



**O DIREITO DO ESTADO E O DIREITO DA COMUNIDADE: A UTILIZAÇÃO DOS
CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL NA MICRORREGIÃO
DE CONCÓRDIA**

**STATE LAW AND COMMUNITY LAW: THE USE OF RURAL PROPERTY
PURCHASE AND SALE CONTRACTS IN THE CONCÓRDIA MICROREGION**

Cristiane Veruch¹
Morgana Henicka Galio²

RESUMO

A legislação brasileira, prevê expressamente no artigo 65 da Lei nº. 4.504/64, que dispõe sobre o Estatuto da Terra, que o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural. A limitação imposta pela legislação com relação ao tamanho mínimo para divisão do imóvel rural favorece a criação uma realidade paralela às margens da lei, na qual a população, diante da impossibilidade de realização da compra e venda por meio de escritura pública e averbação da matrícula do imóvel, realiza da negociação apenas contrato particular de compra e venda. Este negócio jurídico, no entanto, quando analisado sob o aspecto legal, não transfere a propriedade do bem imóvel, podendo acarretar impasses jurídicos entre as partes, razão pela qual a análise jurídica se torna imprescritível, tanto para o meio acadêmico, como para a população da região que é diretamente afetada. Neste contexto, surge o questionamento sobre qual a utilização e a eficácia dos contratos de compra e venda de imóvel rural na microrregião de Concórdia? Para responder ao questionamento proposto, busca-se analisar os conceitos, origem histórica e requisitos do procedimento de aquisição e transferência de propriedade, bem como investigar os conceitos interpretativos da estrutura agrária e fundiária presentes na legislação brasileira. Conclui-se que apesar de sua questionável legalidade e eficácia, os contratos são amplamente utilizados na microrregião de Concórdia para negociação de bens imóveis de área inferior ao mínimo legal, razão pela qual a análise jurídica da situação é de suma importância tanto para o meio acadêmico, como para a população da região que é diretamente afetada.

Palavras-Chave: Contratos. Compra e venda. Imóvel Rural. Pluralismo jurídico.

¹Acadêmica do Curso de Direito da Universidade do Contestado. Campus Concórdia. Santa Catarina. Brasil. E-mail: crisveruch@yahoo.com.br

²Doutoranda em Direito pelo Programa de Doutorado de Ciências Jurídicas da UMINHO. Mestre em Direito pela UFSC. Professora do Curso de Direito da Universidade do Contestado Campus Concórdia. Santa Catarina. Brasil. ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2660-151X>. E-mail: morgana.galio@unc.br

ABSTRACT

Brazilian legislation, expressly provided in article 65 of Law no. 4,504/64, which provides for the Land Statute, that the rural property is not divisible into areas smaller than the constitutive module of rural property. The limitation imposed by the legislation regarding the minimum size for the division of rural property favors the creation of a reality parallel to the margins of the law, in which the population, faced with the impossibility of carrying out the purchase and sale through public deed and registration of the property, performs the negotiation only private contract of purchase and sale. This legal transaction, however, when analyzed from a legal perspective, does not transfer ownership of the immovable property, and may lead to legal impasses between the parties, which is why the legal analysis of the situation is of paramount importance both for the academic environment and for the population of the region that is directly affected. In this context, the question arises about the use and effectiveness of contracts for the purchase and sale of rural property in the micro-region of Concórdia? To answer the proposed question, we seek to analyze the concepts, historical origin and requirements of the property acquisition and transfer procedure, as well as to investigate the interpretative concepts of the agrarian and land structure present in Brazilian legislation. It is concluded that despite their questionable legality and effectiveness, contracts are widely used in the micro-region of Concórdia for the negotiation of real estate with an area smaller than the legal minimum, which is why the legal analysis of the situation is of paramount importance both for the academic environment, and for the population of the region that is directly affected.

Keywords: Contracts. Buy and sell. Rural Property. Legal pluralism.

Artigo recebido em: 12/12/2022

Artigo aceito em: 22/06/2023

Artigo publicado em: 30/10/2024

Doi: <https://doi.org/10.24302/acaddir.v6.4649>

1 INTRODUÇÃO

O estado de Santa Catarina, historicamente, tem características distintas do restante do país com relação à estrutura agrária. Isto porque no estado catarinense, desde a época da colonização, verifica-se o predomínio de pequenas propriedades fundiárias.

Com base nas estatísticas cadastrais do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA, 2014), Santa Catarina possuía em 2014 um total de 363.555 imóveis rurais, que ocupavam uma área de 8.972.836,65 de hectares. Destes, somente 1.721 poderiam ser consideradas latifúndios (2 por dimensão e 1.719 por exploração). As microrregiões, especialmente, localizadas mais à oeste no estado de

Santa Catarina, em virtude da configuração histórica e socioeconômica da sua formação, apresentam menor incidência de latifúndios. A microrregião de Concórdia, por exemplo, apresenta 7 (sete) latifúndios, que ocupam 4.009 ha (TALASKA, 2017). Neste contexto, observa-se que a realidade agrária catarinense, especialmente da microrregião de Concórdia, é formada pelas pequenas propriedades rurais.

