLASSIFICAÇÃO:

Nas próprias definições do Estatuto da Terra, há dois tipos de latifúndio: o latifúndio **por extensão** e o latifúndio **por exploração**.

O LATIFÚNDIO POR **EXTENSÃO** OU POR **DIMENSÃO** está definido na **letra “a” do inciso V do artigo 4º do Estatuto da Terra, dizendo ser o imóvel rural que “exceda à dimensão máxima fixada na forma do art. 46, § 1º, alínea “b” desta mesma lei, tendo-se em vista as condições ecológicas, sistemas agrícolas regionais e o fim a que se destine”**. Tb. Art. 22,II do Decreto 84.685/80. Porém, o Decreto nº 84.685/80, em seu artigo 22, dando regulamentação ao disposto nos artigos 40 e 46 da lei 4.504/64, com redação nova e mais clara, passou a classificar o latifúndio por dimensão como sendo o imóvel rural que: **art. 22, II, a) exceda a seiscentas vezes o módulo fiscal, calculado na forma do art. 5º**. Estes dispositivos evidenciam o entendimento de que imóveis rurais de grandes dimensões, além de impedirem a exploração de sua totalidade ante as possibilidades variadas de investimento que a tecnologia oferece, caracterizando-se como antieconômico, é também anti-social na medida que o monopólio de terras nas mãos de poucos significa a exclusão social de grandes contingentes de trabalhadores ou de agricultores por não terem acesso à terra, além de propiciar a maior concentração de renda.

LATIFÚNDIO POR EXPLORAÇÃO, é o imóvel de área igual ou superior ao módulo fiscal que está inexplorado ou deficientemente explorado pelo mau uso da terra (artigo 4º,V, alínea b do ET, combinado com o disposto no artigo 22,II, alínea b do Decreto nº 84.685/80).

Aqui cabe também a **exploração predatória do imóvel**, a **falta de uso de técnicas de conservação**, a **manutenção do imóvel para fins especulativos**, etc., o que impede a classificação do imóvel como empresa rural.

Pelos conceitos estabelecidos é possível dizer que, tanto os imóveis de grandes dimensões, como aqueles de área igual ou superior ao módulo fiscal, inexplorados ou inadequadamente explorados, devem ser considerados propriedade improdutiva. Aqui a idéia de produtividade tem dimensão mais ampla do que o simples aspecto econômico.

Por outro lado, o imóvel de dimensão igual ou superior ao módulo fiscal, adequada e racionalmente explorado, equipara-se ao conceito de empresa rural.

Há instrumentos legais de combate ao latifúndio. O principal deles é o instituto da desapropriação, objeto de estudo posterior. Além deste, a lei (ET, art. 49.) prevê a tributação progressiva de forma a ficar desvantajoso para o proprietário a manutenção de áreas consideráveis de terras de forma inexplorada. Contudo, apesar da lei, o governo historicamente não foi capaz de tomar a decisão política de sobretaxar os latifúndios. Cabe lembrar, por oportuno, que existem áreas onde não se aplicam os conceitos de latifúndio, mesmo sendo inexploradas, à exemplo das áreas de preservação florestal, parques nacionais, etc.

3. 2 – MINIFÚNDIO:

CONCEITO:

Imóvel rural de área e possibilidades inferiores às da propriedade familiar (art. 4º, V do ET). Em outras palavras, **é o imóvel com dimensão inferior à de um módulo fiscal, traduzido na dimensão necessária e fixadora da propriedade familiar.** (art. 22,I do Dec. 84.685/80). Portanto, é o imóvel com dimensão inferior ao necessário para o progresso social e econômico do proprietário e de sua família (agricultor familiar). De qualquer forma, sabendo-se que o módulo fiscal é fixado para o município, e tendo em vista as tecnologias disponíveis, seria necessário o periódico recálculo do módulo fiscal, mesmo porque, a depender do tipo de exploração, do local e da qualidade da terra, é possível garantir progresso social e econômico em áreas menores que as do módulo fiscal.

3.2.1 - INSTRUMENTOS DE COMBATE AO MINIFÚNDIO: restringem-se ao instrumento da desapropriação (sem grande alcance social, a não ser com o objetivo de efetuar remembramentos de imóveis), e o estabelecimento de fração mínima de parcelamento e a proibição de divisão dos imóveis em áreas inferiores.

