

Ministério do
Desenvolvimento Agrário



Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros

Rolf Hackbart

Março/2008

Aquisição de Terras por Estrangeiros



Breve contextualização:

A Lei n° 5.709/71 estabelece restrições e regula as aquisições de:

- a) imóvel rural por estrangeiros residentes no País; e
- b) pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.

Até 1995 a aquisição de terras por estrangeiros no Brasil era **controlada** pelo INCRA em todo o Território Nacional.

Porém em 1995 a EC N° 06 revogou o artigo 171 da CF que permitia distinção entre pessoa jurídica de capital nacional e capital estrangeiro.

Conseqüentemente o entendimento de que revogou o parágrafo 1.º do artigo 1.º da Lei n.º 5.709/71, que permitia este controle.

Tal situação admite a ocupação desenfreada de terras, por estrangeiros, em nível nacional, em especial no âmbito da **Amazônia Legal** por empresas brasileiras com capital estrangeiro.



- A natureza do cadastro é declaratória, porém alguns dados devem ser comprovados na apresentação de declaração de cadastro para imóveis rurais.
- Face ao desenvolvimento de sistema de controle de aquisição de imóveis por estrangeiros, a Autarquia tem realizado ações de fiscalização cadastral junto aos cartórios, constatando que alguns deles não cumprem o que determina a Lei, inclusive quanto à manutenção do Livro Auxiliar.

Entendimento Pessoa Jurídica Brasileira



- Atualmente orienta a aquisição de imóveis rurais por estrangeiro o Parecer n° GQ -181 de 17 de dezembro de 1998 que reexaminou o Parecer n° AGU/LA-04/94, da Consultoria Geral da União:

Pessoa jurídica brasileira cujo capital societário, mesmo que participe pessoa estrangeira, com qualquer percentual, seja física ou jurídica, não necessita requerer autorização para adquirir imóveis rurais no território nacional.

- Essa situação permite a ocupação desenfreada de terras em nível nacional por estrangeiros, mascaradas legalmente, com a justificativa de serem adquiridas por empresas brasileiras.
- **Cumprе destacar que este parecer está sendo revisto, pela AGU, estando em fase de conclusão.**

Base Legal - Estrangeiros

(Lei 5.709/71, Decreto 74.695/74, Lei 6.634/79, Decreto 85.064/80, **CF/88 artigo 170, I, II e III, artigos 172 e 190**, Lei 10.267, Decreto 4.449/02 e Decreto 5.570/05)



- Determina que os Cartórios de Registro de Imóveis mantenham cadastro especial, mediante livro auxiliar, da aquisição de imóveis rurais por pessoas estrangeiras físicas e jurídicas e informem trimestralmente ao INCRA (L 5709/71); e
- Lei 10.267/01 prevê que os serviços de registros de imóveis informem mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de: mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental.

Requisitos Aquisição



- Residir no Brasil (se pessoa física: carteira de identidade de estrangeiro e se jurídica: autorização para funcionar no País);
- Imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis e cadastrado no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR);
- Se imóvel em área de Segurança Nacional ter o assentimento prévio do Conselho Nacional de Defesa;
- Área igual ou inferior a 03 Módulos de Exploração Indefinida – MEI não precisa de autorização do INCRA. Exceto, sendo a segunda aquisição ou imóvel em área de segurança nacional;
- Área rural pertencente à pessoa física ou jurídica estrangeira não pode ultrapassar 1/4 da área do município onde o imóvel se situe;
- Pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada município de mais de 40% do limite fixado (1/4 da área do município); e
- Área de 03 a 50 MEI – Requer autorização do Incra.

Módulo de Exploração Indefinida - MEI



- Unidade de Medida, expressa em hectares, definida para cada imóvel rural inexplorado ou com exploração não definida, em função da Zona Típica de Módulo do Município de situação do imóvel. Varia de 05 a 100 ha; e
- Zona Típica de Módulo: regiões delimitadas pelo INCRA, com características ecológicas e econômicas homogêneas, baseada na divisão microrregional do IBGE, considerando as influências demográficas econômicas de grandes centros urbanos.

