

PARECER

Ailton Cardozo Júnior

Rodrigo Ribeiro Guerra

Em resposta à consulta feita pelo Sr. JOÃO MAURÍCIO DE CARVALHO quanto à aquisição de Propriedade Rural por Estrangeiro e criação de Pessoa Jurídica Nacional.

I – FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE E CRIAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA

Como bem ensina FELIPE LOUREIRO SALGUEIRO e ALESSANDRA CARVALHO, em artigo publicado no sítio www.felsberg.com.br:

“A aquisição e o arrendamento de imóvel rural por estrangeiro no Brasil, estão previstos no art. 190 da Constituição Federal. Regulam a matéria a Lei 5.709/71, os Decretos 71.615/72, 74.965/74 e a Lei 8.629/93.

De acordo com a legislação vigente, **o estrangeiro residente no país** e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir, livremente, imóvel rural com área não superior a 3 (três) módulos; 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 registrados no registro de imobiliário competente, e que tiverem sido cadastrados no INCRA em nome do promissário comprador, antes de 10 de março de 1969, ou então, quando o adquirente estrangeiro, pessoa física, tiver filho brasileiro ou for casado, sob o regime da comunhão de bens, com pessoa brasileira. (destaque nosso)

Área superior a 3, até o limite de 100 módulos, só poderão ser adquiridos por estrangeiros residentes, observadas as limitações abaixo apresentadas:

A aquisição do imóvel terá que estar vinculada a projetos agrícolas, pecuários, de industrialização ou de colonização, projetos estes que deverão ser previamente aprovados pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário e, adicionalmente, de outros órgãos, como o Ministério da Indústria e Comércio, dependendo da especificidade do projeto. Ressalta-se que a aquisição ou arrendamento de áreas superiores a 100 (cem) módulos de exploração indefinida, requer autorização do Congresso Nacional.

Além destas limitações, outras restrições são aplicáveis: (i) a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras não poderá ultrapassar $\frac{1}{4}$ da superfície dos municípios onde se situem e (iii) estrangeiros de mesma nacionalidade não poderão ser proprietários, em cada município, de mais de 40% (quarenta por cento) do limite apontado no item anterior.

Empresas brasileiras com participação estrangeira em seu capital:

As limitações e restrições, supra, não alcançam as empresas brasileiras com participação estrangeira majoritária, ou não, no seu capital, em decorrência do entendimento que se formou a partir da vigência da Emenda Constitucional nº 06/95, confirmada pelo parecer 01/97 da Advocacia Geral da União, que tem força normativa e vincula a Administração Federal, que instaurou a isonomia entre todas as empresas nacionais, independentemente da composição de seu capital social, de modo que é considerada empresa brasileira a sociedade constituída sob as leis locais, com sede e administração no País, não importando se o capital é nacional, ou não.

O conceito de empresa brasileira, antes da promulgação da Constituição de 05 de outubro de 1988, encontrava-se definido em norma infra-constitucional, mais especificamente no Decreto-lei n.º 2.627, de 26 de setembro de 1940, que, em seu art. 60, mantido pelo art. 3003 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, assim dispunha:

“Art. 60. São nacionais as sociedades organizadas na conformidade da lei brasileira e que têm no País a sede de sua administração”.

Assim, de acordo com a legislação infra-constitucional, sociedade estrangeira era definida como aquela que não era constituída em conformidade com a lei brasileira e que tivesse sua sede e administração fora do território nacional. Ademais, a lei poderia, em determinados casos, exigir que todos os acionistas, ou certo número deles fossem brasileiros, por expressa referência do parágrafo único do artigo 60 do Decreto-lei nº 2.627, ora comentado.

Como se sabe, a Lei n.º 5.709, de 1971, foi editada sob a égide da Constituição Federal de 1969, que nada dispunha sobre o conceito de empresa brasileira e estrangeira. Tal matéria era assunto de competência exclusiva do legislador ordinário.

Com a promulgação da Constituição vigente, a situação alterou-se significativamente já que se criou o conceito de empresa brasileira e de empresa brasileira de capital nacional.

A partir da edição da Emenda Constitucional nº 06/95, empresas brasileiras e não-brasileiras diferem apenas formalmente, pois basta que a empresa estrangeira ou multinacional se organize aqui segundo as leis brasileiras e tenha sede no território para ser reputada brasileira, pouco importando a nacionalidade de seu capital e a nacionalidade, domicílio e residência das pessoas que exercem o seu controle.

Assim, as restrições contidas nos instrumentos normativos acima referidos, não se adequam ao novo sistema constitucional, estando, portanto, tacitamente revogados.

Exceção prevista na própria Constituição Federal para as empresas brasileiras de pequeno porte, as empresas brasileiras devem ser tratadas de forma sem distinção em face ao princípio da isonomia.

‘Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: IX – tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País.’

Portanto, em face a todo o exposto, resta evidente que o §1º do art. 1º da Lei nº 5.709/74 não foi recepcionado pela atual Constituição, pois, ele estabelece tratamento diferenciado entre empresas brasileiras, de capital nacional e de capital estrangeiro, o que não se admite pelo ordenamento jurídico pátrio, em face ao princípio da isonomia.”