Ocorre que, a legislação brasileira, prevê expressamente no artigo 65 da Lei nº. 4.504/64, que dispõe sobre o Estatuto da Terra, que o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural. Esse dispositivo, portanto, criou a figura do módulo rural, que representa a quantidade mínima de terra admitida para formação de um imóvel rural, a fim de se evitar a formação de minifúndios.

O Estatuto da Terra é complementado pela Lei nº. 5.858/72, que cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural e determina em seu artigo 8º que nenhum imóvel rural pode ser desmembrado ou dividido em área inferior ao módulo rural determinado para a região. O tamanho do módulo rural é estabelecido pelo INCRA de forma regionalizada, sendo que, atualmente, o módulo rural que compõe a fração mínima para parcelamento na microrregião de Concórdia é de 3 hectares (INCRA, 2022).

A limitação imposta pela legislação com relação ao tamanho mínimo para divisão do imóvel rural favorece a criação uma realidade paralela às margens da lei, na qual a população, diante da impossibilidade de realização da compra e venda por meio de escritura pública e averbação da matrícula do imóvel, realiza da negociação apenas contrato particular de compra e venda. Este negócio jurídico, no entanto, quando analisado sob o aspecto legal, não transfere a propriedade do bem imóvel, podendo acarretar impasses jurídicos entre as partes, além de insegurança jurídica na comunidade. Dessa forma, o presente artigo busca analisar a utilização dos contratos de compra e venda de imóvel rural na microrregião de Concórdia.

Trata-se de pesquisa bibliográfica e documental, realizada a partir da análise doutrinária sobre a matéria, aliada à pesquisa legal e jurisprudencial. Optou-se pelo método dedutivo, porque este permite a compreensão do tema a partir de premissas gerais para em seguida analisar os casos concretos e pontuais. Trata-se, ainda, de abordagem qualitativa, pois possui o objetivo de analisar e compreender a realidade social, bem como, trata-se de pesquisa exploratória, pois busca a melhor

compreensão dos conceitos da estrutura agrária e fundiária na prática regional, aprimorando as ideias sobre estes institutos.

Na primeira seção serão apresentados os argumentos referentes à necessidade de registro na transferência do bem imóvel, contemplando neste tópico informações sobre A Transferência da Propriedade Imóvel na Legislação Brasileira, Módulo Rural X Módulo Fiscal. Seção essa que traz um apanhado de informações sobre a previsão legislativa e o procedimento no Registro de Imóveis, aos efeitos produzidos através do registro, a diferença legislativa entre módulo rural e módulo fiscal e parâmetros para sua utilização. Já na segunda seção contempla informações sobre As Discrepâncias entre a Previsão Legal e sua aplicação prática, A Compra e Venda de Imóveis Rurais no Âmbito Regional, bem como A Interpretação do Problema a partir do Pluralismo Jurídico. Nesta busca-se trazer as informações das particularidades com relação às propriedades na compra e venda dos imóveis. Na terceira e última seção contemplas as considerações finais pertinentes ao estudo.

2 NECESSIDADE DE REGISTRO NA TRANSFERÊNCIA DO BEM IMÓVEL

A característica dos Direitos Reais indica-se com a publicidade dos atos, especialmente ao se tratar imóveis, consolida-se após o registro do respectivo título junto ao Ofício de Registro de Imóveis a qual compete. Imóvel depois da tradição tem-se o respaldo do Código Civil nos art. 108, 1.245, 1267, 1.226 e 1.227. Assim consolida-se com o registro e a tradição, através da publicidade da titularidade dos Direitos reais. Com essa prerrogativa o titular de um direito real passar ter condições legais de opor-se, o direito recai sobre a coletividade. Exemplificando, se alguém adquirir um imóvel por promessa sem ter efetuado o registro apenas gera uma obrigação do promitente outorgar a escritura após o recebimento do valor, o adquiridor tem apenas o direito pessoal, caso não seja cumprida esse direito poderá ser pleitear perdas e danos, bem como cláusulas de juros, correção monetária e eventuais honorários advocatícios. Pois nada impede que o promitente outorgue escritura de compra e venda a um terceiro (SCAVONE, 2020). Em relação aos registros públicos, no Direito Brasileiro, Brandelli (2016, p. 255) salienta que.

Direito brasileiro, o entendimento unânime de que a eficácia do registro predial brasileiro é a de gerar uma presunção relativa em favor do direito inscrito, podendo o registro ser retificado caso não corresponda à realidade, ainda que esse procedimento afete algum terceiro adquirente de boa-fé.

