



Novo parecer da AGU – Mudanças nas regras para aquisição de imóvel rural por estrangeiros

22 de agosto - 28 de agosto, 2010

Autores

- Luciano Garcia Rossi
- Fabio Rocha Pinto e Silva

Sócio e Associado da área Empresarial de Pinheiro Neto Advogados

Foi publicado no Diário Oficial da União de 23.8.2010 novo parecer da Advocacia Geral da União (AGU) acerca do tema da aquisição de imóveis rurais por sociedades brasileiras controladas por estrangeiros.

O parecer altera o entendimento anteriormente pacificado pela própria AGU, de que sociedades brasileiras controladas por estrangeiros não estariam sujeitas às restrições estabelecidas na Lei nº 5.709/71. Esta Lei impõe limitações à aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, e originalmente se referia também a sociedades brasileiras em que estrangeiros tivessem a maioria do capital.

As restrições previstas na Lei incluem:

- necessidade de prévia aprovação, pelo Ministério da Agricultura e INCRA, de projetos agrícolas, pecuários, industriais ou de colonização, para serem desenvolvidos nos imóveis, vinculados aos objetivos societários da adquirente, e
- limitações ao tamanho máximo das áreas adquiridas por estrangeiros, de modo que a soma das áreas rurais pertencentes a estrangeiros não ultrapasse 25% da superfície de cada município, e que estrangeiros de uma mesma nacionalidade não sejam proprietários de mais de 10% da mesma superfície.

Além disso, a Lei nº 8.629/93 determinou que a aquisição por pessoa jurídica estrangeira de imóvel rural que exceda 100 Módulos de Exploração Indefinida (MEI – uma medida definida

Compilado para uso exclusivo dos integrantes do escritório. Cópias dos atos noticiados neste boletim podem ser solicitadas à Biblioteca. Orientação legal será dada exclusivamente pelos advogados – © 2010. Direitos autorais reservados a Pinheiro Neto Advogados.



Novo parecer da AGU – Mudanças nas regras para aquisição de imóvel rural por estrangeiros

22 de agosto – 28 de agosto, 2010

pelo INCRA para cada região do país) dependerá de autorização do Congresso Nacional. Além das hipóteses de aquisição, a Lei nº 8.629/93 estabeleceu que as mesmas restrições anteriormente descritas aplicam-se aos casos de arrendamento de imóvel rural.

Vale lembrar que estas restrições devem atingir não apenas as hipóteses de aquisição de imóvel rural através de transferência direta, mas também as operações societárias, tais como fusão, incorporação ou alteração de controle de sociedades brasileiras que detenham imóveis rurais.

O entendimento predominante desde o advento da Constituição Federal de 1988 era de que a norma constitucional vigente não teria recepcionado o §1º do art. 1º da Lei nº 5.709/71, que equiparou a pessoa jurídica brasileira com maioria do seu capital social detido por estrangeiros à pessoa jurídica estrangeira, para fins de aquisição de imóveis rurais. Com a publicação do novo parecer, reconhecendo a validade da equiparação contida na Lei nº 5.709/71, esta deverá ser novamente aplicada, em sua totalidade, nos casos de aquisição de imóveis rurais por sociedades brasileiras controladas por estrangeiros.

O novo parecer segue a mesma orientação da decisão recente da Corregedoria do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), de 13.7.2010, que havia determinado que os cartórios de notas e os registros de imóveis deverão observar integralmente a Lei nº 5.709/71 (vide Anexo ao BI nº 2.117).

Com a sanção presidencial, o parecer da AGU passou a ter efeito vinculativo sobre as atividades da administração federal e seus órgãos, o que inclui o INCRA. Além disso, a decisão recente da Corregedoria do CNJ, de conteúdo semelhante, deve pautar a conduta a ser observada pelos cartórios de notas e registros de imóveis, que são vinculados ao Poder Judiciário. A decisão do CNJ ainda determinou que as Corregedorias Estaduais promovessem, no prazo de 60 dias, a adaptação de suas normas, a serem cumpridas pelos Oficiais de Registro.

Para efeitos de aplicação das restrições existentes às sociedades controladas por estrangeiros, o parecer da AGU determinou que seja aplicado o conceito de controle societário conforme o art. 116 da Lei nº 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações). Dessa forma, continuam livres os investimentos minoritários por estrangeiros em sociedades detentoras de imóveis rurais, desde que o controle da sociedade permaneça com partes brasileiras.

Permanece necessário aguardar as manifestações do INCRA, do Ministério da Agricultura, e dos Tribunais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal, indicando seu novo posicionamento, bem como a regulamentação dos procedimentos que serão necessários em



Novo parecer da AGU – Mudanças nas regras para aquisição de imóvel rural por estrangeiros

22 de agosto – 28 de agosto, 2010

vista da nova interpretação do tema.

Com relação a esses procedimentos a serem adotados, há uma grande preocupação de diversos investidores nesta área a respeito da possibilidade de demora na obtenção das aprovações necessárias. Por este motivo, devemos acompanhar o andamento do Projeto de Lei do Senado nº401/08, de autoria do Senador Jayme Campos (DEM-MT), que cria a Agência Reguladora Territorial Rural para o controle das transações com imóveis rurais no Brasil. Uma eventual criação desta agência poderá permitir aprovações mais céleres, preservando assim o interesse de investidores que queiram desenvolver atividades produtivas no setor.

São Paulo, 30 de agosto de 2010.