3.3 - PROPRIEDADE FAMILIAR:

CONCEITO:

É a **área de terras compatível com as necessidades do agricultor e de sua família, que lhe garanta o progresso social e econômico, mesmo que com a ajuda eventual de terceiros (art. 4º, II do ET)**. Da definição legal evidencia-se que, além das dimensões estabelecidas, deve ser explorada direta e pessoalmente pelo agricultor e sua família, podendo contar apenas eventualmente com a ajuda de terceiros.

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS:

A própria definição legal insere os elementos constitutivos.

- **TITULAÇÃO**: em princípio a propriedade familiar **supõe a existência do título de domínio do imóvel em nome de um dos membros da entidade familiar**. No entanto, como a própria lei permite a concessão de uso, inclusive na distribuição de terras no processo de reforma agrária, o título de domínio deixa de ser elemento essencial.

- **EXPLORAÇÃO DIRETA E PESSOAL PELO AGRICULTOR E SUA FAMÍLIA**: a própria idéia de dimensão necessária compõe a noção de propriedade familiar. Ou seja, **parte-se da caracterização de propriedade familiar como também de módulo, como sendo a área necessária ao progresso social e econômico do agricultor e de sua família**. Supõe então a área que **ele pessoalmente explorará**. É a perfeita noção de posse agrária que não admite a idéia de posse indireta.

- **ÁREA IDEAL PARA CADA TIPO DE EXPLORAÇÃO**: já foi discutida na definição dos módulos.

- **POSSIBILIDADE EVENTUAL DE AJUDA DE TERCEIROS**: como se vê, o normal é a dimensão da área e o tipo de exploração **absorver a força dos membros da família**. Mas, como ocorre em algumas atividades, sobretudo em colheitas de produtos que exigem maior quantidade de mão-de-obra em tempo exíguo, a própria lei permite a ajuda **eventual** de terceiros, sem desnaturar a propriedade familiar. Observe-se, contudo, que **a propriedade familiar não comporta a ajuda do trabalho de empregados**.

Atualmente há certas polêmicas, em função dos novos conceitos de pequena e media propriedade, em comparação com a definição de propriedade familiar, principalmente

para fins de obtenção de recursos em condições especiais, para definição de enquadramento na organização e estrutura sindical do meio rural, e para fins previdenciários enquanto categoria de segurados especiais.

3.3.1 - IMPORTÂNCIA NO PROCESSO DE REFORMA AGRÁRIA E DE COLONIZAÇÃO:

O instituto da propriedade familiar está diretamente relacionado com a **democratização da terra**, em atendimento a um dos princípios fundamentais do Direito Agrário brasileiro que visa **garantir o acesso à terra a um maior número possível de pessoas**. Trata-se, portanto, de fórmula que garante a melhor distribuição da terra, ao mesmo tempo que viabiliza o progresso social e econômico de seus possuidores e do país, através da geração, descentralização e distribuição de renda. Grandes extensões de terras, mesmo atendendo ao aspecto econômico da produção, são socialmente incorretas ou injustas.

Este entendimento é questionado por alguns autores, sobretudo os defensores dos Complexos Agroindustriais, para quem a propriedade familiar não se encaixaria no atual estágio de desenvolvimento tecnológico experimentado pela agricultura. Cabe lembrar, contudo, que o Direito Agrário preocupa-se tanto com o aspecto econômico da produção e da produtividade, como também das questões sociais. Neste sentido, a propriedade familiar, em alguns países (Europa) chamada de empresa agrícola familiar, é viável do ponto de vista econômico e social. É claro que o aspecto organizativo, em associações ou cooperativas, é fundamental, além do efetivo investimento público que deve estar presente para garantir competitividade a qualquer empreendimento rural. Ademais, nas condições brasileiras, **é perfeitamente possível a convivência de complexos agroindustriais, para o desenvolvimento de algumas atividades, com a agricultura familiar**. Ver Lei nº 11.326, de 24/07/2006 – Diretrizes para a agricultura familiar.

