

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL POR ESTRANGEIRO

Dra. Maria do Carmo Rezende Carmo Couto
Titular da Comarca de Registro de Imóveis em Atibaia/SP.

ROTEIRO SUGERIDO NO X ENCONTRO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DE SC.

1. **AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO**: submete-se à legislação específica (Lei nº 5.709/71 regulamentado pelo Dec.74.965 de 26.11.74 e itens 91 e seg. do Cap.XX das NSCGJSP) a aquisição ou arrendamento de imóvel rural:

- a) o estrangeiro (pessoa física) *residente* no País (art. 9º, II da Lei nº 5.709/71) que possua RNE, ou não residente desde que adquira imóvel rural aqui localizado (item 68 do Cap.XIV das NSCGJSP);
- b) considera-se equiparado à pessoa natural estrangeira o brasileiro casado com estrangeiro cujo regime determine a comunicabilidade da propriedade (art. da IN INCRA n.88/2017), ou seja, casado sob regime de comunhão universal (Ap. Civ.25.691-0/5) ou parcial de bens (Ap.Civ. 1.036-6/3) ou vivendo em união estável, se mediante comunhão de bens (Processo CG 2010/ 83.224)
- c) a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil;
- d) a pessoa jurídica brasileira cujo controle acionário seja de estrangeiros (pessoas físicas ou jurídicas) que residam ou tenham sede no exterior, (Parecer da Advocacia Geral da União n. CGU/AGU Nº 01/2008 – RVJ- Processo n. 0400.000695/2007-00; e art. 1º , III do Prov. 43/2015 do CNJ).

Nota: se o imóvel se situa em faixa de fronteira há inúmeras restrições na legislação, inclusive é necessário autorização para aquisição de imóvel de qualquer dimensão.

Nota: o brasileiro naturalizado é considerado brasileiro e independe de autorização do INCRA para adquirir imóvel rural no Brasil (BE do IRIB n. 4467)

2. **REQUISITOS:**

- a. **Escritura pública**:- a aquisição ou arrendamento só pode ser por escritura pública (art. 8º da Lei nº 5.709/71 e Prov. CNJ 43/2015) bem como todos os atos de alienação *inter vivos*;
- b. **Declaração**: o adquirente estrangeiro, residente no país, deve declarar na escritura, expressamente, sob responsabilidade civil e penal, que não é proprietário de outros bens imóveis rurais (item 68.4 do cap. XIV)
- c. **Inscrição na Receita Federal**:
 - a)- a pessoa natural tem que ser inscrita no CPF (IN RFB n. 2042/2010)
 - b)- a pessoa jurídica estrangeira deve ser inscrita no CNPJ (IN RFB n. 1183/2011, art. 3º, XII).
 - (1) Escritura de venda e compra - Outorgantes vendedoras não inscritas no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda - Inexistência de óbice justificável para a obtenção da inscrição, ainda que residentes no exterior - Correta exigência do registrador - Recurso não provido. (Apelação nº 0004463-48.2013.8.26.0642 de 30/10/2014)
- d. **Autorização do INCRA**: Observando-se o seguinte:
 - a) Até 03 MEIs -Módulo de Exploração Indefinida-¹ a aquisição por *pessoa física* estrangeira (portadora de RNE) de até 03 MEIs é livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, exceto se o imóvel estiver em zona indispensável à segurança nacional (como as áreas de fronteira), quando depende de licença prévia da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional (**item 68.1 do Cap. XIV**).
 - b) Aquisições acima de 03 MEIs: é necessária a autorização do INCRA (**item 68.1 do Cap.XIV das NSCGJSP**).
 - c) A aquisição de imóvel rural com área entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos por pessoa física estrangeira residente no País dependerá de autorização do INCRA e, se a área territorial exceder a 20 (vinte) módulos, de aprovação do projeto de exploração correspondente. (**subitem 68.2 do Cap.XIV das NSCGJSP**)

¹ MEI- Módulo de Exploração Indefinido- foi fixada nos municípios pela Instrução Especial INCRA n.50 de 1997. Na ZTM- Zona Típica de Módulo - da Região de Bragança Paulista, classificada como A2, um MEI representa 30 hectares.

