



AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL POR ESTRANGEIROS

REAL ESTATE ACQUISITION IN BRAZIL BY FOREIGNERS

<i>Recebido em:</i>	16/07/2014
<i>Aprovado em:</i>	14/09/2014

Ademar Ronquim Filho¹

Aldair Ramos Rios²

RESUMO

Desde 2005, o mercado imobiliário brasileiro tem crescido de forma significativa. Um dos fatores causadores desse crescimento é o investimento estrangeiro na aquisição de imóveis urbanos e rurais. Este trabalho tem o objetivo de apresentar as condições impostas ao estrangeiro para a aquisição de propriedade imobiliária no Brasil. Trata-se da questão da regulação da aquisição de imóveis com ênfase maior na Lei 5.709/71.

Palavras-chave: Estrangeiro; Propriedade Rural; Função Social; Soberania Nacional.

ABSTRACT

Since 2005, the Brazilian real estate market has grown significantly. One of the factors causing this growth is foreign investment in the acquisition of urban and rural properties. This paper aims to present the conditions imposed abroad for the acquisition of real estate

¹ Mestre em Desenvolvimento Regional e Meio Ambiente pelo Centro Universitário de Araraquara - UNIARA; Professor no Curso de Graduação em Direito no Centro Universitário de Araraquara - UNIARA; Advogado.

² Graduando em Direito pelo Centro Universitário de Araraquara - UNIARA.



in Brazil. This is the issue of regulation of the acquisition of real estate with more emphasis on Law 5,709 / 71.

Key-words: Abroad; Rural property; Social Function; National Sovereignty.

1 INTRODUÇÃO

Desde os primórdios, o homem busca apropriar-se de bens materiais. É inegável a sua busca por satisfação neles. Para Caio Mário da Silva Pereira; a propriedade “[...] nasceu da necessidade de dominação”³. Não somente isso, o homem desde cedo aprendeu a defender seus bens. Segundo lição de Sílvio de Salvo Venosa:

No momento em que o homem primitivo passa a apropriar-se de animais para seu sustento, da caverna para o abrigo, de pedras para fabricar armas e utensílios, surge a noção de coisa, de bem apropriável. A partir daí entende o homem que pode e deve defender aquilo que se apropriou ou fabricou, impedindo que intrusos invadam o espaço em que habita, ou se apropriem dos instrumentos que utiliza⁴.

A propriedade é um direito garantido pela Constituição Federal. Dispõe o art.5, XXII:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...]

³ PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil – Direitos reais**. 20ª ed. v.4. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2009. p.67

⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil-Direitos Reais**. 11ª ed. v.5 .São Paulo: Atlas, 2011. p.3.



XXII - é garantido o direito de propriedade;

Este trabalho tem o objetivo de apresentar as condições impostas ao estrangeiro para a aquisição de propriedade imobiliária no Brasil. Considerando as modificações sociais e econômicas ocorridas nas últimas décadas que acarretaram no crescimento de aquisições de imóveis urbanos e rurais por estrangeiro no país, causadas principalmente pelas mudanças decorrentes do processo de globalização que fez ruírem as fronteiras para o investimento internacional é imprescindível que se faça um estudo acerca da regulamentação da aquisição de imóveis por estrangeiros na ordem jurídica nacional. Para atingir o objetivo proposto realizou-se pesquisa bibliográfica, pesquisou-se também em sites da internet.

Deu-se uma atenção especial ao princípio da função social da propriedade, visto que o referido princípio impõe limites ao exercício da propriedade, e visa uma posição equilibrada entre o absolutismo da propriedade e a sua negativa, geralmente, encontrada nas doutrinas coletivistas. Tratou-se da aquisição de propriedade imobiliária por estrangeiro.

Iniciou-se com uma análise do mercado imobiliário, das causas internas e externas que vêm influenciando no crescimento do setor desde o ano de 2005. Em seguida, abordou-se a forma como o tema é regulamentado pelo direito nacional, apontando para o tratamento diferenciado dado pelo legislador pátrio para a aquisição de imóveis urbanos e rurais.

Dissertou-se sobre as causas históricas em torno da importância da terra para a economia nacional, a função social da terra e sobre a soberania do Estado. Em seguida fez-



se uma breve exposição do direito comparado. Passou-se para a exposição da legislação especial e apresentaram-se os legitimados à aquisição de propriedade rural.

Discorreu-se sobre os pareceres da AGU em torno da receptividade do § 1º do art. 1º da Lei 5.709/71 pela CF/88 e sobre as exigências e restrições gerais da lei para a aquisição de imóvel.

Referente à aquisição de imóvel rural por pessoas físicas; tratou-se sobre os limites impostos pela Lei para a compra de terras e da necessidade de autorização para a compra. Concernente às pessoas jurídicas; apresentou-se a exigência de projeto, os documentos exigidos para a sua aprovação e as informações que obrigatoriamente devem constar na escritura pública.

Sobre o loteamento rural efetuado por empresas particulares de colonização; tratou-se da porcentagem que obrigatoriamente deve ser ocupada por brasileiros. Atinente ao controle da aquisição de propriedade rural: abordou-se sobre a exigência de cadastro especial e sobre a situação atual.

E por fim, sobre a possibilidade de o estrangeiro defender a sua posse com a apresentação de importante julgado do STJ, a divergência entre os Ministros que analisaram o caso, seguido de algumas considerações sobre o referido julgado. Concluindo o trabalho com as considerações finais.

2 - AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA POR ESTRANGEIROS

2.1. O CRESCIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Evidencia-se que o mercado imobiliário no Brasil, a partir de 2005, cresceu de forma extraordinária. **Crescimento esse decorrente de fatores internos e externos.** Não



somente os brasileiros adquiriram mais imóveis, mais também muitos estrangeiros começaram a procurar por imóveis no país.

A Fundação Getúlio Vargas em 2008 apresentou estudo onde apontava que só no ano de 2007, estrangeiros não residentes haviam investido em torno de US\$ 646 milhões na compra de imóveis⁵.

O Secretário de Política Econômica do Ministério da Fazenda, Marcio Holland, no seminário internacional promovido pela ABECIP, asseverou recentemente que “O Brasil está entre os quatro principais receptores de crédito direto estrangeiro”.⁶ É possível afirmar que os investimentos internacionais sejam decorrentes do processo de globalização. Nesse sentido, convém citar o estudo feito por Eduardo Mauch Palmeira:

A interação existente entre os processos de globalização, abertura comercial, estabilização e privatizações ocorridas no Brasil, podem dizer que estabeleceram, em meados dos anos 90, a base sólida para a retomada do desenvolvimento e crescimento econômico, o que não ocorreu na década de 80. Esta interação dos países do Cone Sul proporcionou a vinda de investimentos estrangeiros o que impulsionou um novo ciclo de crescimento na América Latina. Assim, em 1994 quando o Plano Real foi lançado no Brasil, à economia

⁵ ALOUREIRO, Roberto. **Estrangeiros investem US\$ 646 milhões em imóveis no País**. Construtora TECNISA. 16 de junho de 2008. Disponível em <<http://www.blogtecnisa.com.br/mercado/estrangeiros-investem-us-646-milhoes-em-imoveis-no-pais-2/>> Acesso em 27 de julho de 2014.

