

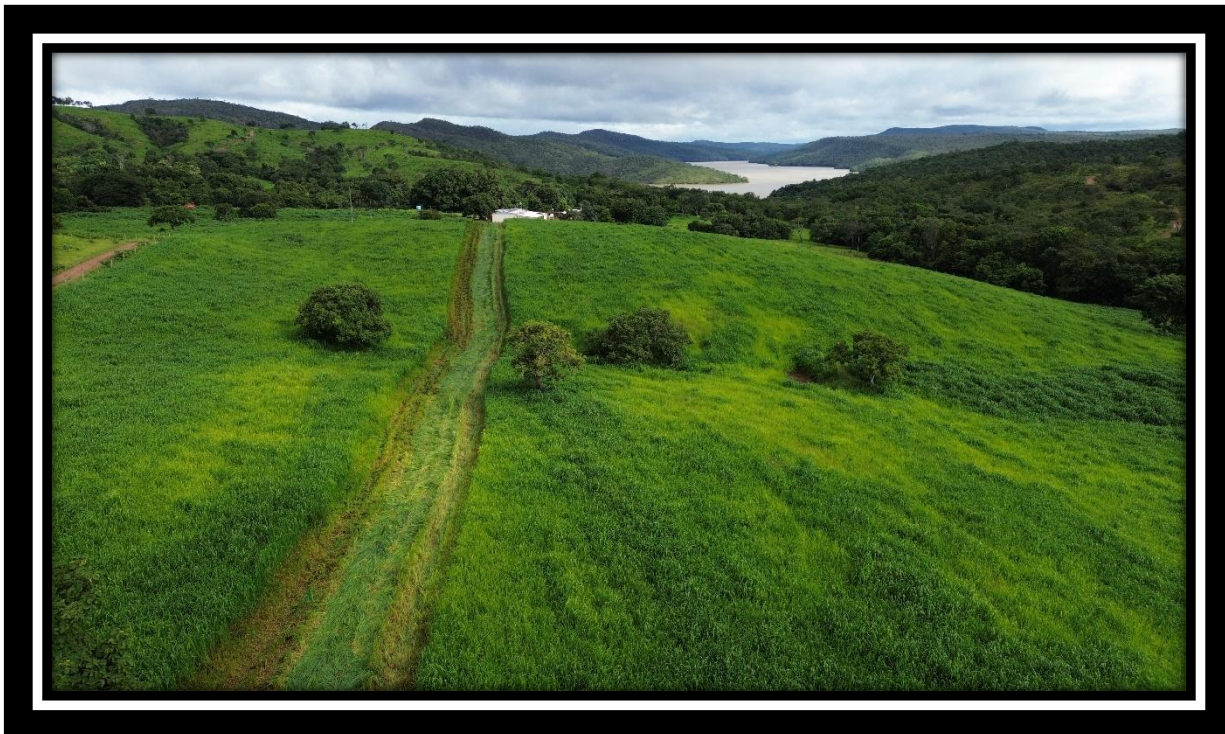
RATIFICAÇÃO DE IMÓVEIS NA FAIXA DE FRONTEIRA

AUTOR: Rodrigo Daniel dos Santos

TUDO QUE VOCÊ
PRECISA SABER
SOBRE O QUE É UM
IMÓVEL EM FAIXA DE
FRONTEIRA E A
URGÊNCIA DE SUA
REGULARIZAÇÃO
PARA NÃO PERDER A
PROPRIEDADE PARA
O GOVERNO

BRASÍLIA (DF) - MARÇO DE 2025
www.rodrigodanieldossantos.com.br

Alerta Vermelho! Seu Imóvel Rural na Faixa de Fronteira Está em Risco! Guia Definitivo Para a Ratificação de Matrícula e a Proteção do Seu Patrimônio



2

Introdução:

Prezado proprietário rural,

Se você possui um Imóvel Rural na faixa de fronteira do Brasil, este e-book é para você! Aqui, vamos te mostrar, em linguagem simples e direta, como proteger seu patrimônio e evitar a perda do seu imóvel para o governo federal.

A faixa de fronteira é uma área estratégica para o nosso país, mas também é uma área com leis específicas e complexas. Se você não estiver atento e não cumprir as exigências legais, poderá perder o direito de ser o proprietário do seu Imóvel Rural.

Não se desespere! Com este guia, você terá todas as informações necessárias para regularizar a situação do seu imóvel e garantir a segurança jurídica do seu patrimônio.

1. Introdução: Entendendo a Faixa de Fronteira (Sem Complicações!)

O Que É Essa Tal de Faixa de Fronteira?

Imagine que o Brasil tem uma "vizinhança" com outros países. A faixa de fronteira é como se fosse uma área especial, de 150 km de largura, que fica pertinho dessas fronteiras terrestres. É como se fosse uma "zona de atenção" para cuidar da segurança do nosso país.