Portanto, para a aquisição da propriedade rural em questão temos as seguintes possibilidades:

1. Aquisição por Pessoa Física estrangeira RESIDENTE no Brasil;
2. Aquisição por Pessoa Jurídica estrangeira autorizada a operar no Brasil;
3. Aquisição por Pessoa Jurídica nacional, com capital e sócio estrangeiro.

Para que um estrangeiro, pessoa física, possa adquirir um imóvel rural no Brasil, necessariamente deverá residir no País. E para residência dentro dos ditames legais, é imperioso o visto de residência permanente.

Este visto será concedido apenas aos candidatos que se enquadrem nos requerimentos especiais do Conselho Nacional de Imigração, do Ministério do Trabalho e Emprego ou Ministério da Justiça.

A princípio, existem seis casos os quais um estrangeiro pode obter o visto permanente:

- Para um administrador, gerente ou diretor de uma empresa;
- Para um estrangeiro que pretenda permanecer no Brasil e investir fundos estrangeiros em atividades produtivas, absorvendo ou treinando trabalhadores especializados;
- Para um pesquisador ou especialista de alto nível;
- Para um estrangeiro aposentado, com mais de 50 anos, que transferirá ao Brasil o equivalente a, no mínimo, US\$ 2,000.00 mensalmente;
- Para um estrangeiro casado com um cidadão brasileiro;
- Para um estrangeiro que tenha como dependente um filho brasileiro.

Os executivos normalmente se enquadrarão nas duas primeiras categorias.

Para obtenção de um visto de residência permanente, é necessária a apresentação de uma extensa lista de documentos que estão mencionados adiante. Ainda assim, é importante que os candidatos verifiquem com os departamentos governamentais apropriados. Os processos são conduzidos pela Polícia Federal brasileira em nome do Ministério da Justiça, mas também podem envolver o Ministério do Trabalho e Emprego, dependendo da situação.

Os candidatos devem ser advertidos que o processo é burocraticamente complexo e moroso - muitas declarações ou documentos devem ser apresentados de forma específica e legalmente aprovada e autenticada por agentes ou departamentos governamentais. A maioria dos candidatos acha imprescindível consultar especialistas brasileiros para preparar e acompanhar a solicitação.

Geralmente os familiares mais próximos podem ser incluídos na mesma solicitação de visto. Veja "normalmente familiares podem ser incluídos" abaixo.

Os requerimentos individuais básicos, junto à documentação normal estão elencados abaixo.

Executivos

Executivos que necessitam um visto de residência permanente geralmente se enquadram em uma das seguintes categorias.

O administrador, gerente ou diretor de uma companhia estabelecida no Brasil:

Esta categoria foi planejada para abranger a transferências de executivos entre companhias do mesmo grupo econômico. O candidato deverá estar empregado fora do Brasil por empresa do mesmo grupo econômico daquela que requereu o seu recrutamento no Brasil. Apesar disto, não há uma exigência de tempo mínimo para o recrutamento anterior.

Os documentos necessários para o primeiro passo incluem:

- Prova de que o solicitante está empregado fora do Brasil pela matriz da companhia, ou por uma filial ou subsidiária da companhia que o está recrutando no Brasil;
- Uma comprovação de que a companhia no Brasil está recrutando trabalho especializado que trará tecnologia e aumentará a produtividade e/ou resultará em benefícios sociais.
- Prova de que a companhia no exterior ou sua matriz efetuou investimentos de capital estrangeiro de no mínimo US\$ 200.000, para cada solicitação de autorização de trabalho para administrador estrangeiro. A prova de tal investimento deve ser prestada através da demonstração de que o investimento foi registrado pelo Banco Central; ou mostrando a alteração contratual da companhia brasileira, aumentando o seu capital à soma investida. Neste último caso, a companhia deve mostrar os contratos de câmbio com o exterior para provar que o dinheiro foi apropriadamente trazido para o país, e demonstrar que foram feitos investimentos em bens do ativo fixo imobilizado pertencendo à companhia brasileira.
- Se a companhia que está recrutando não puder demonstrar tal investimento, ela tem como alternativa, demonstrar que houve um aumento em sua folha de pagamento, com a contratação de novos empregados nos 12 meses que precedem o pedido (só para empregados brasileiros). E estes novos empregos devem

somar anualmente o total de no mínimo 240 vezes o salário mínimo - atualmente equivalente a US\$16,000 durante o ano. Este aumento será requerido para cada petição de visto.

Administrador, gerente ou diretor de uma companhia em fase pré-operacional:

Companhias recém constituídas no Brasil podem solicitar no máximo três vistos permanentes, essencialmente para executivos que levarão esta operação à diante. As seguintes condições se aplicarão:

- Prova de que a companhia estrangeira está em funcionamento fora do Brasil por no mínimo cinco anos.
- Procuração - concedida pelo investidor estrangeiro para os seus novos representantes legais para os fins do estabelecimento da companhia no Brasil.
- Este tipo de visto inicialmente será emitido para dois anos. A companhia solicitante deve demonstrar que após este período, será capaz de chegar ao investimento mínimo exigido ou se adequará aos critérios de criação de emprego determinados para transferências para uma companhia estabelecida (veja acima).

