



Alterações nas regras para aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica controlada por estrangeiro

25 de julho - 31 de julho, 2010

Autores

- Franco Musetti Grotti
- Flávio Coelho de Almeida
- Fábio Rocha Pinto e Silva

Associados da área Empresarial de Pinheiro Neto Advogados

A Corregedoria do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) determinou, em decisão de 13.7.2010, que os cartórios de notas e os registros de imóveis passem a observar integralmente as regras e os procedimentos contidos na Lei nº 5.709, de 7.10.1971, alterando o entendimento até agora adotado pelos cartórios, de que empresas brasileiras que tenham maioria do seu capital social detido por estrangeiros podem adquirir livremente imóveis rurais no território nacional. Para demonstrar como a decisão do CNJ afeta as empresas brasileiras controladas por estrangeiros, descrevemos brevemente a seguir a evolução da interpretação dada a este assunto ao longo do tempo.

A Lei nº 5.709/71, conforme regulamentada, disciplina a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil. No entanto, o §1º do art. 1º da referida lei ampliou a sua abrangência, equiparando a pessoa jurídica brasileira que tenha maioria do seu capital social detido por estrangeiros à pessoa jurídica estrangeira, para fins das restrições nela existentes.

As restrições da Lei incluem (i) pessoas estrangeiras somente poderem adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais ou de colonização, vinculados aos seus objetivos societários, devendo estes projetos ser aprovados pelo Ministério da Agricultura e INCRA, e (ii) limitações ao tamanho máximo das áreas adquiridas por estrangeiros, sendo que a soma das áreas rurais pertencentes a estrangeiros não pode ultrapassar ¼ da superfície dos municípios onde se situem, bem como estrangeiros da mesma nacionalidade não poderem ser proprietários em cada município,

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.



Alterações nas regras para aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica controlada por estrangeiro

25 de julho – 31 de julho, 2010

cumulativamente, de mais de 40% do limite de $\frac{1}{4}$ mencionado.

A partir de 1993, com a Lei nº 8.629, tais restrições passaram a abranger também os casos de arrendamento. Esta lei estabelece ainda que a aquisição por pessoa jurídica estrangeira de imóvel rural que exceda 100 Módulos de Exploração Indefinida (MEI – uma medida definida pelo INCRA para cada região do país) depende de autorização do Congresso Nacional.

A partir da Constituição Federal de 1988 (CF), passou a ser majoritário o entendimento de que não seria mais possível estabelecer restrições à aquisição de imóveis rurais por empresas brasileiras de controle estrangeiro, uma vez que seu art. 190 permitiu ao legislador ordinário regulamentar apenas a aquisição e o arrendamento de imóvel rural por pessoa física ou jurídica estrangeira, não prevendo a existência de restrições para empresas brasileiras. Além disso, o artigo 171 da CF continha expressamente definição de “empresa brasileira” e de “empresa brasileira de capital nacional”, utilizando como critério para definir a “empresa brasileira” a localização da sede e administração da empresa, não importando para tanto a origem do capital. O artigo da CF contendo tal definição foi revogado pela Emenda Constitucional nº 6/1995, com o objetivo de eliminar a distinção entre “empresa brasileira” e “empresa brasileira de capital nacional”.

Em 1994, a Advocacia Geral da União (AGU) emitiu parecer determinando que o §1º do art. 1º da Lei nº 5.709/71 não teria sido recepcionado pela CF, confirmando o entendimento de que aquela lei não poderia ser aplicada às empresas brasileiras controladas por estrangeiros. Novo parecer da AGU foi editado em 1997, com o mesmo entendimento, e sancionado pelo presidente da República.

Apesar de o parecer da AGU não ter força de lei, com a sanção presidencial ele passa a ter efeito vinculativo sobre as atividades da Administração. É importante ressaltar que o parecer da AGU não vincula os cartórios de notas e registro de imóveis, uma vez que estes são vinculados ao Poder Judiciário. No entanto, uma vez que o Ministério da Agricultura e o INCRA tornaram-se sujeitos ao parecer da AGU, os cartórios deixaram de exigir o cumprimento dos requisitos contidos na Lei nº 5.709/71 com relação às empresas brasileiras controladas por estrangeiros.

A decisão da Corregedoria do CNJ altera este cenário ao determinar que os cartórios de notas e os registros de imóveis de todo o país, a ela vinculados, passem a observar integralmente as regras e os procedimentos disciplinados na Lei nº 5.709/71, sob pena de responsabilidade. Para o cumprimento dessa determinação, as Corregedorias Estaduais deverão promover em 60 dias a contar da decisão a adaptação de suas normas, a serem cumpridas pelos Oficiais de Registro.



Alterações nas regras para aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica controlada por estrangeiro

25 de julho – 31 de julho, 2010

Além disso, a decisão do CNJ menciona que a AGU teria igualmente alterado seu entendimento anterior, passando a considerar o art. 1º, §1º da Lei nº. 5.709/71 recepcionado pela CF. Referido parecer ainda não foi sancionado e seu conteúdo não é público. No entanto, o posicionamento já adotado pelo CNJ e pela AGU demonstra que há uma tendência de endurecimento das restrições para aquisição de imóveis rurais com uso de capital estrangeiro.

Em vista da revisão do Parecer de 1997 pela AGU e, principalmente, do posicionamento adotado pelo CNJ, é esperado que os Tabeliães de Notas e os Oficiais de Registro de Imóveis passem a exigir o cumprimento da Lei nº 5.709/71 para, respectivamente, lavrar escrituras e registrar os atos relativos à aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica que tenha maioria do seu capital social detido por estrangeiro.

Sendo recente a decisão do CNJ, é necessário aguardar as manifestações do INCRA, do Ministério da Agricultura, e dos Tribunais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal, indicando a forma como esses órgãos passarão a se posicionar neste assunto. Esperamos que, independentemente da posição que venha a ser adotada, o tema seja objeto de um adequado debate e discussão legislativa, atraindo e respeitando o investimento produtivo e a segurança jurídica das transações.

São Paulo, 2 de agosto de 2010.