- d) Aquisição de imóveis acima de 50 MEIS (em área contínua ou descontínua) precisa de autorização do Presidente da República e com prévia anuência do Conselho de Defesa Nacional (art. 3º, “caput”, e § 3º, da Lei nº 5.709/71). Vide Ap. Civ.1.036-6/3
(1) A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não pode exceder a 50 MEIs em área contínua ou descontínua (art.3º da Lei nº 5.709/71).
- e) A aquisição de mais de um imóvel rural com área não superior a 3 (três) MEIs por pessoa física estrangeira residente no País também dependerá de autorização do INCRA, se a soma das áreas dos imóveis pertencentes ao estrangeiro exceder a 03 módulos. (subitem 68.3 do Cap.XIV das NSCGJSP)² (Proc. CG 3.884/2006- Parecer 19/2012)³
(1) Imóvel rural. Aquisição por brasileiro casado com italiana sob o regime de comunhão parcial de bens. Soma das áreas que não excede a três MEIs. Desnecessidade de autorização do INCRA. A autorização do INCRA somente seria necessária para a aquisição se a soma dos imóveis excedesse a 03 MEIs ou se o casamento fosse pelo regime de comunhão de bens. Caso o casal se separe e a meação da estrangeira recaia sobre um, alguns ou todos os imóveis rurais, dependerá de autorização do INCRA. Nesse momento prevalece a regra do item 68.5 do cap.XIV das NSCGJ pouco importando que a extensão dos bens imóveis rurais não supere aos 03 MEIs, visto que ela é italiana e tem residência fora do Brasil. (Proc CG 96.621/2013- DJE de 17/10/2013)
- f) Aquisição de fração ideal: É desnecessária autorização do INCRA para aquisição de fração ideal equivalente a menos de 03 MEIs. Após o Prov.02/2010, (item 68.3, Cap. XIV), é também desnecessária qualquer autorização nas segundas aquisições (desde que os dois imóveis sejam inferiores a 03 MEIS) ou na hipótese de aquisição de segunda fração ideal que junto com a primeira não atinge 03 MEIs.⁴
(1) A base a ser considerada para fins da vedação é a da fração ideal efetivamente adquirida. (Decisão do CGJ no Proc CG 131.869/2011 -DJE de 13.04.2012)
(2) As restrições previstas na Lei nº n.º 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974, tomarão por base a fração ideal pertencente ao estrangeiro, ainda que caracterizado o condomínio *pro indiviso*. (item 71 do Cap.XIV das NSCGJSP)
- g)- Aquisição de mais de uma fração ideal no mesmo imóvel: para fins registrários, deve-se entender por “imóvel rural” aquele descrito em matrícula individualizada, pois cada matrícula representa uma unidade imobiliária. Desta forma, a segunda aquisição de fração ideal sobre o mesmo imóvel não necessita de autorização do INCRA se a área total adquirida for inferior a 03 MEIS porque é considerada como aquisição de um imóvel em etapas, e não segunda aquisição. (Proc. CG 85.020/88). “Essa situação não caracteriza a aquisição de “**mais de um imóvel rural**”, mas apenas o aumento da participação do condômino nas cotas-partes de um mesmo bem imóvel.”⁵
- h)- Aquisição por pessoa física estrangeira NÃO residente no país: A aquisição de bem imóvel rural por pessoa física estrangeira não residente no país, cuja área não poderá exceder a 50 MEIs, em área contínua ou descontínua, dependerá, sempre, de autorização do INCRA, sem prejuízo de outras exigências determinadas em lei, ainda que sua área não exceda a 3 (três) módulos e esteja situado fora de área considerada indispensável à segurança do território (item 68.5 do Cap.XIV)
- i) A Autorização do INCRA é dada pela sede de Brasília-DF, não podendo ser aceita a autorização fornecida pela Superintendências estaduais⁶
- j)- Cancelamento do registro por falta de autorização do INCRA: O art. 3.º da Lei nº 5.709/71 dispõe que são nulos os atos praticados sem autorização do INCRA, quando ela for necessária. Porém, caso tenha havido esta nulidade, cumpre ao INCRA requerer em juízo o cancelamento do título, conforme reza o art. 1.º da lei 6.739/79, não cabendo o cancelamento administrativo direto do registro por simples requerimento desse órgão. (Processo n.º 0022032-63.2007.4.01.3500 do TRF da 1ª Região)

² O item 68.3 do cap. XIV do Prov.58/89 foi alterado pelo Provimento CG 5/2012, que teve por base o Parecer 19/2012 no Proc. CG 3884/2006 e alterado também pelo Prov.14/2012 e 40/2012.