Por Que Cuidar do seu Imóvel Rural Nessa Área É Tão Importante?

Essa faixa de fronteira tem regras diferentes para quem compra, vende ou tem terras por lá. Regularizar o seu imóvel nessa área é como colocar tudo em ordem, para você não ter dor de cabeça no futuro.

Um Pouquinho de História (Sem Ser Chato!):

Antigamente, as leis sobre essa faixa de fronteira eram meio confusas. Mas, em 2015, surgiu uma lei nova (a Lei nº 13.178/2015) que veio para simplificar as coisas e ajudar quem tem Imóvel nessas áreas.

Essa Lei É Sua Amiga!

Essa lei de 2015 é como um "manual de instruções" para você regularizar seu Imóvel Rural e garantir que ele continue sendo seu, sem problemas.

Em resumo: Se você tem um Imóvel Rural perto da fronteira, fique ligado! Entender essa faixa de fronteira e regularizar seu imóvel é essencial para proteger o seu patrimônio.

2. Ratificação de Matrícula: Traduzindo o "Juridiquês"

O Que Significa "Ratificar"?

Imagine que você tem um documento antigo do seu Imóvel Rural. "Ratificar" é como se fosse carimbar esse documento, confirmando que ele ainda vale e que está tudo certo com ele.

Por Que Essa "Carimbada" É Obrigatória?

A lei exige que os Imóveis Rurais na faixa de fronteira passem por essa "carimbada" (ratificação) para garantir que a propriedade é realmente sua e que não tem ninguém contestando isso.

O Que Acontece Se Você Não Fizer Isso?

Se você não "carimbar" o documento do seu Imóvel Rural dentro do prazo, ele pode deixar de ser seu! A lei diz que ele pode passar a ser propriedade do governo (União). Ninguém quer isso, né?

Em resumo: Ratificar a matrícula é como garantir que o seu Imóvel Rural continue sendo sua, sem o risco de perdê-la para o governo.

3. Quem Precisa Se Preocupar Com Isso? Descobrindo Se Você Está Nessa!

Quem Precisa Ratificar?

Nem todo mundo que tem Imóvel Rural na faixa de fronteira precisa se preocupar com a ratificação. Mas, se o seu Imóvel Rural veio de uma "titulação" (documento de propriedade) feita pelo governo do estado em terras que pertenciam ao governo federal, ou se o estado lhe concedeu o título sem autorização do Conselho de Segurança Nacional, então você precisa ratificar.

4

Como Saber Se Preciso Ratificar?

Se você não tem certeza se precisa ratificar ou não, procure um advogado ou o Cartório de Registro de Imóveis da sua região. Eles vão analisar a documentação do seu Imóvel Rural e te dizer se você precisa fazer alguma coisa.

Em resumo: Se você tem dúvidas se precisa ratificar ou não, não espere! Procure um profissional para te orientar e evitar problemas futuros.

4. Meu Imóvel Rural Está Mesmo na Faixa de Fronteira? Descobrindo a Verdade!

Onde Fica Essa Faixa de Fronteira?

Imagine que você está no mapa do Brasil. A faixa de fronteira é uma área de 150 km de largura que acompanha todas as linhas que separam o Brasil dos outros países da América do Sul.

Como Saber Se Meu Imóvel Rural Está Lá?

Existem mapas e sites do governo que mostram direitinho quais cidades e Imóveis Rurais estão dentro dessa faixa. É como se fosse um "detector de faixa de fronteira"!

Sites Para Consultar:

O IBGE tem um material completo sobre os municípios que ficam na Faixa de Fronteira em todo o Brasil, confira no link abaixo:

<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/estrutura-territorial/24073-municipios-da-faixa-de-fronteira.html>

Estados como Mato Grosso do Sul, Mato Grosso e Paraná, através das entidades ligadas ao Agronegócio e aos Tribunais de Justiça, criaram Cartilhas onde tem Mapas mostrando quais cidades estão na Faixa de Fronteira, confira nos links abaixo:

Mato Grosso Do Sul: <https://anoregms.org.br/wp-content/uploads/2024/08/Cartilha-faixa-fronteira-DIGITAL-1.pdf>

Mato Grosso: https://irib.org.br/arquivos/cartilha_faixa_de_fronteira-CAF.pdf

Paraná: <https://www.sistемаfaep.org.br/wp-content/uploads/2024/06/Ratificacao-areas-de-fronteira-1.pdf>

Em resumo: Descobrir se seu Imóvel Rural está na faixa de fronteira é o primeiro passo! Use os mapas e sites do governo para ter certeza.

5. Módulos Fiscais: O Que São e Por Que Importam?

O Que É um Módulo Fiscal?