⁶ REVISTA DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO - ABECIP. **Fazenda vê recuperação consistente da economia**. São Paulo: Revista SFI, nº 39.2014.p.13. Disponível em: <http://www.abecip.org.br/IMAGENS/CONTEUDO/REVISTA/39/08_14CapGarcia39.pdf>. Acesso em 16 de maio de 2014.



brasileira passou por profundas transformações, tanto na área produtivas como na financeira⁷.

Pode-se afirmar que internamente, o crescimento da procura de imóveis é consequência do fácil acesso ao crédito imobiliário que aumentou a capacidade de compra de pequenos investidores brasileiros. A estabilização da economia e a redução das taxas de juros também foram fatores que colaboraram para o crescimento do setor, proporcionando maior segurança aos negócios⁸. Externamente, as circunstâncias que corroboraram e ainda corroboram para o crescimento do mercado imobiliário brasileiro são outras e sobre elas é necessário fazer uma observação. As causas do aumento da compra de **imóveis urbanos** e de **imóveis rurais** são distintas.

Em relação aos imóveis urbanos, a compra pode ser motivada pelo clima tropical ou por motivos profissionais. Segundo pesquisa da FVG, 76% dos estrangeiros que adquiriram imóveis no país identificaram a praia e o sol como o principal atrativo⁹. Diego Simon, co-fundador do portal imobiliário Viva Real em entrevista publicada no site EXAME.COM, em 27/03/2013, informou que o interesse dos estrangeiros por imóveis no Brasil é decorrente

⁷ PALMEIRA, E. Mauch. **As Forças Econômicas da globalização (*) e os investimentos estrangeiros diretos**. 2005. Disponível em <<http://www.eumed.net/coursecon/ecolat/br/08/emp.htm>> Acesso em 28 de agosto de 2014.

⁸ ADVFN. **Panorama do Mercado Brasileiro**. Disponível em <<http://br.advfn.com/educacional/imoveis/mercado-brasileiro>> Acesso em 27 de julho de 2014.

⁹ ALOUREIRO, Roberto. **Estrangeiros investem US\$ 646 milhões em imóveis no País**. Construtora TECNISA. 16 de junho de 2008. Disponível em <<http://www.blogtecnisa.com.br/mercado/estrangeiros-investem-us-646-milhoes-em-imoveis-no-pais-2/>> Acesso em 27 de julho de 2014.



de motivos profissionais; “[...] muitas empresas têm vindo para cá e com isso tem aumentado a busca de imóveis por estrangeiros que vêm trabalhar aqui¹⁰.

Em relação aos imóveis rurais, as causas são outras. Os jornais brasileiros, desde meados de 2007, vêm chamando a atenção para um fenômeno ligado à compra de terras. De acordo com o INCRA, estaria havendo uma disputa pelo território brasileiro cuja tendência era só aumentar nos próximos anos¹¹. O fato de o Brasil ter 15% de suas terras ainda não exploradas pela atividade agropecuária o estava fazendo alvo de investidores estrangeiros. Segundo avaliação do banco Mundial, entre outubro de 2008 e agosto de 2009, 46,6 milhões de hectares de terras haviam sido adquiridas em países em desenvolvimento e grande parte dos investidores era de origem chinesa e árabe¹².

Em 2010, a FOLHA noticiou que a cada um (uma) hora, estrangeiros (pessoas físicas e jurídicas) estavam comprando o equivalente a 22 (vinte e dois) campos de futebol e que no ínterim de dois anos e meio, já haviam sido adquiridos 1.152 imóveis de um total de 515,1 mil hectares de terras¹³. Comprova-se que o avanço de aquisições de imóveis rurais por estrangeiros não é um “fenômeno” exclusivo do Brasil. Outros países tem

¹⁰ YAZBEK, Priscila. **Estrangeiro que mais busca imóvel no Brasil é dos EUA**. Site: Exame.com, 27 de março de 2013. Disponível em <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/estrangeiro-que-mais-busca-imovel-no-brasil-e-dos-eua>>. Acesso em 28 de julho de 2014.

¹¹ ARRUDA, Roldão. **Incra acende sinal de alerta contra compra de terras por estrangeiros**. O Estado de São Paulo, São Paulo, 08 de maio de 2007. Disponível em <<http://politica.estadao.com.br/noticias/geral,incra-acende-sinal-de-alerta-contracompra-de-terras-por-estrangeiros,29887>> Acesso em 28 de julho de 2014.

¹² CHADE, J. **Estrangeiros avançam na aquisição de terras**. O Estado de São Paulo, 13 de setembro de 2010. Disponível em <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,estrangeiros-avancam-na-aquisicao-de-terras-imp-,608935>> Acesso em 28 de julho de 2014.

¹³ ODILLA, Fernanda. **Estrangeiros compram 22 campos de futebol por hora**. A Folha de São Paulo, 02 de novembro de 2010. Disponível em <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/poder/po0211201002.htm>> Acesso em 28 de julho de 2014.



experimentado o mesmo fato. As causas foram observadas no Relatório feito pela SUBESTRA em outubro de 2011:

A dependência dos países importadores de alimentos em relação aos produtores de commodities agrícolas e a escassez de área agricultável nos países que têm uma demanda em forte crescimento são as precursoras do aumento na compra de terras agricultáveis no mundo, em especial nos países em desenvolvimento, que detém terras agricultáveis subutilizadas¹⁴.

Em relação ao Brasil, a compra de terras se dá por razões muito óbvias. É o quinto maior país do mundo em extensão territorial. Tem o maior sistema fluvial do mundo e abriga a maior biodiversidade do planeta, além de possuir 388 milhões de terras agricultáveis, das quais 90 milhões nunca foram exploradas.

O crescimento da demanda mundial por alimentos colocou o país na rota de grandes empresários dispostos a investir seu capital na compra de imóveis rurais e aproveitarem do bom resultado do agronegócio brasileiro. Hoje, o país está entre os maiores produtores e exportadores de produtos alimentícios do mundo. Neste ano de 2014, o PIB do agronegócio deve crescer 4%, segundo o Ministro da Agricultura, Antônio Andrade, e mais, o país se

¹⁴ CÂMARA DOS DEPUTADOS. **Relatório da Subcomissão destinada a, no prazo de 180 dias, analisar e propor medidas sobre o processo de aquisição de áreas rurais e suas utilizações, no Brasil, por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras** - SUBESTRA. 2011, 75p. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/comissoes/comissoes-permanentes/capadr/conheca-a-comissao/subcomissoes/subestra-relatorio>>. Acesso em 27 de maio de 2014.



prepara para colher uma safra de cerca de 200 milhões de toneladas de grãos, elevando o Brasil a liderança mundial na produção de soja¹⁵.