³ A alteração do item 68.3 do Cap.XIV foi feita pela Prov. CG 14 (DJE de 21/05/2012). Antes, vigorava o entendimento de que era necessária autorização do INCRA para a segunda aquisição de imóvel rural mesmo que a soma de ambos fosse inferior a 03 MEIs. (Ap.Civ. 25.691-0/5)

⁴ O entendimento anterior era pela necessidade de autorização do INCRA para a segunda aquisição de imóvel rural, independente da soma ser inferior a 03 MEIs, conforme pode ser visto na Apelação Cível n. 25.691-0/5 da Comarca de Atibaia

⁵ BE do IRIB n. 4075 de 07/06/2011

⁶ Segundo palestra proferida pelo Procurador do INCRA no XXXVIII Encontro do IRIB em Fortaleza, em 2011

h)- Validade da autorização do INCRA: o § 1º do art. 2º do Prov. 43/2015 do CNJ, que regulamentou o registro do arrendamento rural por estrangeiros, fixou que o prazo de validade da autorização do INCRA é de 30 (trinta) dias, período em que deverá ser lavrada a escritura pública, seguindo-se o registro obrigatório na Circunscrição da situação do imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da lavratura do instrumento público.

e. **Independem de autorização do INCRA:**

a)- As aquisições decorrentes de herança (sucessão causa mortis) ou doação em adiantamento de legítima (art. 544 do CC): não precisam de autorização do INCRA, salvo quando se trate de área considerada indispensável à segurança nacional (§ 2º do art. 1º da Lei nº 5.709/71 e **item 67** do Cap. XIV); mas devem, contudo, ser registradas no Livro especial do Registro de Imóveis;

(1) se o adquirente for brasileiro, casado com estrangeiro, mas o imóvel for recebido por herança ou doação com cláusula de incomunicabilidade, não há necessidade de registro especial no livro de aquisições de estrangeiros (Parecer no Processo CG 40/2004). Em qualquer hipótese, deve haver registro no livro de estrangeiro para fins de cômputo das áreas a eles pertencentes no município.

b)- Usucapião: as aquisições por usucapião, em qualquer de suas modalidades, independem de autorização do INCRA (**Item 67.1** do cap.XIV das NSCGSP) ⁷

Nota mesmo com a possibilidade de registro sem a autorização do INCRA, os oficiais registradores devem promover o cadastramento especial e fazer as comunicações referidas nos art.s 10 e 11 da Lei n.º 5.709/1971 e nos art.s 15 e 16 do Decreto n.º 74.965/1974. (**item 67.1** do Cap.XIV)

f. **Outras observações:**

a)- Adjudicação e arrematação: tratando-se de adjudicação, primeiro é necessário saber a sua origem para definir pela necessidade ou não de autorização do INCRA. Sendo adjudicação do direito sucessório, para herdeiro único (art. 1.031, § 1º, CPC) é dispensada a autorização do INCRA. É necessária essa autorização nos demais casos de adjudicação: (i) em ação de execução de dívidas (art. 647, inc. I, c.c. os arts. 685-A e 685-B, do CPC); (ii) em procedimento judicial de exercício de direito de preferência (art. 1.119, do CPC); (iii) para o credor do Espólio (art. 1.017, § 4º, do CPC); (iv) nas ações de obrigação de fazer, que envolvam direitos sobre transmissão de direito real sobre imóveis (art. 1.418, do CC, e arts. 16 e 22, do Decreto-lei 58/37).⁸ Também é necessária a autorização nas arrematações.

(1) É necessária autorização do INCRA para fins de registro de aquisição em virtude de adjudicação ou arrematação provenientes de ações judiciais. (Ap.Civ. 0059109-62.2011. 8.26.0000).

b)- Instituição de usufruto: as restrições aos direitos devem ser interpretadas restritivamente e não há previsão legal para exigência de autorização do INCRA para a instituição do usufruto.

(1)- Negativa de registro de escritura pública de venda e compra de imóvel rural – Aquisição de usufruto por estrangeiro - Desnecessidade da autorização expedida pelo INCRA – Princípio da legalidade estrita – Recurso provido. (Ap. Civ. nº 0009584-92.2012.8.26.0189)

c)- Arrendamento: A Lei n. 8.629/1993, em seu art. 23 dispõe que o estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica autorizada a funcionar no Brasil só poderão arrendar imóvel rural na forma da Lei nº 5.709/71. No mesmo sentido o Prov. CNJ 43/2015. Aplicam-se ao arrendamento todos os limites, restrições e condições aplicáveis à aquisição de imóveis rurais por estrangeiro (§ 1º do art.23) Compete ao Congresso Nacional autorizar tanto a aquisição ou o arrendamento além dos limites de área e percentual fixados na Lei n. 5.709/71, como a aquisição ou arrendamento, por pessoa jurídica estrangeira, de área superior a 100 módulos de exploração indefinida. (§ 2º do art.23) . Justificando-se essa inclusão visto que o art. 92 § 3º do Estatuto da Terra- Lei n. 4.504/64 c/c artigos 45 e 46 do Decreto n. 59.566/66, prevêem o direito de preferência na aquisição da propriedade rural pelo arrendatário, frente a terceiros, em igualdade de condições.

Nota: De acordo com o art.3º do Prov. 43/2015 do CNJ, as escrituras de arrendamento rural a pessoas estrangeiras deverão ser inscritas no Livro de Registro de Aquisições por estrangeiros.