Os registros públicos se submetem às disposições expressas na Lei 6.015/1973, Registros Públicos. Em relação à escrituração de imóveis é preciso observar as alterações previstas na Lei n. 6.216, de 30 de junho de 1975.

No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, 'inter vivos' ou 'mortis causa' quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade (BRASIL, 1973).

O Código Civil de 2002 remete as informações em relação a como se procede a aquisição de imóveis no Brasil, I - pela usucapião; II - pelo registro do título; III - pela acessão; IV – pelo direito hereditário. Essas formas estão destacadas nos Livro III, Título III, Capítulo II, Seções I a III, enquanto que a última está no disposta no Livro V (BRASIL, 2002). No entanto, Santos (2011) afirma que ainda temos outros meios de aquisição de imóveis.

Segundo Brandelli (2016) é através dos registros imobiliários é que se obtêm os meios de publicidade dos atos jurídicas imobiliários, que devam ser oponíveis a terceiros que não participe da confecção. A eficácia que se estende a todas as de certas situações jurídicas somente tem eficácia com a publicidade, visto que esta é a maneira de possibilitar àqueles que não participaram da relação jurídica tomar conhecimento. Transcorre que, enquanto uma situação se mantiver unicamente no âmbito obrigacional, em uma vinculação Inter partes, apenas produzirá efeitos em relação aos protagonistas desta relação jurídica obrigacional. Haja vista que sem que se tenha a publicidade do ato, salienta-se, não poderá afetar terceiros que o desconheçam, portanto, ninguém poderá ser obrigado a respeitar aquilo não tem o conhecimento.

Considerando a efetiva formalização do contrato, faz-se necessário observar com atenção as cláusulas pactuadas, e interrelacionas como os efeitos posteriores do seu registro, Tepedino (2021, p. 42), explica.

Uma vez que o fundamento de juridicidade do contrato se encontrava na vontade manifestada pelos contratantes, somente seria admissível que o pacto produzisse efeitos jurídicos sobre esses sujeitos, descabida qualquer repercussão sobre aqueles que não tivessem manifestado sua concordância. [...] opera-se por duas vias. Enquanto a função social dos contratos determina a observância pelas partes de interesses extracontratuais socialmente relevantes, a boa-fé objetiva impõe aos contratantes e a terceiros o respeito a efeitos contratuais que, sendo de conhecimento público, tornam-se bem jurídico digno de proteção por toda a sociedade.

O registro, realizado no Registro de Imóveis que tenha atribuição territorial estabelecerem ao ato, é constitutivo do direito real instituído ou transmitido entre vivos. Visto que sem que seja este realizado não há nascimento do direito real instituído negocialmente, concernente o contrato na esfera obrigacional. No entanto existe a potencialidade de ingresso na esfera de eficácia real; no direito potestativo à constituição do direito real; salientando que sem registro, direito real não há. Considerando o registro, nesses casos, constitutivo. O móvel que dá causa ao negócio dispositivo e ao registro, consolidado em um negócio jurídico-base, permanece a relevância do ponto de vista jurídico do direito real, de modo que um vício seu emana efeitos na esfera de direitos reais (BRANDELLI, 2016).

2.1 A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE IMÓVEL NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

A conjuntura de uma definição própria de propriedade, no que cabe ao Código Civil, não se tem uma definição de propriedade, mas o proprietário a define em suas particularidades. O CC no art. 1.228 define que ao proprietário, cabe respeitar a função social, podendo nesta, usar, fruir, dispor e reivindicar a coisa que dela incidir. Ressalta-se está impetrada nos direitos reais do Direito Civil, bem como na Constituição Federal no art. 5 XXII, que se submete a propriedade se submete ao princípio da função social. (SCAVONE, 2020).

Em relação aos efeitos produzidos pelo registro público, são três espécies, constitutivo que destaca que sem o registro o direito não nasce. Comprobatório, sendo através do registro que prova a existência em relação a veracidade do ato ou fato a qual se reporta. Publicidade, o ato ou fato precisar estar disponível ao conhecimento de todos os interessados (CENEVIVA, 2010). Sobre a eficácia registral Brandelli (2016, p. 258), salienta:

Em relação à sua eficácia, a publicidade registral imobiliária, sob certa ótica, pode ser constitutiva ou declarativa. Será constitutiva quando tiver o condão de fazer nascer algum direito; quando da publicidade decorrer o nascimento do direito, que não existirá sem o registro. Um direito real de hipoteca, v.g., não existirá se não houver o seu registro no Registro de Imóveis que tiver atribuição para tanto.