Investidores Pessoas Físicas

Esta categoria foi planejada para aqueles estrangeiros que desejem investir fundos próprios (mínimo de US\$200.000,00) em algum tipo de atividade produtiva no Brasil. Este tipo de visto permanente é emitido condicionalmente por dois anos. No final deste período, o estrangeiro deverá demonstrar ao Ministério do Trabalho e Emprego que cumpriu com o plano de absorção de mão de obra brasileira e o plano de investimento apresentado para a concessão de sua autorização de trabalho para que a mesma seja convalidada.

Observações sobre o processo

Nos três casos anteriores, a solicitação deverá ser iniciada no Brasil, via Ministério do Trabalho e Emprego, de forma similar à solicitação de um visto executivo de residência temporária. Uma vez aprovado pelo Ministério do Trabalho e Emprego, o candidato finalizará o processo burocrático no Consulado Brasileiro. Observe que todos os documentos emitidos no exterior devem ser notariados por autoridades competentes dos países de origem, e pelo respectivo Consulado Brasileiro, e, em seguida, devem ser traduzidas por tradutor público juramentado no Brasil. Observe também que os estrangeiros que recebem o visto permanente no intuito de terem uma função executiva ou administrativa em uma companhia brasileira somente poderão trabalhar para a companhia solicitante nos cinco anos iniciais da vigência deste visto. O não cumprimento deste limite mínimo resultará no cancelamento do visto.

Outros Casos

Candidatos não-executivos para um visto de residência permanente serão normalmente enquadrados em uma das seguintes categorias:

- **Pesquisador ou especialista de alto nível**

O candidato deverá fornecer:

- Documento de uma instituição de pesquisa brasileira declarando seu interesse nos serviços do pesquisador;
- "*Curriculum Vitae*", referências acadêmicas apropriadas e diplomas.

Aposentados

O candidato deve ter no mínimo 50 anos e já estar aposentado, e fazer a solicitação ao Consulado Brasileiro mais próximo ao seu local de residência. Não há limite para o número de dependentes que também poderão receber os vistos de residência permanente, mas o candidato principal deve provar provas de que estes são genuinamente parentes dependentes, de acordo com a definição do governo brasileiro - veja Resolução Normativa 36/99 do Conselho Nacional de Imigração.

O candidato principal deve provar que tem rendimentos mínimos de US\$ 2,000.00 por mês. Isto lhe dará o direito de vistos de permanência para ele e para dois dependentes.

O candidato deve demonstrar uma soma extra de US\$ 1,000.00 por mês para cada dependente adicional.

Além dos outros requisitos, o candidato deverá providenciar:

- Um atestado da agência estrangeira responsável pelo pagamento da pensão de aposentadoria, informando total e soma mensal do benefício;
- A declaração de um banco autorizando a transferência mensal de US\$ 2,000 mensais

Casamento com um cidadão brasileiro

Este caso está abarcado pela Resolução Normativa 36/99 do Conselho Nacional de Imigração. A residência permanente é concedida a estrangeiros casados com cidadãos brasileiros. A solicitação é feita ao Ministério da Justiça (normalmente via postos regionais da Polícia Federal, que representa o Ministério da Justiça nos estados) ou para um consulado do Brasil no estrangeiro. Evidência formal (ex: certificado de casamento, e atestados de testemunhas) da união matrimonial deverá ser apresentada no momento do pedido e

fiscais da imigração efetuarão visitas surpresas à casa do casal para que seja certificado que o relacionamento não é um "casamento por conveniência", tendo como objetivo principal à obtenção do visto de forma fraudulenta.

Estrangeiros com filho brasileiro

Este caso está abarcado pela Resolução Normativa 36/99 do Conselho Nacional de Imigração. Tradicionalmente o visto de permanência é concedido ao pai ou pais estrangeiros da criança brasileira. A solicitação deverá ser feita ao Ministério da Justiça (normalmente através do Posto da Polícia Federal, que representa o Ministério da Justiça nos estados). O filho deve ser dependente economicamente do pai ou mãe estrangeiros e deve estar sob a guarda dos requerentes.

Geralmente é impossível a mudar a categoria do visto

O princípio geral é que a categoria do visto não pode ser mudada. Deste modo, o portador de um visto de turista poderá solicitar um visto de residência temporária ou permanente, todavia a solicitação terá um processo separado e os procedimentos deverão ser seguidos detalhadamente como anteriormente mencionado.

As seguintes categorias formam uma exceção aos princípios gerais:

- Cientistas, professores, técnicos ou outros profissionais sob contrato ou prestando serviços ao governo brasileiro;
- Membros de ordens ou instituições religiosas, e;
- Parentes se unindo a um membro da família (veja "Famílias").

Estes grupos podem solicitar ou modificar um visto de residência temporária para um visto de residência permanente, durante a estada no Brasil. A mudança será concedida somente se o solicitante

corresponder às condições para a concessão de um visto de permanência (veja acima).