⁷Na Ap.Civ. 1-6/7 da Comarca de Atibaia, o CSMSP decidiu que era necessária a autorização do INCRA até para fins de registro de ação de usucapião proposta por estrangeiro, ou por brasileiro casado com estrangeiro. Contudo, essa orientação foi alterada no Proc CG 488/2011, e pelo Prov. 14/2002, nos quais foi decidido que a usucapião, em qualquer de suas modalidades, por ser modo originário de aquisição, não se aplicam as restrições previstas na Lei 5.709/71 e no Dec. 74.965/74.

⁸Boletim Eletrônico do IRIB n. 4470

d)- Constituição de direito real de garantia a favor de credor estrangeiro:

(1) Direito real de garantia em favor de instituição financeira com capital estrangeiro. A finalidade de assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional para registro de direito de garantia real sobre imóvel localizado em faixa de fronteira em favor de pessoa jurídica estrangeira é assegurar a segurança nacional. Todavia, tal garantia constitucional, no caso em tela, dá lugar à livre iniciativa, na medida em que o simples benefício de direito real de garantia sobre o imóvel não afeta a segurança nacional, senão quando da execução e eventual adjudicação do imóvel pela entidade estrangeira. Ademais, a Lei 13.097/15, fazendo incluir o §4º no art. 2º da Lei 6.634/79, excetuou a exigência nos casos de constituição de direito real de garantia em favor de instituição financeira. Apelação provida.. (TJRS, Ap.Civ. nº 70062278643, j em 09/7/2015)

e)- Soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar ¼ da superfície dos Municípios onde se situem comprovada por certidão do Registro de Imóveis. A aquisição além desses limites é possível quando, *se tratar de imóvel rural vinculado a projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do País, deve ser autorizada por Decreto* (§ 3º do art.15 do Dec. 74.965/71)

g. Registro no livro especial: toda aquisição ou arrendamento devem ser registrados também no livro próprio, mesmo no caso de aquisição por herança (causa-mortis), e mesmo que o adquirente já seja proprietário de fração do imóvel;

(1) O registro da aquisição deve ser feito, reproduzindo-se das autorizações dadas pelo INCRA (§ único do Art. 18 da IN INCRA n.88/2017)

(2) A autorização do INCRA deve ser objeto de averbação na matrícula do imóvel, logo após o registro da aquisição.

Nota: o arrendamento é apenas registrado no Livro de Aquisições por estrangeiros, não sendo lavrado nenhum ato na matrícula do imóvel.

h. Pessoa física: Devem ser preenchidos os seguintes requisitos:

a) Pessoa física estrangeira residente no país (portadora de RNE) somente poderá adquirir imóvel rural que não exceda a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua. (itens 68 e 72 do Cap. XIV das NSCGJSP)

(1)- até 03 módulos é livre a aquisição, sem autorização do INCRA, desde que não seja proprietário de outros imóveis cuja soma (incluindo a nova aquisição) não ultrapassem aos 3 módulos (subitens 68.1 e 68.3, Cap. XIV das NSCGJSP). Assim, se já possui imóveis e quiser adquirir mais um, é possível, sem autorização do INCRA que a área total não ultrapassar este limite de 03 MEIs.

(2) acima de 3 módulos, até 20 módulos: é necessária apenas autorização do INCRA_(subitem 68.2, 1ª. parte, Cap. XIV);

(3)- acima de 20 módulos: é necessária também a aprovação de projeto de exploração da área em questão; (subitem 68.2-, 2ª. parte, Cap. XIV)

Nota: O Dec. 74.965/74 prevê que para a segunda aquisição de imóvel rural, independentemente do tamanho de cada um deles, mesmo que os dois não somem 03 MEIs, é necessária autorização do INCRA.

b) Pessoa física não residente no Brasil: A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não residente no país, que não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua, dependerá, sempre, de prévia autorização do INCRA, sem prejuízo de outras exigências determinadas em Lei nº, ainda que sua área não exceda a 3 (três) módulos e esteja situado fora de área considerada indispensável à segurança do território nacional.(subitem 68.5 do Cap.XIV das NSCGJSP)

c) Residência: o estrangeiro, para adquirir imóvel rural, deve ter residência permanente o que se comprova com a exibição do RNE ⁹ que é o reconhecimento das autoridades brasileiras de que ele é residente permanente e tem que ter CPF (art. 3º itens VI e XII da IN 1.042/2010 da SRF). Para participar de operação imobiliária no Brasil, é obrigatória a inscrição no CPF, mesmo que do não residente no Brasil (art. 33, V do Decreto 3.000/99 e IN 2042/2010 do Incra)

