

Relação de Documentos

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	<p>1.1.1 Certidão do Registro Imobiliário;</p> <p>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);</p> <p>1.1.3 Escritura pública de inventário e partilha ou de inventário e adjudicação;</p> <p>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;</p> <p>1.1.5 Título de propriedade emitidos por entidade da Administração Pública;</p> <p>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.</p> <p>Obs.: Os formais de partilha, as escrituras onde ocorra partilha, os distratos de extinção de pessoas jurídicas ou outros documentos equivalentes são aptos à 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 de que o imóvel foi desmembrado e, assim, que cada beneficiário passou a ser titular de uma parcela, conforme definição do § 2º do art. 2º desta Instrução Normativa.</p>

Ato Cadastral	Característica, situação, origem ou outro elemento relevante	Documentação apta a comprovar o fato ou situação (lista alternativa e não exaustiva)
1. Inscrição	1.2 Primeira inscrição de imóvel não cadastrado – posse a justo título	<p>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;</p> <p>1.2.2 Escritura pública de constituição de usufruto registrada no CRI;</p> <p>1.2.3 Sentença judicial ou acordo homologado judicialmente que constituiu ou reconheceu o usufruto em razão de direito de família;</p> <p>1.2.5 Escritura pública ou particular de alienação fiduciária em garantia, registrada no CRI;</p> <p>1.2.6 Escritura ou contrato particular de transferência do imóvel, com os elementos necessários à inscrição no CRI (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;</p> <p>1.2.7 Título de posse emitido pela União (Incrá, Ministério do Desenvolvimento Agrário...) ou por órgão de terras dos Estados e do DF;</p> <p>1.2.8 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.</p> <p>Obs.: Nas hipóteses 1.2.6 e 1.2.8, caso o documento apresentado seja escritura ou contrato particular, para facilitar a comprovação da cadeia de aquisições do imóvel rural, pode-se preencher o Anexo V a esta Instrução Normativa.</p>

Ato Cadastral	Característica, situação, origem ou outro elemento relevante	Documentação apta a comprovar o fato ou situação (lista alternativa e não exaustiva)
1. Inscrição	1.3 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 § 2º do art. 2º desta Instrução Normativa. 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 à inscrição cadastral do tipo primeira inscrição em condomínio ou com posse.
1. Inscrição	1.5 Por imissão prévia ou desapropriação por PJ de direito público. Aquisição por PJ direito público ou por entidade imune.	1.5.1 Certidão do Registro Imobiliário; 1.5.2 Auto de imissão prévia na posse; 1.5.3 Sentença judicial de desapropriação; 1.5.4 Escritura pública de desapropriação, tendo como expropriante uma PJ de Direito Público; 1.5.5 Escritura pública de transferência do imóvel, tendo como adquirente uma PJ de Direito Público ou uma Entidade Imune.

Ato Cadastral	Característica, situação, origem ou outro elemento relevante	Documentação apta a comprovar o fato ou situação (lista alternativa e não exaustiva)
1. Inscrição	1.6 Imissão prévia ou desapropriação por PJ de direito privado	1.6.1 Certidão do Registro Imobiliário; 1.6.2 Auto de imissão prévia na posse; 1.6.3 Sentença judicial de desapropriação; 1.6.4 Escritura de desapropriação, tendo como expropriante uma PJ de Direito Privado.
1. Inscrição	1.7 Arrematação em hasta pública	1.7.1 Certidão do registro imobiliário; 1.7.2 Carta de arrematação.
1. Inscrição	1.8 Do imóvel em condomínio ou em comosse	1.8.1 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 nº de inscrição no CPF/CNPJ dos condôminos/compossuidores.
1. Inscrição	1.9 Do imóvel do espólio	1.9.1 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 realizado o desmembramento da matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, o imóvel passará para o condomínio ou comosse formado pelos sucessores que receberam fração ideal como pagamento de meação, herança ou legado.

Ato Cadastral	Característica, situação, origem ou outro elemento relevante	Documentação apta a comprovar o fato ou situação (lista alternativa e não exaustiva)
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.1 Desmembramento	2.1.1 Certidão do Registro Imobiliário; 2.2.2 Documento de alteração gráfica da parcela, com a comprovação da transferência dos direitos sobre a parcela desmembrada à pessoa distinta; 2.2.3 Quaisquer dos documentos citados nos itens 1.1 a 1.7, com a comprovação de que a área transferida à pessoa distinta não é inferior à área de uma parcela, conforme definição do § 2º do art. 2º desta Instrução Normativa.
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.2 Anexação	2.2.2 Quaisquer documentos citados nos itens 1.1 a 1.7, 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 § 2º do art. 2º desta Instrução Normativa.
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 1.7. Obs.: Quando a transmissão referir-se à direitos sobre a totalidade da área do imóvel, deverá ser apresentada uma solicitação de Alteração de Titularidade por Alienação Total.
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. Em caso da transferência dos direitos de posse sobre a totalidade da área, deverá ser apresentada uma solicitação de Alteração de Titularidade por Alienação Total.

