

IRIB 2017
Alda Lucia Soares Paes de Souza



**AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS
RURAIS POR ESTRANGEIROS**

INTRODUÇÃO

- ❖ **Respeito aos Direitos Fundamentais;**
- ❖ **Assegurar a Soberania Nacional;**
- ❖ **Gestão Territorial do Brasil;**
- ❖ **O Papel dos Registradores de imóveis.**

DIPLOMAS REGULADORES

- **Lei 5.709/71;**
- **Decreto 74.965/74;**
- **Instrução Normativa Incra nº 76/2013;**
- **Lei de Migração – Lei 13.445, de 25 de maio de 2017.**

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL



AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR:
PESSOA FÍSICA ESTRANGEIRA



AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR:
PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA



AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL POR:
**PESSOA JURÍDICA BRASILEIRA COM CONTROLE
ESTRANGEIRO**

CONCEITOS RELEVANTES AO TEMA

- **COMO CONCEITUAR IMÓVEL RURAL?**
- **QUEM É ESTRANGEIRO?**
- **COMO ENCONTRAR O MÓDULO DE EXPLORAÇÃO INDEFINIDA?**

IMÓVEL RURAL

CONCEITO LEGAL

- **Legislação Tributária**
 - Critério da localização
- **Estatuto da Terra**
 - Critério da destinação

*CONCEITO DOUTRINÁRIO

- Critério da destinação

Lei nº 5.172, de 25/10/1966 (CTN): Art. 29. O imposto, de competência da União, sobre a propriedade territorial rural tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, **como definido na lei civil, localização fora da zona urbana do Município.**

Lei nº 4.504, de 30/11/1964 (ESTATUTO DA TERRA): Art. 4º, I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua **qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial**, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

CONCEITO DOUTRINÁRIO:No Registro de Imóveis, o imóvel será rural, independentemente de sua localização, se constar da matrícula o código que o Incra lhe atribuir, ou melhor, se houver referência ao Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, considerando-se a unidade imobiliária o prédio rústico descrito na sua respectiva matrícula, em observância ao princípio da unitariedade da matrícula, ou seja, cada imóvel terá sua própria matrícula e cada uma representará um único imóvel, conforme artigo 176, § 1º, inciso I, da Lei nº 6.015/73. ([Ridalvo Machado de Arruda, Procurador Federal, Especialista em Direito Registral Imobiliário \(PUC-Minas\)](#))

IMÓVEL RURAL - INCRA

O Incra, para proceder ao cadastro de imóvel rural, utiliza-se da definição dada pelo **Estatuto da Terra** e, por força da Instrução Normativa INCRA nº 95, de 27/8/2010, considera como sendo um único imóvel rural duas ou mais áreas confinantes pertencentes ao mesmo proprietário ou não, desde que seja mantida a unidade **econômica, ativa ou potencial**.

Imóvel rural, segundo a legislação agrária, é a área formada por uma ou mais matrículas de terras contínuas, do mesmo titular (proprietário ou posseiro), localizada tanto na zona rural quanto urbana do município. O que caracteriza é a sua destinação agrícola, pecuária, extrativista vegetal, florestal ou agroindustrial.

O termo contínuo significa áreas confrontantes da mesma pessoa (física ou jurídica). Pode ser propriedade e/ou posse, pode ter vários documentos, como registro, matrícula, escritura ou outra documentação, pode haver interrupções físicas como estradas, rios e córregos, pode estar em um ou mais municípios ou estados e ainda assim é considerado um único imóvel rural.

Fonte: Site: INCRA (PERGUNTAS E RESPOSTAS): <http://www.incra.gov.br/ccir-perguntas>

IMÓVEL RURAL (RGI)

Para o Registro de Imóveis, o imóvel rural é aquele que, independentemente de sua localização, tenha sido descrito como tal no momento de seu cadastro, mesmo sem referência ao Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, considerando-se a unidade imobiliária o prédio rústico descrito na sua respectiva matrícula, em observância ao princípio da unitariedade da matrícula, ou seja, cada imóvel terá sua própria matrícula e cada uma representará um único imóvel, conforme artigo 176, § 1º, inciso I, da Lei nº 6.015/73.