(1)- O estrangeiro.,para adquirir imóvel no Brasil, tem que estar residindo aqui ao tempo do registro da aquisição, não basta estar residindo ao tempo em que foi lavrada a escritura (Ap.Civ.33.947-0/8)

⁹ Art. 3º ,III da IN INCRA n.88 publicada em 14/12/2017

- d) Especialidade subjetiva: deve ser mencionada a qualificação completa, inclusive regime de bens adotado no casamento (mesmo que tenha casado no estrangeiro) e mesmo que um dos cônjuges seja brasileiro;
- e) Declaração de pessoa física adquirindo imóvel: se o imóvel for inferior a 03 MEIS, deverá constar na escritura que estrangeiro não é proprietário de outro imóvel rural no território nacional (Art. 7º, § 3º, do Dec. 74.965/74), emitida sob sua responsabilidade civil e penal.(Art.68.4 do Cap.XIV da CGJSP).
- f)- Devem também ser mencionadas aa carteira de identidade para estrangeiros (permanente) e o atestado de vida e residência passado pala Secretaria de Segurança Pública;
- g)- Adquirente estrangeiro que tenha filho brasileiro ou ser casado com brasileira sob o regime de comunhão de bens será relevante apenas para excluir as restrições estabelecidas no Art. 12, *caput* e § 1.º, da Lei nº n.º 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Art. 5.º, *caput* e § 1.º, do Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974. (subitem 70.2 do Cap.XIV das NSCGJSP)
- h)- Português: O português só se equipara ao brasileiro, para fins de aquisição de imóveis rurais, portanto sem qualquer restrição, quanto tiver requerido e obtido, do Ministério da Justiça, o reconhecimento, a declaração de igualdade de direitos, quando será expedido um documento neste sentido. (art.10 da IN INCRA n.70/2011, alterada pela IN 76/2013)
- (1) A pessoa natural de nacionalidade portuguesa que pretender adquirir ou arrendar imóvel rural somente não se submete às exigências se tiver certificado de reciprocidade nos termos do § 1º do art. 12 da CF/88 e os Decretos nº 3.927, de 19/09/2001 e o Decreto nº 70.391, de 12/04/72. (art.10 da IN INCRA n.70/2011). O Certificado de igualdade é expedido pelo Ministério da Justiça
- (2)Se o adquirente é português, a proibição de aquisição prevalece, se ele não se valeu dos benefícios do Estatuto de Igualdade (Dec.70.436/72). (Ap.Civ. 238.753 de 1975)
- i)- Limitação por nacionalidade: As pessoas de mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 10% (dez por cento) da superfície do Município. Ficam excluídos dessa limitação (subitens 70.1 e 70.2 do Cap. XIV das NSCGJSP):
- (1) inferiores a 3 (três) módulos;
- (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 instrumento particular devidamente protocolado no Registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA, em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969;
- (3) quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.
- i. **Pessoa jurídica:**
- a) Empresa estrangeira: A empresa estrangeira, para adquirir imóveis no Brasil tem que preencher alguns requisitos:
- (1) estar inscrita no CNPJ (art. 12 § 4º da IN SRF n. 200/02).
- (2) autorização do Ministério da Agricultura, pois para a aquisição de imóvel rural, seja qual for a sua extensão, ou seja, para as pessoas jurídicas não há dispensa para imóvel com menos de 03 módulos (MEIS). (item 69 do Cap.XIV)
- (3) tem que ter um projeto vinculado ao seu objeto social (art. 5º da Lei 5.709/71)
- b) Empresas brasileiras: Conforme Parecer da Advocacia Geral da União CGU/AGU Nº 01/2008 – RVJ- Processo n. 0400.000695/2007-00, as empresas brasileiras que sejam controladas por estrangeiro se equiparam a empresa estrangeira, com as mesmas exigências para aquisição de imóvel rural.
- Aquisição de terras por estrangeiros. Revisão do Parecer GQ-181, de 1998, publicado no Diário Oficial em 22.01.99, e GQ-22, de 1994. Recepção do § 1º do Art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, à luz da Constituição Federal de 1988. Equiparação de empresa brasileira cuja maioria do capital social esteja nas mãos de estrangeiros não-residentes ou de pessoas jurídicas estrangeiras não autorizadas a funcionar no Brasil a empresas estrangeiras
- (1)- Deve ser apresentado o último contrato social e declaração da empresa a respeito de seu controlador. (VIDE NOTAS COM RESUMO SOBRE O ASSUNTO)
- c) Aprovação do Ministério da Agricultura: Quando o adquirente de imóvel rural for pessoa jurídica estrangeira, da escritura correspondente à aquisição constará, obrigatoriamente, a aprovação pelo Ministério da Agricultura, os documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para seu funcionamento no Brasil e, nos casos previstos no § 3.º do art. 12 da Lei

nº n.º 5.709, de 7/10/71, e no § 3.º do art. 5.º do Decreto 74.965, de 26/11/74, a autorização do Presidente da República. (item 47 do Cap.XIV das NSCGJSP)

d) Roteiro a ser seguido:

- 1)- O INCRA editou a IN 76/2013 que traz diretrizes para a aquisição de imóvel rural por empresa estrangeira. Atualmente a IN 88/2017 substituiu a anterior instrução normativa. Verificar se há autorização do INCRA mencionada na escritura. Deve ser verificado, ainda, o objeto social da empresa:
- 2) As sociedades anônimas para serem proprietárias de imóveis rurais devem adotar obrigatoriamente a forma de ações nominativas (art. 19, IV da IN INCRA 88/2017). Isso não se aplica às Autarquias, Fundações Públicas, Empresas Públicas, Empresas de Economia mista (art. 5º do Dec. 200/67)
- 3) Toda operação de fusão, incorporação de empresas, alteração de controle acionário da sociedade ou de transformação da pessoa jurídica brasileira para estrangeira deve obedecer aos ditames da IN n. 88 do INCRA. E o oficial de Registro só pode fazer o registros desses atos com a autorização do INCRA (§ único do art. 18 da IN 88)

RESUMO SOBRE PESSOAS JURIDICAS BRASILEIRAS ADQUIRINDO IMÓVEL RURAL:

- O art. 171 da CF/88 foi revogado pela EC 66 que determinou não poder haver discriminação entre as pessoas jurídicas brasileiras e as estrangeiras, equiparando as duas. No mesmo sentido era o entendimento da Advocacia Geral da União, conforme Pareceres CG de 1994 e AGU GQ-181 de 1997, este último aprovado pelo Presidente da República e publicado no DOE, com efeitos vinculantes para a Administração Federal, o que inclui o INCRA, conforme art. 40 da Lei Complementar n.73/93
- Mas esse parecer foi revisto pela AGU, conforme consta no Parecer da Consultoria Geral da União CGU/AGU-001-RVJ de 03/09/2008, aprovado pelo Advogado Geral da União em 15/10/2009, cuja ementa é a seguinte: *Aquisição de terras por estrangeiros. Revisão do Parecer GQ-181, de 1998, publicado no Diário Oficial em 22.01.99, e GQ-22, de 1994. Recepção do § 1º do Art. 1º da Lei nº 5.709, de 1971, à luz da Constituição Federal de 1988. Equiparação de empresa brasileira cuja maioria do capital social esteja nas mãos de estrangeiros não-residentes ou de pessoas jurídicas estrangeiras não autorizadas a funcionar no Brasil a empresas estrangeiras.*
- O CNJ, no Pedido de Providências nº. 0002981-80.2010.2.00.0000, com base nesse novo entendimento da AGU, baixou orientação em 13/07/2010, para que “*Cartórios de Registro de Imóveis e Tabelionatos de Notas façam observar rigorosamente as disposições da Lei nº 5.709 de 1971 quando se apresentarem ou tiverem de lavrar atos de aquisição de terras rurais por empresas brasileiras com participação majoritária de estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas*”.

Posição no Estado de São Paulo:

- Apesar do Parecer da AGU/2008, a CGJSP entendeu que a aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica brasileira com participação majoritária de estrangeira *não* precisa observar a Lei 5.709/71. (Proc. CG 83.224/2010 com alteração de orientação normativa dada pelo Parecer 461/2012, aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça de SP em 05/12/2012 – DJE de 11/12/2012). Pelo parecer da CGJSP não seria mais necessário examinar o controle acionário das empresas brasileiras que adquirem imóvel rural. Essa decisão foi baseada no decidido pelo TJSP no MS n. 0058947-33.2012.8.26.0000. Com base nisso, foi introduzido o item 69.1 das Normas de Serviço. O item 69.1 do Capítulo XIV das NSCGJSP, acrescentado pelo prov. 40 de 14/12/2012 é do seguinte teor:

69.1. A pessoa jurídica brasileira - constituída sob as leis brasileiras, com sede e administração no Brasil -, não se sujeita ao regime estabelecido pela Lei n.º 5.709, de 7 de outubro de 1971, e pelo Decreto n.º 74.965, de 26 de novembro de 1974, ainda que a maioria de seu capital social e o poder de controle, em qualquer uma de suas manifestações, pertença a estrangeiros residentes fora do Brasil ou a pessoas jurídicas estrangeiras sediadas no Exterior.

