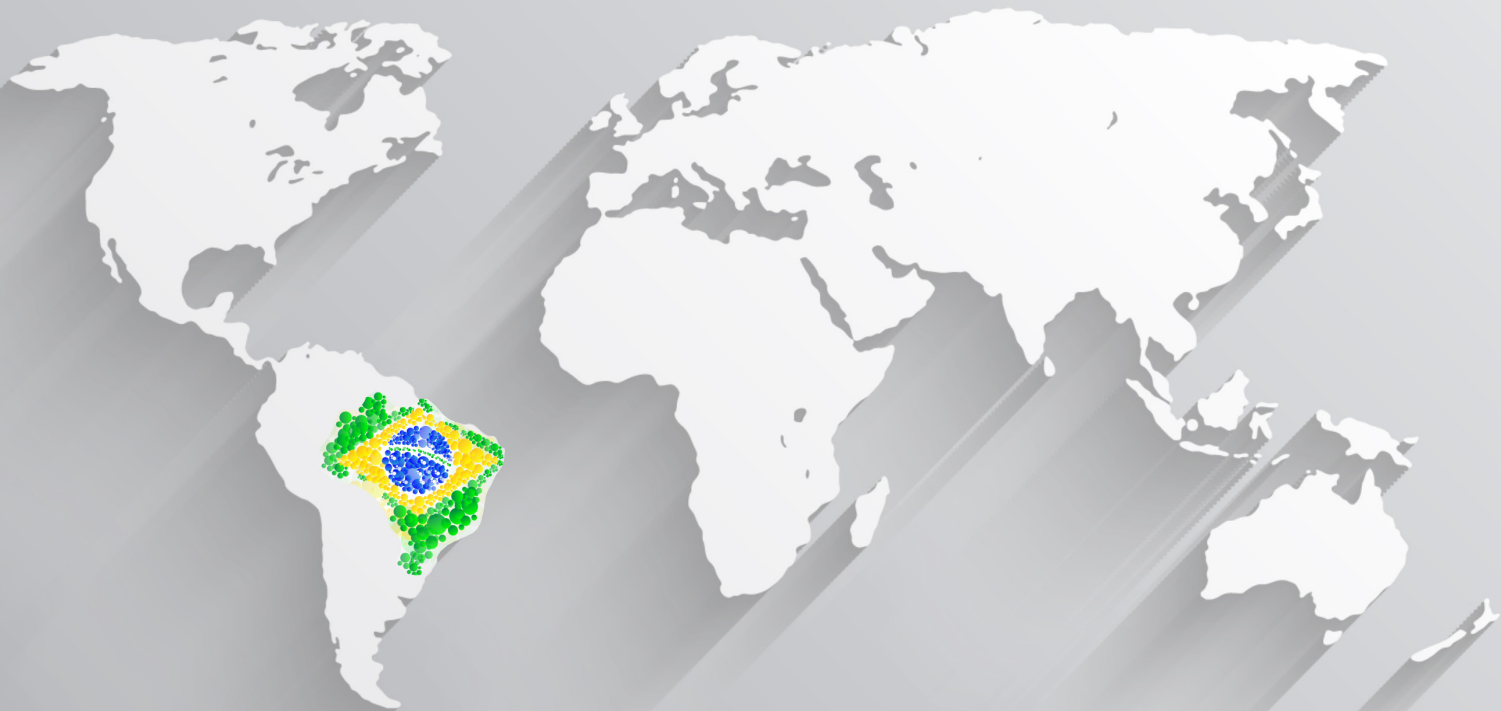


AQUISIÇÃO E ARRENDAMENTO DE TERRAS RURAIS NO BRASIL POR ESTRANGEIROS



EXPEDIENTE

Leonardo Góes Silva
Presidente do Incra

Rogério Papalardo Arantes
Diretor de Ordenamento da Estrutura Fundiária

Paulo Aparecido Farinha
Coordenador-Geral de Cadastro Rural

Laurência Rodrigues de Sales
**Divisão de Fiscalização e de Controle das Aquisições
por Estrangeiros**