A solicitação deverá ser submetida ao posto da Polícia Federal mais próximo ao local de residência do estrangeiro no Brasil, no mínimo 30 dias antes do término do visto temporário. Se o estrangeiro deixar o Brasil e retornar após o término do visto temporário, e antes da aprovação da solicitação do visto de residência permanente, ele entrará no país como turista.

Normalmente familiares próximos podem ser incluídos

Os vistos de residência temporário e permanente podem ser concedidos para parentes dependentes - especificamente o cônjuge, pais idosos e crianças, filhos solteiros com menos de 24 anos - desde que estes sejam enumerados no momento da solicitação original. A prática normal é de que os parentes dependentes recebam o mesmo tipo de visto e duração que o chefe da família. Ao mesmo tempo, os candidatos devem estar cientes de que os dependentes não receberão autorização para trabalhar no Brasil, nos casos de concessão de visto temporário item V.

Esta restrição pode causar problemas para casais onde um aceita o emprego no Brasil e o outro se depara com o impedimento de trabalho.

Petições solicitando a remoção da restrição de emprego aos cônjuges de portadores de visto, podem ser apresentadas às autoridades, uma vez que eles já estejam no Brasil, mas o processo é arbitrário e longo. Por este motivo, candidatos que desejam a permissão de trabalho para o cônjuge devem consultar e procurar um consultor profissional no momento da solicitação do visto original.

Reuniões familiares

O governo brasileiro pode conceder vistos de residência temporária ou permanente a fim de permitir que a família seja reunida. Isso pode incluir o caso de uma família estrangeira onde parentes dependentes procuram mudar-se para o Brasil algum tempo depois que o chefe da família recebeu um visto de residência temporária ou permanente.

As seguintes categorias de estrangeiros são normalmente consideradas, supondo, que estes são dependentes de um cidadão brasileiro ou de um cidadão estrangeiro portador do visto de residência temporária ou permanente:

- Filhos(as) solteiros(as) com menos de 24 anos;
- Pais e avós do cidadão brasileiro;
- Irmãos, irmãs ou netos, se órfãos, solteiros com menos de 18 anos;
- Cônjuge de um cidadão brasileiro ou de um estrangeiro residente com visto temporário ou permanente.
- Companheiro ou Companheira de um estrangeiro residente com visto temporário ou permanente ou de um cidadão brasileiro.

No caso de um membro da família procurando se unir ao residente estrangeiro com visto temporário ou permanente, a solicitação pode ser submetida apenas após a obtenção do visto pelo chefe da família. Este é o caso típico em que a esposa e/ou filhos de um executivo que se mudou para o Brasil com sua família e tem um visto de trabalho temporário ou permanente.

É comum a entrada de membros da família com vistos de turista, para em seguida requerer a solicitação de vistos para residência com o intuito de reunir a família. Estes casos devem ser submetidos diretamente ao Ministério da Justiça em Brasília, ou serem encaminhados através dos postos da Polícia Federal por todo o Brasil.

Entre os documentos requeridos estão:

- Prova de parentesco (normalmente certidões de nascimento ou casamento, notariadas pelo Consulado Brasileiro no país em que foram emitidas).
- Prova do patrocinador de meios de sobrevivência e capacidade financeira para manter a família;
- Uma declaração do patrocinador residente assumindo a responsabilidade pelo membro familiar durante sua estadia, e pela sua saída do Brasil;
- Certificado de que o requerente não possui antecedentes criminais em seu país de origem.

Observe que os documentos estrangeiros devem ser notariados pelas autoridades públicas do país de emissão e depois pelo consulado brasileiro.

É importante observar que os membros familiares se aceitos, normalmente receberão o visto com o mesmo status e duração que o patrocinador residente. Isto significa que o patrocinador é brasileiro ou tem um visto de residência permanente, o membro familiar receberá residência permanente. Já que o visto temporário é emitido para facilitar o exercício de uma função específica, e não permite ao portador o direito de mudar de emprego e procurar outra colocação no mercado de trabalho brasileiro. Assim o membro familiar de um residente temporário não poderá trabalhar.

Qualquer executivo que planeja trazer sua família ao Brasil por qualquer período de tempo deve ponderar quanto a este assunto antes de optar pelo visto temporário ao invés do visto permanente.

A solicitação da reunião familiar para companheiro (a) deverá ser feita ao Conselho Nacional de Imigração e o pedido deverá ser instruído com pelo menos uma das provas abaixo relacionadas, a saber:

- Atestado de concubinato emitido pelo órgão governamental do País do interessado, legalizado pela repartição consular brasileira competente;
- Comprovação de dependência emitida por Juiz de Vara de Família ou de autoridade correspondente no país do estrangeiro, legalizada pela Repartição Consular Brasileira competente;
- Comprovação de dependência emitida pela autoridade fiscal ou órgão correspondente à Secretaria da Receita Federal, legalizada pela Repartição Consular Brasileira competente;
- Comprovação de convivência há mais de cinco anos emitida por autoridade habilitada no país estrangeiro, legalizada pela Repartição Consular Brasileira competente;
- Comprovação de filho comum mediante a apresentação da respectiva certidão de nascimento, legalizada pela Repartição Consular Brasileira competente.