ATUALMENTE TEMOS O CNIR –cadastro nacional de imovel rural

É necessário a apresentação de documentação hábil para transmissão ou alterações de suas características.

ESTRANGEIRO

- **CONCEITO POR EXCLUSÃO**
- **BRASILEIRO – ART. 12 DA CF/88**
- **BRASILEIRO NATO X NATURALIZADO**

**QUEM NÃO FOR BRASILEIRO
É ESTRANGEIRO!**

NACIONALIDADE

- “Uma nação é constituída por um Estado nacional composto por um povo que partilha a mesma origem, história, língua e tradições. Através da nacionalidade, os cidadãos nacionais se distinguem dos estrangeiros.”
- A nacionalidade pode ser adquirida por **naturalidade** (aquisição originária) ou por **naturalização** (aquisição secundária, adquirida em momento posterior ao nascimento).

BRASILEIRO NATO - ART. 12 DA CF/88

Art. 12. São brasileiros:

I - natos:

- a) os nascidos na República Federativa do Brasil, ainda que de pais estrangeiros, desde que estes não estejam a serviço de seu país;
- b) os nascidos no estrangeiro, de pai brasileiro ou mãe brasileira, desde que qualquer deles esteja a serviço da República Federativa do Brasil;
- c) os nascidos no estrangeiro de pai brasileiro ou de mãe brasileira, desde que sejam registrados em repartição brasileira competente ou venham a residir na República Federativa do Brasil e optem, em qualquer tempo, depois de atingida a maioridade, pela nacionalidade brasileira; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 54, de 2007).

BRASILEIRO NATURALIZADO - ART. 12 DA CF/88

II - naturalizados:

a) os que, na forma da lei, adquiram a nacionalidade brasileira, exigidas aos originários de países de língua portuguesa apenas residência por um ano ininterrupto e idoneidade moral;

b) os estrangeiros de qualquer nacionalidade, residentes na República Federativa do Brasil há mais de quinze anos ininterruptos e sem condenação penal, desde que requeiram a nacionalidade brasileira. (Redação dada pela Emenda Constitucional de Revisão nº 3, de 1994).

NATO X NATURALIZADO



Art. 12.

§ 2º A lei não poderá estabelecer distinção entre brasileiros natos e naturalizados, salvo nos casos previstos nesta Constituição.

RESIDÊNCIA

COMO SE PROVA A RESIDÊNCIA?

A residência legal no território nacional é comprovada com a exibição da cédula de RNE, com a classificação PERMANENTE.



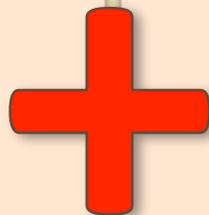
Fonte: Ministério da Justiça e Segurança Pública – GOVERNO FEDERAL

<http://www.justica.gov.br/noticias/nova-cedula-de-identidade-de-refugiados-facilitara-integracao-dos-estrangeiros-no-brasil/modelo-rne-machado-de-assis2.jpg/view>

ESTATUTO DA IGUALDADE - PORTUGUÊS

**Residência no
Brasil**

-RNE-



**Certificado de
Reciprocidade**

-Ministério da Justiça-

É PERTINENTE DISTINGUIR...

MÓDULO DE EXPLORAÇÃO INDEFINIDA (MEI)

- O Módulo de Exploração Indefinida é uma **unidade de medida**, expressa em hectares, a partir do conceito de módulo rural, para o imóvel com exploração não definida. A dimensão do MEI varia entre 5 e 100 hectares, de acordo com a Zona Típica de Módulo (ZTM) do município de localização do imóvel rural.

ZONA TÍPICA DE MÓDULO (ZTM)

- **Regiões delimitadas**, a partir do conceito de módulo rural, com características ecológicas e econômicas homogêneas, baseada na divisão microrregional do IBGE - Microrregiões Geográficas (MRG), considerando as influências demográficas e econômicas de grandes centros urbanos. (tabela da Instrução Especial Incra nº 50, de 1997)

FRAÇÃO MÍNIMA

- É a menor área em que um imóvel rural, num dado município, pode ser desmembrado. Corresponde ao módulo de exploração hortigranjeira da Zona Típica de Módulo (ZTM) a que o município pertencer. Ao ser parcelado o imóvel rural, para fins de transmissão a qualquer título, a área remanescente não poderá ser inferior a FMP.