Estrangeiro Pessoa Física

Aquisição ou Arrendamento



- Residente no País;
- Não pode exceder a 50 módulos de exploração indefinida (área contínua ou não);
- Imóvel não superior a 03 módulos de exploração indefinida não depende de autorização ou licença, exceto se segunda aquisição ou área de segurança nacional;
- Não se aplica a transmissão causa mortis; e
- Assentimento do Conselho de Segurança Nacional (área de segurança nacional/ faixa de fronteira 150 km), sendo nula de pleno direito e sujeita responsáveis a responder civil e criminalmente.

Restrições Quantitativas



(Art. 3º L. 5709/71, Art.7º § 2.º Dec. 74965/74 e CF/88 artigo 49, XVII)

a) Até 03 MEI	a) Aquisição Livre (exceção segurança nacional ou segunda aquisição)
b) 03 até 20 MEI	b) Autorização, sem projeto
c) Mais de 20 MEI	c) Autorização e projeto de exploração
d) Acima de 50 MEI (pessoa física)	d) Autorização Especial do Congresso Nacional
e) Acima de 100 MEI (pessoa jurídica)	e) Autorização Especial do Congresso Nacional

Ações Deflagradas



- Grupo de Trabalho envolvendo: MDA/INCRA, GSI, AGU, Casa Civil e MAPA buscando alternativas legais para restringir o capital estrangeiro ao acesso à terra, como mecanismo estratégico de **defesa da soberania nacional**;
- Ofício do Presidente do INCRA para as Corregedorias Gerais de Justiça solicitando informações a respeito de aquisição de imóveis por estrangeiros;
- SISNATE (Sistema Nacional de Aquisição de Terras por Estrangeiros – em desenvolvimento);
- Levantamento de informações nas Superintendências Regionais e Cartórios; e
- Determinação às Superintendências Regionais para checagem/filtragem de dados junto ao SNCR, chamando proprietários para informarem nacionalidade, continuação do levantamento dos dados cartoriais e atuação junto às Corregedorias Gerais de Justiça.

Propostas em desenvolvimento



- Revisão do parecer GQ-181/1998 AGU.
- Mudanças na legislação vigente, com base no artigo 172 da Constituição Nacional:

“A lei disciplinará, com base no interesse nacional, os investimentos de capital estrangeiro, incentivará os reinvestimentos e regulará a remessa de lucros.”
- Permitir acesso de consulta on-line aos Cartórios e Órgãos de Terra ao Sistema Nacional de Cadastro Rural.
- Parceria com as Corregedorias-Gerais de Justiça estaduais, Junta Comercial, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB e Associação de Notários e Registradores – ANOREG.
- Promover seminários regionais com cartorários visando uniformizar os procedimentos legais de aquisições de imóveis por estrangeiros.

Propostas em desenvolvimento



Projeto de Cadastro de Terras e Regularização Fundiária:

- SNCR PGD (Programa Gerador de Declaração), em fase final de desenvolvimento.
 - Permite a atualização cadastral, dos Formulários de Declaração para Cadastro de Imóveis Rurais (DP), com entrada de dados independente de estar conectado ao SNCR WEB na internet (on line ou off-line).
 - Permite coleta, atualização e envio de uma ou mais declarações de forma eletrônica (on line).
- SNCR PGD/MÓVEL (Programa Gerador de Declaração), em fase final de contratação, com previsão de implantação para março de 2008.
 - É uma extensão do SNCR/PGD para dispositivos móveis, computador de mão (PDA e Handheld) e coleta de dados de GPS.
 - Tem por finalidade agilizar os trabalhos de vistoria e de cadastramento, acelerando o processo de titulação de imóveis rurais.