3.4 - Empresa rural ou empresa agrária:

4.4.1 - CONCEITOS: Utilizando a denominação empresa rural, o próprio Estatuto da Terra se encarregou de conceituá-la no Inciso VI do Artigo 4º. Porém, o artigo 22, III do Decreto 84.685/80, retomando o conceito, trouxe mais detalhes, inserindo os elementos caracterizadores da função social do imóvel rural. No aspecto econômico, a

regulamentação do ET, exigia a utilização de 50%, depois passou para 70%, e por último, pelo decreto supra citado, exigiu 80% de utilização e 100% de eficiência, além dos outros elementos da função social, inclusive o cumprimento das obrigações trabalhistas.

Como se pode verificar, sobretudo a partir da alteração conceitual introduzida pelo Decreto 84.685/80, a empresa rural deve cumprir os requisitos da função social. Nestes se englobam os elementos econômicos (produção e produtividade) e os elementos sociais.

3.4.2 – NATUREZA: A empresa agrária tem natureza civil, com registro no INCRA (se pessoa física), salvo a empresa SA que, por lei, tem natureza comercial. A empresa rural pessoa jurídica, não sendo SA, tem registro no Cart. de Reg. de Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos.

3.4.3 - ELEMENTOS DA EMPRESA AGRÁRIA: Trata-se de empreendimento que explora atividades agrárias, podendo o empresário ser, ou não, dono do estabelecimento ou do imóvel. Além disso, o empreendimento, de natureza civil, tem finalidade de lucro. A empresa rural tem, portanto características próprias, que a diferenciam das demais empresas. A ação concreta da empresa rural na realização da atividade agrária, deve, portanto, atender aos requisitos econômicos mínimos estabelecidos em lei, observar as justas relações de trabalho e garantir o bem estar das pessoas que vivem no empreendimento. Além disso, deve atuar dentro dos padrões de rendimento tecnológico e garantir a preservação ambiental através de práticas conservacionistas. Historicamente, muitas empresas do setor industrial, financeiro, etc, se beneficiaram com incentivos fiscais, adquirindo extensas áreas de terras e, apesar de não terem apresentado rendimento econômico e satisfatório, eram, perante o órgão competente, rotuladas como empresa rural. Será que o conceito de empresa rural é equivalente ao de propriedade produtiva? Pelos conceitos, a empresa rural é mais do que a propriedade produtiva.

3.4.4 - COMPARAÇÃO COM A PROPRIEDADE FAMILIAR:

Entre a empresa rural e a propriedade familiar há diferenças e pontos de identificação. A empresa rural, como empreendimento econômico, explora atividade agrária mediante a força de trabalho de terceiros, com o objetivo principal de lucro, através da venda da produção. Na empresa rural ocorre a associação da terra, capital, trabalho e as técnicas

empregadas na realização da atividade agrária, dentro de um fim econômico. Quanto ao tamanho da área que explora, pode ser igual ou superior ao da propriedade familiar. Contudo, alguns entendem que necessariamente a área deve ser superior à da propriedade familiar.

A propriedade familiar, tem como elemento principal, a exploração direta e pessoal do imóvel pelos membros da família. Contudo, tanto a empresa como a propriedade familiar precisam atuar dentro das condições de cumprimento da função social, se bem que este critério é mais rígido para com a empresa rural, uma vez que a propriedade familiar, pela sua própria constituição, já atende a vários requisitos da função social.

3.4.5 - IMPORTÂNCIA DA EMPRESA AGRÁRIA NO PROCESSO PRODUTIVO:

A empresa rural situa-se dentro de um modelo produtivo com o fim de atender às necessidades de aumento da produção e da produtividade, com a adoção de padrões e processos técnicos. De qualquer forma, a produção e a produtividade devem ser alcançadas também com a adoção de práticas conservacionistas. A pesquisa agropecuária tem favorecido o modelo de monocultura e de grande empresa, a qual atua em grandes extensões, utilizando máquinas pesadas. Nestas condições, os avanços tecnológicos deixaram a desejar no que se refere ao atendimento das necessidades dos agricultores familiares, que alguns preferem chamar de empreendimento ou empresa agrícola familiar.