Ainda que a situação do Sr. Claudius se encaixe em qualquer dos casos acima, para obtenção do visto de residência, como já alertado, o processo para tanto é muito burocrático e moroso.

O intuito do Camara e Cardozo, quando da indicação do procedimento para compra do imóvel do município de Jandaíra, é de mostrar o caminho mais célere e seguro, observando sempre as normas legais.

Por este motivo é que foi sugerida a criação de Pessoa Jurídica nacional que viria a adquirir o citado imóvel.

II – IMPLICAÇÕES SOBRE A SOCIEDADE

A pessoa jurídica deverá ter sede no Brasil.

Tendo em vista que V. Senhoria não reside no País é necessário que haja pelo menos um sócio ou um procurador que responda pela sociedade juridicamente e administrativamente e que tenha residência no Brasil.

Para constituição da sociedade é preciso que existam pelo menos 02 (dois) sócios. As atribuições que caberão a cada um fica a critério de V.Senhoria, bem como a participação no capital social e a porcentagem das respectivas quotas.

A lei permite que seja constituída pessoa jurídica nestes termos, logo constituindo a sociedade dentro dos ditames legais não haverá qualquer problema ou exposição desfavorável à V.Senhoria.

O controle da sociedade, as atribuições dos sócios e do procurador, se for o caso, será exercida e determinada por V.Senhoria.

III – QUOTAS DOS SÓCIOS

A lei permite que possa ser atribuído ao sócio a quota no importe de até 1% (um por cento), ou seja, sendo dois o número de sócios, um poderia ter 99% (noventa e nove por cento), enquanto o outro apenas 1% (um por cento) das quotas sócias.

IV – DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

A sociedade poderá ser dissolvida posteriormente, entretanto, para que o imóvel seja destinado à V.Senhoria, pessoa física, haverá as mesmas implicações para aquisição originária. Deverão ser observados os mesmos requisitos anteriormente elencados para aquisição de propriedade rural por estrangeiro, tendo por exemplo, que ser residente no Brasil.

Portanto, não há prazo para dissolução da sociedade, mas continuarão existindo as mesmas limitações citadas no tópico I deste parecer.

CONCLUSÃO

1. O estrangeiro só pode adquirir **imóvel rural** se for residente no País, sendo que se a área for superior à 03 módulos, como é o caso, a aquisição estará sujeita a diversos requisitos, consoante supra explicado, que abrangem uma extrema complexidade.

2. A pessoa jurídica formada sob as leis nacionais pode adquirir a propriedade imobiliária rural sem que precise atender aos requisitos impostos à pessoa física estrangeira, ainda que os sócios não sejam brasileiros.

3. A constituição de uma pessoa jurídica nacional é o mais simples e adequado procedimento para aquisição da propriedade imobiliária almejada.

4. A eventual posterior transferência do imóvel adquirido pela pessoa jurídica para pessoa física estrangeira também estará sujeita às limitações impostas pela lei, inclusive na hipótese de dissolução.

Esperamos que tenha sido esclarecedor o presente parecer, e satisfatórias as respostas aos questionamentos enviados por V.Senhoria.

Aguardamos resposta.

Salvador, 25 de outubro de 2003.

Ailton Cardozo Júnior

Rodrigo Ribeiro Guerra

ANEXO

(LEGISLAÇÃO PERTINENTE)

LEI Nº 5.709, DE 7 DE OUTUBRO DE 1971.

Regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, e dá outras Providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O **estrangeiro residente** no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.

§ 1º - Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei 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.

§ 2º - As restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam aos casos de sucessão legítima, ressalvado o disposto no art. 7º. (*Redação dada pela Lei nº 6.572, de 30/09/78*)

~~Art 2º Ao estrangeiro, que pretenda imigrar para o Brasil, é facultado celebrar, ainda em seu país de origem, compromisso de compra e venda de imóvel rural, desde que, dentro de 3 (três) anos, contados da data do contrato, venha fixar domicílio no Brasil e explorar o imóvel.~~

~~§ 1º Se o compromissário comprador descumprir qualquer das condições estabelecidas neste artigo, reputar-se-á absolutamente ineficaz o compromisso de compra e venda, sendo-lhe defeso adquirir, por qualquer modo, a propriedade do imóvel.~~

~~§ 2º No caso previsto no parágrafo antecedente, caberá ao promitente vendedor propor a ação para declarar a ineficácia do compromisso, estando desobrigado de restituir as importâncias que receber do compromissário comprador.~~

~~§ 3º O prazo referido neste artigo poderá ser prorrogado, ouvido o setor competente do Ministério da Agricultura, caso o promitente comprador já tenha utilizado o imóvel na implantação de projeto de culturas permanentes.~~

~~§ 4º As disposições deste artigo constarão, obrigatoriamente, dos compromissos de compra e venda nele referidos, sob pena de nulidade dos respectivos contratos. [\(Revogado pela Lei nº 6.815, de 19/08/80\).](#)~~

Art. 3º - A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

§ 1º - Quando se tratar de imóvel com **área não superior a 3 (três) módulos**, a aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei.

