

Relação de Documentos

A relação a seguir é uma lista exemplificativa de documentos que servem para comprovação do ato ou fato que enseja a realização do ato cadastral, não exaurindo a possibilidade de comprovação por outros meios de prova admitidos em direito.

A lista serve de parâmetro para anexação de documento comprobatório ao processo digital criado no Portal do Centro Virtual de Atendimento (Portal e-CAC), nos termos do art. 9º desta Instrução Normativa, e deve ser utilizada nas situações em que está sendo apresentado o serviço digital pelo sistema eletrônico Cafir - Coletor Web ou no momento da apresentação do Documento de Informação e Atualização do ITR (Diac) no procedimento simplificado de atualização cadastral.

Quando for apresentado o serviço digital pelo sistema eletrônico on-line do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), os documentos a serem juntados ao dossiê digital de atendimento estão descritos no Recibo de Solicitação de Serviço, servindo a lista a seguir apenas como fonte subsidiária de informação em casos de dúvida quanto aos documentos solicitados no recibo.

Ato Cadastral	Característica, situação, origem ou outro elemento relevante	Documentação apta a comprovar o fato ou situação (lista alternativa e não exaustiva)
1. Inscrição	1.1 Primeira inscrição de imóvel não cadastrado - propriedade	1.1.1 Certidão do Registro Imobiliário; 1.1.2 Escritura pública ou particular de transferência do imóvel, tais como escritura de compra e venda, de doação, de dação em pagamento, de permuta, de divórcio com partilha, com a comprovação do registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI); 1.1.3 Escritura pública de inventário e partilha ou de inventário e adjudicação; 1.1.4 Cartas de sentenças, formais de partilha, cartas de adjudicação, de alienação ou de arrematação, certidões, mandados, alvarás e documentos semelhantes extraídos de autos de processo judicial; 1.1.5 Título de propriedade emitidos por entidade da Administração Pública; 1.1.6 Escritura ou contrato com incorporação do imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica ou, ainda, distrato com a destinação do imóvel após a extinção da pessoa jurídica, com a comprovação do registro no CRI. Obs.: Os formais de partilha, as escrituras onde ocorra partilha, os distratos de extinção de pessoas jurídicas ou outros documentos equivalentes são aptos para que se inscreva o imóvel rural na totalidade de sua área. Nessas situações, os beneficiários devem configurar como condôminos ou compossuidores, a menos da comprovação da delimitação das partes partilhadas e, assim, que cada beneficiário passou a ser titular de uma parcela, conforme definição do inciso III do caput do art. 2º desta Instrução Normativa.
1. Inscrição	1.2 Primeira inscrição de imóvel não cadastrado - posse a justo título	1.2.1 Escritura pública de transferência do imóvel, que não foi levada ao registro imobiliário, tais como escritura de compra e venda, de doação, de dação em pagamento, de permuta, de divórcio com partilha, de compromisso de compra e venda, sua cessão ou promessa; 1.2.2 Escritura pública de constituição de usufruto registrada no CRI; 1.2.3 Sentença judicial ou acordo homologado judicialmente que constituiu ou reconheceu o usufruto em razão de direito de família; 1.2.4 Escritura pública ou particular de alienação fiduciária em garantia, registrada no CRI; 1.2.5 Escritura ou contrato particular de transferência do imóvel, com os elementos necessários à inscrição no Cafir (qualificação das partes e descrição do imóvel, com a indicação da área, limites e/ou confrontantes), acompanhado da comprovação da forma como o alienante adquiriu o imóvel; 1.2.6 Título de posse emitido pela União (Incrá, Ministério do Desenvolvimento Agrário, etc.) ou por órgão de terras dos estados e do DF; 1.2.7 Escritura ou contrato com incorporação do imóvel ao patrimônio de pessoa jurídica ou, ainda, distrato com a destinação do imóvel após a extinção da pessoa jurídica, que não foi levado ao registro imobiliário, com a comprovação do direito da propriedade do titular anterior.
1. Inscrição	1.3 Primeira inscrição de imóvel não cadastrado - domínio útil	1.3.1 Certidão do Registro Imobiliário; 1.3.2 Escritura, formal de partilha, testamento ou escritura pública de inventário comprovando constituição ou transferência da enfiteuse, com a comprovação de registro no CRI; 1.3.3 Certidão da Secretaria do Patrimônio da União, em caso de terreno de marinha.
1. Inscrição	1.4 Por aquisição de área parcial	1.4.1 Todos os documentos citados nos itens anteriores, com a comprovação de que a parte do imóvel que foi adquirida é uma parcela, conforme definição do inciso III do caput do art. 2º desta Instrução Normativa, ou seja, uma parte de terra cujos limites e confrontações estejam devidamente descritos no documento que formaliza sua existência, que não apresente interrupções físicas ou de direito em sua extensão. Obs.: Caso a aquisição não corresponda a uma parcela, deverá ser providenciada alteração de dados cadastrais no Nirf de origem para informar o adquirente da fração ideal como condômino (se o título foi registrado no CRI) ou como compossuidor (no caso de posse a justo título). Se não existia Nirf de origem, deverá ser providenciada a inscrição cadastral do tipo primeira inscrição em condomínio ou com posse.
1. Inscrição	1.5 Por aquisição de área total ou parcial de imóvel rural pelo Poder Público, suas autarquias e fundações	1.5.1 Certidão do Registro Imobiliário; 1.5.2 Escritura pública de transferência do imóvel, tendo como adquirente uma PJ de Direito Público.
1. Inscrição	1.6 Por aquisição de área total ou parcial de imóvel rural pelas entidades privadas imunes	1.6.1 Certidão do Registro Imobiliário; 1.6.2 Escritura pública de transferência do imóvel, tendo como adquirente uma Entidade Imune.
1. Inscrição	1.7 Por aquisição de área total ou parcial de imóvel rural decorrente de arrematação em hasta pública	1.7.1 Certidão do registro imobiliário; 1.7.2 Carta de arrematação.

