

**Ministério do
Desenvolvimento Agrário**



INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA



Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros

Aquisição de Terras por Estrangeiros



A QUEM ESTÁ VEDADA

- Pessoa física estrangeira **não** residente no País;
- Pessoa jurídica **não** autorizada a funcionar no País.

A QUEM ESTÁ LIMITADA

- Pessoa física estrangeira residente no País;
- Pessoa jurídica autorizada a funcionar no País.

A QUEM NÃO ESTÁ LIMITADA

- Pessoa jurídica brasileira com capital estrangeiro.

Obs.: De acordo com o Parecer AGU GQ-181/97, o dispositivo que fazia restrições às pessoas jurídicas brasileiras com capital estrangeiro não foi recepcionado pela CF/88, e estaria revogado.

Aquisição de Terras por Estrangeiros



LEI Nº 5.709/71

“Art. 1º - O estrangeiro residente no País e a pessoa 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.”

Parecer da AGU (GQ-181/97), aprovado pelo Presidente da República e publicado, possuindo, portanto, força vinculante para a Administração Federal, **afastou a aplicação deste § 1º**, uma vez que o considerou como **não recepcionado pela CF/88**. Assim, este dispositivo deve ser considerado revogado pela Administração Federal.

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 faixa de fronteira ou 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 necessita de autorização do INCRA. Exceto, sendo a segunda aquisição ou imóvel localizado em faixa fronteira ou 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.

Estrangeiro Pessoa Física

Aquisição ou Arrendamento



- Residente no País;
- Não pode exceder a 50 módulos de exploração indefinida (área contínua ou não);
- Não se aplica as restrições da Lei aos casos de sucessão legítima, ressalvado para os imóveis localizados em faixa fronteira ou em área de segurança nacional;
- 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. 5.709/71, Art.7º § 2.º Dec. 74965/74, § 2º Art. 23 da L. 8.629/93 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 com 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

MEI – Módulo de Exploração Indefinida = Unidade de medida de área expresso em hectares, que varia entre 5 a 100 hectares, de acordo com a região do País.

Módulo de Exploração Indefinida - MEI



EXEMPLOS:

50 MEI

100 MEI

- | | | | |
|---|----|----------------|---------------|
| • 1 MEI = 5 ha em Camaçari (BA) | => | PF = 250 ha; | PJ= 500 ha; |
| • 1 MEI = 55 ha em Juara (MT) | => | PF = 2.750 ha; | PJ= 5.500 ha; |
| • 1 MEI = 70 ha em Japurá (AM) | => | PF = 3.500 ha; | PJ= 7.000 ha; |
| • 1 MEI = 55 ha São Félix do Xingu (PA) | => | PF = 2.750 ha; | PJ= 5.500 ha; |
| • 1 MEI = 15 ha em Andradina (SP) | => | PF = 750 ha; | PJ= 1.500 ha; |
| • 1 MEI = 10 ha em Passo Fundo (RS) | => | PF = 500 ha; | PJ= 1.000 ha; |

Entendimento Pessoa Jurídica Brasileira



- Atualmente orienta a aquisição de imóveis rurais por pessoa jurídica brasileira com capital estrangeiro o Parecer n° GQ -181 de 17 de dezembro de 1997 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. Além disso, os serviços registrares entendem não ser necessário a comunicação à Corregedoria da Justiça dos Estados e ao INCRA da relação dessas aquisições.

Comunicação dos Cartórios



- 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 (**Lei nº 5709/71**);
- 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 INCRA, relação das aquisições de áreas rurais por pessoas estrangeiras (**Lei nº 5709/71**);
- Os serviços de registros de imóveis ficam obrigados a comunicar **mensalmente** ao INCRA as modificações ocorridas nas matrículas, decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, unificação de imóveis, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural, bem como outras limitações e restrições de caráter dominial e ambiental, para fins de atualização cadastral (**Lei nº 10.267 - 28/08/2001**)

Certificação de Imóvel Rural



- Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na Lei nº 10.267/2001 será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, **georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro;**
- A identificação do imóvel rural, na forma do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015/73, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, **georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro** (Decreto nº 4.449/2002).
- Caberá ao INCRA certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio (Decreto nº 4.449/2002).
- **OBSERVAÇÃO:** O Cartório de Registro de Imóveis somente poderá registrar o imóvel rural após a certificação da planta e do memorial descritivo pelo INCRA.

CASO GETHAL



- Imóveis da GETHAL AMAZONAS S/A INDÚSTRIA DE MADEIRA COMPENSADA objeto da Portaria/INCRA/P/Nº 12, de 24 de janeiro de 2006.

1 - Fazenda São Sebastião (Área: 11.088,2 ha) e Fazenda Bonfim (área: 15.187,0 ha) - Município de Carauari/AM.