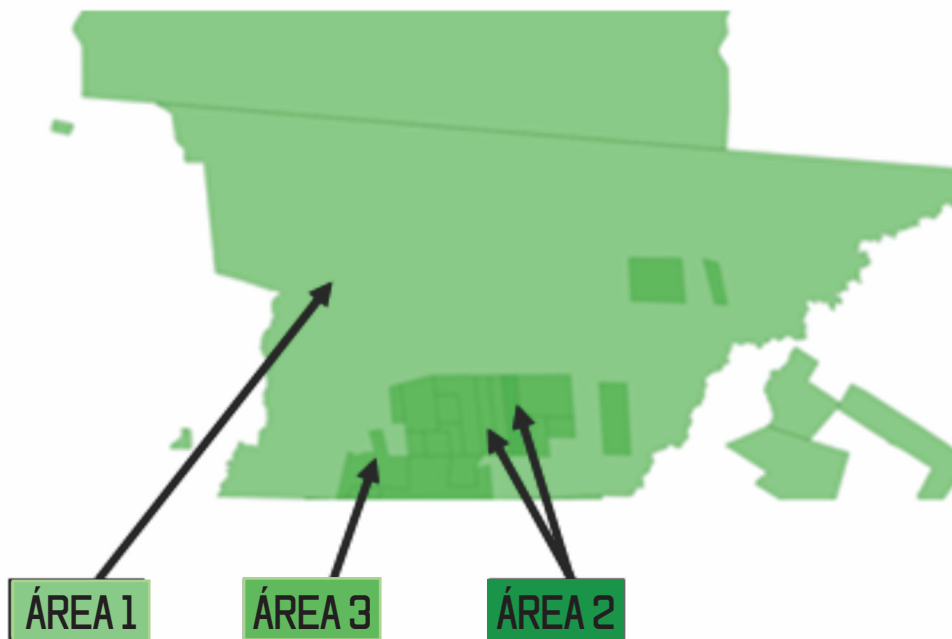
SUMÁRIO

01	Objetivo da Cartilha	3
02	Controle	4/5
03	Principais Regulamentos	7/8
04	Requisitos Essenciais Obrigatórios	10
05	Imóvel Rural	10
06	Módulo de Exploração Indefinida	11/12
07	Limites Territoriais	15/16
08	Direitos Reais	17
09	Planta e Memorial Descritivo	17
10	Pessoa Natural	18
11	Pessoa Jurídica Estrangeira	19
12	Pessoa Jurídica Brasileira Equiparada a Estrangeira	20
13	Projeto de Exploração	24/27
14	A Quem Está Vedada	28
15	A Quem Está Limitada	28
16	A Quem Está Liberada	29/30
17	Das Serventias Notariais e Registrais	31/32
18	Nulidade de Pleno Direito	33

OBJETIVO

Esta cartilha objetiva orientar o estrangeiro, pessoa natural e jurídica, para o cumprimento das formalidades legais exigidas para aquisição e arrendamento de imóvel rural no Brasil. Para isso, visa a preservar os negócios relativos à terra rural em que há envolvimento de pessoas estrangeiras, naturais e jurídicas, bem como a necessidade de atualização cadastral do imóvel rural junto ao Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), no intuito de evitar a compra desordenada, a sobreposição de área e a insegurança jurídica.

SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS



CONTROLE

Consiste na verificação dos limites previstos na Lei nº 5.709/71, em relação à área do município e ao total de aquisição e arrendamentos por cada nacionalidade em todo o território nacional. Também busca verificar a identificação, a análise e avaliação de qualquer ameaça de invasão de país estrangeiro no território brasileiro, tendo a finalidade de preservar a soberania, a segurança e a independência nacional, a exemplo das riquezas imateriais, a segurança alimentar, hídrica, energética e as tradições culturais das comunidades tradicionais.