1. Inscrição	1.8 Por imissão prévia ou desapropriação pelo Poder Público.	1.8.1 Certidão do Registro Imobiliário; 1.8.2 Auto de imissão prévia na posse; 1.8.3 Sentença judicial de desapropriação; 1.8.4 Escritura pública de desapropriação, tendo como expropriante uma PJ de Direito Público.
1. Inscrição	1.9 Imissão prévia ou desapropriação por PJ de direito privado	1.9.1 Certidão do Registro Imobiliário; 1.9.2 Auto de imissão prévia na posse; 1.9.3 Sentença judicial de desapropriação; 1.9.4 Escritura de desapropriação, tendo como expropriante uma PJ de Direito Privado.
1. Inscrição	1.10 Do imóvel em condomínio ou em com posse	1.10.1 Todos os documentos citados nos itens anteriores, com o percentual de participação de cada condômino ou compossuidor na coisa comum e com a documentação que comprove a qualificação ou o número de inscrição no CPF/CNPJ dos condôminos/compossuidores.
1. Inscrição	1.11 Do imóvel do espólio	1.11.1 Todos os documentos citados nos itens anteriores, com a comprovação da morte do titular. Obs.: A cessão de direitos hereditários, que só pode ser feita por escritura pública, não é documento hábil à inscrição do imóvel rural no Cafir em nome do cessionário. Nessa situação, o imóvel deverá ser inscrito em nome do espólio, na totalidade de sua área, até que seja realizada a partilha ou adjudicação do bem em inventário judicial ou extrajudicial. Após a partilha, caso não seja realizada a delimitação das partes adquiridas, o imóvel passará para o condomínio ou com posse formado pelos sucessores que receberem fração ideal como pagamento de meação, herança ou legado.
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.1 Desmembramento	2.1.1 Certidão do Registro Imobiliário; 2.1.2 Documento de alteração gráfica da parcela, como plantas e memoriais descritivos, com a comprovação da transferência dos direitos sobre a parcela desmembrada à pessoa distinta; 2.1.3 Título de transferência da propriedade ou posse com a delimitação da parcela; 2.1.4 Quaisquer dos documentos citados nos itens 1.1 a 1.9, com a comprovação de que a área transferida à pessoa distinta não é inferior à área de uma parcela, conforme definição do inciso III do caput do art. 2º desta Instrução Normativa.
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.2 Anexação	2.2.1 Quaisquer documentos citados nos itens 1.1 a 1.9, com a comprovação ou declaração de que a área adquirida é limítrofe à área já pertencente ao adquirente, cumprido o requisito de que a área anexada não seja inferior à área de uma parcela, conforme definição do inciso III do caput do art. 2º desta Instrução Normativa; 2.2.2 Plantas e memoriais descritivos com a descrição gráfica ou literal dos limites e confrontações das parcelas que compõem o imóvel rural.
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.3 Transmissão, a qualquer título, por alienação da propriedade ou dos direitos a ela inerentes	2.3.1 Quaisquer documentos citados nos itens 1.1 a 1.9.
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.4 Cessão de direitos	2.4.1 Escritura pública ou particular de cessão de direito ou sua promessa, acompanhado da comprovação da forma como o cedente adquiriu os direitos cedidos; Obs.: As cessões de direitos sobre o imóvel rural só são informadas ao Cafir quando importem transferência ou constituição de posse sem subordinação, posto que a posse com subordinação não é posse tributável.
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.5 Constituição de reservas ou usufruto	2.5.1 Escritura pública de constituição de usufruto registrada no CRI; 2.5.2 Sentença judicial que constituiu ou reconheceu o usufruto em razão de direito de família; 2.5.3 Escritura pública ou particular de alienação fiduciária em garantia, registrada no CRI; 2.5.4 Outros escritos públicos, particulares, judiciais ou administrativos que comprovem a constituição de reservas, ônus ou restrições sobre o imóvel. Obs.: As reservas, os ônus ou as restrições sobre o imóvel rural só são informadas ao Cafir quando importem transferência ou constituição de posse sem subordinação, posto que a posse com subordinação não é posse tributável.