Após, análise das causas internas e externas do crescimento do mercado imobiliário, necessário é abordar como o direito regula este fenômeno. Já foi visto no primeiro capítulo que o direito existe para regular a vida em sociedade, de modo que, sem regras não seria possível à convivência pacífica entre os humanos em razão da existência de conflitos de interesses. É em torno do direito de propriedade que os litígios mais se destacam. Estados guerreiam para aumentar e defender seu território. Acordos são rompidos. Amizades destruídas. Historicamente o direito de propriedade tem gerado ambições e conflitos¹⁶ o regramento surge para por fim às demandas e assegurar a paz social. Cada Estado tem autonomia para criar regras dentro de seu território. Consoante lição de Manoel Ilson:

[...] o território do Estado é o limite de validade das leis de um Estado
[...] o Estado é o titular imediato de seu território. O Estado Transfere aos súditos o domínio do território, permitindo-lhes o direito de propriedade, segundo as normas de propriedade que o próprio estado estabelece [...]¹⁷.

Nesse sentido, o presente capítulo tem como finalidade perscrutar como a compra da propriedade imobiliária por estrangeiro é regulada pelo direito nacional.

¹⁵ BRASIL. MAPA - Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento. **PIB do agronegócio deve crescer 4% este ano**. Brasília. Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, 2014. Disponível em <<http://www.agricultura.gov.br/comunicacao/noticias/2014/02/pib-do-agronegocio-deve-crescer-4porcento-este-ano>> Acesso em 21 de maio de 2014.

¹⁶ PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil – Direitos reais**. 20ª ed. v.4. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2009. p.67.

¹⁷ ROCHA, Manoel Ilson Cordeiro. **Curso de ciência política e teoria geral do Estado**. Franca (SP): Ribeirão Gráfica e Editora, 2014. p.170.



2.2. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Inicialmente cabe ressaltar que não há óbice à aquisição de imóveis urbanos por estrangeiro, seja ele residente ou não residente no Brasil, salvo quando os imóveis forem de propriedade da União, nas hipóteses dos arts. 100 e 205 do Decreto Lei nº 9.760/46, nas quais haverá necessidade de autorização do Presidente da República. Neste diapasão, revela-se de suma importância atentar para os dizeres do artigo 205:

Art. 205. A pessoa estrangeira, física ou jurídica, não serão alienadas, concedidos ou transferidos imóveis da União situados nas zonas de que trata a letra a do art. 100, exceto se houver autorização do Presidente da República.

No mais, o estrangeiro para adquirir imóvel urbano terá que, **se pessoa física**, obter o número do CPF (Cadastro de Pessoas Físicas). Incisiva, no particular, é o art. 3 da Instrução Normativa nº 1.042/2010:

Art. 3. Estão obrigadas a inscrever-se no CPF as pessoas físicas:

XII - residentes no exterior que possuam no Brasil bens e direitos sujeitos a registro público, inclusive:

- a) imóveis;
- b) veículos;
- c) embarcações;
- d) aeronaves;
- e) participações societárias;
- f) contas-correntes bancárias;



- g) aplicações no mercado financeiro;
- h) aplicações no mercado de capitais.

Parágrafo único. As pessoas físicas, mesmo que não estejam obrigadas a inscrever-se no CPF, podem solicitar sua inscrição.

As pessoas jurídicas, por sua vez, precisarão estar inscritas no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas), consoante o art. 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.470, de 30 de maio de 2014 abaixo:

Art. 4º São também obrigados a se inscrever no CNPJ:

XV - entidades domiciliadas no exterior que, no País:

a) sejam titulares de direitos sobre:

1. imóveis;
2. veículos;
3. embarcações;
4. aeronaves;
5. contas-correntes bancárias;
6. aplicações no mercado financeiro;
7. aplicações no mercado de capitais; ou
8. participações societárias;

2.3. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL

A aquisição de imóvel rural está sujeita a um regime especial. Neste caso, as limitações são mais relevantes e específicas. Para entendermos, o tratamento diferenciado, é imprescindível retrocedermos no tempo, e entendermos a importância da terra para o



desenvolvimento do país. O desenvolvimento nacional esteve intimamente ligado ao cultivo e a exploração da terra desde o descobrimento. A terra é um dos insumos mais importantes do Brasil. Parte da economia do país depende da Agricultura. Os primeiros imigrantes portugueses que aqui chegaram em 1530, vieram dar início ao processo do cultivo da terra.

O rei de Portugal D. João III criou em 1534 um sistema de administração territorial que ficou conhecido como “Capitanias Hereditárias” que consistia em concessão de grandes faixas de terras a pessoas de confiança da Coroa Portuguesa para que cultivassem, administrassem, protegessem e colonizassem as terras recebidas. O sistema foi extinto em 1759 pelo Marquês de Pombal, por falta de recursos econômicos e devido às dificuldades para administração das grandes extensões de terras.

Durante o período colonial (1500-1822) predominou o cultivo da cana de açúcar até o advento da abolição da escravatura em 1888 e a chegada dos imigrantes europeus, quando então, iniciou-se o cultivo do cacau, da borracha, do fumo e da plantação de algodão etc. Até meados do século XIX o cultivo de terras no Brasil consistiu basicamente numa agricultura de subsistência. Porém mudanças importantes em relação à política de terras começariam a ocorrer com a chegada do novo século.

Com a criação da Embrapa em 1973, o Brasil alavancou na produção alcançando a posição de um dos maiores produtores e exportadores mundiais de alimentos. Conforme Roberto Rodrigues, Ex-Ministro da Agricultura:

[...] o Brasil tem 388 milhões de hectares de terras agricultáveis férteis e de alta produtividade, dos quais 90 milhões ainda não foram explorados. Esses fatores fazem do país um lugar de vocação natural



para a agropecuária e todos os negócios relacionados às suas cadeias produtivas. O agronegócio é hoje a principal locomotiva da economia brasileira [...]¹⁸.

À vista do exposto, é possível considerar que o tratamento diferenciado recebido pela propriedade rural, se justifica pela função social que a terra exerce. Nesse sentido, Robério Nunes dos Anjos Filho se posiciona:

[...] as terras são, por natureza, o mais importante bem de produção, já que fornecem o alimento a todos os animais do planeta, inclusive ao Homem. A má utilização das áreas agricultáveis leva ou levará à escassez de alimentos e, conseqüentemente, à fome. Isso sem falar na matéria- prima industrial [...]A função social, hodiernamente, cumpre o papel de elemento inibidor e repressor das distorções jurídicas originárias da degenerada e ilegítima utilização da propriedade. Trata-se de um agrupamento sistematizado de regras constitucionais que objetiva manter ou repor a propriedade na sua destinação normal, de forma que a mesma seja benéfica e útil a todos, e não apenas ao proprietário. De fato, as razões práticas justificadoras da doutrina da função social são plenamente compreensíveis. É certo, no mundo dos fatos, que as necessidades humanas são infinitas, enquanto que os bens naturais capazes de atendê-las são finitos.

¹⁸ BRASIL. MAPA - **Balço do Exercício 2004 - Relatório do Segundo Ano de Governo**. Brasília. Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, 2004. Disponível em <http://www.agricultura.gov.br/arq_editor/image/RELATORIO_GESTAO/GM/2004.pdf> Acesso em 21 de maio de 2014.



Alguns desses bens, como as terras agricultáveis, revestem-se de importância ainda maior pelo fato de ser fonte de produção de outros bens necessários ao atendimento das necessidades dos Homens, como, por exemplo, os alimentos. Assim, a utilização dos bens de produção e o seu eventual desvirtuamento são temas que interessam a todos, sejam os proprietários das terras sejam os interessados nos bens produzidos através delas¹⁹.