OS ESTRANGEIROS
PODEM ADQUIRIR OU
ARRENDAR
ATÉ 25% DA ÁREA
TERRITORIAL DE CADA
MUNICÍPIO.

PRINCIPAIS REGULAMENTOS



LEIS E DECRETOS

A Constituição Federal de 1988 determina que a lei regulará e limitará a aquisição de propriedade rural por pessoa estrangeira (física ou jurídica) e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

Para normatizar tal determinação, foram publicados os seguintes regulamentos:

- Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971- regulamentada pelo Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974;
- Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979 - regulamentada pelo Decreto nº 85.064, de 26 de agosto de 1980;
- Art. 23 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, que incluiu as regras para o arrendamento rural por pessoas estrangeiras, naturais ou jurídicas;
- Lei correlatas.

NORMAS PÚBLICAS

- Instrução Normativa nº 88, de 13 de dezembro de 2017;
- Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro- versão 2017;
- Portaria Interministerial nº 4, de 25 de fevereiro de 2014;
- Instrução Normativa Conjunta nº 1, de 27 de setembro de 2012 (MDA, INCRA MAPA, MDIC, MTur);
- Parecer CGU/AGU nº LA 01, de 19 de agosto de 2010.

Estas legislações e normas estão discriminadas na página <http://www.incra.gov.br>, em “Ordenamento da Estrutura fundiária e Aquisição de Terras por Estrangeiros” para consulta, orientação, modelo de requerimento e relação de documentos para download.



REQUISITOS ESSENCIAIS OBRIGATÓRIOS

É o registro que torna alguém dono de um imóvel, com segurança e garantia de direito.

a) IMÓVEL RURAL

- Estar o imóvel rural regularmente cadastrado no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) do Incra, em nome do transmitente;
- Caso o imóvel esteja localizado em faixa de fronteira ou em área indispensável à segurança nacional, a autorização e o registro dependerá de aprovação prévia do Conselho de Defesa Nacional;
- Imóvel rural com área superior a 20 Módulos de Exploração Indefinida (MEI), para aquisição ou arrendamento por pessoa natural estrangeira – tal pretensão deve ser precedida por projeto de exploração agrícola, pecuário, florestal, turístico, industrial ou de colonização, vinculado aos seus objetivos estatutários ou sociais;
- Para adquirir ou arrendar imóveis rurais com área superior aos limites permitidos por lei, é necessária autorização do Congresso Nacional.
- Estar o imóvel, objeto da pretensão de compra e venda, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

b) LIMITAÇÃO DA ÁREA

Posso adquirir ou arrendar quantos hectares eu quiser?

NÃO. A aquisição ou arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros têm sua limitação de área estabelecida na lei.

Esta limitação de área é calculada como?

A área é calculada com base no Módulo de Exploração Indefinida-MEI.

Mas o que significa?

MEI

É a unidade de medida de área expressa em **hectares**, a partir do conceito de imóvel rural, sem levar em conta a exploração econômica do imóvel.

A dimensão do MEI varia entre **5 a 100** hectares, de acordo com a região e município do País.

a) Até 03 MEI (Pessoa Natural)	Aquisição livre (exceção faixa de fronteira e segunda aquisição)
b) Acima de 03 até 20 MEI (Pessoa Natural)	Autorização sem projeto de exploração.
c) Acima de 20 até 50 MEI (Pessoa Natural)	Autorização com projeto de exploração.
d) Acima de 50 MEI (Pessoa Natural)	Autorização do Congresso Nacional com projeto de exploração.
e) Até 100 MEI (Pessoa Jurídica)	Autorização com projeto de exploração.
f) Acima de 100 MEI (Pessoa Jurídica)	Autorização do Congresso Nacional, com projeto de exploração.

COMO É FEITO O CÁLCULO DA QUANTIDADE DE MEI DO IMÓVEL RURAL?