Compete ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) fixar, para cada região, o módulo de exploração indefinida, podendo modificá-lo sempre que houver alteração das condições econômicas e sociais da região.

TABELA DO INCRA (ZTM E MEI)

Foi fixada nos municípios pela Instrução Especial INCRA n. 50 de 1997, estabelecendo as Zonas Típicas de Módulo – ZTM para as Capitais e dos Estados e para os Municípios.

Na ZTM - Zona Típica de Módulo - da Região de Timbaúba - PE, por exemplo, classificada como A2, um MEI representa 10 hectares.

Disponível em: <http://www.incra.gov.br/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/aquisicao-e-arrendamento-de-terras-por-estrangeiro/file/1114-modulo-de-exploracao-indefinida-mei>

Exemplos

Cidade	ZTM	MEI
Timbaúba-PE	A2	10ha
Recife-PE	A1	5ha
Curitiba-PR	A1	5ha
Sorriso-MT	B3	30ha

Varia de acordo com as características ecológicas e econômicas da região!!

Formulário1 - Microsoft Access

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA
Diretoria de Ordenamento da Estrutura Fundiária - DF
Coordenação-Geral de Cadastro Rural - DFC
Divisão de Fiscalização e de Controle de Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro - DFC-2

Módulo de Exploração Indefinida - MEI
Consulta por Município/UF

Escolha o município/UF

INCRA

Registro: 1 de 1 | Sem Filtro | Pesquisar

MÓDULO DE CONSULTA MEI

<http://www.incra.gov.br/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/aquisicao-e-arrendamento-de-terras-por-estrangeiro/file/1114-modulo-de-exploracao-indefinida-mei>

AUTORIZAÇÃO DO INCRA



Observações:

- **Até 03 MEIs** - Módulo de Exploração Indefinida- a aquisição por *pessoa física* estrangeira (portadora de RNE) de até 03 MEI é livre, independente 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.
- **Aquisições acima de 03 MEIs** - é necessária a autorização do INCRA.

AQUISIÇÃO POR PESSOA FÍSICA

TAMANHO DO IMÓVEL	REQUISITOS	CONDIÇÕES
Até 03 MEI	LIVRE AQUISIÇÃO (EXCETO NA SEGUNDA AQUISIÇÃO)	<ol style="list-style-type: none">1. Residência no Brasil + CPF/MF;2. Imóvel registrado no Cartório Imobiliário e cadastrado no SNCR;3. Imóvel situado fora da área de segurança nacional.4. Essencialmente por escritura pública.
Acima de 03 até 20 MEI	AUTORIZAÇÃO DO INCRA, <u>SEM</u> PROJETO DE EXPLORAÇÃO ECONÔMICA.	
Acima de 20 até 50 MEI	AUTORIZAÇÃO DO INCRA, <u>COM</u> PROJETO DE EXPLORAÇÃO ECONÔMICA.	
Acima de 50 MEI	AUTORIZAÇÃO ESPECIAL DO CONGRESSO NACIONAL.	

- MEI - Módulo de Exploração Indefinida.
- Para aquisição de imóvel localizado em área de Segurança Nacional, é necessário assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional. ([Art. 2º, 74.965/74](#))
- SNCR - Sistema Nacional de Cadastro Rural.

PESSOA FÍSICA - OUTRAS CONDIÇÕES

1. Estrangeiro que pretenda adquirir mais de um imóvel, mesmo que não ultrapasse 03 MEIs, carece de autorização do INCRA;
2. Estrangeiro que pretenda adquirir frações ideais de imóveis distintos, mesmo que não alcance mais de 03 MEIs, precisa de autorização;
3. É permitido ao estrangeiro, pessoa natural, sem prévia autorização, adquirir frações ideais de um imóvel rural que não ultrapassa 03 MEIs;
4. É vedada a sucessão testamentaria por estrangeiro de imóvel rural;
5. Possível a sucessão legítima por estrangeiro de imóvel rural, desde que não esteja situado na área de segurança nacional, nessa hipótese depende de prévia anuência da Secretaria - Geral do Conselho de Segurança Nacional (art. 7º da Lei 5709/71);
6. A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.
7. Considera-se equiparado à pessoa natural estrangeira o brasileiro casado com estrangeiro cujo regime determine a comunicabilidade da propriedade (art. 11 da IN INCRA n.70/2011), 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).