Pense no módulo fiscal como se fosse uma "medida" usada pelo governo para saber o tamanho ideal de um Imóvel Rural em cada região. É como se fosse uma "régua" para medir os Imóveis Rurais!

Por Que Essa "Régua" É Importante?

O tamanho do seu Imóvel Rural em módulos fiscais influencia no processo de ratificação. Se o seu Imóvel Rural for maior que 15 módulos fiscais, você tem um prazo limite para fazer a ratificação (até outubro de 2025).

Como Saber o Módulo Fiscal do Meu Município? Essa informação você encontra na prefeitura da sua cidade ou no INCRA.

No site da EMBRAPA também você pode encontrar esta informação: <https://www.embrapa.br/codigo-florestal/area-de-reserva-legal-arl/modulo-fiscal>

Em resumo: Descobrir o tamanho do seu Imóvel Rural em módulos fiscais é importante para saber se você tem prazo para ratificar ou não.

6. Ratificação: Mãos à Obra! O Que Você Precisa Fazer?

Documentos Essenciais: Para começar a ratificar, você vai precisar de alguns documentos, como:

- 1- O documento de propriedade do seu Imóvel Rural (matrícula).
- 2- Seus documentos pessoais (RG, CPF, comprovante de endereço).
- 3- Um mapa do seu Imóvel Rural mostrando onde ele fica na faixa de fronteira.
- 4- Cadeia Dominial – As matrículas e transcrições que mostram a sequência desde a titulação da terra pelos Estados ou União até quando você adquiriu seu Imóvel Rural.
- 5- Outros documentos que comprovam que a propriedade do Imóvel Rural é realmente sua e que não tem ninguém contestando isso.

Onde Conseguir Esses Documentos?

Alguns documentos você já deve ter em casa. Outros, você vai precisar pedir no Cartório de Registro de Imóveis, na prefeitura ou em outros órgãos do governo.

Requerimento de Ratificação:

Você vai precisar preencher um formulário pedindo a ratificação do seu Imóvel Rural. Esse formulário você consegue no Cartório de Registro de

Imóveis e seu preenchimento deve ser auxiliado por um profissional para que não falte nenhum item.

Cartório de Registro de Imóveis: Seu Melhor Amigo! É no Cartório de Registro de Imóveis da sua cidade que você vai dar entrada em toda a documentação e acompanhar o processo de ratificação.

Em resumo: Junte todos os documentos necessários, preencha o requerimento e leve tudo ao Cartório de Registro de Imóveis. Eles vão te ajudar a dar o próximo passo!

7. Preciso de Uma Mãozinha! Quem Pode Me Ajudar?

Não Estou Sozinho Nessa, Né? Calma!

Regularizar uma Propriedade Rural pode parecer complicado, mas você não precisa fazer tudo sozinho. Existem profissionais que podem te dar uma mãozinha:

Advogado: Ele vai te explicar as leis e te ajudar a juntar os documentos certos, e auxiliar a desvendar a Cadeia Dominial do seu imóvel.

Engenheiro Agrônomo: Ele vai fazer o mapa do seu Imóvel Rural e te dizer se ele está mesmo na faixa de fronteira.

Cartório de Registro de Imóveis: Lá, eles vão te explicar o que você precisa fazer e acompanhar o processo de ratificação.

Onde Encontrar Essa Galera?

Advogado: Procure profissionais especialistas em Regularização Imobiliária e do Agronegócio. Na internet você encontra boas recomendações, assim como nos sites da OAB.

Engenheiro Agrônomo: Procure no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) do seu estado.

Cartório de Registro de Imóveis: É só procurar no Google o cartório da sua cidade.

Em resumo: Não tenha medo de pedir ajuda! Existem profissionais prontos para te orientar e facilitar o processo de ratificação.

8. Quanto Tempo e Dinheiro Vou Gastar? Falando a Verdade Nua e Crua!

Qual o Prazo Para Fazer Tudo Isso?

Se o seu Imóvel Rural for grande (mais de 15 módulos fiscais), você tem até outubro de 2025 para ratificar. Se for menor, não tem prazo definido, mas é bom não demorar muito!

Quanto Vai Custar?

Os custos variam de caso a caso, mas você vai ter que pagar:

Taxas do Cartório: Para obter as Certidões Atualizadas do Imóvel, Fazer a Escritura de Ratificação e Registrar a Ratificação na Matrícula.

Honorários dos Profissionais: Se você contratar um advogado ou engenheiro, os honorários são combinados conforme o porte do serviço.

Em resumo: Se organize financeiramente e não deixe para a última hora! Quanto antes você começar, mais tempo você tem para pesquisar preços e conseguir descontos.

9. E Se Eu Não Tiver Documento Nenhum do meu Imóvel Rural? Calma, Nem Tudo Está Perdido!

Perdi Tudo! E Agora?

Se você não tem o documento de propriedade do seu Imóvel Rural (matrícula), não se desespere! Ainda dá para regularizar.