O cálculo é feito da seguinte forma: divide-se a área do imóvel rural pela MEI do município. Ex: área do imóvel rural são 30 ha. O MEI do município são 10 ha =

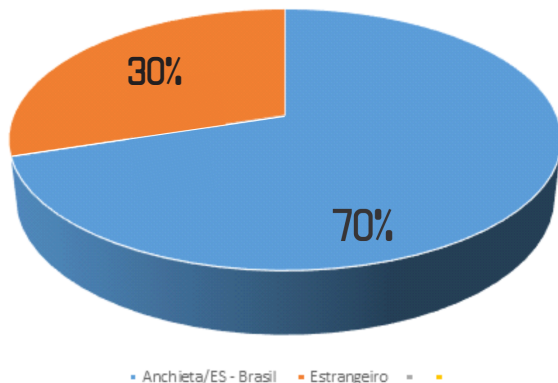
$$30 \text{ ha} \div 10 \text{ MEI} = 3 \text{ MEI}$$

UF	Município	1 MEI	3 MEI	20 MEI	25 MEI	30 MEI
RS	Araricá	5	15,000	100,0000	125,0000	150,0000
MG	Laranjal	10	30,000	200,0000	250,0000	300,000
BA	Itapetinga	15	45,000	300,0000	375,0000	450,000
PA	Mocajuba	25	75,000	500,000	625,0000	750,000
CE	Acaraú	30	90,000	600,0000	750,0000	900,000
MT	Porto dos Gaúchos	55	165,00	1.100,0000	1.375,0000	1.650,0000
AM	Maraã	70	210,00	1.400,0000	1.750,0000	2.100,0000

c) LIMITES TERRITORIAIS

Os limites territoriais são aplicados às pessoas estrangeiras (naturais e jurídicas) e à pessoa jurídica brasileira equiparada.

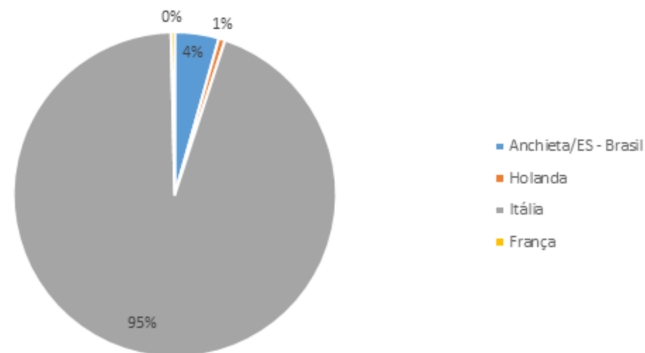
Percentual de Área pertencente a estrangeiros



A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar **25% (vinte e cinco por cento)** da superfície territorial do município de localização de imóvel rural.

Pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietários, em cada município, de mais de **10% (dez por cento)** de sua superfície territorial.

Percentual de área por nacionalidade



EXCEÇÕES DOS LIMITES TERRITORIAIS

- Área inferior a 3 (três) MEI;
- Quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens;
- Sucessão legítima quando o estrangeiro residir no Brasil.

Atenção! Essas exceções só se aplicam às restrições do art. 12 da Lei 5.709/71.



d) DIREITOS REAIS

QUAIS SÃO OS DIREITOS REAIS PERMITIDOS PELA LEI 5.709/71?

A Lei 5.709/71 permite a aquisição e o arrendamento de imóvel rural por estrangeiro, mediante autorização do Incra.

Os demais direitos reais não estão contemplados na lei, não estão sujeitos as suas restrições. Alguns exemplos:

- Usufruto
- Enfitese
- Servidão
- Direito de uso
- Direito de habitação
- Penhor
- Anticrese e hipoteca
- Direito de superfície

e) PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO

O imóvel rural deverá ser georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, constando: denominação, localização geográfica, área total, limites e confrontações- disponibilizados em meio eletrônico e certificadas, quando as áreas forem abrangidas pelos prazos contidos no Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e suas alterações.