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.6 Sucessão causa mortis	2.6.1 Termo de compromisso de inventariante, apenas para informar a condição de espólio e os dados de qualificação do inventariante; 2.6.2 Escritura pública de inventário e partilha ou de inventário e adjudicação; 2.6.3 Formal de partilha ou carta de adjudicação. Obs.: A cessão de direitos hereditários, que só pode ser feita por escritura pública, não é documento hábil à alteração de dados cadastrais no Cafir com o intuito de se informar o cessionário como titular de imóvel rural. Nessa situação, o imóvel deverá continuar inscrito em nome do espólio, na totalidade de sua área, até que seja realizada a partilha ou adjudicação do bem em inventário judicial ou extrajudicial. Após a partilha, caso não seja realizada a delimitação das partes adquiridas, o imóvel passará para o condomínio ou com posse formado pelos sucessores que receberam fração ideal como pagamento de meação, herança ou legado.
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.7 Desapropriação ou imissão prévia na posse do imóvel rural por pessoa jurídica de direito público ou pessoa jurídica de direito privado delegatária ou concessionária de serviço público	2.7.1 Certidão do Registro Imobiliário; 2.7.2 Auto de imissão prévia na posse; 2.7.3 Sentença judicial de desapropriação; 2.7.4 Escritura pública de desapropriação, tendo como expropriante uma PJ de Direito Público ou PJ de Direito Privado. Obs.: Os documentos citados neste tópico não são aptos à transferência de titularidade do Nirf em nome do expropriado/alienante para o expropriante/adquirente, posto que para estas situações é vedada a transferência de titularidade do Nirf por alienação total.
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.8 Retificação ou alteração de área, inclusive quando parte do imóvel passa a integrar zona urbana do município	2.8.1 Certidão do registro imobiliário; 2.8.2 Documento que comprove a alteração gráfica da parcela, como plantas e memoriais descritivos; 2.8.3 Certidão expedida por órgão judicial ou administrativo competente.
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.9 Constituição, alteração ou extinção de condomínio ou com posse	2.9.1 Todos os documentos citados nos itens 1.1 a 1.9, com o percentual de participação de cada condômino ou compossuidor na coisa comum e com a documentação que comprove a qualificação ou o número de inscrição no CPF/CNPJ dos condôminos/compossuidores; 2.9.2 Documento registrado em cartório, quando houver matrícula para o imóvel, ou carta de sentença judicial comprovando a extinção do condomínio.
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.10 Alteração de dados de localização, inclusive nos casos de criação, fusão, desmembramento, alteração de limites e extinção de municípios	2.10.1 Declaração do titular; 2.10.2 Documento que comprove a criação, extinção ou alteração dos limites de municípios, acompanhado de levantamento realizado por órgão competente dos imóveis rurais localizados nas novas áreas municipais demarcadas.
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.11 Alteração de endereço de intimação ou de outros dados constantes do Cafir	2.11.1 Declaração do titular ou outros meios de prova admitidos em direito
3. Alteração de Titularidade por Alienação Total	3.1 Para transferência da totalidade dos direitos sobre o imóvel rural	3.1.1 Quaisquer dos documentos citados nos itens 1.1 a 1.3 e nos itens 2.4 a 2.6, com a comprovação da transferência da totalidade dos direitos sobre o imóvel rural.