Nas aquisições e arrendamentos por pessoa natural estrangeira, acima de 50 MEI e acima dos demais limites de superfície dos municípios, qual o procedimento para a autorização?

Os procedimentos de instrução processual e análise preliminar competem às Superintendências Regionais do Incra de localização do imóvel, e a análise complementar ao Incra em Brasília (DF) que encaminhará o pedido do requerente ao Congresso Nacional para aprovação, cabendo, posteriormente ao Incra a autorização, se aprovado pelo Congresso Nacional.

PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA

NORMA APLICÁVEL

- Lei nº 5.709/71
- Decreto nº 74.965/74
- Resolução nº 76 de 23/08/13 (INCRA)

Só poderão adquirir imóvel rural a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil, devendo ser observada a Lei 5.709/71 e seu decreto regulamentador nº 74.965/74.

- A pessoa estrangeira, física ou jurídica, só poderá adquirir imóvel situado em área considerada indisponível à segurança nacional mediante assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional. ([Art. 2º 74.965/74](#))

AQUISIÇÃO POR PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA



DESDE QUE VINCULADOS AOS SEUS OBJETIVOS ESTATUTÁRIOS.

A NORMA É TAXATIVA

[Art. 5º - Lei nº 5.709/71; e](#)
[Art. 3º, IV, da IN - INCRA nº 76 de 23/08/2013](#)

PESSOA JURÍDICA NACIONAL EQUIPARADA A ESTRANGEIRA

A pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior se submete a Lei 5.709/71.

- Em debate a constitucionalidade da Lei 5.709/71
- Parecer da CGU/AGU Nº 01/2008 – RVJ- Processo n. 0400.000695/2007-00; e art. 1º , III do Prov. 43/2015 do CNJ).
- Mesmos requisitos de aquisição da **Pessoa Jurídica Estrangeira**.

AQUISIÇÃO POR PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA E EQUIPARADA

TAMANHO DO IMÓVEL	CONDIÇÕES	REQUISITOS PARA APROVAÇÃO DO PROJETO
QUALQUER TAMANHO MENOR DE 100 MEI	Aquisição dependerá da aprovação dos projetos pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente.	Art. 12. A pessoa jurídica que pretender aprovação de projeto deverá apresentá-lo ao órgão competente, instruindo o pedido com documentos que provem: a) a área total do município, onde se situa o imóvel a ser adquirido; b) a soma das áreas rurais transcritas em nome de estrangeiros, no município, por grupos de nacionalidade; c) o assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional, no caso de o imóvel situar-se em área considerada indispensável à segurança nacional; d) o arquivamento do contrato social ou estatuto no Registro de Comércio; e) a adoção de forma nominativa de suas ações, feita por certidão do Registro de Comércio, nas hipóteses previstas no artigo 13 deste regulamento.
Acima de 100 MEI	Aquisição dependerá da aprovação dos projetos pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente. + AUTORIZAÇÃO ESPECIAL DO CONGRESSO NACIONAL.	

- MEI - Módulo de Exploração Indefinida.
- O arrendamento de imóvel rural, segue os mesmos procedimentos legais previstos para a aquisição.

O PAPEL DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DE IMÓVEIS

ABORDAGEM PRÁTICA DA LEI

➤ **Forma -> 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;

➤ Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública. (Art. 3º, Decreto nº 74.965/74)

➤ **Requisitos Gerais** - previstos na Lei 7.433/85;

➤ **Requisitos Especiais** - previstos na Lei 5.709/71, em seu decreto 74.965/74, e na Lei 10.267/01 e seus decretos regulamentadores.

ESCRITURA - REQUISITOS ESPECIAIS

PESSOA FÍSICA

- I. menção do documento de identidade do adquirente;
- II. mencionar a inscrição no CPF/MF das partes;
- III. prova de residência no território nacional;
- IV. se tratando de imóvel ate 03 MEI, declaração do estrangeiro, sob as penas da lei, que não possui outro imóvel rural;
- V. quando for o caso, autorização do órgão competente ou assentimento prévio da Secretaria - Geral do Conselho de Segurança Nacional;
- VI. certidão específica do RGI relatando a porcentagem de propriedades rurais em nome de estrangeiros no Município – validade de 30 dias;
- VII. Transcrição da autorização do Incra – imóvel maior que 03 MEI – VALIDADE DE 30 DIAS;
- VIII. Transcrição da aprovação do projeto pelo órgão competente, se for MEI entre 20 até 50;
- IX. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR.