PESSOA NATURAL

a. Ter residência permanente no Brasil e ser inscrito no **Registro Nacional de Estrangeiro (RNE)**, com classificação permanente;

Observação: De acordo com as leis nº 8.988/1995 e nº 9.505/1997, estão dispensados da substituição do RNE, junto à autoridade competente, os estrangeiros registrados como **permanentes** que tenham participado de **recadastramento anterior e que tenham completado 60 anos** de idade até a data do vencimento do RNE ou sejam **portadores de necessidades especiais**, mesmo após o vencimento.

b. Ficam isentos das restrições do artigo 12 caput e § 1º da Lei nº 5.709/71 o(a) estrangeiro(a) casado(a) com brasileira(o) e que tenha filhos brasileiros;

c. As restrições estabelecidas na Lei nº 5.709/71 não se aplicam aos casos de sucessão legítima, desde que:

- O herdeiro, pessoa estrangeira, resida no Brasil;
- Aprovação prévia do Conselho de Defesa Nacional, se o imóvel se localizar em faixa de fronteira.

O estrangeiro, além de morar no Brasil, deve ter visto do Ministério da Justiça para permanecer no País.



PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA

- a. Para adquirir imóvel rural no Brasil, a pessoa jurídica estrangeira precisa:
- Ter autorização para funcionar no País;
 - Apresentar projeto de exploração agrícola, pecuário, florestal, turístico, industrial ou de colonização, vinculado aos seus objetivos estatutários ou sociais;
 - Os projetos deverão ser aprovados pelo órgão federal competente, de acordo com cada tipo de exploração;
 - Comprovação de inscrição na Junta Comercial (PJE e PJBE);
 - Protocolar requerimento dirigido ao Superintendente Regional do Incra de localização do imóvel.

PESSOA JURÍDICA EQUIPARADA

a. Conceito Pessoa Jurídica Brasileira equiparada

Segundo o Parecer da AGU nº LA-01, de 19 de agosto de 2010, para que a equiparação da pessoa jurídica brasileira a pessoa jurídica estrangeira ocorra com estabelecimento de limites e restrições à aquisição e ao arrendamento de imóveis rurais, nos termos do dispositivo legal é necessário que:

- o estrangeiro, pessoa natural, seja não residente ou a pessoa jurídica estrangeira que não possua sede no país;
- o estrangeiro, pessoa natural ou jurídica, descrito no item anterior, participe a qualquer título, de pessoa jurídica brasileira;
- essa participação assegure a seus detentores o poder de conduzir as deliberações da assembleia geral, de eleger a maioria dos administradores da companhia e de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia.

Observação: A pessoa jurídica brasileira equiparada à pessoa jurídica estrangeira, à luz do Parecer nº LA-01, da Advocacia-Geral da União, fica sujeita ao regime estabelecido pela Lei nº 5.709/1971, ou seja, necessita de autorização do Incra para aquisição de imóvel rural no país.

b. Para aquisição ou arrendamento, a pessoa jurídica brasileira equiparada deve:

- Comprovar a inscrição na Junta Comercial do Estado de localização de sua sede;
- Elaborar projeto de exploração agrícola, pecuário, florestal, turístico, industrial ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários ou contratuais;
- Os processos de pedidos de assentimento prévio ao Conselho de Defesa Nacional devem ter início na Superintendência Regional do Incra de localização do imóvel.

- Protocolar requerimento dirigido ao Superintendente Regional do Incra de localização do imóvel.



A pessoa natural quando for sócia deve residir fora do Brasil e deve ter o controle acionário da empresa.

A pessoa jurídica estrangeira sócia deve ter sede no exterior e ter o controle acionário da empresa.

COMO POSSO SABER SE A EMPRESA É EQUIPARADA OU NÃO?

É muito simples.

Basta observar determinadas condições previstas no Contrato de Constituição da empresa, identificando quem exerce o controle das deliberações da empresa.