Neste sentido deve-se dizer que o legislador pátrio buscou preservar os interesses nacionais, visto que, a terra é um dos insumos mais valiosos do Brasil. O art. 190 da CF/88 dispõe:

Art. 190. A lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

2.4. AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA NO DIREITO COMPARADO

Mister faz-se assinalar que não é somente o Brasil que dá um tratamento especial a aquisição de propriedade rural por estrangeiro, outros Estados também, como há de se verificar impõe limitações. Cumpre ressaltar que cada Estado tem autonomia para

¹⁹ ANJOS FILHO, Robério Nunes. **A Função Social da Propriedade na Constituição Federal de 1988**. Salvador: JusPodivum, 2001. Disponível em <http://www.juspodivm.com.br/novo/arquivos/artigos/agrario/roberio-a_funcao_social.pdf> Acesso em 06 de agosto de 2014. p.5,6.



regulamentar, limitar ou até mesmo proibir. A aquisição de propriedade rural está intimamente atrelada a Soberania Nacional. Soberania na doutrina do Prof. Manoel Ilson Cordeiro Rocha “[...] é a condição de supremacia e incontrastabilidade de um poder”²⁰. Isso significa dizer que dentro de um determinado território, o poder do Estado é supremo e exclusivo, não havendo qualquer concorrência ou outro poder acima dele. O Estado tem o direito de determinar as condições de admissibilidade do estrangeiro dentro do seu território. Sobre esse direito comenta Yussef Said Cahali:

O direito das gentes reconhece ao indivíduo o direito de emigração e seu correspondente direito de imigração, mas também reconhece ao Estado o poder soberano para decidir sobre a sua admissão, com possibilidade de limitá-la, ou até de impedi-la²¹. - grifo nosso

A convenção interamericana sobre a condição do estrangeiro dispõe no artigo primeiro, que “Os Estados têm o direito de estabelecer, por meio de leis, as condições de entrada e residência dos estrangeiros nos seus territórios.” (Decreto nº 18.956, de 22 de Outubro de 1929). Isso significa dizer que somente o Estado é legitimado para decidir sobre a referida questão.

2.4.1. Propriedade rural em países do Mercosul

²⁰ ROCHA, Manoel Ilson Cordeiro. **Curso de ciência política e teoria geral do Estado**. Franca (SP): Ribeirão Gráfica e Editora, 2014. p.152

²¹ CAHALI, Yussef Said. **Estatuto do Estrangeiro**. 2ª.ed. rev. atual e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011. p.71



O MERCOSUL foi estabelecido em 1991 em decorrência do Tratado de Assunção e é constituído por quatro países a Argentina, o Brasil, o Paraguai e o Uruguai. Além desses, o MERCOSUL conta com Estados associados, são eles: a Bolívia, Colômbia, Equador, Peru e Venezuela. Poucos países na América do Sul tem uma legislação especial que regulamente a compra de terras por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, embora o tema seja bem debatido pela sociedade civil.

Na Argentina, a Lei 26737 de dezembro de 2011 estabelece que o estrangeiro não pode possuir mais de 15% das terras agrícolas do país (art. 8). Nem é permitido que pessoas físicas ou jurídicas de uma mesma nacionalidade adquiram terras acima de trinta por cento (30%) do percentual de 15 % estabelecido no artigo 8 da aludida lei (art. 9). Não pode o estrangeiro ser titular de terras que ultrapassem mil hectares (art. 10) e lhe é também vedada a posse de terras dentro das áreas consideradas de segurança nacional (fronteiras) ou ao longo dos grandes corpos permanentes de água²².

A lei paraguaia (Lei 2.532/05, regulamentada pelo Decreto 7.525/11) estabelece uma zona de segurança fronteira e proíbe estrangeiros de países vizinhos (incluindo brasileiros) se instalarem no território paraguaio a menos de 50 (cinquenta) Km da fronteira com seus países²³.

²² ARGENTINA. MIT - Ministerio del Interior y Transporte. **TIERRAS RURALES, Ley 26.737. Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales.** Sancionada: Diciembre 22 de 2011 Y Promulgada: Diciembre, 27 de 2011. Disponível em <<http://www.mininterior.gov.ar/fronteras/fronteraArchivos/Ley%2026737%20Tierras.pdf>> Acesso em 24 de julho de 2014.

²³ PARAGUAY. MH - Ministerio de Hacienda. **Lei Nº 2.532/05 que establece la zona de seguridad fronteriza de la republica del Paraguay.** Disponível em <<http://www.catastro.gov.py/archivos/leyes/leyes%20relacionadas%20al%20catastro/ley%202532-05%20seguridad%20fronteriza.pdf>> Acesso em 31 de julho de 2014.



No Uruguai ainda não há lei tratando à matéria. Um projeto de Lei foi encaminhado ao presidente da Assembleia Geral do Uruguai, em 8 de novembro de 2013, que se aprovado estabelecerá a proibição de compra e posse de terras com finalidade de exploração agropecuária por empresas estrangeiras ou instaladas no Uruguai em que participem direta ou indiretamente um Estado estrangeiro²⁴.

Na Bolívia, só é permitido ao estrangeiro adquirir terras privadas. Não de admite a venda de terras públicas e na faixa de fronteiras.

Entre os países integrantes do Bloco econômico não há qualquer concessão ou privilégio. A legislação do Paraguai, por exemplo, não abre mão da proibição imposta aos estrangeiros de países vizinhos de se instalarem em seu território a menos de 50 km da fronteira com seus países. O Brasil também não faz concessão algumas aos países que integram o MERCOSUL. Quem quiser adquirir terras no Brasil deve se submeter aos limites impostos pela legislação reguladora.

2.4.2. Propriedade rural em Cuba

A primeira lei da Reforma Agrária promulgada em 17 de maio de 1959, pelo governo revolucionário cubano proibia a aquisição de terras a estrangeiros²⁵. Ainda hoje, a aquisição de propriedade rural em Cuba é restritiva. Segundo informações no site do “*Grupo de Apoyo*

²⁴ URUGUAY. PROU. Presidencia de la Republica Oriental del Uruguay. **Proyeto de ley G/650**. Disponível em <http://archivo.presidencia.gub.uy/sci/proyectos/2013/11/mgap_650.pdf> Acesso em 31 de julho de 2014.

²⁵ CASTRO, Fidel. **La historia me absolverá**. Argentina:Ediciones Del Pensamiento Nacional.1993. p.172. Disponível em <<http://books.google.com.br/books?id=8UqbH6L7FQC&pg=PA172&lpg=PA172&dq=la+adquisicion+de+tierras+por+extranjeros++en+cuba&source=bl&ots=dfolPfeHm0&sig=smAUmpOmJPt3RW9p7aDZ1DfYH7k&hl=pt-BR&sa=X&ei=lrX8VLvuBsGgNsuugtAC&ved=0CCoQ6AEwAg#v=onepage&q=la%20adquisicion%20de%20tierras%20por%20extranjeros%20%20en%20cuba&f=false>> Acesso 03 de Dezembro de 2014.



a las Cooperativas Independientes de Cuba”, o estrangeiro só poderá adquirir propriedade se os nacionais, incluindo o próprio Estado cubano, declinarem seu interesse nos mesmos²⁶.