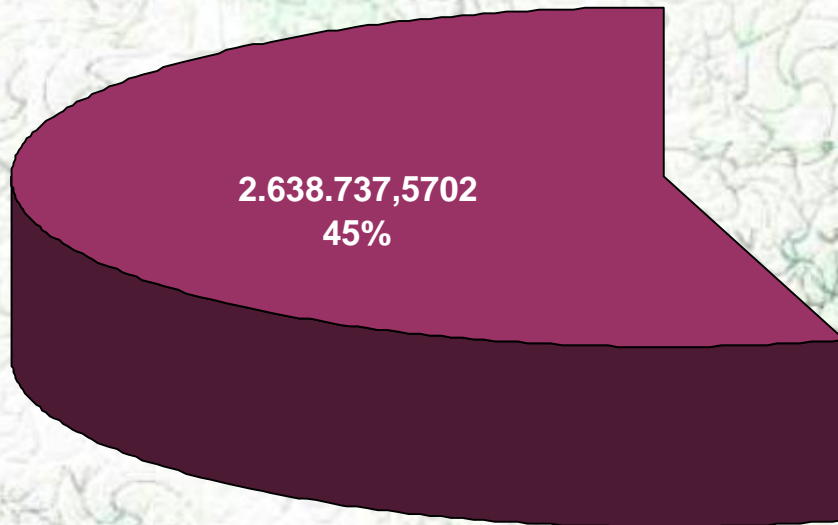
Total de Detentores Estrangeiros e Área, Cadastrados no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR



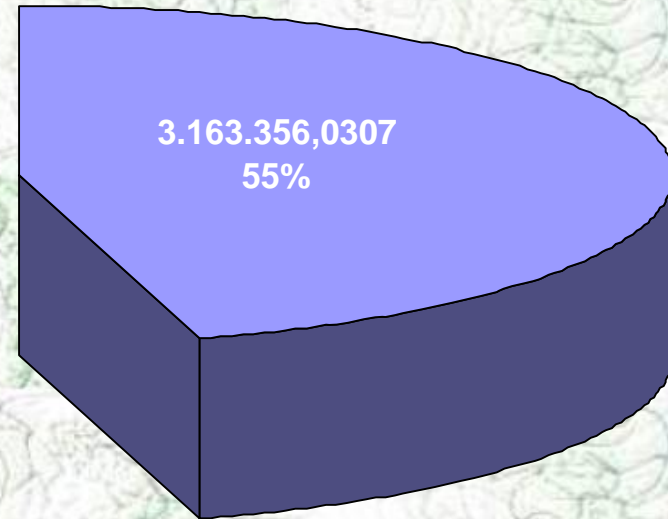
- Estrangeiros Detentores de Imóveis Rurais, Cadastrados no SNCR;
- 33.228 imóveis o que corresponde a 0,64% do total de imóveis cadastrados;
- Área Cadastrada de Imóveis com Detenção por Estrangeiros; e
- 5.579.783,67 ha o que corresponde a 0,97% do total de área cadastrada no SNCR.



Área Cadastrada fora da
Amazônia Legal



Área Cadastrada em nome de
estrangeiros (físicas e jurídicas) na
Amazônia Legal



Ações promovidas pelo INCRA no âmbito de combate à grilagem:



- **Portaria Incra n.º 558/99** - Cancelamento do cadastro de Imóveis Rurais com área acima de 10.000 ha, condicionando a reativação com a comprovação de dominialidade;
- **Portaria Incra n.º 596/01**- Inibição do cadastro de Imóveis Rurais com área compreendida entre 5.000ha e menor que 10.000ha, condicionando a desinibição com a comprovação de dominialidade;
- **Portaria Incra n.º 12/06**- Conclusão da Fiscalização Cadastral, com a participação dos órgãos de Terra, visando o combate à grilagem de terra e em caso de irregularidade quanto à utilização de recursos naturais, preservação do meio ambiente e das disposições que regulam as relações de trabalho deverá o INCRA comunicar ao IBAMA ou Min. Trabalho, mediante relatório circunstanciado.

Ações promovidas pelo INCRA no âmbito de combate à grilagem:

Cont.



Instrução Normativa / INCRA nº 31/06

- Trata de legitimação de posses em áreas até 100 hectares com emissão de Título de Domínio – TD e Concessão de Uso.
- São necessárias moradia permanente e cultura efetiva da área.

Instrução Normativa / INCRA nº 32/06

- Trata de regularização fundiária acima de 100 e até 500 hectares com emissão de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU ou com Título Definitivo.
- São necessárias moradia habitual e cultura efetiva da área.

Instrução Normativa / INCRA nº 41/07

- Trata de regularização fundiária por meio de licitação de áreas acima de 500 e até 15 módulos fiscais.

Ministério do
Desenvolvimento Agrário



OBRI GADO !