OBSERVAÇÃO

As regras da Lei nº 5.709/71 se aplicam a qualquer alienação ou arrendamento de imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira ou a ela equiparada, em casos como: fusão ou incorporação de empresas, de alteração do controle acionário da sociedade, ou de transformação de pessoa jurídica brasileira para pessoa jurídica estrangeira, bem como a aquisição ou arrendamento indiretos por meio de participações de quotas sociais ou ações de empresas detentoras de imóveis rurais.

PROJETO DE EXPLORAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

Os projetos de exploração são:

- agrícolas,
- pecuários,
- industriais,
- turísticos ou
- de colonização, todos vinculados aos objetivos estatutários.





As regras para a elaboração dos projetos de exploração, conforme Instrução Normativa Conjunta MDA/MAPA/MDIC/Mtur/INCRA nº 1, de 27 de setembro de 2012, art. 3º, são as relacionadas a seguir:

- Justificativa de proporcionalidade entre o quantitativo de terras visado e a dimensão do projeto;
- cronograma físico e financeiro do investimento e implantação;
- eventual utilização de crédito oficial no financiamento parcial ou total do empreendimento;
- viabilidade logística de sua execução, e, no caso de projeto industrial, demonstração da compatibilidade entre o local da planta industrial e a localização geográfica da terra; e
- demonstração de compatibilidade com os critérios para o Zoneamento Ecológico Econômico do Brasil (ZEE) referentes a localidade do imóvel, quando houver.

SÃO COMPETENTES PARA APRECIAR E APROVAR OS PROJETOS DE EXPLORAÇÃO:

- O INCRA, para os de colonização;
- O Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, após ouvido a SUDAM e a SUDENE, para os agrícolas e pecuários situados nas respectivas áreas;
- o Ministério da Indústria e do Comércio Exterior, para os industriais;
- o Ministério do Turismo, para os turísticos;
- outro órgão ou entidade eventualmente competente para em parte ou no todo apreciar tecnicamente objeto do empreendimento.

A QUEM ESTÁ VEDADA

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



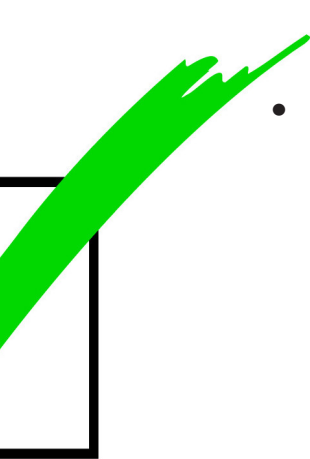
A QUEM ESTÁ LIMITADA

- Pessoa física estrangeira residente no País;
 - Pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no País;
- Pessoa Jurídica Brasileira equiparada a jurídica estrangeira

A QUEM ESTÁ LIBERADA

- Aquisição de área rural inferior ou igual a 03 (três) MEI- primeira aquisição ou arrendamento;
- Aquisição ou arrendamento de imóveis rurais por sucessão legítima, desde que o estrangeiro seja residente no Brasil;
- A pessoa jurídica brasileira da qual participe, a qualquer título, pessoa estrangeira, natural ou jurídica, que tenha a maioria de seu capital social e resida ou tenha sede no exterior, deve comprovar a inscrição na Junta Comercial do Estado de localização de sua sede e a devida aprovação do projeto de exploração agrícola, pecuário, florestal, turístico, industrial ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários ou contratuais;



- 
- A pessoa jurídica brasileira que por ato ou contrato firmado entre 07/06/1994 a 22/08/2010, tenha adquirido ou arrendado imóvel rural, com participação a qualquer título de pessoa natural estrangeira não residente no Brasil e pessoa jurídica estrangeira com sede no exterior com maioria de capital social, poderá regularizar a sua situação cadastral junto ao Incra;
 - Pessoa jurídica estrangeira que que tem autorização para funcionar no Brasil e a devida aprovação do projeto de exploração agrícola, pecuário, florestal, turístico, industrial ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários ou contratuais e autorização do INCRA ou do Congresso Nacional, se for o caso.
 - O estrangeiro de nacionalidade portuguesa que apresentar **CERTIFICADO DE RECIPROCIDADE**;

Observação: Para o estrangeiro naturalizado será adotado o mesmo procedimento dos brasileiros natos.