4. Cancelamento	4.1 Por transformação em imóvel urbano	4.1.1 Certidão do Registro Imobiliário; 4.1.2 Certidão ou certificado do cadastro urbano, comprovando que toda a área do imóvel rural encontra-se na zona urbana do município.
4. Cancelamento	4.2 Por imissão prévia na posse ou desapropriação por PJ de Direito Público ou Aquisição por PJ de Direito Público ou Entidade Imune	4.2.1 Certidão do Registro Imobiliário; 4.2.2 Auto de imissão prévia na posse; 4.2.3 Sentença judicial de desapropriação; 4.2.4 Escritura pública de desapropriação, tendo como expropriante uma PJ de Direito Público; 4.2.5 Escritura pública de transferência do imóvel, tendo como adquirente uma PJ de Direito Público ou uma Entidade Imune.
4. Cancelamento	4.3 Por imissão prévia na posse ou desapropriação por PJ de Direito Privado	4.3.1 Certidão do Registro Imobiliário; 4.3.2 Auto de imissão prévia na posse; 4.3.3 Sentença judicial de desapropriação; 4.3.4 Escritura pública de desapropriação, tendo como expropriante uma PJ de Direito Privado;
4. Cancelamento	4.4 Perda da propriedade em decorrência de arrematação em hasta pública	4.4.1 Certidão do registro imobiliário; 4.4.2 Carta de arrematação.
4. Cancelamento	4.5 Perda da propriedade reconhecida em sentença declaratória de usucapião	4.5.1 Certidão do Registro Imobiliário; 4.5.2 Sentença judicial.
4. Cancelamento	4.6 Renúncia ao direito de propriedade	4.6.1 Certidão do Registro Imobiliário; 4.6.2 Escritura pública de renúncia, com a comprovação do registro no CRI. Obs.: Obrigatório o preenchimento da Declaração no modelo previsto no Anexo V a esta Instrução Normativa. Caso o pedido seja apresentado pelo aplicativo disponível no sítio da RFB na internet, a declaração será inserida no Documento de Entrada de Dados Cadastrais do Imóvel Rural (Decir).
4. Cancelamento	4.7 Duplicidade de Inscrição Cadastral	4.7.1 Certidão em breve relatório do Cartório de Registro de Imóveis, indicando a relação dos imóveis pertencentes ao titular, ou, se for o caso, certidão negativa da existência do registro imobiliário; 4.7.2 Documentos que comprovem a existência de dois ou mais Nirf para um mesmo imóvel rural. Obs.: A documentação é dispensável caso fique configurado, com base na coincidência ou semelhança de dados cadastrais, que as duas inscrições foram emitidas para o mesmo imóvel rural.
4. Cancelamento	4.8 Inscrição indevida	4.8.1 Certidão negativa do Cartório de Registro de Imóveis que comprove a inexistência do registro imobiliário para o imóvel rural ou certidão em breve relatório indicando a relação dos imóveis do titular matriculados no CRI. Observações: 1. A solicitação da certidão deverá ser feita conforme quesito que esclareça ao registrador que a certidão deverá se referir a quaisquer registros, averbações e atos existentes na serventia em nome do interessado, em qualquer tempo; 2. Obrigatório o preenchimento da Declaração no modelo previsto no Anexo VI a esta Instrução Normativa.
4. Cancelamento	4.9 Anexação de área total	4.9.1 Quaisquer documentos citados nos itens 1.1 a 1.9 e nos itens 2.4 a 2.6, que permita a inferir, a partir da descrição dos limites e das confrontações, que a área alienada foi anexada à área limítrofe pertencente ao adquirente; 4.9.2. Plantas e memoriais descritivos com a descrição gráfica ou literal dos limites e das confrontações das parcelas que compõem o imóvel rural. Observações: 1. A anexação de área total, fato que enseja o cancelamento da inscrição do imóvel rural que teve sua área anexada a outro imóvel rural, é presumida quando se comprova a transferência da titularidade da área total e o acréscimo correspondente de área no imóvel rural limítrofe; 2. Com o uso de procedimento de georreferenciamento com maior precisão em relação ao que foi anteriormente utilizado, é provável ocorrer diminuição da área da parcela cujos limites foram levantados.