Para a efetivação do registro de imóveis rurais no registro imobiliários, deve-se conter descrição, ou seja, menção à sua área, medidas e confrontações, município e distrito em que se situa o imóvel. As confrontações precisam constar a menção correta do lado em que se situam, sendo improprio expressões genéricas, tais como “com quem de direito”, ou “com sucessores” de determinadas pessoas, ainda deve-se sempre tentar indicar o imóvel confrontante indicados pelo número da matrícula, e nas que não sejam possível essa descrição mencionar o nome de seus proprietários. Em relação ao CCIR, descrever a localização e denominação bem como o código do imóvel. Inserção de medidas perimetrais, ângulos e pontos de amarração geodésicos. Quanto a certificação do Incra, caso no imóvel já tenha sido georreferenciado e devidamente certificado, o número da certificação deve ser indicado em campo próprio da matrícula, abaixo da inscrição do CCIR (SOUZA, 2014).

O direito à propriedade, pode ocorrer de por diferentes meios previstos no código civil, ao que se remete eficácia de contratos de compra e venda doação e permuta, maneiras são especificadas no direito positivos de maneira exaustiva e solene, visto que devem se desenvolver mediante a uma esfera dúplice, o contrato e o registro no albo imobiliário, em dois momentos distintos. O bem imóvel somente será transferido ao adquirente no momento que ocorrer o registro da escritura pública, ou excepcionalmente, particular em negócios de baixo valor junto ao Cartório de Registro de Imóveis (SILVA, 2014).

2.2 MÓDULO RURAL X MÓDULO FISCAL

Segundo Souza (2014), a doutrina traz dois critérios de distinção entre prédios rurais (rústicos) e urbanos, sendo o da localização e da destinação econômica. Pelo primeiro critério o imóvel rural será o que estiver fora dos perímetros urbanos do município, o segundo será o imóvel destinado à exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial, não sendo necessário o critério da localização,

prevalecendo atualmente o critério da destinação, previsto no art. 4o, I, do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964).

Estabelece que o Módulo Rural, precisa seguir os critérios mínimos para que o imóvel atenda as finalidades econômicas da propriedade. A Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964, traz a previsão legal em relação definição de Módulo Rural.

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se: I – ‘Imóvel Rural’, o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada; 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 trabalho com a ajuda de terceiros (BRASIL, 1964).

Para Ceneviva (2010) o art. 65 da Lei 4.504/1964, via de a ordem pública impede a divisão de gleba rural em quinhões que sejam inferiores á prevista para o módulo, mesmo que seja para cessar o condomínio preexistente entre proprietários. Salieta que na jurisprudência de início orientava-se no sentido de aquisição de quebra do módulo em caso de divisão, mas posteriormente firmou-se no sentido oposto, firmando a inviabilidade de registro quando o desdobramento resultar de área inferior a do módulo rural.

O módulo rural constitui uma medida ou unidade agrícola padrão, que serve de ponto de referência para a fixação da dimensão econômica dos imóveis rurais. É uma medida de área, correspondente à propriedade familiar (Estatuto da Terra, art. 4., III), que, variando de acordo com as características geográficas e ecológicas da região e com o tipo de exploração nela dominante, tem por escopo assegurar um mínimo de renda, proporcionando ao agricultor e à sua família a subsistência e o progresso econômico-social (SOUZA, 2014).

Já em relação ao Módulo Fiscal estabelece critérios que correspondem a área mínima necessária para que exploração seja viável. A previsão legal descrita na Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 estabelece previsão legal em relação ao Módulo Fiscal.

§ 2º O módulo fiscal de cada Município, expresso em hectares, será determinado levando-se em conta os seguintes fatores: a) o tipo de exploração predominante no Município: I - hortifrutigranjeira; II - cultura permanente; III - cultura temporária; IV – pecuária; V - florestal

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural (BRASIL, 1964).

O conceito inicial do módulo fiscal estava relacionado com o critério técnico destinado para cálculo de Imposto sobre a Propriedade Rural (ITR). No entanto este critério serve para estabelecer parâmetros para classificação do imóvel rural em relação ao tamanho, que segue a classificação estabelecida na Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, pequena propriedade sendo o imóvel entre 1(um) e 4(quatro) módulos fiscais, média propriedade superior a 4(quatro) até 15(quinze) módulos fiscais. Bem como esclarecido no § 3. do art. 50 da Lei n. 4.504/1964, que o módulo fiscal de um imóvel rural será obtido na divisão da área aproveitável pelo módulo fiscal estabelecido pelo município (SOUZA, 2014).

Seguindo a definição dada pelo INCRA, Talaska (2017) o Módulo fiscal é uma unidade de medida expressa em hectares, que é expressa a cada município brasileiro, o a tipologia de exploração que predomina no município, a renda obtida com a exploração predominante, bem como outras explorações existentes no município que embora não seja predominante, mas sejam significativas em função da renda e sua utilização, e conceito da propriedade familiar.