§ 2º - O Poder Executivo baixará normas para a aquisição de área compreendida entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida.

§ 3º - O Presidente da República, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, poderá aumentar o limite fixado neste artigo.

Art. 4º - Nos loteamentos rurais efetuados por empresas particulares de colonização, a aquisição e ocupação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total serão feitas obrigatoriamente por brasileiros.

Art. 5º - As pessoas jurídicas estrangeiras referidas no art. 1º desta Lei só poderão adquirir imóveis rurais destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais, ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários.

§ 1º - Os projetos de que trata este artigo deverão ser aprovados pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente de desenvolvimento regional na respectiva área.

§ 2º - Sobre os projetos de caráter industrial será ouvido o Ministério da Indústria e Comércio.

Art. 6º - Adotarão obrigatoriamente a forma nominativa as ações de sociedades anônimas:

I - que se dediquem a loteamento rural;

II - que explorem diretamente áreas rurais; e

III - que sejam proprietárias de imóveis rurais não vinculados a suas atividades estatutárias.

Parágrafo único. A norma deste artigo não se aplica às entidades mencionadas no art. 4º do Decreto-lei nº 200, de 25 de fevereiro de 1967, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-lei nº 900, de 29 de setembro de 1969.

Art. 7º - A aquisição de imóvel situado em área considerada indispensável à segurança nacional por pessoa estrangeira, física ou jurídica, depende do assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Art. 8º - Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública.

Art. 9º - Da escritura relativa à aquisição de área rural por pessoas físicas estrangeiras constará, obrigatoriamente:

I - menção do documento de identidade do adquirente;

II - prova de residência no território nacional; e

III - quando for o caso, autorização do órgão competente ou assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Parágrafo único. Tratando-se de pessoa jurídica estrangeira, constará da escritura a transcrição do ato que concedeu autorização para a aquisição da área rural, bem como dos documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para seu funcionamento no Brasil.

Art. 10 - Os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial, em livro auxiliar, das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, no qual 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.

Art. 11 - Trimestralmente, os Cartórios de Registros de Imóveis remeterão, sob pena de perda do cargo, à Corregedoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e ao Ministério da Agricultura, relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, da qual constem os dados enumerados no artigo anterior.

Parágrafo único. 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.

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.

§ 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.

§ 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.

Art. 13 - O art. 60 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 60. Para os efeitos desta Lei, consideram-se empresas particulares de colonização as pessoas físicas, nacionais ou estrangeiras, residentes ou domiciliadas no Brasil, ou jurídicas, constituídas e sediadas no País, que tiverem por finalidade executar programa de valorização de área ou distribuição de terras".

Art. 14 - Salvo nos casos previstos em legislação de núcleos coloniais, onde se estabeleçam em lotes rurais, como agricultores, estrangeiros imigrantes, é vedada, a qualquer título, a doação de terras da União ou dos Estados a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas.

Art. 15 - A aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições desta Lei, é nula de pleno direito. 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. O alienante está obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel. (grifo nosso)

Art. 16 - As sociedades anônimas, compreendidas em quaisquer dos incisos do caput do art. 6º, que já estiverem constituídas à data do início da vigência desta Lei, comunicarão, no prazo de 6 (seis) meses, ao Ministério da Agricultura a relação das áreas rurais de sua propriedade ou exploração.

§ 1º - As sociedades anônimas, indicadas neste artigo, que não converterem em nominativas suas ações ao portador, no prazo de 1 (um) ano do início da vigência desta Lei, reputar-se-ão irregulares, ficando sujeitas à dissolução, na forma da lei, por iniciativa do Ministério Público.

§ 2º - No caso de empresas concessionárias de serviço público, que possuam imóveis rurais não vinculados aos fins da concessão, o prazo de conversão das ações será de 3 (três) anos.

§ 3º - As empresas concessionárias de serviço público não estão obrigadas a converter em nominativas as ações ao portador, se dentro do prazo de 3 (três) anos, contados da vigência desta Lei, alienarem os imóveis rurais não vinculados aos fins da concessão.

Art. 17 - As pessoas jurídicas brasileiras que, até 30 de janeiro de 1969, tiverem projetos de colonização aprovados nos termos do art. 61 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, poderão, mediante autorização do Presidente da República, ouvido o Ministério da Agricultura, concluí-los e outorgar escrituras definitivas, desde que o façam dentro de 3 (três) anos e que a área não exceda, para cada adquirente, 3 (três) módulos de exploração indefinida.

Art. 18 - São mantidas em vigor as autorizações concedidas, com base nos Decretos-leis nºs 494, de 10 de março de 1969, e 924, de 10 de outubro de 1969, em estudos e processos já concluídos, cujos projetos tenham sido aprovados pelos órgãos competentes.

Art. 19 - O Poder Executivo baixará, dentro de 90 (noventa) dias, o regulamento para execução desta Lei.

Art. 20 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 21 - Revogam-se os Decretos-leis nº 494, de 10 de março de 1969, e 924, de 10 de outubro de 1969, e demais disposições em contrário.

EMÍLIO G. MÉDICI

Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974

Regulamenta a [Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971](#), que dispõe sobre a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.