3.5 - PEQUENA PROPRIEDADE RURAL:

Como já se afirmou, o legislador constituinte inovou nos conceitos e termos utilizados, de forma que, no meio rural, passamos, a partir de 1988, a contar com novas figuras jurídicas, ou novos institutos. A Constituição Federal, em diversos artigos (5º , 185), refere-se à pequena propriedade, mas não a define.

A definição do que é pequena propriedade ficou por conta da regulamentação do texto constitucional, e desta forma, estabelecida pelo artigo 4º ,II da Lei nº 8.629/93, como sendo “*o imóvel rural de área compreendida entre um e quatro módulos fiscais.*” Como se pode verificar, esta definição foge do conceito de propriedade familiar. Esta é tida como compatível com o módulo rural ou fiscal. Há o entendimento de que, em função desta nova definição, a propriedade familiar pode alcançar até quatro módulos fiscais.

Agora, com a Lei 11.326/06, propriedade familiar é tida como aquela com até 04 módulos fiscais.

3.6 - MÉDIA PROPRIEDADE:

Nos termos do artigo 4º, III, da mesma lei, é “o imóvel rural com área superior a quatro e até quinze módulos fiscais”. Como já se disse, nos termos da legislação, a propriedade familiar também deve cumprir a função social. E a pequena e média propriedade estão isentas desta obrigação? A média propriedade, pelas dimensões que lhe foram conferidas, se não cumprir os requisitos da função social, deveria ser denominada de latifúndio, nos termos do disposto no Estatuto da Terra e seus regulamentos. E qual a consequência que isto traria para referida propriedade? No entanto, esta conceituação de pequena e média propriedade, está diretamente relacionada com a isenção de desapropriação, a menos que o proprietário tenha outros imóveis. Os menos preocupados com o resultado produtivo, com o bem estar dos envolvidos no processo produtivo e com a preservação ambiental, entendem que estas propriedades estão dispensadas do cumprimento da função social. Não sendo assim, qual a sanção cabível ante o descumprimento da lei, além de cobrança de ITR com alíquota maior?

3.7 - GRANDE PROPRIEDADE:

A lei não se encarregou de definir, mas, por dedução, é o imóvel que possui área acima de quinze módulos fiscais.

3.8 - PROPRIEDADE PRODUTIVA:

É a pequena, a média e a grande propriedade que atingem os níveis de produção e produtividade exigidos por lei. Sendo propriedade que, ultrapassando as dimensões de 15 módulos fiscais e tendo grau de utilização (GUT) de, no mínimo, 80%, e o grau de eficiência na exploração (GEE) no mínimo de 100%, é classificada como grande propriedade produtiva, nos termos do disposto no art. 6º e parágrafos da Lei nº 8.629/93.

É possível dizer que a empresa rural se confunde com a propriedade produtiva, tendo em vista os elementos que compõem o conceito de propriedade produtiva. No entanto, estes se restringem aos aspectos econômicos, de forma que dá a impressão de estar dispensada do cumprimento dos demais elementos da função social. Está aí uma das contradições inseridas no texto constitucional, evidenciada pela regulamentação posterior e objeto de controvérsias doutrinárias.

Neste específico há um vazio legal, uma vez que o legislador ordinário ainda não regulamentou o disposto no parágrafo único do artigo 185 da CF. Assim, ainda não há lei estabelecendo o indicado tratamento especial e a fixação de normas para o cumprimento dos requisitos relativos à função social para a propriedade produtiva.

Nem por isso a propriedade assim definida está isenta do cumprimento da função social, até porque se trata do princípio fundamental do Direito Agrário e o seu conteúdo está perfeitamente explicitado na lei.

3.9 - PROPRIEDADE IMPRODUTIVA:

Por exclusão, a propriedade que não alcança os índices de produção e produtividade estabelecidos em lei, independente do tamanho (pequena, média ou grande propriedade) é classificada como improdutiva. Tendo acima de 15 módulos fiscais, classifica-se como grande propriedade improdutiva, passível de desapropriação para fins de reforma agrária. Isto quer dizer que a propriedade, mesmo não cumprindo todos os requisitos da função social, se produtiva, não pode ser desapropriada? Esta é a interpretação majoritária atualmente na visão dos tribunais. No entanto, há teses defendendo a posição de que, se o imóvel não cumpre os demais requisitos da função social (aspecto social e ambiental), também pode ser objeto de desapropriação, mesmo que no aspecto econômico seja classificada como propriedade produtiva, em vista da exigência constitucional de aproveitamento racional e adequado, que não existe no descumprimento dos aspectos social e ambiental. Sendo pequena ou média, para poder ser desapropriada é necessário que o proprietário tenha outra propriedade, conforme o disposto no art. 185 da CF.