3 AS DISCREPÂNCIAS ENTRE A PREVISÃO LEGAL E SUA APLICAÇÃO PRÁTICA

A realidade do sistema de aquisição imobiliária pelo registro é realidade no Brasil desde 1916, mas anterior na Constituição de 1824 e na Lei de Terras de 13 1850. Em que a constituição imperial foi a primeira do Brasil, e nela já fez constava o direito à propriedade, quando ser ao referir a imóveis, posterior a Lei de Terras dispôs o primeiro formato de registro. Mais tarde a Lei de Hipotecas, instituiu a necessidade de registro como forma de individualizar os imóveis, com intuito de propiciar segurança às relações econômicas que tinham como garantia essas espécies de bens (SILVA, 2014).

O Estatuto da Terra, traz a classificação dos imóveis rurais como minifúndio, propriedade familiar e latifúndio, pelas suas dimensões e formas de exploração. Propriedade familiar está definida no art. 4º, inciso II, do Estatuto da Terra, consagrado

como a área de terra explorada economicamente, direta e pessoalmente pelo agricultor e sua família, em que absorva toda a força de trabalho, promovendo o desenvolvimento socioeconômico desde grupo familiar, na área máxima fixada na vista como uma medida de área que expões a área mínima necessária para promover a subsistência do trabalhador rural, ou seja, o módulo rural expressa fatores ligados a qualidade da terra, clima cultura e tamanho da família na definição, de cada região, esta área responde ao mínimo necessário para garantir sustento e desenvolvimento da propriedade familiar. A propriedade familiar, o Estatuto da Terra art. 4º, inciso IV, caracteriza o minifúndio, conceitualizado como o imóvel rural inferiores às da propriedade familiar, o minifúndio é o imóvel rural de área. Adaptada da Lei nº 4.504/64 (BRASIL, 1964). Identificado por ser um imóvel rural de área extremamente pequena que não possibilita a manutenção de uma propriedade familiar, por possuir dimensão inferior ao que se estabelece o necessário para o desenvolvimento social e econômico do proprietário e de sua família (TALASKA, 2017).

O contrato que tem por proposito a instituição ou a transmissão de um direito real enquanto, acordo subjacente, obrigacional, de criar a obrigação de instituição ou/transmissão do direito real, e acordo de transmissão, ou de constituição, de um direito real, apesar de distintos, são interdependentes, no plano jurídico. Na hipótese em que o cumprimento de uma obrigação se dê por meio de um negócio jurídico como na constituição ou transmissão de um direito real, há a necessidade de um negócio jurídico de disposição. Posteriormente constituirá cumprimento da obrigação implícito e será, por sua vez, concretizado pelo registro imobiliário. Em ambos os contratos: um não pode existir sem o outro, e a manifestação de vontade declarada para a realização do negócio jurídico de direito das obrigações incluindo a necessidade da manifestação de vontade para a execução por meio do ato negócio jurídica de direito das coisas, sendo a obrigação um processo de cumprimento, não sendo possível separar ambas as vontades (BRANDELLI, 2016).

A existência do acordo de transmissão, distinto do negócio jurídico-base que lhe serve de causa, sendo inegável no Direito brasileiro, ocupando-se a compra e venda com reserva de domínio como prova científica. De modo que transmissão do domínio da coisa vendida, que interrompo a transmissão da propriedade até consolidar-se o pagamento do preço, essa condição estabelecida não pode estar nem

na compra e venda, cuja aplicabilidade não é a de transmitir o domínio, nem na tradição, que é incondicional por ser ato-fato jurídico (BRANDELLI, 2016).

3.1 A COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS RURAIS NO ÂMBITO REGIONAL

Ressalta-se que a partir da análise da historiografia brasileira e formação socioeconômica do sul do Brasil, principalmente o estado de Santa Catarina e Rio Grande do Sul, detém particularidades com relação às propriedades fundiárias que o diferenciam do restante da realidade brasileira. Realidade essa formada por pequenas e medias propriedades onde existe o predomínio da produção familiar, que traz consigo uma forte importância tanto na formação econômica, bem como social dentro estado (FERREIRA, 2020).

Segundo verificado no estudo realizado por Talaska (2017) Santa Catarina, no ano de 2014, possuía 363.555 imóveis rurais, de titularidade particular, esses ocupavam uma área total de 8.972.836,65 ha, com média de área de 24,68ha. Averiguou-se que a incidência dos imóveis rurais que se enquadraram como latifúndios pela dimensão ou como latifúndios por exploração, sendo essa característica no estado de Santa Catarina não pode ser desprezada. Bem como, existem no território catarinense, 1.721 latifúndios, esses ocupam 1.005.584,33ha, ou seja, 11,21% de toda a área ocupada por imóveis rurais no estado, com referência aos latifúndios pela dimensão, esses imóveis rurais possuem área territorial superior a 600 vezes, o valor do módulo fiscal do município e/ou a área média dos imóveis rurais da região. Notadamente, estes dois latifúndios por dimensão estão localizados nos municípios de Campo Belo do Sul, microrregião de Lages, e de Vargem Bonita, microrregião de Joaçaba.