5. Reativação	5.1 Com a finalidade de desfazer ato cadastral de cancelamento	5.1.1 Quaisquer documentos que comprovem que o cancelamento da inscrição cadastral foi um ato indevido
---------------	--	--

GLOSSÁRIO

O presente glossário tem a finalidade de esclarecer alguns termos utilizados neste Anexo, sem ter a intenção de esgotar ou ser a única interpretação possível sobre o documento indicado.

Certidão do Registro Imobiliário	É a certificação pelo Cartório de Registro de Imóveis de situação ou fato constante dos livros ou documentos arquivados na serventia. Pode ser expedida em inteiro teor, em resumo ou em breve relato ou, ainda, ter os atributos de negativa, expedida conforme quesitos ou referentes a períodos de tempo.
Certidão em inteiro teor	Extração por meio datilográfico ou reprográfico da transcrição ou das anotações (registros e averbações) na matrícula do imóvel.
Certidão em resumo ou simplificada	Certidão expedida com as principais informações da transcrição ou da matrícula: identificação do imóvel, proprietário e/ou titulares de direitos reais, confrontantes, ônus, restrições e inscrições nos cadastros imobiliários do município, se urbano, ou do Incra, se rural.
Certidão em breve relato ou em relatório	Certidão expedida com resumo das anotações constantes da matrícula ou das informações que foram solicitadas, constituindo-se em um breve relato do que foi solicitado
Certidão quinquenária, quinquenária, vintenária, trintenária.	É a certidão que descreve os atos praticados nos últimos 5, 15, 20 ou 30 anos, respectivamente.
Certidão conforme quesitos	É uma forma de se solicitar informação ao órgão de registro, levantando-se quesitos a serem esclarecidos por meio da certidão, que pode ser fornecida em inteiro teor, em resumo ou em breve relato
Certidão Negativa	É a certidão que atesta a inexistência de um ato, fato ou documento no órgão de registro
Escritura pública	É a formalização de ato ou negócio jurídico por escrito realizado por um tabelião ou notário. A escritura pública é lavrada no livro de notas, do qual é extraído o traslado.
Escrituras ou Contratos Particulares	É a formalização de ato ou negócio jurídico por escrito realizado entre as partes, sem a intervenção de um tabelião. Segundo o art. 108 do Código Civil, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. Apesar disso, a lei autoriza a formalização por escritura particular, independentemente do valor do imóvel, dos contratos celebrados no Sistema Financeiro Habitacional (SFH), da instituição de alienação fiduciária, a doação, da promessa ou compromisso de compra e venda, sua cessão ou promessa de cessão, da constituição de sociedade, da partilha homologada judicialmente. As situações descritas acima como as que são admissíveis o escrito particular não são exaustivas, cabendo àquele que apresentar escrito particular em outras situações indicar a legislação que o admite.
Carta de Sentença	São cópias autenticadas dos autos do processo judicial, com termos de abertura, encerramento, relação dos documentos e outros esclarecimentos, expedidos conforme as orientações de cada tribunal, com a finalidade de que se cumpra o que se decidiu no processo judicial. Podem ser considerados tipos especiais de cartas de sentença, que geralmente envolvem direitos sobre bens imóveis, os formais de partilha, as cartas de adjudicação, de alienação e de arrematação, os mandados de registro, de averbação e de retificação etc. Obs.: No Estado de São Paulo, é autorizada a emissão da carta de sentença pelos serviços notariais (cartórios de notas), conforme art. 213 do Provimento nº 58/89 - Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça. É possível que essa prática também seja adotada em outras unidades da federação.
Formal de Partilha	É o documento que formaliza a partilha de bens entre herdeiros, cônjuges ou conviventes. O formal de partilha é expedido pelo juiz e é extraído dos autos das ações de inventário judicial de bens deixados por pessoa falecida ou das ações de separação, divórcio, anulação de casamento ou dissolução de união estável. Tratando-se de inventário extrajudicial, que se faz por escritura pública, não há formal de partilha, mas escritura pública de inventário e partilha.
Carta de Arrematação em Hasta Pública	É o título executivo expedido pelo juiz da vara de execuções, extraído dos autos da ação na qual foi decretada a hasta pública. Ela comprova a aquisição de propriedade pelo arrematante e serve como título hábil a ser levado ao registro de imóveis.