RECAPITULANDO!!!

Agricultura familiar e a legislação brasileira

A legislação brasileira definiu o que é Propriedade Familiar na Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra).

a) Estatuto da Terra

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

...

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

III – *Módulo Rural*, a área fixada nos termos do inciso anterior;

IV – *Minifúndio*, o imóvel rural de área e possibilidade inferiores às da propriedade familiar.”

b) *Decreto nº 55.891/65* (que regulamentou o Capítulo I do Título e a Seção III do Capítulo IV do Título II da Lei 4.504/64 – Estatuto da Terra):

"Art. 6º O imóvel rural, para os efeitos do Estatuto da Terra, classifica-se como:

I – Propriedade familiar, quando, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área fixada para cada região e tipo de exploração, e, eventualmente trabalhado com a ajuda de terceiros. A área fixada constitui o módulo rural, e será determinada nos termos do art. 5º do Estatuto da Terra e na forma estabelecida na Seção III deste Capítulo; (art. 5º do Estatuto da Terra - "*a dimensão da área dos módulos de propriedade rural será fixada para cada zona de características econômicas e ecológicas homogêneas, distintamente, por tipos de exploração rural que nela possam ocorrer*").

II – Minifúndio, quando tiver área agricultável inferior à do módulo fixado para a respectiva região e tipo de exploração”.

“Art. 11. O módulo rural, definido no inciso III do art. 4º do Estatuto da Terra, tem como finalidade primordial estabelecer uma unidade de medida que exprima a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico”.

“Art. 12. O dimensionamento do módulo define a área agricultável que deve ser considerada, em cada região e tipo de exploração, para os imóveis rurais isolados, os quais constituirão propriedades familiares se, nos termos do inciso II do art. 4º do estatuto da Terra:

I – forem direta e pessoalmente explorados pelo agricultor e sua família, admitida a ajuda de terceiros em caráter eventual;

II – absorverem, na sua exploração, toda a força de trabalho dos membros ativos do conjunto familiar;

III garantirem à família a subsistência e progresso social e econômico.

c) *Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993*- Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à Reforma Agrária, previstos no Capítulo III, Título VII da Constituição Federal:

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

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

II - Pequena Propriedade - o imóvel rural:

a) de área compreendida entre 1 (um) e 4 (quatro) módulos fiscais;”

III – Média Propriedade – o imóvel rural:

a) de área compreendida entre 4 (quatro) e quinze módulos fiscais;”

Considerações

- O inciso II, art. 4º do Estatuto da Terra, ao conceituar propriedade familiar, fala em área máxima fixada para cada região e tipo de exploração; já o Decreto 55.891/65, que regulamentou o Estatuto da Terra, fala em área fixada para cada região e tipo de exploração (retirou a palavra máxima).
- O Estatuto da Terra define o minifúndio como o imóvel rural de área e possibilidade inferiores às da propriedade familiar; o Decreto 55.891/65 classifica como o imóvel rural, para os efeitos do Estatuto da Terra, o minifúndio, quando tiver área agricultável inferior à do módulo fixado para a respectiva região e tipo de exploração. Logo, quando a propriedade tiver área (ou área agricultável, que é mais restrito ainda) abaixo do módulo rural, é considerada como minifúndio e não propriedade familiar.
- Utilizando-se da interpretação da Lei 8.629/93, o INCRA classifica como minifúndio o imóvel rural com área inferior a 1 (um) módulo fiscal.
- Assim, não pode prosperar a interpretação de que a propriedade familiar é aquela com área de até 1 (um) módulo rural, e sim aquela com **pelo menos** 1 (um) módulo rural, atendendo aos demais requisitos previstos na Lei.

Boa Sorte.

Professor Vilmar