O Que Fazer?

Nesse caso, você vai precisar procurar o INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) e o Cartório de Registro de Imóveis de onde o Imóvel Rural está localizado. Eles vão te explicar o que você precisa fazer para conseguir um título de propriedade e quais os passos a seguir.

Também você pode procurar um Advogado Especialista em Direito Imobiliário, para que ele oriente sobre como regularizar seu Imóvel Rural. Existem situações em que a regularização pode ser feita diretamente em Cartório e outras situações que vão depender de uma ação judicial. Cada caso é um caso e todos têm solução.

Em resumo: Se você não tem documento do seu Imóvel Rural comprovando sua propriedade, procure o INCRA, o Cartório de Registro de Imóveis ou um Advogado! Eles vão te ajudar a dar o primeiro passo para regularizar a situação.

10. A Hora É Agora! Garanta A Propriedade do Seu Imóvel Rural ou Diga Adeus Para Sempre!

Seu Imóvel Rural Está Em Jogo!

Chegamos ao fim deste guia e espero que você tenha entendido a seriedade da situação. Se você tem um Imóvel Rural na faixa de fronteira e ainda não ratificou a matrícula, saiba que você está correndo um risco enorme!

O Governo Pode Tomar Seu Imóvel Rural!

A lei é clara: se você não regularizar a situação do seu imóvel até o prazo limite, ele pode ser tomado pelo governo federal e você perderá o direito de ser o proprietário. Já pensou em perder tudo o que você construiu e conquistou com tanto esforço?

O Prazo Está Acabando!

Estamos em março de 2025 e o prazo final para ratificar (para quem tem mais de 15 módulos fiscais) é em outubro de 2025. Isso significa que você tem poucos meses para agir! Não deixe para a última hora, pois a burocracia pode ser demorada e você corre o risco de perder o prazo.

Não Arrisque Seu Patrimônio!

Sei que regularizar uma Propriedade Rural pode parecer complicado e burocrático, mas acredite: é muito melhor enfrentar essa burocracia agora do que perder seu Imóvel Rural para sempre!

Procure Um Advogado Especializado!

Para ter certeza de que você está fazendo tudo certo e evitar erros que podem te custar caro, procure um advogado especializado em direito imobiliário e regularização de terras. Ele vai analisar a documentação do seu Imóvel Rural, te orientar sobre os procedimentos corretos e acompanhar todo o processo de ratificação no cartório.

Não Espere Mais! A hora de agir é agora!

Não deixe que o medo ou a preguiça te impeçam de proteger o seu patrimônio. Procure um advogado, junte os documentos necessários e corra para o Cartório de Registro de Imóveis. O futuro do seu Imóvel Rural está em suas mãos!

Em resumo: A ratificação não é apenas uma obrigação legal, é uma questão de proteger o seu patrimônio e garantir o futuro da sua família. Não perca tempo, procure um advogado e comece a regularizar seu Imóvel Rural hoje mesmo!

Considerações Finais:

10

Este e-book foi criado para te ajudar a entender a importância da ratificação de matrícula dos imóveis na faixa de fronteira e te guiar no processo de regularização. Lembre-se que cada caso é único e pode exigir Documentação Adicional e Procedimentos Específicos. Por isso, é fundamental contar com o auxílio de um profissional qualificado para te orientar e garantir que tudo seja feito da forma correta.

Não perca tempo, proteja seu patrimônio e garanta o futuro da sua família!

Observação: Este e-book tem caráter informativo e não substitui a consultoria de um profissional especializado.

Sobre o autor:

Rodrigo Daniel dos Santos, é Advogado e Professor, Especialista em Direito Imobiliário, MBA em Direito da Economia e da Empresa pela FGV, Especialista em Direito Empresarial, Civil, Processual Civil, Direito de Família e MBA em Negócios Jurídicos Digitais. Seu site é www.rodrigodanieldossantos.com.br onde posta conteúdo jurídico de

interesse nas áreas do Direito Imobiliário, Agronegócio, Família e Empresarial. Contatos: (61) 9 9629-6223 e (61) 9 9994-05411

Paulista de Presidente Prudente (SP), tem a sede do seu escritório em Brasília (DF) e atua em todo o Brasil, em especial no Mato Grosso do Sul em parceria com seu Pai e Mestre Ceciliano José dos Santos, com a SANTOS Advogados, uma banca de Advocacia Artesanal com foco no Cliente mas conectada ao mundo Digital, com o site www.advocaciavip.com.br e telefone 67 9 9982-9129, Rua Apiai, nº 7, em Campo Grande (MS) – Em frente ao Monumento Carro de Boi e Horto Florestal

Espero que este e-book seja útil para você e te ajude a proteger o seu patrimônio! Se precisar de mais alguma coisa, é só me avisar.