Silva (2014) Descreve a existência do alcance dos contratos de compra e venda, considerando esse como uma nova teleologia com a apropriação também da guarda, uma nova concepção em relação aos não proprietários. Demonstrando que a transferência do imóvel não se dá exclusivamente pelo registro público. A atividade jurídica que estabelece o contrato trata-se de uma dinâmica e ultrapassa a divisão de planos, permitindo que o contrato seja interpretado e compreendido em sua finalidade. A transferência dada de propriedade através dos contratos tem por objetivo transferência desta não tão somente, a promessa da transferência, como determinado

na codificação em vigor. Trata-se do direito à propriedade, considerado como acesso constitucionalmente assegurado, garantidos pelos princípios da dignidade, solidariedade e da boa-fé, sempre valorados com base na atribuição do não abuso do direito. Cabendo ao intérprete, nesse viés, considerando a intenção do contrato, o conteúdo da boa-fé, o paradigma solidariza e a alteridade, como meios suficientes à interpretação de que a propriedade sem registro é possível. Em que o paradigma de segurança do registro é fruto da história e já se vê superado pelo surgimento de novas realidades na concretização de negócios.

O sistema de separação dos planos na esfera proprietária pode ser total ou parcial, sendo possível ser absoluta ou relativa. O Sistema se divide em três atos jurídicos, sendo o primeiro em que um contrato de compra e venda tem por finalidade determinar o bem, partes e valores. Já o segundo refere-se ao acordo de transição a respeito da propriedade do bem vendido, e por último refere-se ao preço. Assim cada um desses três momentos pode ocorrer em épocas diferentes a critérios das partes, no entanto a concretização só ocorrerá quando ocorrer o registro, essas três formas descritas ocorrem com total independência (SILVA, 2014).

Em relação à proporção de área ocupada como latifúndios, nas microrregiões catarinense comparando com o total de áreas de imóveis rurais do Brasil As microrregiões, que se localizam mais à oeste no estado de Santa Catarina, em razão da configuração história e socioeconômica que contribuiu a sua formação, dessa maneira apresentam menor incidência de latifúndios. A exemplificar a microrregião de Concórdia, por exemplo, apresenta sete latifúndios, que ocupam 4.009 hectares (TALASKA, 2017).

O estudo publicado pela Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão Rural de Santa Catarina Florianópolis, apresentado no documento NAC (Número agropecuário Catarinense) n. 40, demonstra os números em relação as condições legais das terras ocupadas por produtores rurais segundo a condição legal no Estado de Santa Catarina, delimitado como áreas própria, arrendado, ocupado, em parceria, em regime de comodato, cedida por órgão fundiário entre os anos de 1985 – 2017, dados compilados pelo Censos Agropecuários.

Quadro 1 - Dados compilados pelo Censos Agropecuários

Condição legal das terras	Censos Agropecuários			
	1985	1995	2006	2017
Própria	161.975	171.491	170.913	164.052
Arrendado	30.483	23.639	17.196	21.169
Ocupado	19.930	17.263	9.234	1.404
Em parceria	XXX	9.968	4.297	5.412
Regime de comodato	XXX	XXX	XXX	8.764
Cedida por órgão fundiário	XXX	XXX	2.880	4.668

Fonte: As autoras (2022)

No Quadro 1 nota-se que as áreas próprias neste período, apesar de uma elevação entre os anos de 1995 e 2005, comparando 1985 e 2017 tivemos um aumento para 2.077 de imóveis próprios. Em relação as áreas arrendadas e ocupadas uma queda considerável, no ano de 2017 começa aparecer o regime de comodato, bem como 2006 áreas cedidas por órgão fundiário. Conclui-se assim que no decorrer dos anos passou aparecer não apenas áreas próprias, arrendadas e ocupadas, mas começa aparecer a figura parceiro, regime de comodato e cedida por órgão fundiário

Já a quadro a seguir foi elaborado através de pesquisa dos dados coletados pelo Censo Agropecuário, realizado pelo IBGE em 2017. Esse traz uma realidade regionalizada em relação a divisão da propriedade, que contempla os municípios que fazem parte da AMAUC (Associação dos Municípios do Alto Uruguai Catarinense), sendo eles Alto Bela Vista, Arabutã, Concórdia, Ipumirim, Irani, Itá, Jaborá, Lindoia do Sul, Piratuba, Peritiba, Presidente Castelo Branco, Seara, Xavantina.