O prazo de validade da autorização do INCRA é de 30 dias, dentro do qual deverá ser lavrada a escritura pública, seguindo-se a transcrição na Circunscrição Imobiliária, no prazo de 15 dias.

Parágrafo Único do Art. 10 do Decreto nº 74.965/74

ESCRITURA - REQUISITOS ESPECIAIS

PESSOA JURÍDICA

- I. transcrição do ato que concedeu autorização para a aquisição da área rural;
- II. documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para seu funcionamento no Brasil;
- III. Inscrição no CNPJ/MFV. Transcrição da autorização do INCRA - imóvel maior que 03 MEIs - Validade de 30 dias;
- IV. Transcrição da aprovação do projeto pelo órgão competente;
- V. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR.

O prazo de validade da autorização do INCRA é de 30 dias, dentro do qual deverá ser lavrada a escritura pública, seguindo-se o registro na Circunscrição Imobiliária, no prazo de 15 dias.

Parágrafo Único do Art. 10 do Decreto nº 74.965/74

RGI - LIVRO AUXILIAR

Deverá constar:

- I** - menção do documento de identidade das partes contratantes ou dos respectivos atos de constituição, se pessoas jurídicas;
- II** - memorial descritivo do imóvel, com área, características, limites e confrontações; e
- III** - transcrição da autorização do órgão competente, quando for o caso.

RGI - RELATÓRIO TRIMESTRAL

A cada TRÊS MESES remessa de relatório:

I - Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados;

II - Ministério da Agricultura;

III - Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional, quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional.

IV - INCRA

PENA – PERDA DO CARGO

INFORMAÇÃO AO INCRA

Trimestralmente, os Cartórios de Registros de Imóveis de todo o País encaminham ao INCRA a relação das aquisições e arrendamentos de áreas rurais por estrangeiros.

(art. 11 da lei nº 5.709/1971 e Provimento nº 43 do CNJ, de 17/04/2015)

RGI - CONTROLE

LEI Nº 5.709 - DE 7 DE OUTUBRO DE 1971

CABE AO REGISTRADOR:

Art. 12 - A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no livro auxiliar de que trata o art. 10. → 25%

§ 1º - As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40% (quarenta por cento) do limite fixado neste artigo. -→ 10%

§ 2º - Ficam excluídas das restrições deste artigo as aquisições de áreas rurais:

I - inferiores a 3 (três) módulos;

II - 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;

III - quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens.

§ 3º - O Presidente da República poderá, mediante decreto, autorizar a aquisição além dos limites fixados neste artigo, quando se tratar de imóvel rural vinculado a projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do País. **LEI Nº 5.709, DE 7 DE OUTUBRO DE 1971**

NULIDADE

LEI Nº 5.709 - DE 7 DE OUTUBRO DE 1971

Art. 15. A aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições desta Lei, é nula de pleno direito. (...)



**CANCELAMENTO DO
REGISTRO SÓ OCORRERÁ
POR DECISÃO JUDICIAL**



**O INRA EXERCE
CONTROLE
ADMINISTRATIVO**



SANÇÃO AO DELEGATÁRIO

LEI Nº 5.709 - DE 7 DE OUTUBRO DE 1971

Art. 15. (...) O tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica. (...)

PENALIDADE PARA PARTES

LEI Nº 5.709 - DE 7 DE OUTUBRO DE 1971
LEI Nº 2.303 - DE 1 DE OUTUBRO DE 1957

Art. 15. (...)

**O alienante está obrigado a
restituir ao adquirente o
preço do imóvel.**

***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.

QUESTIONAMENTOS

**A NOVA LEI DE MIGRAÇÃO!
QUAIS SUAS REPERCUSSÕES?**

OBRIGADA!

Alda Lucia Soares Paes de Souza

E-mail: aldapaes@ig.com.br