- Seguindo esse entendimento, houve decisões do Colendo Conselho da Magistratura: Escritura pública – Aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica brasileira cujo capital social pertence a pessoas físicas estrangeiras com residência no Brasil – Situação que não se amolda à regra do § 1.º do

artigo 1.º da Lei n.º 5.709/1971, que, ademais, não foi recepcionada pela Constituição Federal de 1988 – Equiparação ofensiva ao artigo 190 da CF/1988 – Precedente do Órgão Especial deste Tribunal de Justiça (Mandado de Segurança n.º 0058947-33.2012.8.26.0000) – Recente mudança da orientação normativa da Corregedoria Geral da Justiça (Parecer n.º 461/2012-E) – Título passível de registro, ainda que os sócios tivessem residência no exterior – Dúvida improcedente – Recurso provido. (Ap.Civ. 0003982-50.2012.8.26.0568, da Comarca de São João da Boa Vista –DJE de 25/03/2013)

- A liminar deferida em 06/05/2013 no Mandado de Segurança n. 0008093-73.2013.4.03.0000 do TRF da 3ª Região, publicado no D.E.J.F da 3ª Região de 08/05/2013 suspendeu os efeitos do ato normativo acima, veiculado no Parecer 461/2012-E.
- No Comunicado CG n. 1303/2013, a CGJSP comunicou que a liminar suspendendo os efeitos do parecer 461-12-E subsistiu até a vinda das informações do Exmo. Sr. Corregedor Geral da Justiça, prestadas no dia 22/05/2013 e que, no dia 28 /08/2013, o C. Órgão Especial do E. TRF da 3ª Região, reconheceu sua incompetência para o conhecimento e julgamento do processo, determinando o encaminhamento dos autos ao E. Tribunal de Justiça de São Paulo. (D.J.E. de 23.10.2013 - SP)
- Mesmo após a concessão de liminar no MS acima, o CSMSP na Ap.Civ. nº 0000403-18.2012.8.26.0270, da Comarca de Itapeva, decisão de 23/08/2013- DJE de 26/09/2013, reiterou o entendimento da CGJ e determinou registro de aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica brasileira cujo capital social pertence a pessoa jurídica estrangeira com base na orientação normativa dada no Parecer 461/2012.

j. **Comunicação à Corregedoria Geral de Justiça:** Todas as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros deverão ser obrigatória e trimestralmente comunicadas ao INCRA e à Corregedoria Geral da Justiça, ainda que inaplicáveis as restrições estabelecidas na Lei n.º 5.709, de 7/10/71, e no Decreto n.º 74.965, de 26/11/74 (item 41 e subitem 41.1 da seção V do capítulo XIV e item 92 do Cap.XX das NSCGJSP)

- a)- Após a efetivação do registro no Livro de Estrangeiro, deve ser feita a comunicação à CGJSP, o que atualmente é implementado pelo Portal do Extrajudicial no site no TJSP. Devem ser comunicadas as aquisições e as alienações. Quanto às alienações, não deve ser feita a exclusão do estrangeiro do cadastro, devendo tal comunicação ser feita por escrito, possibilitando que a CGJ continue a ter as informações.
- b)- Após efetuar o cadastramento no *Portal do Extrajudicial*, deve ser encaminhando cópia da planilha cadastrada e da respectiva matrícula para conferência, à Corregedoria Geral da Justiça, observando-se que tal lançamento deverá sempre ser efetuado em nome do estrangeiro, pessoa física ou jurídica esteja ele figurando na qualidade de proprietário, de cônjuge ou companheiro em comunhão de bens. (Proc CG 83.224/2010)
- c)- Quando se tratar de aquisição de imóvel rural situado em área indispensável à segurança do território nacional, a comunicação também será feita, obrigatoriamente, ao Conselho de Defesa Nacional. (subitem 92.4 do Cap. XX das NSCGJSP)
- d)- Alienação posterior: caso o estrangeiro aliene o imóvel que possui a brasileiro, deve ser feita a comunicação deste fato à Corregedoria Geral da Justiça para fins de controle da área disponível para alienação a estrangeiros em cada município (Proc. CG 676/2005)

3. **ANULAÇÃO DE REGISTRO FEITO EM DESCONFORMIDADE COM A LEGISLAÇÃO:**

o estrangeiro, para aquisição de imóveis rurais no Brasil tem que obedecer à legislação específica e apresentar a autorização do INCRA, quando for o caso (artigos 1º, *caput*, 3º, §§ 1º e 2º, da Lei nº 5.709/1971, art. 1º, *caput*, e § 2º do art. 7º do Decreto nº 74.965/1974). A falta de autorização do INCRA, quando necessária, acarreta a nulidade do registro de aquisição do estrangeiro. (artigos 15, da Lei nº 5.709/1971, e 19, do Decreto nº 74.965/1974). O INCRA, ao constatar o registro pode pedir o seu cancelamento administrativo, com base no artigo 214, *caput*, da Lei nº 6.015/1973.

