

# A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PRIVADA RURAL NO BRASIL \*

RAFAEL AUGUSTO DE MENDONÇA LIMA

SUMÁRIO: I — CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES. II — CONCEITO E CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL RURAL. II.1 — Conceito. II.2 — Classificação. III — DISTINÇÕES ENTRE IMÓVEIS RURAIS E IMÓVEIS URBANOS. IV — A UTILIZAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS E OS SEUS EFEITOS JURÍDICOS. V — A ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS. V.1 — Para Nacionais. V.2 — Para Pessoas Estrangeiras. V.3 — Para Portugueses. VI — CONCLUSÃO.

## I — *Considerações Preliminares*

A propriedade imobiliária rural tem, após o advento do Direito Agrário, no Brasil, um tratamento jurídico distinto do dado aos imóveis urbanos.

A condição especial do imóvel rural, como produtor de bens vitais, é a causa desse disciplinamento diferenciado.

O ordenamento jurídico vigente, relativo aos imóveis rurais, funda-se no princípio da função social da terra e, em consequência, os proprietários de imóveis rurais, cuja exploração atenda a esse princípio, têm um tratamento legal protetor, enquanto que aqueles cujos imóveis não atendam a esse princípio sofrem sanções que se agravam na medida em que a má utilização ou a inexploração perdura, podendo chegar essa sanção à desapropriação por interesse social, na forma e nas condições da legislação agrária vigente.

A grande diferença, assim, entre os imóveis rurais e os urbanos está no fato de que aqueles são produtores de bens vitais e estes servem de base para a construção de benfeitorias e disso resulta o tratamento jurídico distinto, para cada um deles.

Examinaremos a propriedade imobiliária rural naquilo que ela tem de peculiar.

---

\* Conferência realizada no I Congresso de Direito Privado Luso-Brasileiro, em 15 de setembro de 1984 na cidade do Rio de Janeiro.

II.1 — *Conceito*

O imóvel rural é aquele de área contínua, com destinação agrária, independentemente de sua localização.

Este é o conceito legal, constante do art. 4.º, inciso I, da Lei n.º 4.504, de 30/11/1964, o Estatuto da Terra.

Para melhor entendimento do conceito, estudaremos os seus elementos:

a) *Imóvel rural*. É o que tem viabilidade de exploração agrária, podendo estar no meio rural, isto é, fora do perímetro urbano, ou no meio urbano, ou melhor, dentro do perímetro urbano.

O perímetro urbano é fixado segundo os critérios previstos no art. 32 da Lei n.º 5.172, de 25/10/1966, o Código Tributário Nacional.

A viabilidade de exploração agrária existe em função da dimensão do imóvel e não por causa das condições agrônômicas do imóvel; e isto fica claro com a classificação dessa espécie de imóvel, como veremos.

b) *Area continua*. O imóvel rural é um bem uno, caracterizado e identificado pela sua matrícula no Registro Geral de Imóveis e nele registrado em nome do seu proprietário.

Assim, se alguém tem diversos imóveis, intercalados por outros, de terceiros, não poderá tê-los sob uma única matrícula; cada um terá que ter a sua e, nesse caso, cada um será uma unidade imobiliária distinta.

c) *Destinação agrária*. A destinação é a viabilidade de exploração agrária e não a efetiva exploração.

Esta interpretação decorre da classificação do imóvel rural, bem como de sua finalidade e por, finalmente, ser ele um recurso natural renovável que tem a proteção do Direito Agrário.

d) *Localização*. O imóvel é rural por ter viabilidade de exploração agrária e não por estar no meio rural.

Há, assim, uma incoerência na denominação dada a essa espécie de imóvel.

O melhor seria ser denominado imóvel agrário, isto é, aquele que é explorado ou suscetível de exploração, segundo, aliás, o conceito romano de "ager", diferente do "rus", o imóvel inculto.

## II.2 — Classificação

O imóvel rural pode ser assim classificado:

- a) Quanto à dimensão:
  - a.1 — módulo rural;
  - a.2 — minifúndio;
  - a.3 — latifúndio por extensão;
- b) Quanto à exploração:
  - b.1 — propriedade familiar;
  - b.2 — latifúndio por inexploração;
  - b.3 — empresa rural.