Segundo, o parecer do advogado cubano César Alejandro Turro Sotolongo, disponível no relatório da Subcomissão responsável pela análise e propostas de medidas sobre o processo de aquisição de áreas rurais e suas utilizações, no Brasil, por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras:

“[...] a legislação cubana não prevê a possibilidade de transmissão da propriedade da terra a cidadãos nem a empresas estrangeiras. O acesso à terra por parte de estrangeiros é possível, em caso de pessoa física por meio do usufruto, desde que seja residente permanente e que a terra objeto do usufruto seja mantida produtiva de forma sustentável e limitada a 13,42 hectares, podendo ser estendida a 40,26 hectares. Para tanto, depende de prévia autorização dos Delegados municipais ou provinciais do Ministério da Agricultura cubano. Para pessoas jurídicas é possível por meio da constituição de associações econômicas internacionais com empresas estatais cubanas (“*joint ventures*”), que devem manter o controle acionário²⁷.

²⁶ VEGA, Diosmel Rodríguez. **Cuba, sus tierras y el derecho de propiedad**. Disponível em <<http://www.proyectorural.org/tierras.htm>> Acesso em 03 de dezembro de 2014.

²⁷ CÂMARA DOS DEPUTADOS. **Relatório da Subcomissão destinada a, no prazo de 180 dias, analisar e propor medidas sobre o processo de aquisição de áreas rurais e suas utilizações, no Brasil, por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras** – SUBESTRA. 2011. p.44. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/comissoes/comissoes-permanentes/capadr/conheca-a-comissao/subcomissoes/subestra-relatorio>>. Acesso em 27 de maio de 2014.



2.4.3. Propriedade rural em países da América do Norte

A legislação federal norte-americana não restringe a aquisição de propriedade rural, incumbindo aos estados legislar sobre o tema. O estado de *Nova York*, por exemplo, não impõe restrição ao estrangeiro. O estado de Missouri impõe limites quanto à extensão de terras. Outros estados, como é o caso do *Wyoming*, *Oklahoma* e do *Kansas* afastam as restrições, se existirem acordo ou tratado com o país de origem do estrangeiro sobre a aquisição de terras rurais.

Oportuno se torna dizer que historicamente os Estados Unidos da América possui uma política de terras menos restritiva que a brasileira e a história da “*Homestead Act*”, a lei da “Fazenda Rural” de 1862 sancionada pelo presidente Abraham Lincoln, comprova esse fato. Enquanto no Brasil, as terras ficaram concentradas nas mãos de poucas famílias ou empresas. Nos EUA, o governo por meio do “*Homestead Act*” destinou à concessão de terras públicas a pequenos agricultores a baixo custo. O Professor de História Rainer Sousa, assim descreve aquele período:

O visível crescimento da economia norte-americana acabou impulsionando a busca por novas terras. Em pouco tempo, uma leva de migrantes internos e imigrantes provenientes da Europa teriam interesse em conquistar as regiões à Oeste. O rápido crescimento foi bruscamente notado entre os séculos XVIII e XIX. Notando esse inchaço demográfico, o próprio Estado resolveu empreender a aquisição de territórios por meio da compra, da guerra ou da assinatura de acordos diplomáticos. Em 1803, os EUA conseguiram tomar posse da Louisiana através do pagamento de uma indenização



de quinze milhões de dólares. Anos mais tarde, a Flórida foi comprada dos espanhóis por cinco milhões de dólares. Até a metade do século XIX, uma série de anexações e uma sangrenta guerra travada com o México garantiram boa parte dos territórios que hoje compõem os Estados Unidos da América. A partir de então, um novo dilema surgiu com relação ao processo de ocupação dessas novas terras. Afinal de contas, qual seria a medida governamental capaz de organizar a formação das novas propriedades? Formando uma bem organizada coalizão política, os pequenos agricultores e a burguesia industrial conseguiram aprovar o projeto que oficializava a Lei do Homestead, também conhecida como “Homestead Act”, em 20 de maio de 1862. A partir de então, os Estados Unidos resolviam a política de distribuição de terras que nortearia a ocupação humana do Oeste Americano. Segundo essa lei, qualquer chefe familiar, maior de 21 anos, e que nunca tivesse lutado contra os EUA em algum conflito teria o direito de ocupar um quarto de milha quadrada (cerca de 402 m²) de terras devolutas desocupadas. Dessa forma, um modelo baseado na pequena propriedade, policultora e de mão de obra familiar, resolveu a questão agrária norte-americana. Até o começo do século XX, mais de 600 mil colonos haviam recebido uma quantidade superior a 32 bilhões de metros quadrados de terra. Para desenvolver esse novo espaço, toda a economia da Costa Leste tomou ações para se integrar às novas cidades e propriedades agrícolas que surgiam. Vários quilômetros em estrada de ferro foram construídos



para que o novo empreendimento prosperasse. Além de dinamizar a economia norte-americana, a adoção do Homestead Act foi de fundamental importância para que a política agrária dos Estados Unidos fosse delineada. Ao invés de favorecer a formação de uma pequena elite de proprietários de terras envolvida com a agroexportação, a medida tomada impulsionou visivelmente o processo de modernização que transformou os EUA em uma potência econômica²⁸.

2.4.4. Propriedade rural em países da Europa.

A Espanha possui uma lei especial que regulamenta a compra de propriedade rural é a 8/75. A lei espanhola permite ao estrangeiro adquirir terras até o limite de 4 a 20 hectares, dependendo do tipo de imóvel que o estrangeiro desejar comprar. Não sendo permitida a compra de terras nas áreas de interesse nacional. O Reino Unido, (que é constituído por quatro países: Escócia, Inglaterra, Irlanda do Norte e País de Gales) não possui uma lei específica, portanto, não há restrições ou proibição imposta aos estrangeiros. Nem há cadastro ou controle de aquisição de terras. Na França, a compra de imóvel rural por estrangeiro é permitida, uma vez que, a lei não faz discriminação entre franceses e não franceses.

²⁸ SOUSA, Rainer Gonçalves. **Homestead Act**. Disponível em <<http://www.mundoeducacao.com/historia-america/homestead-act.htm>> Acesso em 24 de Agosto de 2014.



2.5. LEGISLAÇÃO BRASILEIRA SOBRE A AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE RURAL POR ESTRANGEIRO

A aquisição de propriedade rural por estrangeiro é regida pela Lei 5.709/71, recepcionada pela CF/88. Consoante esta lei, pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras somente podem comprar imóveis obedecidas determinadas condições impostas pela Lei. De acordo com o “*caput*” do art. 1º:

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. (grifo nosso)

Referida lei é regulamentada pelo Decreto 74.965, de 26 de novembro de 1974 e suas restrições abrangem as terras públicas e privadas. Não sendo obedecidas as condições impostas pela lei, a aquisição será nula de pleno direito.