Nota: Há decisões que, inspirada no princípio *pas de nullité sans grief* (não há nulidade se não houve prejuízo), que admite o *saneamento*, em se tratando de aquisição de bem imóvel rural por estrangeiro, tanto pela naturalização do adquirente (Processo CG nº 53.438/1979) como por conta de superveniente alienação da propriedade a brasileiros.(Proc. CG nº 82.194/1987; Proc. CG nº 86.353/1989; Proc. CG nº 87.339/1989; Proc. CG nº 367/1995, Proc. CG 157.626/2013)

- (1) Imóveis rurais – Aquisições por pessoa física estrangeira – Autorização do INCRA – Requisito de validade inexistente – Falta de legitimação – Nulidade de pleno direito em tese caracterizada – Erro de qualificação – Naturalização superveniente – Princípio *pas de nullité sans grief* – Saneamento pelo decurso do tempo – Princípios da segurança jurídica, da proteção à confiança, da moralidade administrativa e boa-fé objetiva

– Princípio da legalidade focado em sua totalidade – Validação dos registros – Multa relativa aos embargos de declaração afastada – Recurso provido. (Proc. CG 157.626/2013)(2)- Imóvel rural. Aquisição por pessoa física estrangeira há mais de 30 anos. Falta de autorização do INCRA – Nulidade de pleno direito em tese caracterizada – Erro de qualificação – Saneamento pelo decurso do tempo – Princípios da segurança jurídica, proteção à confiança, da moralidade administrativa e boa-fé objetiva – Princípio da legalidade focado em sua totalidade – Validação do registro – Cancelamento administrativo afastado.(...) As peculiares circunstâncias analisadas, assim, levam à convalidação do registro, à convalidação *ex ope temporis* que, vale dizer com auxílio de José dos Santos Carvalho Filho, “não decorre propriamente da retificação dos vícios de que o ato está contaminado, mas sim do decurso do tempo e, por conseguinte, da confiança que nele a coletividade já depositou. Ou como prefere Weida Zancaner, operou-se o *saneamento*, não a *convalidação*, pelo decurso do tempo, que, no mais, afirma, “constitui uma das formas de estabilização das relações jurídicas e é capaz, portanto, de forma indireta, de validar atos viciados.” *Nulos ou anuláveis*, os atos administrativos inválidos, alerta Almiro do Couto e Silva, “sanam sempre que sobre eles cair uma camada razoável de tempo, com a tolerância da Administração Pública.” Assim também pensam, entre outros, Celso Antônio Bandeira de Mello, Sergio Ferraz e Adilson Abreu Dallari. (Processo n. 155/1988-Parecer 481/2013-E)

- (2)- Imóveis rurais - Aquisições por pessoa física estrangeira - Autorização do INCRA - Requisito de validade inexistente - Falta de legitimação - Nulidade de pleno direito em tese caracterizada - Erro de qualificação - Saneamento pelo decurso do tempo - Princípios da segurança jurídica, proteção à confiança, da moralidade administrativa e boa-fé objetiva - Princípio da legalidade focado em sua totalidade - Validação dos registros - Cancelamento administrativo afastado. (Proc. CG 470/1991- Parecer 440/2013- DOE de 30/10/2013)
- (3)- Imóveis rurais – Aquisições por pessoa física estrangeira – Autorização do INCRA – Requisito de validade inexistente – Falta de legitimação – Nulidade de pleno direito em tese caracterizada – Erro de qualificação – Naturalização superveniente – Princípio *pas de nullité sans grief* – Saneamento pelo decurso do tempo – Princípios da segurança jurídica, da proteção à confiança, da moralidade administrativa e boa-fé objetiva – Princípio da legalidade focado em sua totalidade – Validação dos registros – Multa relativa aos embargos de declaração afastada – Recurso provido. (Proc CG 157.626/2013- Parecer 444.2013-E)

NORMAS DE SANTA CATARINA

Seção VI

Livro de Cadastro de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro

Art. 636.

O Livro de Cadastro de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro servirá para cadastro especial das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras.

Art. 637.

Trimestralmente, o oficial remeterá à Corregedoria-Geral da Justiça e ao Ministério da Agricultura relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, da qual constem os dados estabelecidos em lei.

§ 1º Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional, a relação mencionada neste artigo deverá ser remetida também à Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

§ 2º Caso não haja aquisições no período considerado, fica dispensada a realização de comunicação.

Art. 808.

Na escritura de aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira, deverá ser consignada declaração sobre o adquirente ser, ou não, proprietário de outro imóvel com área não superior a 3 (três) módulos.

Parágrafo único. O tabelião, além de orientar o adquirente, também fará constar do instrumento a responsabilidade advinda de tal declaração.