Examinemos cada uma dessas espécies.

### a) Quanto à dimensão:

- a.1 — *Módulo rural*. É o imóvel rural com área mínima suficiente para que uma família possa viver e progredir com a sua exploração.

O módulo varia segundo duas condições essenciais, a saber:

- a.1.1. — localização;
- a.1.2 — tipo de exploração.

O módulo rural aumenta na proporção em que o imóvel esteja mais afastado de centro urbano.

Quanto mais distante de centros urbanos, maior será o módulo.

Por outro lado, o módulo é fixado segundo, também, o tipo de cultura. Há culturas que são econômicas em áreas pequenas, como a horticultura. Mas, há outras, como a silvicultura, ou a pecuária, que exigem áreas bem maiores do que a necessária para a horticultura. Assim, não é razoável que o módulo para horticultura seja da mesma dimensão para a silvicultura ou para a pecuária de grande porte.

O módulo é fixado, ainda, em função da tecnologia disponível. Havendo uma melhora na tecnologia utilizada por agricultores de uma região, o módulo dessa região será reduzido.

- a.2 — *Minifúndio*. O minifúndio caracteriza-se pelo fato de ser um imóvel rural com área insuficiente para que uma família possa viver e progredir com a sua exploração.

O minifúndio poderá, no entanto, transformar-se em módulo por dois motivos, a saber:

- a.2.1 — uso de melhor tecnologia; e
- a.2.2 — modificação da exploração, de um tipo que exija maior área, para um outro que necessite de área inferior.

Efetivamente, com melhor tecnologia haverá maior produtividade e, em conseqüência, o minifúndio poderá transformar-se em módulo.

Por outro lado, um imóvel pode estar classificado como minifúndio por nele ser explorada uma atividade que exija área maior do que a disponível. Se houver substituição dessa atividade por uma outra adequada permitirá uma produção econômica e racional e, em conseqüência, o imóvel deixará de ser minifúndio.

- a.3 — *Latifúndio por extensão*. O latifúndio por extensão é o imóvel rural com área superior a 600 módulos médios da propriedade, segundo a região onde se encontrar o imóvel.

b) *Quanto à exploração:*

- b.1 — *Propriedade familiar*. É o imóvel rural classificado como módulo e explorado por uma família, sem o auxílio de terceiros, a não ser eventualmente.
- b.2 — *Latifúndio por inexploração*. Caracteriza-se pela exploração antieconômica e, portanto, anti-sócial, independentemente da sua dimensão.
- b.3 — *Empresa rural*. É o imóvel rural explorado racional e economicamente, independentemente da sua dimensão.

O titular de imóvel classificado desta forma tem dois benefícios: imposto territorial mais reduzido e impossibilidade do seu imóvel ser desapropriado por interesse social.

### III — *Distinções entre Imóveis Rurais e Imóveis Urbanos*

O imóvel rural é aquele suscetível de produção de bens vitais e o urbano é o destinado a servir de base para a construção de benfeitorias.

O imóvel rural é um recurso natural renovável, enquanto o urbano é estéril, no que concerne à produção de bens.

O imóvel rural tem como característica essencial a dimensão: é preciso que tenha uma área mínima suficiente para que possa ser explorado economicamente, ou não.

Por ter dimensão maior do que a do imóvel urbano, o rural pode ser transformado em diversos imóveis rurais ou urbanos.

Efetivamente, a medida que os centros urbanos crescem, a sua população necessita de novos imóveis urbanos e, assim, os imóveis rurais que se encontram dentro do perímetro urbano ou na área de expansão urbana são usualmente transformados em imóveis urbanos.

Esta transformação é disciplinada pelo Direito Agrário e também por normas de Direito Urbanístico e de Direito Administrativo Municipal.

O imóvel rural é disciplinado pelo Direito Agrário, em diversos aspectos, como: aquisição, alienação, utilização, tributação, desapropriação por interesse social, arrendamento, parcerias, etc.

O imóvel urbano é disciplinado pelo Direito Civil, pelo Direito Administrativo e pelo Direito Municipal.

Há, pois, importantes diferenças entre os dois tipos de imóveis.