O Presidente da República, usando da atribuição que lhe confere o artigo 81, item III, da Constituição, e tendo em vista o disposto no [artigo 19, da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971](#), Decreta:

Art. 1º O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista neste regulamento.

obs.dji.grau.1: [Regulamenta a L-005.709-1971](#)

obs.dji.grau.2: [Art. 5º, Direitos e deveres individuais e coletivos - Direitos e garantias fundamentais - CF](#)

obs.dji.grau.4: [Aquisição da propriedade imóvel](#); [Estatuto da terra - L-004.504-1964](#); [Estrangeiros](#); [Imóvel rural](#)

§ 1º Fica também sujeita ao regime estabelecido por este regulamento 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.

obs.dji.grau.2: [Art. 11](#)

§ 2º As restrições estabelecidas neste regulamento não se aplicam aos casos de transmissão causa mortis.

Art. 2º 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. 3º Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é da essência do ato a escritura pública.

Art. 4º 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.

Art. 5º A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar 1/4 (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 artigo 15.

obs.dji.grau.1: [Art. 15](#)

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

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

obs.dji.grau.2: [Art. 9º, parágrafo único, \(4\)](#); [Art. 15, IV](#)

I - Inferiores a 3 (três) módulos;

II - Que tiveram sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, constante de escritura pública ou de documento particular devidamente protocolado na circunscrição imobiliária competente, e cadastrada 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 Será autorizada por Decreto, em cada caso, 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.

obs.dji.grau.2: [Art. 12, parágrafo único](#); [Art. 14, \(c\)](#)

Art. 6º Ao estrangeiro que pretende imigrar para o Brasil é facultado celebrar, ainda em seu país de origem, compromisso de compra e venda do imóvel rural desde que, dentro de 3 (três) anos, contados da data do contrato, venha fixar domicílio no Brasil e explorar o imóvel.

§ 1º Se o compromissário comprador descumprir qualquer das condições estabelecidas neste artigo, reputar-se-á absolutamente ineficaz o compromisso de compra e venda, sendo-lhe defeso adquirir, por qualquer modo, a propriedade do imóvel.

§ 2º No caso previsto no parágrafo antecedente, caberá ao promitente-vendedor propor a ação para declarar a ineficácia do compromisso, estando desobrigado de restituir as importâncias que recebeu do compromissário comprador.

§ 3º O prazo referido neste artigo poderá ser prorrogado pelo Ministério da Agricultura, ouvido o INCRA, se o promitente-comprador embora sem transferir seu domicílio para o Brasil por motivo justificado, utilizou o imóvel na implantação de projeto de culturas permanentes.

§ 4º Dos compromissos de compra e venda devem constar obrigatoriamente, sob pena de nulidade, as cláusulas estabelecidas neste artigo.

Art. 7º A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

§ 1º Quando se tratar de imóvel com área não superior a 3 (três) módulos, a aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei.

§ 2º A aquisição de imóvel rural entre 3 (três) e 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida dependerá de autorização do INCRA, ressalvado o disposto no artigo 2º.

§ 3º Dependerá também de autorização a aquisição de mais de um imóvel, com área não superior a três módulos, feita por uma pessoa física.

§ 4º A autorização para aquisição por pessoa física condicionar-se-á, se o imóvel for de área superior a 20 (vinte) módulos, à aprovação do projeto de exploração correspondente.

§ 5º O Presidente da República, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, poderá aumentar o limite fixado neste artigo.

Art. 8º Nos loteamentos rurais efetuados por empresas particulares de colonização, a aquisição e ocupação de, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total, serão feitas obrigatoriamente por brasileiros.

§ 1º A empresa colonizadora é responsável pelo encaminhamento dos processos referentes à aquisição do imóvel rural por estrangeiro, observadas as disposições da legislação vigente, até que seja lavrada a escritura pública.

§ 2º Semestralmente a empresa colonizadora deverá encaminhar, ao órgão estadual do INCRA, relação dos adquirentes, mencionando a percentagem atualizada das áreas rurais pertencentes a estrangeiros, no loteamento.

Art. 9º O interessado que pretender obter autorização para adquirir imóvel rural formulará requerimento ao INCRA, declarando:

- a) se possui, ou não, outros imóveis rurais;
- b) se, com a nova aquisição, suas propriedades não excedem 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua;
- c) a destinação a ser dada ao imóvel, através do projeto de exploração, se a área for superior a 20 (vinte) módulos.

Parágrafo único. O requerimento de autorização será instruído por documentos que provem:

- 1) a residência do interessado no território nacional;
- 2) a área total do município onde se situa o imóvel a ser adquirido;
- 3) a soma das áreas rurais transcritas em nome de estrangeiros, no município, por grupos de nacionalidade;
- 4) qualquer das circunstâncias mencionadas nos incisos do § 2º do artigo 5º deste Regulamento.

obs.dji.grau.1: [Art. 5º, § 2º](#)

Art. 10. Concedida a autorização pelo INCRA, que ouvirá previamente a Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional, quando for o caso, poderá o Tabelião lavrar a escritura, nela mencionando obrigatoriamente:

- I** - O documento de identidade do adquirente;
- II** - Prova de residência no território nacional;
- III** - A autorização do INCRA.