Área total dos imóveis no de Município Carauari: **26.275,2 ha**

2 – Fazenda Belo Desejo
Município de Humaitá/AM
Área: 6.407,7 ha

3 - Imóveis no Município de Humaitá/AM: **06- área total: 14.420,7 ha**

OBSERVAÇÃO: A empresa Gethal foi intimada para apresentar a documentação comprobatória relativos ao domínio e uso dos imóveis acima, estando os dois primeiros com cadastro cancelado no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR e o terceiro inibido pelo motivo de fiscalização cadastral.

CASO GETHAL



• Imóveis da GETHAL AMAZONAS S/A INDUSTRIA DE MADEIRA COMPENSADA objeto da Portaria/INCRA/P/Nº 12, de 24 de janeiro de 2006.

4 – Imóveis no Município de Manicoré/AM: **32 – área total: 42.737,3 ha**
Situação: Inibidos para análise cadastral.

5 - Imóveis no Município de Novo Aripuanã/AM: **06- área total: 18.836,60 ha**

6 – Imóveis no Município de Itacoatiara/AM: **12 – área total: 41.186,40 ha**
Situação: Inibidos para análise cadastral.

7 – Imóveis no Município de Lábrea/AM: **01 – área total: 2.930,80 ha**
Situação: Inibidos para análise cadastral.

Sugestões de soluções



- Revisão do parecer AGU GQ-181/1997, que permitirá à Administração Federal (INCRA) estender as limitações gerais às pessoas jurídicas brasileiras com capital estrangeiro;
- Alteração da Lei nº 5.709/71 objetivando a sua adequação a realidade atual.
- Parceria com as Corregedorias-Gerais de Justiça estaduais, Junta Comercial, Ministério da Justiça, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB e Associação de Notários e Registradores – ANOREG.