#### IV — *A Utilização dos Imóveis Rurais e os seus Efeitos Jurídicos*

O imóvel rural pode ser utilizado de diversas formas, a saber:

- a) exploração agrária por seu proprietário;
- b) exploração agrária por arrendatário;
- c) exploração agrária por parceiro;
- d) exploração antieconômica;
- e) exploração racional e econômica;
- f) colonização e parcelamento (desmembramento e loteamento);
- g) exploração por possuidor sem justo título.

Cada uma dessas formas de utilização tem efeitos jurídicos especiais, como veremos a seguir:

##### a) *Exploração agrária por seu proprietário*

O proprietário de imóvel rural tem que cadastrá-lo no órgão competente do Governo Federal, bem como tem que pagar o imposto territorial rural, para poder explorar economicamente o seu imóvel.

A exploração pelo proprietário pode ser racional e econômica ou antieconômica. Conforme uma e outra forma, terá benefícios fiscais e outros, ou sanções. A exploração pelo

proprietário propiciará outros benefícios além do fiscal, tais como:

- a.1 — quanto ao crédito agrário;
- a.2 — quanto à desapropriação por interesse social;
- a.3 — quanto ao associativismo rural (cooperativismo);
- a.4 — quanto à comercialização da produção;
- a.5 — quanto à industrialização da produção;
- a.6 — quanto à assistência técnica, para utilização de melhor tecnologia.

O crédito rural (ou agrário) será mais fácil para quem for o proprietário do solo, do que para quem não o for, pois aquele poderá dar em garantia o imóvel, o que será impossível para este.

O imposto sobre o solo é devido pelo proprietário e obedece ao princípio da progressividade e da regressividade, segundo o qual o tributo é mais elevado para o imóvel explorado de forma anti-econômica, e mais reduzido para o explorado racional e economicamente.

A desapropriação por interesse social só pode ter por objeto imóvel rural explorado de forma antieconômica e situado em área prioritária de reforma agrária, sendo atribuição exclusiva do Governo Federal. Evidentemente, só o proprietário pode ser expropriado e, neste caso, receberá a indenização, pela terra nua, em títulos da dívida agrária, e em dinheiro, pelas benfeitorias.

A exploração por arrendatário obedece a condições legais, a saber:

a) o arrendatário paga um aluguel ao proprietário, que é fixado segundo critérios legais; esse aluguel não poderá ser superior a 15% do valor cadastral do imóvel, incluídas as benfeitorias que entrarem na composição do contrato, salvo se o arrendamento for parcial e recair apenas em glebas selecionadas, para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade, caso em que o preço terá seu limite aumentado para 30% do valor cadastral do imóvel.

b) os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis; no caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-á prorrogado o prazo, nas mesmas condições, até a ultimização desta.

c) presume-se ser de 3 anos o arrendamento por tempo indeterminado, atendido o princípio anterior.

d) o arrendatário, para iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser colhidos antes do término do prazo do arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o locador, a forma de

pagamento do uso da terra pelo tempo que exceder o prazo do contrato.

e) em igualdade de condições com terceiros, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, salvo se o proprietário pretender o imóvel para uso próprio.

f) é vedado o subarrendamento, salvo prévia autorização do proprietário.

g) o arrendatário tem o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis. Será indenizado pelas voluptuárias quando estas tiverem sido autorizadas pelo proprietário.

h) o arrendatário tem preferência à aquisição do imóvel em igualdade de condições com terceiros.

A exploração por meio de parceiros, ou parceria agrária (agrícola, pecuária, agroindustrial e extrativa) caracteriza-se pela cessão pelo proprietário ao parceiro de imóvel rural, no todo ou em parte, para que este o explore, pagando ao proprietário um percentual da produção. Há, assim, um risco para ambas as partes, pois se a colheita ou produção for frustrada, ambos serão prejudicados. A parceria é realizada segundo as seguintes condições especiais:

a) os prazos do contrato serão de 3 anos, salvo às partes pactuarem prazo diferente. O prazo será sempre prorrogado enquanto não for concluída a colheita;

b) o parceiro-outorgado, em igualdade de condições com terceiros, tem preferência à renovação do contrato, salvo se o parceiro-outorgante, ou proprietário, quiser o imóvel para uso próprio;