Ato Cadastral	Característica, situação, origem ou outro elemento relevante	Documentação apta a comprovar o fato ou situação (lista alternativa e não exaustiva)
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.5 Constituição de reservas ou usufruto	<p>2.5.1 Escritura pública de constituição de usufruto registrada no CRI;</p> <p>2.5.2 Sentença judicial que constituiu ou reconheceu o usufruto em razão de direito de família;</p> <p>2.5.3 Escritura pública ou particular de alienação fiduciária em garantia, registrada no CRI;</p> <p>2.5.4 Outros escritos públicos, particulares, judiciais ou administrativos que comprovem a constituição de reservas, ônus ou restrições sobre o imóvel.</p> <p>Obs.: As reservas, ônus ou 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. Em caso da transferência dos direitos de posse sobre a totalidade da área, deve-se apresentar solicitação de Alteração de Titularidade por Alienação Total.</p>
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.6 Sucessão causa mortis	<p>2.6.2 Termo de compromisso de inventariante, apenas para informar a condição de espólio e os dados de qualificação do inventariante;</p> <p>2.6.1 Escritura pública de inventário e partilha ou de inventário e adjudicação;</p> <p>2.6.2 Formal de partilha ou carta de adjudicação.</p> <p>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 o imóvel não seja desmembrado no Cartório de Registro de Imóveis, a inscrição no Cafir passará para o condomínio ou composses formado pelos sucessores que receberam fração ideal como pagamento de meação, herança ou legado.</p>

Ato Cadastral	Característica, situação, origem ou outro elemento relevante	Documentação apta a comprovar o fato ou situação (lista alternativa e não exaustiva)
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	<p>2.7.1 Certidão do Registro Imobiliário;</p> <p>2.7.2 Auto de imissão prévia na posse;</p> <p>2.7.3 Sentença judicial de desapropriação;</p> <p>2.7.4 Escritura pública de desapropriação, tendo como expropriante uma PJ de Direito Público ou PJ de Direito Público;</p> <p>2.7.5 Escritura pública de transferência do imóvel, tendo como adquirente uma PJ de Direito Público ou uma Entidade Imune.</p> <p>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.</p>
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.8 Retificação ou alteração de área, inclusive quando parte do imóvel passa a integrar zona urbana do município	<p>2.8.1 Certidão do registro imobiliário;</p> <p>2.8.2 Documento que comprove a alteração gráfica da parcela;</p> <p>2.8.3 Certidão expedida por órgão judicial ou administrativo competente.</p>
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.9 Constituição, alteração ou extinção de condomínio ou composesse	<p>2.9.1 Todos os documentos citados nos itens 1.1 a 1.7, com o percentual de participação de cada condômino ou compossuidor na coisa comum e com a documentação que comprove a qualificação ou nº de inscrição no CPF/CNPJ dos condôminos/compossuidores;</p> <p>2.9.2 Documento registrado em cartório, quando houver matrícula para o imóvel, ou carta de sentença judicial comprovando a extinção do condomínio.</p>

Ato Cadastral	Característica, situação, origem ou outro elemento relevante	Documentação apta a comprovar o fato ou situação (lista alternativa e não exaustiva)
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.10 Alteração na condição de imunidade ou isenção	2.10.1 Declaração do titular na forma do Anexo VII a esta Instrução Normativa.
2. Alteração de Dados Cadastrais	2.11 Alteração de endereço de intimação e de endereço de localização, inclusive nos casos de criação, fusão, desmembramento, alteração de limites e extinção de municípios	2.11.1 Declaração do titular; 2.11.2 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	2.12 Alteração de outros dados constantes do Cafir	2.12.1 Declaração do titular ou outros meios de prova admitidos em direito
3. Alteração de Titularidade por Alienação Total	3.1 Para transferência da área total do imóvel	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 de que os direitos transferidos referem-se à totalidade da área do imóvel.
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.

Ato Cadastral	Característica, situação, origem ou outro elemento relevante	Documentação apta a comprovar o fato ou situação (lista alternativa e não exaustiva)
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.

Ato Cadastral	Característica, situação, origem ou outro elemento relevante	Documentação apta a comprovar o fato ou situação (lista alternativa e não exaustiva)
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 VII a esta Instrução Normativa. Caso o pedido seja apresentado pelo aplicativo disponível no sítio da RFB na internet, a declaração será inserta no corpo do 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 Nirfs para um 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, se o interessado for titular de outros imóveis rurais matriculados, certidão em breve relatório, indicando a relação de imóveis desta pessoa. 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 IX a esta Instrução Normativa.

Ato Cadastral	Característica, situação, origem ou outro elemento relevante	Documentação apta a comprovar o fato ou situação (lista alternativa e não exaustiva)
4. Cancelamento	4.9 Anexação de área total	<p>4.9.1 Quaisquer documentos citados nos itens 1.1 a 1.7 e nos itens 2.4 a 2.6, com a comprovação de que a área alienada foi anexada à área limítrofe pertencente ao adquirente;</p> <p>Obs.: A anexação de área total, fato que enseja o cancelamento da inscrição do imóvel rural que teve sua área anexada a de 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.</p>
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, quinzenária, 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	<p>É a formalização de ato ou negócio jurídico por escrito realizado entre as partes, sem a intervenção de um tabelião. Exceto nas situações autorizadas por lei, tais como nos contratos celebrados no Sistema Financeiro Habitacional (SFH), na instituição de alienação fiduciária, na doação, na promessa ou compromisso de compra e venda, sua cessão ou promessa de cessão, na constituição de sociedade, na partilha homologada judicialmente, 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.</p> <p>Obs.: 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.</p>

Carta de Sentença	<p>São cópias autenticadas dos autos do processo judicial, com termos de abertura, encerramento, relação dos documento e outros esclarecimentos, expedidos conforme as orientações de cada tribunal, com a finalidade de que se cumpra o que se decidiu no processo judicial.</p> <p>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.</p> <p>Obs.: No Estado de São Paulo, já está autorizada a emissão da carta de sentença pelos serviços notarias (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.</p>
Formal de Partilha	É o título executivo expedido em ações como de inventário, separação, divórcio, anulação ou nulidade de casamento, que indica os bens que couberam ao beneficiário indicado no formal.
Carta de Arrematação em Hasta Pública	É o título executivo expedido nas ações de execução onde ocorreu a hasta pública, que comprova a aquisição de propriedade pelo arrematante e serve como título hábil a ser levado ao registro de imóveis.