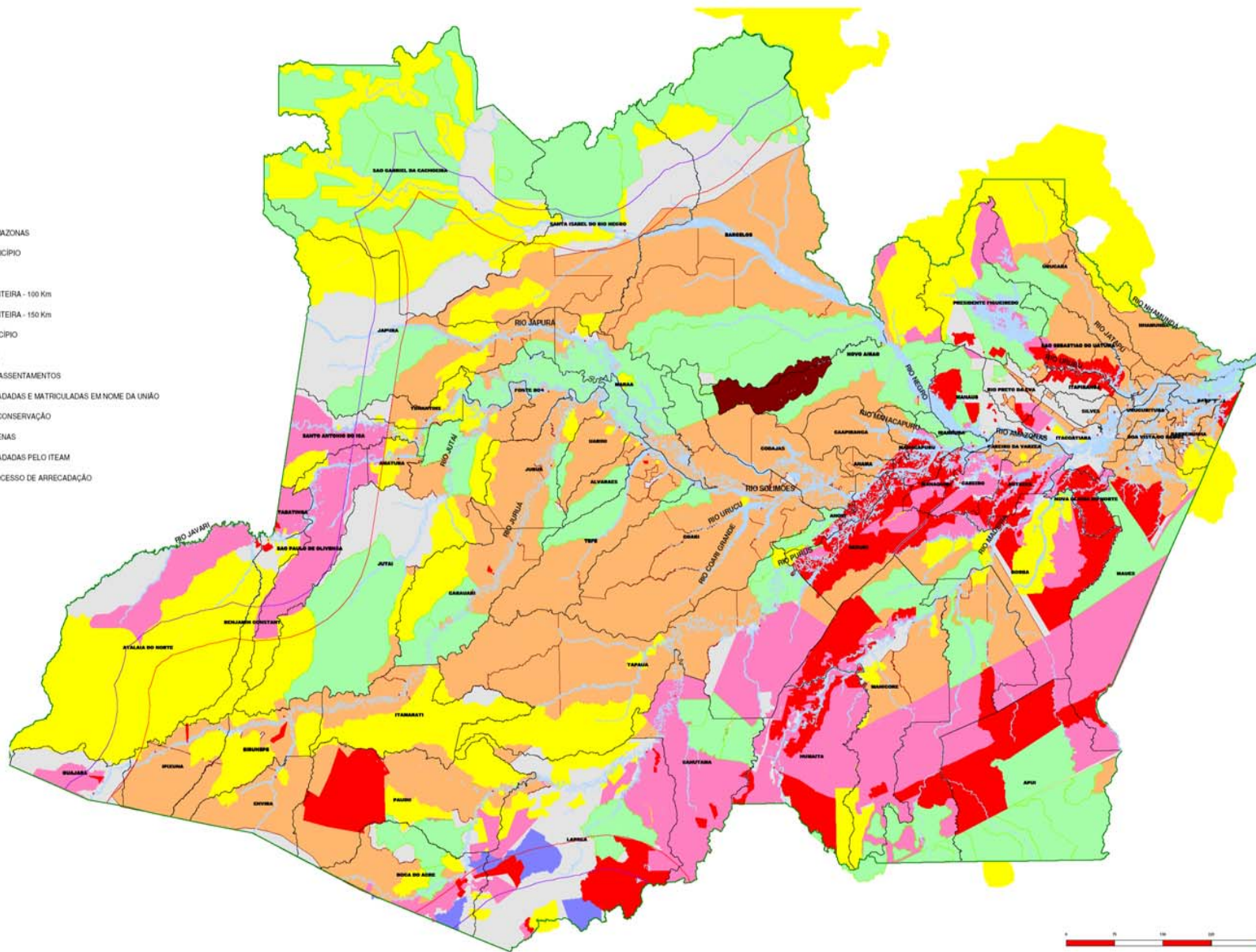


SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DO ESTADO DO AMAZONAS



LEGENDA


-  ESTADO DO AMAZONAS
-  DIVISA DE MUNICÍPIO
-  HIDROGRAFIA
-  FAIXA DE FRONTEIRA - 100 Km
-  FAIXA DE FRONTEIRA - 150 Km
-  SEDE DO MUNICÍPIO
-  QUILOMBOLAS
-  PROJETOS DE ASSENTAMENTOS
-  ÁREAS ARRECADADAS E MATRICULADAS EM NOME DA UNIÃO
-  UNIDADES DE CONSERVAÇÃO
-  TERRAS INDÍGENAS
-  ÁREAS ARRECADADAS PELO ITEAM
-  ÁREAS EM PROCESSO DE ARRECAÇÃO



ÁREAS DA GETHAL AMAZONAS S/A IND. DE MADEIRAS COMPENSADAS

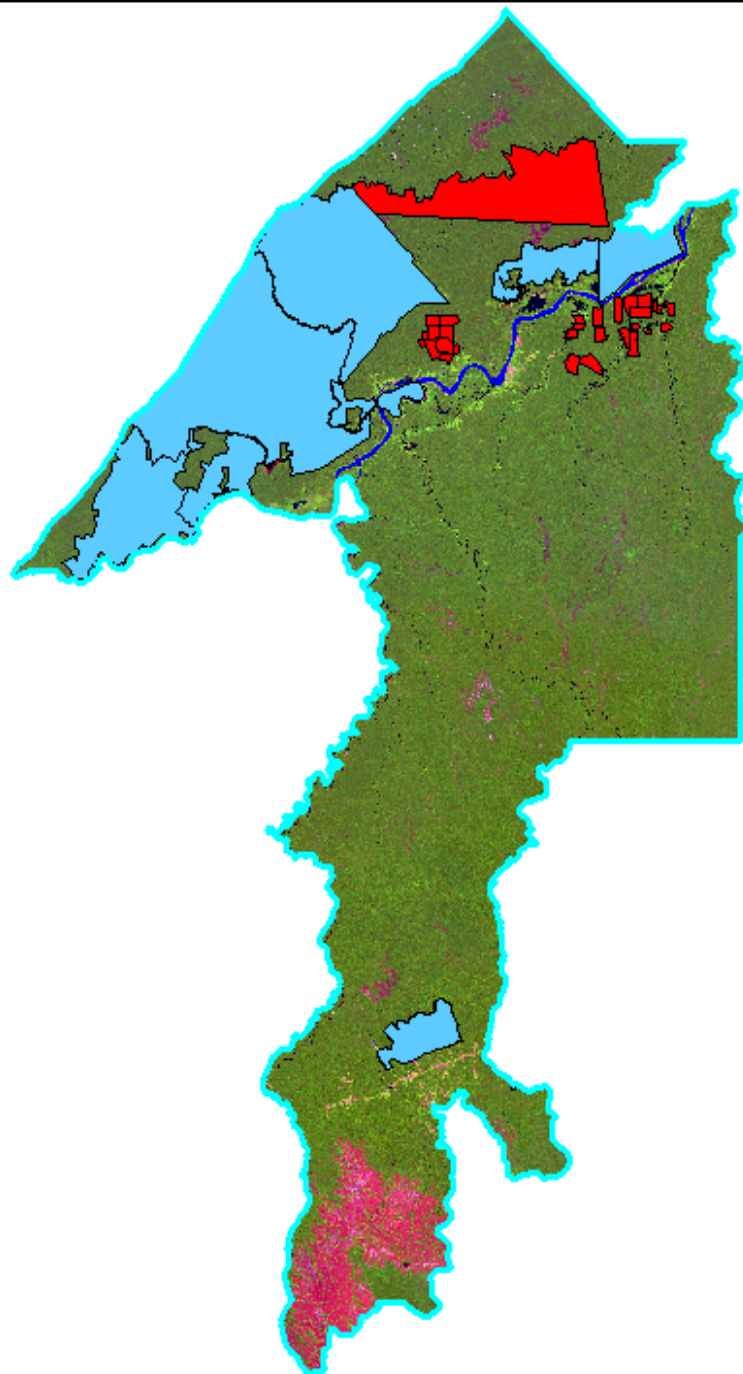
MUNICÍPIO DE MANICORÉ

LEGENDA

 PROJETOS DE ASSENTAMENTO

 GETHAL

 MANICORÉ



Ministério do
Desenvolvimento Agrário



INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA

OBRI GADA !