c) as despesas com a criação de animais, salvo acordo entre as partes, são da obrigação do parceiro outorgado;

d) o proprietário assegurará ao parceiro-outorgado que residir no imóvel, e para atender ao uso exclusivo dele e de sua família, casa de moradia higiênica e área suficiente para horta e criação de animais de pequeno porte;

e) o regulamento da Lei vigente sobre esta matéria, disciplina, de acordo com permissão legal, o seguinte:

e.1 — prazos mínimos de duração segundo os vários tipos de atividades agrárias;

e.2 — bases para as renovações convencionadas;

e.3 — formas de extinção ou rescisão;

e.4 — direitos e obrigações quanto às indenizações por benfeitorias;

e.5 — direito e oportunidade de dispor dos frutos;

e.6 — participação dos frutos: a quota do proprietário não poderá ser superior a:

- e.6.1 — 10% quando concorrer apenas com a terra nua;
- e.6.2 — 20% quando concorrer com a terra preparada e moradia;
- e.6.3 — 30% caso concorra com o conjunto básico de benfeitorias, constituído especialmente de casa de moradia, galpões, cercas, banheiro para gado, valas ou currais, conforme o caso;
- e.6.4 — 50%, caso concorra com a terra preparada e o conjunto básico de benfeitorias enumerados acima e mais o fornecimento de máquinas e implementos agrícolas, para atender aos tratos culturais, bem como sementes e animais de tração, e, no caso de parceria pecuária, com animais de cria em proporção superior a 50% do número total de cabeças objeto da parceria;
- e.6.5 — aplicam-se às parcerias as normas do arrendamento de imóvel rural, no que couberem.

A exploração racional e econômica caracteriza o imóvel rural denominado legalmente como “empresa rural”. Esta denominação é imprópria, pois a empresa pode ser eficiente ou deficiente, enquanto que, para a lei vigente, a empresa rural é somente a eficiente.

O imóvel assim classificado é aquele que atende ao princípio da função social da terra, segundo a Lei n.º 4.504, de 1964, *sic*:

“Art. 2.º, § 1.º — A propriedade da terra desempenha a sua função social quando, simultaneamente:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nele labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
- c) assegura a conservação dos recursos naturais;
- d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e que a cultivam.”

Exploração antieconômica: Entende-se como formas anti-econômicas e anti-sociais de exploração da terra o minifúndio e o latifúndio, este nas suas duas espécies: por extensão e por inexploração, conforme o conceito legal.

Mas um imóvel pode ficar inexplorado e não ser classificado como latifúndio por inexploração quando:

a) o imóvel rural, qualquer que seja a sua dimensão, cujas características recomendam, sob o ponto de vista técnico e econômico, a exploração florestal racionalmente realizada, mediante planejamento adequado e aprovado por órgão competente;

b) o imóvel rural, ainda que de domínio particular, cujo objetivo de preservação florestal ou de outros recursos naturais, haja sido reconhecido para fins de tombamento pelo órgão competente da administração pública federal.

A colonização e o parcelamento são formas indiretas de utilização do imóvel rural, pois por meio dessas formas o proprietário estará alienando o seu imóvel em parcelas.

A legislação vigente prevê a possibilidade da colonização particular e do parcelamento.

A colonização, segundo o conceito legal, é "toda a atividade oficial ou particular que se destine a promover o aproveitamento econômico da terra, pela sua divisão em propriedades familiares ou através de cooperativas."

A colonização, na verdade, é a ocupação de espaços vazios, ou pouco povoados, sem estrutura agrária, para neles implantar-se uma estrutura agrária e possibilitar a sua ocupação racional e planejada, como vem sendo feito na Amazônia Legal.

A par da colonização, temos o parcelamento de imóveis rurais, que se divide em desmembramentos, loteamentos e divisões.

O desmembramento ocorre quando se destaca de um imóvel uma área, que passa a ser um imóvel distinto do original.

O desmembramento pode ser para fins rurais, quando a área ou áreas destacadas forem maiores do que o módulo, ou a fração mínima de parcelamento, permanecendo a área remanescente também superior à essa fração. Os desmembramentos para fins rurais não necessitam de prévia autorização.