Quadro 2 – Realidade regionalizada em relação a divisão da propriedade, que contempla os municípios que fazem parte da AMAUC

Município	Proprietário(a)	Arrendatário(a)	Parceiro(a)	Comodatário(a)	Ocupante
Alto Bela Vista(SC)	343	8	1	2	0
Arabutã (SC)	684	9	13	16	0
Concórdia (SC)	2.691	17	21	27	2
Ipumirim (SC)	858	8	2	2	0
Irani (SC)	593	1	0	0	3
Itá(SC)	580	1	4	4	0
Jaborá (SC)	465	8	7	7	0
Lindoia do Sul (SC)	657	2	0	0	0
Piratuba(SC)	479	7	1	0	0
Piritiba (SC)	345	3	6	0	0
Presidente Castelo Branco(SC)	256	2	0	1	0

Município	Proprietário(a)	Arrendatário(a)	Parceiro(a)	Comodatário(a)	Ocupante
Seara	1.080	17	4	83	0
Xavantina	701	17	2	18	0

Fonte: As autoras (2022)

Trazendo os números para a realidade regional dos municípios que fazem parte da AMAUC, percebe-se que o número de propriedade próprias é um número muito mais elevado, comparando com o arrendatário, parceiro, comodatário e ocupante.

3.2 A INTERPRETAÇÃO DO PROBLEMA A PARTIR DO PLURALISMO JURÍDICO

A temática do pluralismo jurídico é composta por uma rica e complexa multiplicidade de interpretações. Diversas doutrinas e autores variados debatem o pluralismo de teor filosófico, sociológico ou político e o mesmo ocorre com o pluralismo jurídico, que compreende muitas tendências com origens diferenciadas e caracterizações singulares (GALIO, 2022). Mas, mesmo diante da complexidade da situação, pode-se admitir que “o principal núcleo para o qual converge o pluralismo jurídico é a negação de que o Estado seja o centro único do poder político e a fonte exclusiva de toda produção do Direito” (WOLKMER, 2015, p. 13).

É incontestável que diferentes grupos sociais vivenciam cotidianamente múltiplas ordens jurídicas: o direito estatal e aquele produzido por outros grupos, direitos que podem coincidir ou divergir (GALIO, 2022). Assim, uma concepção pluralista do direito admite a coexistência de sistemas jurídicos da mesma natureza, como sistemas jurídicos estatais estaduais e federais, bem como, de natureza distinta, como sistemas jurídicos de origem social, corporativa, eclesiásticos, transnacionais e outros (SÁNCHEZ-CASTAÑEDA, 2016).

Ao considerar a definição de pluralismo jurídico como uma situação em que dois ou mais sistemas jurídicos coexistem no mesmo campo, é possível afirmar que toda sociedade é juridicamente plural, ainda que não tenha um passado colonial, por isso o pluralismo jurídico é um tema central na discussão da relação entre lei e sociedade (MERRY, 1988). Para Wolkmer a expressão “pluralismo jurídico” pode ser definida como a “multiplicidade de manifestações ou práticas normativas num mesmo espaço sociopolítico, interligadas por conflitos ou consensos, podendo ser ou não

oficiais e tendo sua razão de ser nas necessidades existenciais, materiais e culturais” (WOLKMER, 2015, p. 14).

A ideia central do pluralismo jurídico de Wolkmer parte da percepção de que há um esgotamento do modelo jurídico liberal-individualista, oriundo da cultura monista iluminista e racionalizada da tradição ocidental. Nestas condições, a lei não oferece respostas satisfatórias e eficazes às necessidades sociais de segurança, justiça e certeza no atual estágio de evolução das sociedades complexas e conflituosas de massa. Surge, neste contexto, a necessidade de buscar outro fundamento de validade para o mundo jurídico, para além da mera imposição estatal, um paradigma que incida, inexoravelmente, no reconhecimento de novas formas de normatividade resultantes de ações sociais participativas (WOLKMER, 2015).

Sob este prisma, a utilização do contrato de compra e venda de imóvel rural de área inferior ao mínimo legal pode ser compreendido como o direito da comunidade, que se organiza e realiza negócios jurídicos à margem do direito estatal.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se que diante da análise contextual, fica evidente a necessidade da publicidade do ato jurídico contido na legislação, quando da aquisição de imóvel rural, ou seja, consolida-se após o registro do respectivo título junto ao Ofício de Registro de Imóveis.

Observa-se que a Constituição Federal de 88, bem com a Legislação Agrária passou a empregar novas nomenclaturas quando da classificação das propriedades, como minifúndio, propriedade familiar e latifúndio, caracterizadas pelos tamanhos das áreas exploradas.

O Código Civil no art. 1.228, traz a definição que ao proprietário, compete respeitar a função social da propriedade, nesta podendo utilizar, e reivindicar a coisa que dela pertencer. Por isso a importância do registro, pois é através deste que o direito nasce, gerando veracidade e publicidade a este ato. Destaca-se que na efetivação deste registro deve conter descrição do imóvel com as medidas e confrontações, município e distrito que se localiza.