2.5.1. Os legitimados

Somente a pessoa física RESIDENTE e a pessoa jurídica estrangeira AUTORIZADA a funcionar no país podem adquirir imóvel rural. Estrangeiros não residentes e empresas não autorizadas não podem adquirir terras no Brasil. Incisivo, no particular é o art. 1º da 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. (grifo nosso)



O que se discute é se a empresa brasileira controlada por estrangeiros pode adquirir imóvel rural no país ou não. Dispõe o § 1º do art. 1º:

Art. 1º [...]

§ 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.

O referido § 1º faz equiparação da pessoa jurídica brasileira controlada por estrangeiros à pessoa jurídica estrangeira. Com a chegada da CF/88, levantou-se a discussão se o § 1º do art. 1º da Lei supracitada havia sido revogado, visto que confrontava com o art. 171 da CF/88, que não admitia restrições a empresas brasileiras, ainda que controlada por capital estrangeiro. A Advocacia Geral da União emitiu alguns pareceres sobre a questão.

O parecer GQ 22/94 da AGU recepcionou a lei 5.709/71, mas fez ressalvas quanto ao seu § 1º, em razão da incompatibilidade material com art. 171, I da Constituição Federal. Ocorre que o artigo 171 foi revogado pela Emenda Constitucional nº 6/95, na qual extinguiu a distinção existente entre empresa brasileira e empresa brasileira de capital nacional, que criava barreiras ao investimento de capitais estrangeiros no Brasil (AGU, 2007).

A revogação motivou a edição de um novo parecer da AGU (GQ 181/97) que manteria o entendimento da não receptividade do § 1º, mesmo em vistas da revogação do artigo 171. De acordo com o novo parecer a revogação do art. 171, I da CF/88 pela EC nº 6/95, não teve o propósito de reipristinar o referido parágrafo, ou seja, restabelecer uma



situação jurídica anterior, visto que não houve a edição de nenhuma norma neste sentido (AGU, 2007). E mais, o novo parecer desobrigou o controle de aquisição de propriedade rural, por isso, a partir de sua edição “[...] o INCRA deixou de controlara aquisição de terras por empresas nacionais de capital estrangeiro”²⁹.

Em 2010 a AGU emitiu mais um parecer o LA 01/2010, desta vez, recepcionando o § 1º. Este último parecer, aprovado e publicado em agosto de 2010, percebeu a necessidade de se limitar e controlar a compra de imóveis rurais por estrangeiro, estendendo às **peessoas jurídicas brasileiras** com maioria do capital estrangeiro, as mesmas limitações fixadas às pessoas jurídicas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil³⁰.

2. 5.2. Exigências e restrições gerais

De acordo com a lei a compra de imóveis localizados em áreas de segurança nacional depende do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional. Consoante o art. 1º da Lei 6.634/79:

Art. 1º.- É considerada área indispensável à Segurança Nacional a faixa interna de 150 km (cento e cinquenta quilômetros) de largura, paralela à linha divisória terrestre do território nacional, que será designada como Faixa de Fronteira.

²⁹ CÂMARA DOS DEPUTADOS. **Relatório da Subcomissão destinada a, no prazo de 180 dias, analisar e propor medidas sobre o processo de aquisição de áreas rurais e suas utilizações, no Brasil, por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras - SUBESTRA**. 2011.p.8. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/comissoes/comissoes-permanentes/capadr/conheca-a-comissao/subcomissoes/subestra-relatorio>>. Acesso em 27 de maio de 2014.

³⁰ BRASIL. Advocacia Geral da União - AGU. **Portaria interministerial nº4, de 25 de fevereiro de 2014**. Disponível em <www.agu.gov.br/page/download/index/id/20328905> Acesso em 24 de maio de 2014.



O art.2º, VI da Lei 6.634/79 dispõe:

Art. 2º. - Salvo com o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional, será vedada, na Faixa de Fronteira, a prática dos atos referentes a [...]

VI - participação, a qualquer título, de estrangeiro, pessoa natural ou jurídica, em pessoa jurídica que seja titular de direito real sobre imóvel rural;

§ 1º. - O assentimento prévio, a modificação ou a cassação das concessões ou autorizações serão formalizados em ato da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional, em cada caso.

§ 2º. - Se o ato da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional for denegatório ou implicar modificação ou cassação de atos anteriores, da decisão caberá recurso ao Presidente da República.

§ 3º. - Os pedidos de assentimento prévio serão instituídos com o parecer do órgão federal controlador da atividade, observada a legislação pertinente em cada caso.

A lei brasileira exige também a escritura pública para a compra e venda de imóveis.

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



Convém ressaltar que no Brasil existe um sistema de registro de imóveis, criado pela Lei 6.015/73, no qual todos os imóveis devem ser cadastrados. Quais as restrições?

A primeira delas é quanto ao tamanho da **área do município**:

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. (grifo nosso)

A segunda restrição é referente à **porcentagem permitida**:

Art. 12- [...]

§ 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. (grifo nosso)

Essas restrições não se aplicam aos seguintes casos (Art. 12, § 2º):

Art. 12- [...]

§ 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. (grifo nosso)

A compra de área maior ao que está disposto no “*caput*” e no § 1º do art. 12 poderá ser autorizada pelo Presidente da República quando sua aquisição estiver vinculada a projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do País:

Art. 12- [...]

§ 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. (grifo nosso)

Outra vedação geral da lei é quanto à doação de terras da União ou dos Estados:

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. (grifo nosso)

2.5.3. A aquisição de imóveis por pessoas físicas estrangeiras

Somente o estrangeiro com permanência regularizada pode adquirir propriedade imobiliária rural. A lei não esclarece se a residência do estrangeiro deve ser permanente ou provisória, apenas determina que ele resida no território nacional, devendo a prova de sua residência constar, obrigatoriamente, na escritura pública. Determina o art.9:

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

II - prova de residência no território nacional; [...]

Lembrando que além de ser residente no país, a pessoa física estrangeira, deve estar inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme a instrução normativa supracitada. E o estrangeiro não residente, mas que pretende imigrar para o Brasil, o que pode fazer? Nos termos do art. 6º do Decreto 74.965/74:

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.

2.5.3.1. Área acima de cinquenta módulos de exploração indefinida

Imóveis rurais que excedam a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua não poderão ser comprados por estrangeiros. Conforme o “caput” art. 3 da Lei nº 5.709/71, art.3:

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.



No mesmo sentido o “*caput*” do Decreto nº 74.965/74:

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.

Importante destacar que **“módulo de exploração indefinida” é a unidade de medida em hectares** que busca demonstrar a correlação entre a dimensão e a situação geográfica dos imóveis rurais, mas sem levar em conta a exploração econômica dos mesmos.

A competência para fixar o módulo de exploração indefinida, para cada região, ou modificar sempre que houver alteração das condições econômicas e sociais da região, é do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA (art. 4º do Decreto nº 74.965/74).

2.5.3.2. Área não superior a três módulos de exploração indefinida

A área não superior a três módulos de exploração indefinida poderá ser adquirida livremente. Independente de qualquer autorização ou licença, ressalvadas as exigências gerais determinadas em Lei (Lei nº 5.709/71, art.3, §1º e Decreto nº 74.965/74, art.7,§1º). Somente se exigirá a autorização **quando o estrangeiro pretender comprar mais de um imóvel com área não superior a três módulos**. É o que dispõe o art. 7, § 3º do Decreto nº 74.965/74:

Art. 7º [...]