O desmembramento pode ser para fins urbanos, e, neste caso, precisa de prévia autorização do órgão federal competente. Caracteriza-se esta espécie de desmembramento por ser a área desmembrada inferior à fração mínima de parcelamento.

O loteamento é um empreendimento imobiliário pelo qual um imóvel rural é dividido em inúmeros outros imóveis, rurais ou urbanos, com construção de infra-estrutura viária e outras necessárias, conforme cada caso.

O loteamento de imóvel rural, quer para fins rurais, quer para fins urbanos, depende de prévia autorização do órgão federal competente.

A divisão de imóvel rural, ou urbano, é o parcelamento de um imóvel para atender à necessidade de extinção de condomínio.

Finalmente, temos a forma de utilização de imóvel rural por possuidor sem justo título, denominado, vulgarmente, como “posseiro”.

O posseiro é aquele, portanto, que ocupa, sem título, imóvel alheio.

Quando o “posseiro” encontra o imóvel inexplorado e o torna produtivo com o seu trabalho e nele tiver morada permanente e cultura efetiva por cinco anos, sem interrupção, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, e o imóvel possuído for do domínio privado ou terra devoluta, poderá adquiri-lo por meio de ação declaratória: é chamado usucapião *pro labore*, ou usucapião especial, para distingui-lo do usucapião civil, ordinário e extraordinário.

Se a posse for em terra do domínio privado e houver muitas situações idênticas numa mesma região, criando tensão social rural, a região poderá ser declarada prioritária, para fins de reforma agrária, e os imóveis rurais ocupados por “posseiros” e os classificados como latifúndios por inexploração, poderão ser desapropriados por interesse social pelo Governo Federal, para, exatamente, poder alienar para esses posseiros imóveis rurais do tamanho do módulo caracterizador da propriedade familiar da região.

Se a posse for em terra devoluta e esta for discriminada, os posseiros, com morada permanente e cultura efetiva, há mais de ano antes do início da discriminação, terão as suas posses legitimadas, na forma prevista na legislação vigente.

Se a posse, em terras devolutas, for há mais de 5 anos, os posseiros poderão obter a aquisição da propriedade mediante requerimento ao titular do domínio das terras ocupadas (União ou Estados), não precisando, portanto, propor a ação declaratória.

## V — A Alienação de Imóveis Rurais

### V.1 Para nacionais

A alienação de imóveis rurais para pessoas físicas ou jurídicas nacionais distingue-se da alienação de imóveis urbanos somente porque há a exigência legal do prévio cadastramento e quitação com o imposto territorial rural.

### V.2 Para Pessoas Estrangeiras

A Lei n.º 5.709, de 7.10.1971 e o Decreto n.º 74.965, de 26.11.1974, que a regulamenta, assim fixam as condições gerais

para a aquisição de imóveis rurais por pessoas, naturais ou jurídicas, estrangeiras, fundados no art. 153, § 34, da Constituição Federal:

a) o estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista na referida Lei n.º 5.709;

b) são equiparadas às pessoas jurídicas estrangeiras, para os efeitos da lei em questão, as empresas brasileiras cujo capital seja detido, na sua maior parte, por pessoas estrangeiras, naturais ou jurídicas, que tenham residência ou sede no exterior;

c) a aquisição de imóvel rural situado em área considerada indispensável à segurança nacional, por pessoa estrangeira, depende do assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional;

d) na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira é da essência do ato a escritura pública;

e) da escritura constará, obrigatoriamente:

e.1 — menção do documento de identidade do adquirente, se pessoa natural;

e.2 — prova de residência no território nacional;

e.3 — quando for o caso, autorização do órgão competente ou assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional;

f) quando se tratar de pessoa jurídica estrangeira, constará da escritura a transcrição do ato que concedeu autorização para a aquisição da área rural, bem como dos documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para o seu funcionamento no Brasil;

g) a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, naturais ou jurídicas, não poderá ultrapassar a 1/4 da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no Livro Auxiliar de que trata o art. 12 da Lei n.º 5.709;

h) as pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada município, de mais de 40% de 1/4 da área do município;