Parágrafo único. O prazo de validade da autorização 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.

Art. 11. A pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira, na hipótese do artigo 1º § 1º, só poderão adquirir imóveis rurais quando estes se destinem à implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários.

obs.dji.grau.1: [Art. 1º, § 1º](#)

§ 1º A aquisição dependerá da aprovação dos projetos pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente.

§ 2º São competentes para apreciar os projetos:

- a)** o INCRA, para os de colonização;
- b)** a SUDAM e a SUDENE, para os agrícolas e pecuários situados nas respectivas áreas;
- c)** O Ministério da Indústria e do Comércio, para os industriais e turísticos, por intermédio do Conselho do Desenvolvimento Industrial e da Empresa Brasileira de Turismo, respectivamente.

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.

obs.dji.grau.1: [Art. 13](#)

Parágrafo único. Observar-se-á o mesmo procedimento nos casos previstos no § 3º, do artigo 5º, deste regulamento, hipótese em que o projeto, depois da manifestação do Ministério da Agricultura, será encaminhado ao Presidente da República para decisão.

obs.dji.grau.1: [Art. 5º, § 3º](#)

Art. 13. Adotarão obrigatoriamente a forma nominativa as ações de sociedades anônimas:

obs.dji.grau.2: [Art. 12, \(e\)](#)

- I** - Que se dediquem a loteamento rural;
- II** - Que explorem diretamente áreas rurais;
- III** - Que sejam proprietárias de imóveis rurais não-vinculados a suas atividades estatutárias.

Parágrafo único. A norma deste artigo não se aplica às autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista, mencionadas, no artigo 4º do Decreto-lei nº 200, de 25 de fevereiro de 1967, com a redação que foi dada pelo Decreto-lei nº 900, de 29 de setembro de 1967.

Art. 14. Deferido o pedido, lavrar-se-á escritura pública, dela constando obrigatoriamente:

- a) a aprovação pelo Ministério da Agricultura;
- b) os documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para seu funcionamento no Brasil;
- c) a autorização do Presidente da República, nos casos previstos no § 3º do artigo 5º, deste regulamento.

obs.dji.grau.1: [Art. 5º, § 3º](#)

§ 1º No caso de o adquirente ser sociedade anônima brasileira, constará a prova de adoção da forma nominativa de suas ações.

§ 2º O prazo de validade do deferimento do pedido 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.

Art. 15. Os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial em livro auxiliar das aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, físicas e jurídicas, no qual se mencionará: (modelo publicado no D.O de 27-11-74.)

obs.dji.grau.2: [Art. 5º](#)

- I - o 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;
- III - a autorização do órgão competente, quando for o caso;
- IV - as circunstâncias mencionadas no § 2º, do artigo 5º.

obs.dji.grau.1: [Art. 5º, § 2º](#)

Parágrafo único. O livro (modelo anexo) terá páginas duplas, divididas em 5 colunas, com 3,5cm 9,5cm, 14cm, 12cm e 15cm, encimadas com os dizeres "nº" "Adquirente e Transmitente", "Descrição do Imóvel", "Certidões e Autorizações" e "Averbações" respectivamente, e nele registrar-se-ão as aquisições referidas neste regulamento, na data da transcrição do título.

Art. 16. Trimestralmente, os Cartórios de Registro de Imóveis remeterão, sob pena de perda de cargo, à Corredoria da Justiça dos Estados a que estiverem subordinados e à repartição estadual do INCRA, relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras, da qual constem os dados enumerados no artigo anterior.

Parágrafo único. 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.

Art. 17. Para os efeitos da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964 e deste regulamento, consideram-se empresas particulares de colonização as pessoas físicas nacionais ou estrangeiras, residentes ou domiciliadas no Brasil, ou jurídicas, constituídas e sediadas no País, que tiverem por finalidade executar programa de valorização de área ou distribuição de terras.

obs.dji.grau.1: [Estatuto da terra - L-004.504-1964](#)

Art. 18. Salvo nos casos previstos em legislação de núcleos coloniais onde se estabeleçam em lotes rurais, como agricultores, estrangeiros imigrantes, é vedada, a qualquer título a doação de terras da União ou dos Estados a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas.

Art. 19. É nula de pleno direito a aquisição de imóvel rural que viole as prescrições legais: 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; o alienante ficará obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel, ou as quantias recebidas a este título, como parte do pagamento.

Art. 20. As normas regulamento aplicam-se a qualquer alienação de imóvel rural para pessoa física ou jurídica estrangeira, em casos como o de fusão ou incorporação de empresas, de alteração do controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica nacional para pessoa jurídica estrangeira.

Parágrafo único. O Oficial de Registro de Imóveis só fará a transcrição de documentos relativos aos negócios de que trata este artigo, se neles houver a reprodução das autorizações correspondentes.

Art. 21. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 26 de novembro de 1974; 153º da Independência e 86º da República.

Ernesto Geisek

Armando Falcão

Alysson Paulinelli

Savero Fagundes Gomes