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

3.5.3.3. Área compreendida entre três e cinquenta módulos de exploração indefinida

As áreas compreendidas entre três e cinquenta módulos de exploração indefinida, só poderão ser adquiridas pelo estrangeiro com a autorização do INCRA, com exceção daquelas áreas indispensáveis a segurança nacional, (Decreto 74.965/74, art. 2) cuja aquisição dependerá do assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional (antiga Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional). É o que está disposto no art. no art. 7, “caput”, § 2º:

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.

[...]

§ 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 2.º[...]

A compra de área superior a 20 (vinte) módulos ficarão condicionadas a aprovação do projeto de exploração correspondente (Decreto 74.965/74, art.7, §4º).

II.5.3.4. Do limite fixado



Todos os limites fixados na Lei 5.709/71 podem ser aumentados pelo presidente da República, depois de ouvido o Conselho de Segurança Nacional (Lei nº 5.709/71, art.3, § 3º / Decreto nº 74.965/74, art.7,§ 5º).

3.5.3.5. Da autorização

Para obter a autorização para adquirir imóvel rural no Brasil, o estrangeiro, deve formular ao INCRA, requerimento e declarar. É o que se depreende do art.9 do Decreto:

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.

O § 2 do art. 5º do Decreto:

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. [...]

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

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.

Feito o requerimento com as declarações necessárias e instruído com os documentos necessários, o estrangeiro deve enviar para a apreciação do INCRA. Se a autorização for



concedida e a compra do imóvel realizada, o tabelião lavrará a escritura pública e nela mencionará obrigatoriamente, o documento de identidade do adquirente e a prova de residência no território nacional. Dentro de trinta dias, a escritura pública deverá ser lavrada, visto que esse é o prazo de validade da autorização, seguindo-se a transcrição na Circunscrição Imobiliária, no prazo de 15 dias.

2.5.4. A aquisição de imóvel rural por pessoas jurídicas estrangeiras

Para comprar imóvel rural a pessoa jurídica necessita ter, antes de qualquer coisa, autorização para funcionar no Brasil. E os imóveis adquiridos devem ser destinados à implantação de projetos agrícolas, pecuários, industriais ou de colonização, vinculados aos seus objetivos estatutários. É o que está disposto no art. 5, § 1, 2:

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.

O Decreto 74.965/74 no art. 11, §§1º e 2º, alíneas de “a” a “c”, dispõe:



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.

§ 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.

2.5.4.1. Documentos exigidos para a aprovação do projeto

O projeto precisa ser apresentado ao órgão competente, instruído com os documentos que comprovem (Decreto 74.965/74, art.12, alíneas “a” a “e”, § 1º):

- a) a área total do 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 do Conselho de Defesa Nacional, se o imóvel estiver situado em área considerada indispensável à segurança nacional;
- d) o arquivamento do contrato social ou estatuto no registro de Comércio;
- e) a adoção de formas nominativas de suas ações, feita por certidão do Registro de Comércio.

Esse mesmo procedimento deverá ser adotado nos casos de compra de imóvel rural, vinculados a projetos julgados prioritários ao desenvolvimento do país, hipótese em que serão encaminhados ao Presidente da República para a decisão, após a manifestação do Ministério da Agricultura.

2.5.4.2. Informações que deverão constar na escritura

Havendo o deferimento do pedido a escritura pública será lavrada e nela constará obrigatoriamente (Lei 5.709/71, art. 9, parágrafo único/ Decreto nº 74.965/74, art.14):

- a) a transcrição do ato que concedeu autorização para a aquisição da área rural, ou seja, constará 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 do Decreto 74.965/74.



O prazo de validade da autorização do pedido é de trinta dias, neste prazo a escritura pública deve ser lavrada e feita transcrição na Circunscrição Imobiliária no prazo de 15 dias.

2.5.5. Loteamento rural efetuado por empresas particulares de colonização

No mínimo 30% (trinta por cento) da área total dos loteamentos rurais que forem efetuados pelas empresas particulares de colonização, devem ser adquiridos e ocupados obrigatoriamente por brasileiros. É o que está disposto no art. 4 da Lei 5.709/71:

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.

Regulando a matéria, o art. 8 do Decreto:

Art. 8º [...]

§ 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.



2.6. DO CONTROLE DE AQUISIÇÕES

O legislador brasileiro procurou estabelecer um controle às aquisições de propriedade rural por estrangeiro. Conforme o art. 10 da Lei 5.709/71:

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.

Além dos requisitos já apresentados no art. 10, é necessário constar no cadastro as circunstâncias do § 2º do art. 5º do Decreto (Art. 15 do Dec. nº 74.965/74) que são:

Art.5. [...]

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

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.

O relatório, do qual dispõe art. 11 da Lei 5.709/71, em regra, será remetido à repartição estadual do INCRA. Quando o imóvel se situar em área considerada indispensável a segurança nacional o relatório deverá ser enviado ao Conselho Defesa Nacional (art. 16 do Dec.74.965/74). Malgrado, as disposições da lei, evidencia-se que na prática não há controle eficaz das aquisições de propriedade rural por estrangeiros.

Cumprе mencionar, que a **Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento Desenvolvimento Rural** criou em Outubro de 2011, uma subcomissão, com o fim de analisar o cenário brasileiro e propor medidas relativas à aquisição de imóvel rural por estrangeiros. Segundo o Relatório da subcomissão, “O descontrole da presença de estrangeiros no domínio de grandes extensões de terras no Brasil é de tal ordem que sequer



conhecemos as reais dimensões”³¹. Ainda segundo o relatório, existem sérias dúvidas acerca da regulamentação de aquisição de terras, sendo tal situação inconcebível num país em que a agropecuária é o setor que mais contribui com o PIB.³²

No site do IPEA, é possível encontrar números das aquisições feitas por estrangeiros entre os anos de 2007 a 2010. De acordo com as informações lá encontradas:

[...] em 2007 os imóveis rurais pertencentes a estrangeiros no Brasil representavam menos de 0,6% do total dos imóveis e ocupavam 0,7% do total da área rural. O crescimento do número de imóveis rurais pertencentes a estrangeiros, entre 2003 e 2007, foi de apenas 2%, enquanto a área ocupada por tais imóveis decresceu quase 25%. A maior parte dos imóveis rurais em mãos de estrangeiros, em 2007, concentrava-se na região Sudeste (48%) e na região Sul (26%). A área média no Brasil dos imóveis pertencentes a estrangeiros era, em 2007, de 115,4 hectares. No entanto, os estados da Amazônia Legal concentravam, naquele ano, 37% da área total das propriedades de estrangeiros, com uma área média de 387 hectares. As pessoas

³¹ CÂMARA DOS DEPUTADOS. **Relatório da Subcomissão destinada a, no prazo de 180 dias, analisar e propor medidas sobre o processo de aquisição de áreas rurais e suas utilizações, no Brasil, por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras - SUBESTRA**. 2011, p.31. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/comissoes/comissoes-permanentes/capadr/conheca-a-comissao/subcomissoes/subestra-relatorio>>. Acesso em 27 de maio de 2014.