i) são excluídas das restrições do art. 12 (alíneas g e h, acima) as aquisições de imóveis rurais:

i.1 — inferiores a 3 (três) módulos;

i.2 — que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou de instrumento

particular devidamente protocolado no registro competente, e que tiverem sido cadastrados no órgão federal competente em nome do comprador, antes de 10 de março de 1969;

j) o Presidente da República poderá, mediante Decreto, autorizar a aquisição de imóvel rural além dos limites fixados nas alíneas *g* e *h*, quando se tratar de imóvel rural vinculado a projetos julgados prioritários ou em face dos planos de desenvolvimento do País;

l) a aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições da Lei n.º 5.709, é nula de pleno direito. O tabelião que lavrar a escritura e o oficial do registro que a transcrever responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica. O alienante ficará obrigado a restituir ao adquirente o preço deste recebido.

Além das condições gerais acima enumeradas, há condições especiais, para pessoas naturais e para pessoas jurídicas.

### V.3 *Alienação para portugueses*

Os portugueses têm um estatuto próprio, no Brasil, que decorre da Convenção sobre igualdade de direitos e deveres entre brasileiros e portugueses, firmada em Brasília, a 7 de setembro de 1971, aprovado por Decreto Legislativo n.º 82, de 24 de novembro de 1971.

O Decreto n.º 70.436, de 18 de abril de 1972, regulamentou o Decreto Legislativo acima mencionado e, portanto, a aplicação da referida Convenção.

O Decreto n.º 70.436 dispõe que os portugueses podem adquirir, desde que o requeiram, os seguintes direitos com as obrigações decorrentes:

- a) ingressar no serviço público;
- b) exercer o comércio, a indústria, a agricultura e o magistério em qualquer grau;
- c) ser proprietário de empresa jornalística, de televisão e radiodifusão sem contudo assumir a responsabilidade ou orientação intelectual ou administrativa das mesmas; ser acionista de sociedade anônima proprietária dessas empresas;
- d) explorar jazidas, minas e demais recursos minerais e potenciais de energia hidráulica;
- e) ser proprietários de aeronave brasileira;

- f) ser corretor de navios, não podendo ser proprietário, armador ou comandante de navio nacional, saldo navio pesqueiro; ser corretor de fundos públicos, leiloeiro e despachante aduaneiro;
- g) ser proprietário de terras ou estabelecimentos industriais ou comerciais junto às fronteiras;
- h) administrar ou representar sindicatos;
- i) ser prático de barras, portos, rios, lagos e canais;
- l) prestar assistência religiosa em escolas, hospitais e presídios, não podendo prestar assistência religiosa às forças armadas ou auxiliares.

Os portugueses adquiriram, ainda, outros direitos, que estão implícitos nos arts. 1.º, 2.º, 3.º, 7.º, 9.º e 13 do Decreto n.º 70.391.

Desta forma, os portugueses, que tiverem obtido a equiparação de direitos, poderão adquirir livremente imóveis rurais, sem quaisquer restrições. Os que não tiverem adquirido a equiparação de direitos serão considerados estrangeiros, para todos os efeitos.

## VI — Conclusão

Verifica-se, pois, que a propriedade de imóveis rurais, por pessoas de Direito privado, no Brasil, tem um tratamento especial, isto é, distinto do comum, ou do Direito Civil, que ficou restrito aos imóveis urbanos.

É natural que assim seja, pois sendo os imóveis rurais bens de produção de bens vitais e de matérias-primas, precisam ter um disciplinamento especial, protetor da atividade agrária, de forma a não só preservar os recursos naturais da terra, como fazê-la produzir racional e economicamente, para atender às necessidades do país.

O Direito Agrário que, este ano, faz 20 anos, não atingiu, assim, a sua maioridade ainda, mas já está bastante difundido, não só pela legislação abundante mas também pela difusão dada pelas Universidades e Faculdades de Direito, que o ensinam, desde o Estado do Acre, até o Rio Grande do Sul.

Além disso, a doutrina agrária tem se expandido bastante, havendo, ainda, séria preocupação do Governo Federal em fazer a Consolidação das Leis Agrárias, para dar-lhe uma melhor sistematização.

Esta é a visão sucinta sobre o tema abordado.