DAS SERVENTIAS NOTARIAS E REGISTRAIS

Os serviços notariais e registrais devem observar, antes de lavrar a Escritura Pública de Compra e Venda e o Registro do Imóvel, nas seguintes condições:

- A autorização concedida pelo Incra para o estrangeiro adquirir ou arrendar imóvel rural é requisito para a lavratura da escritura pública;
- Uma vez lavrada em tempo, a escritura pública deverá ser levada a registro no **prazo máximo de 15 dias**;

- Os Cartórios de Registro de Imóveis manterão cadastro especial em Livro Auxiliar para as aquisições e arrendamentos de terras rurais por pessoas estrangeiras;
- O prazo de validade da autorização concedida pelo Incra é de **30 dias**, contados a partir da data da publicação no Diário Oficial da União;
- Os Cartórios de Registro de Imóveis informarão **trimestralmente** ao Incra as aquisições e os arrendamentos de imóveis rurais envolvendo de pessoas estrangeiras ou equiparadas, conforme previsto no art. 11 da Lei nº 5.709/71 (formulário constante na página do Incra: <http://www.incra.gov.br>, em “Ordenamento da Estrutura fundiária e Aquisição de Terras por Estrangeiros) e;
- No caso do imóvel rural situado em mais de um município, deve constar a área em cada município em que se localiza o imóvel rural, visando a computar o percentual de área, para cada um deles.

NULIDADE DE PLENO DIREITO

- A aquisição ou o arrendamento de imóvel rural que viole as prescrições legais 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 (art. 15 da Lei nº 5.709/71).
- A competência para decretação (em processo administrativo) ou declaração (em processo judicial) de nulidade dos registros das aquisições ou dos arrendamentos de imóveis rurais é da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado - CGJ/TJ ou do Juízo de Direito da Comarca onde o imóvel se localiza, conforme fixado nos arts. 214 e 216 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

SISNATE – SISTEMA NACIONAL DE AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIRO

DADOS ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA OU DE REGISTRO DE IMÓVEIS

1. DADOS DO ADQUIRENTE:**1.2. PESSOA NATURAL (FÍSICA):**

NOME DA PESSOA:

NACIONALIDADE:

ENDEREÇO RESIDÊNCIA:

MUNICÍPIO:

UF:

CEP:

TELEFONE:

CPF:

Nº REGISTRO NACIONAL DE ESTRANGEIRO - RNE: DATA VALIDADE - RNE

SEXO:

ESTADO CIVIL:

REGIME CASAMENTO:

1.2.1. CONJUGE:

NOME DA PESSOA:

NACIONALIDADE:

CPF:

Nº RNE (Se estrangeiro):

DATA DE VALIDADE - RNE:

RG (Se brasileiro):

ÓRGÃO EMISSOR/UF:

2. DADOS PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA:

Nº CPNJ:

Nº REG. JUNTA COMERCIAL:

NOME PAÍS SEDE:

NATUREZA JURÍDICA:

AUTORIZAÇÃO FUNCIONAR BRASIL:

3. DADOS PESSOA JURÍDICA NACIONAL COM CAPITAL E ESTRANGEIRO:

Nº CPNJ:

Nº REG. JUNTA COMERCIAL:

QTDE % CAPITAL ESTRANGEIRO:

NOME PAÍS SEDE:

QTDE % CAPITAL NACIONAL:

NATUREZA JURÍDICA:

AUTORIZAÇÃO FUNCIONAR BRASIL:

WWW.INCRA.GOV.BR

Diretoria de Ordenamento
da Estrutura Fundiária