No entanto não se descarta possibilidade de alteração no formato dos registros quando da formalização de sistemas integrados e unificação dos cartórios. Sendo que

o acesso à propriedade pode se efetivar através de promessa constitucional principalmente quando se tratando de acesso aos bens, em especial quando se tratar de moradia, de posses, contrato de compra e trazendo para o ordenamento jurídico situações paralelas criadas pela sociedade que supram a necessidade vivenciada.

Considerando que a microrregião de Concórdia tem grande quantidade de imóveis em área rural, além de ser destaque na produção agrícola estadual, a análise e debate do tema junto à população, para sua conscientização e orientação, é imprescindível para o desenvolvimento regional. Em relação aos contratos apesar de sua questionável legalidade e eficácia, os contratos são amplamente utilizados na microrregião de Concórdia para negociação de bens imóveis de área inferior ao mínimo legal, razão pela qual a análise jurídica da situação faz pertinente, tanto para o meio acadêmico, como para a população da região que é diretamente afetada.

REFERÊNCIAS

ALMADA, Ana Paula P. L. Registro de Imóveis. In: GENTIL, Alberto. **Registros Públicos**. São Paulo: Grupo GEN, 2021. E-book.

ANTONOV, M. Em busca do pluralismo jurídico global. **Revista de Direitos Fundamentais & Democracia**, v. 26, n. 1, p. 238–257, 2021. Doi: <https://doi.org/10.25192/issn.1982-0496.rdfd.v26i12184>.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis: eficácia material**. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

BRASIL. [Código Civil (2002)]. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o código civil. Brasília: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 20 abr. 2022.

BRASIL. **Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm. Acesso em: 20 abr. 2022.

BRASIL. **Lei n. 5.868, de 12 de dezembro de 1972**. Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1972. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15868.htm. Acesso em: 20 abr. 2022.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 05 dez. 2022.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CLÁPIS, Alexandre Laizo. **Lei de registros públicos: comentada**. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

EPAGRI. **Números da agropecuária catarinense**. Florianópolis, SC, 2021. Disponível em https://docweb.epagri.sc.gov.br/website_cepa/publicacoes/Numeros_Agropecuaria_Catarinense_maior_2021_site.pdf. acesso em 01 jun.2023.

FERREIRA, Luiz Mateus da Silva. Estrutura fundiária e concentração da propriedade da terra na colônia de imigrantes Dona Francisca (Joinville), Santa Catarina, 1850-1920. **Estudos Econômicos**, São Paulo, v. 50, n. 3, p. 485-512, jul./set. 2020. Doi: <https://doi.org/10.1590/0101-41615034lmsf>.

GALIO, Morgana Henicka. Pluralismo Jurídico Clássico: conceito e contribuições de Ehrlich, Romano, Malinowski e Gurvitch. In: LIXA, Ivone Fernandes Morcilo; NASPOLINI, Samyra Haydêe Dal Farra. (Coord.). **Direito, literatura e culturas jurídicas**. Florianópolis: CONPEDI, 2022. E-book.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (INCRA). **Estatísticas Cadastrais 1992, 1998, 2003 e 2014**. Brasília: Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR)/INCRA, 2014.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (INCRA). **Sistema Nacional de Cadastro Rural: Índices básicos de 2013**. Disponível em: https://antigo.incra.gov.br/media/docs/indices_basicos_2013_por_municipio.pdf. Acesso em: 20 abr. 2022.

MERRY, Sally Engle. Legal Pluralism, **Law & Society Review**, v. 22, n. 5, 1988.

SÁNCHEZ-CASTAÑEDA, Alfredo. Los orígenes del pluralismo jurídico. In: GONZÁLEZ MARTÍN, Nuria (Coord.). **Estudios jurídicos en homenaje a Marta Morineau, tomo. I: Derecho romano. Historia del derecho**. México: Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2016. p. 471-485. Disponível em: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1855/29.pdf>. Acesso em: 3 jun 2022.

SANTOS, Luís Augusto Busanello dos. Formas de aquisição da propriedade imóvel pelo sistema do código civil e o seu registro. **Doutrinas essenciais de direito registral**, 2011. p. 399-420.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SILVA, Alexandre Barbosa da **A propriedade sem registro**: o contrato e a aquisição da propriedade imóvel na perspectiva civil-constitucional. Orientador: Eroulths Cortiano Junior. 2014. 307 f. Tese (Doutorado) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-graduação em Direito, Curitiba, 2014.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Os imóveis rurais na prática notarial e registral**: noções elementares. 2.ed. São Paulo: IRIB, 2014.

TALASKA, Alcione. Ainda existem latifúndios no Brasil? E em Santa Catarina? Uma análise do espaço agrário catarinense, **Revista Grifos**, n. 42, p. 189-210, 2017.

TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; KONDER, Paula Greco. **Fundamentos do direito civil**. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. 3. v.

WOLKMER, Antônio Carlos. **Pluralismo jurídico**: fundamentos de uma nova cultura do direito. 4. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2015.