

INCRA MODIFICA REGRAS PARA AQUISIÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR ESTRANGEIROS

O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) editou, em dezembro, novas regras sobre a aquisição e o arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros no Brasil, e alterou o Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro. Os recentes atos normativos buscam dar mais segurança às regras sobre aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros.¹⁻²

A IN n° 94, de 17 de dezembro de 2018, estabelece os requisitos essenciais para a concessão, pelo INCRA, de autorização para aquisição ou arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros. Entre eles, estão a obrigatoriedade de o imóvel estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis e no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR em nome do transmitente, e o consentimento da Secretaria Executiva do Conselho de Defesa Nacional – SECDN, se o imóvel rural estiver localizado em faixa de fronteira. No caso de pessoa natural, o estrangeiro deve estar inscrito no Registro Nacional de Estrangeiro - RNE, na condição de Permanente. Para as pessoas jurídicas estrangeiras (ou brasileiras a elas equiparadas, conforme explicado em [publicação anterior](#)), deve ser apresentado projeto de exploração agrícola, pecuário, florestal, turístico, industrial ou de colonização, vinculado aos seus objetivos estatutários ou sociais. Já no caso das pessoas jurídicas brasileiras controladas por estrangeiras, é necessário comprovar a inscrição na Junta Comercial do Estado da sede.

Pessoas naturais poderão adquirir ou arrendar áreas (contínuas ou não) de até 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida – MEI. Para pessoas jurídicas, a limitação é de 100 MEI. Áreas mais extensas só podem ser adquiridas ou arrendadas mediante autorização do Presidente da República, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, ou do Congresso Nacional. Dentro de um mesmo Município, vale o limite de 25% (vinte e cinco por cento) da área total sob titularidade de estrangeiros ou de 10% (dez por cento) de estrangeiros da mesma nacionalidade.

Anova norma também disciplina a análise e julgamento do pedido de aquisição ou arrendamento, o qual originará procedimento administrativo conduzido pela Divisão de Ordenamento da Estrutura Fundiária. Da decisão de indeferimento caberá recurso ao Comitê de Decisão Regional - CDR, e, persistindo a negativa, à Coordenação Geral de Cadastro Rural – DFC. Por fim, a Instrução reitera a nulidade das aquisições e arrendamentos de imóveis rurais por estrangeiros em inobservância à Lei n° 5.709/71, como estabelece o artigo 15 desta lei.

¹ A Lei n° 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.

² As regras da Lei n° 5.709/71 devem ser consideradas em conjunto com a posição do Governo Federal expressa por meio do Parecer da Advocacia-Geral da União n° LA 01, de 19 de agosto de 2010. Por este parecer, a AGU opina ser constitucional o §1º do art. 1º da Lei n° 5.709/71, o qual sujeita ao regime estabelecido por tal lei para aquisição de imóveis rurais por estrangeiro 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.

Já Resolução nº 51, de 17 de dezembro de 2018, altera a redação do artigo 28 da Instrução Normativa (IN) nº 88, de 13 de dezembro de 2017, e a redação do item 8.1 do Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro, para atualizar as hipóteses para a regularização de imóveis rurais adquiridos e arrendados por estrangeiros, até a data de sua publicação.

De acordo com a redação anterior do artigo 28 da IN nº 88/2017, a “pessoa estrangeira” poderia regularizar a situação na hipótese de ser casada com brasileira(o) e ter filhos brasileiros ou estrangeiros residentes no Brasil; e após análise de requerimento pelo INCRA.

A nova redação do artigo 28 explicita sua aplicação apenas às pessoas naturais, estrangeiras ou naturalizadas após a aquisição (excluem-se, assim, as pessoas jurídicas), e estabelece condições cumulativas à mencionada no parágrafo acima. Novas hipóteses para o pedido de regularização são os casos em que (i) o estrangeiro transfere o domínio do imóvel rural para brasileiro; e (ii) o estrangeiro tenha adquirido o imóvel rural em data anterior a 7 de outubro de 1972.

De acordo com a nova redação do item 8.1 do Manual, é possível ainda fazer a atualização cadastral, diretamente no SNCR, de imóvel rural indevidamente registrado em nome de pessoa natural estrangeira que seja casada com brasileiro(a) e tenha herdeiros brasileiros ou estrangeiros residentes no Brasil e venha a falecer. Portugueses portadores do Certificado de Igualdade e Direitos também poderão proceder à atualização cadastral diretamente no SNCR.

No caso de pessoa jurídica, a nova redação do item 8.1 permite a regularização dos imóveis se (i) o imóvel for transferido posteriormente para adquirente brasileiro de boa-fé; e (ii) tiver sido lavrada escritura pública do imóvel ou quando o imóvel for registrado em seu nome, desde que seja comprovada a situação, nos termos da Instrução Normativa Conjunta MDA/MAPA/MDIC/MTur/INCRA nº 01, de 27 de setembro de 2012³ e da Portaria Interministerial nº 4, de 25 de fevereiro de 2014⁴. Estes atos normativos regulam, respectivamente, o procedimento administrativo para processamento de requerimentos de autorização para aquisição ou arrendamento de imóvel rural por pessoa estrangeira, e a aplicação de dois Pareceres da Advocacia Geral da União à questão.

³ <http://www.incra.gov.br/estrutura-fundiar/regularizacao-fundiar/aquisicao-e-arrendamento-de-terras-por-estrangeiro/file/1503-instrucao-normativa-conjunta-n-01-27-09-2012>

⁴ http://www.in.gov.br/material/-/asset_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/30052051

Somente após a regularização do imóvel junto ao SNCR, o estrangeiro – pessoa natural ou jurídica – poderá prosseguir com a solicitação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), emitido pelo INCRA e indispensável para formalizar em cartório os negócios envolvendo qualquer imóvel rural, bem como para a concessão de crédito agrícola, conforme exigido por instituições financeiras.

Os atos do INCRA objetivam aumentar a segurança jurídica em torno de uma questão marcada por controvérsias, ao oferecer procedimentos mais objetivos e ampliar as hipóteses de regularização de imóveis já adquiridos ou arrendados por estrangeiros. Restrições à aquisição e arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros permanecem, e fica a pergunta sobre a disposição dos novos Governo e Congresso em avançar na aprovação de leis nova legislação sobre essa matéria.

Autores:

Daniel Tardelli Pessoa
dpessoa@levysalomao.com.br

Isaac Cattan
icattan@levysalomao.com.br

Guilherme Carvalho Camargo
gcamargo@levysalomao.com.br