³² CÂMARA DOS DEPUTADOS. **Relatório da Subcomissão destinada a, no prazo de 180 dias, analisar e propor medidas sobre o processo de aquisição de áreas rurais e suas utilizações, no Brasil, por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras - SUBESTRA**. 2011.p.32. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/comissoes/comissoes-permanentes/capadr/conheca-a-comissao/subcomissoes/subestra-relatorio>>. Acesso em 27 de maio de 2014.



jurídicas estrangeiras detinham 2.037 imóveis, cerca de 6%, do total de 33.219 pertencentes a estrangeiros. A maior parte se concentrava no Mato Grosso (668 imóveis) e Bahia (465 imóveis). Os estados do Pará, Amazonas, Rondônia, Acre e Amapá, juntos, não somavam mais que quatro imóveis. No que se referem às pessoas jurídicas, os imóveis de propriedade estrangeira correspondiam, em 2007, a 827 mil hectares (21% do total de terras pertencentes a estrangeiros). Quanto à pessoa física, os mesmos correspondiam a 3,2 milhões de hectares (84% do mesmo total). Mato Grosso e Bahia despontavam com metade da área total pertencente à pessoa física estrangeira, seguidos por Minas Gerais (16%). De 2007 a 2010, para o Brasil, o número de imóveis cresceu em torno de 3%, enquanto a área ocupada aumentou em 13%. No que se refere à variação percentual da área ocupada pelos imóveis rurais pertencentes a estrangeiros, o crescimento foi muito elevado no Sudeste e no Norte (conseqüentemente, na Amazônia Legal). Quando se analisa o período de 2009 a 2010, numa tentativa de pegar o efeito pós-crise, focando a variação percentual da área, o crescimento é elevado tanto no Nordeste quanto no Sudeste. (IPEA, 2012)

Evidente que os números apresentados acima carecem de atualização. E provável que o número de aquisições de propriedade rural por estrangeiros, seja superior aos números indicados na pesquisa. É bem verdade que a apresentação de números não prova necessariamente que haja um controle efetivo das aquisições de terras no Brasil. Somente



prova que existem aquisições, mais à finalidade das aquisições precisam ser perscrutadas. O controle efetivo das aquisições deve passar pelo crivo dos interesses nacionais.

Diante da evidente necessidade de mecanismos de controle eficazes e das crescentes oportunidades que se colocam para o Brasil decorrente da demanda de alimentos no mundo, é necessário o equilíbrio. O país precisa de investimentos e o capital estrangeiro é sempre bem vindo, no entanto, a soberania e os interesses nacionais devem prevalecer sobre o primeiro.

2.7. DEFESA DA POSSE

A posse é a disponibilidade de alguma coisa, seja móvel ou imóvel. Pode converter-se em propriedade, quando a pessoa tem a intenção de ter a coisa para si. Se alguém ocupa determinada área, casa, seja o que for, e têm a intenção de tê-la para si, mantendo sua disponibilidade, tem posse, que pode se converter em propriedade. Esta apenas se adquire quando do registro da aquisição no Cartório de Registro de Imóveis³³.

O estrangeiro pode defender a posse de um imóvel do qual não seja o proprietário? O Superior Tribunal de justiça (STJ), em 14 de março de 2000, no julgamento do Recurso Especial nº 171.347, por três votos a dois, reconheceu o direito do casal de nacionalidade alemã, residente no Brasil, de defender a posse que haviam recebido e mantido em função de negócio ajustado por instrumento particular.

³³ OLIVEIRA, Regis Fernandes de. **O Direito na Bíblia**. São Paulo. Ed. Bom Pastor, 2005. p.13



A ação na sua origem foi proposta pela Sociedade Agrícola de Fibra Tenax em desfavor de Terraplanagem Sant'Anna Ltda. Em razão do processo o imóvel rural na posse do casal Harald Erich Karl Gleinig e Helga Maria Elizabeth Antoine Gleinig foi penhorados. Estes opuseram embargos de terceiro, alegando que haviam adquirido toda a posse, jus e domínio através de instrumento particular de compra e venda entrado na posse do imóvel na data de sua celebração e realizado benfeitorias vultosas que formavam o complexo do Hotel Fazenda Santa Rita de categoria 5 (cinco) estrelas.

O pedido foi julgado improcedente pelo juiz de primeira instância, no qual fundamentou que o fato de serem estrangeiros e as terras possuírem uma área de 49,7475 módulos de exploração indefinida violavam as prescrições da Lei 5.709/71e não havia indicação de que tivessem obtido autorização do INCRA, por essa razão, o negócio jurídico firmado era nulo de pleno direito. No mais, a transmissão teria sido feita por compromisso de compra e venda e este não teria força o bastante para transmitir a posse aos embargantes.

Interpuseram o Recurso de Apelação e obtiveram a reforma da sentença pela Egrégia 2ª Câmara do Segundo (antigo) Tribunal de Alçada do Estado de São Paulo, cujo Relator foi o eminente Juiz Andreatta Rizzo, que proferiu acórdão reconhecendo que havia nos autos elementos comprovando que os embargantes desfrutavam de posse longa do imóvel e que apesar de existir óbice a aquisição da propriedade por meio de sua aquisição, nada os impediria receber a posse e dela desfrutar conforme o estabelecido no artigo 485 do Código Civil de 16 (CC/02, art.1.196). No mais, a posse havia sido adquirida por via de negócio lícito e não proibido, como foi o caso do contrato celebrado entre as partes, não podendo, portanto, ser retirado os efeitos daquilo que não é vedado, reduzindo a nada o compromisso de compra e venda.



Inconformada, a Sociedade Agrícola de Fibras Tenax interpôs recurso especial contra o acórdão proferido pela 2ª Câmara do 2º (antigo) Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo. Embora, o STJ tivesse reconhecido o direito de o casal defender a posse, houve entre os Ministros do Superior Tribunal de Justiça divergências quanto à matéria. Para o Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DE DIREITO, houve uma inaceitável manobra para burlar a lei, vejamos o seu voto:

Com todo respeito, esse entendimento do Tribunal de origem conduz, na minha compreensão, a uma inaceitável manobra para burlar a lei. Se o estrangeiro não pode adquirir bem rural fora da disciplina da Lei especial de regência, é evidente que não pode fazer negócio jurídico imobiliário para a aquisição da posse, ainda mais quando o negócio claramente não é possessório, mas dominial, diante da escritura que serve de amparo ao que pretendem os recorridos. O que se apresentou em juízo foi uma escritura de compra e venda. E essa escritura não tem suporte legal, pois o que está exigido no art. 8, da Lei nº 5.709/71, é a escritura pública, a qual é da essência do ato, e, ainda, como manda o art. 9º da mesma lei, a devida autorização do órgão competente. Assim, a escritura que serviu de base para os embargos, realmente, não tem eficácia alguma. Admitir a interpretação oferecida pelo Tribunal, a nosso juízo, é admitir que Lei especial de regência não tivesse vigência, à medida que se torna possível ao estrangeiro adquirir a posse e com ela contentar-se



mesmo que tenha assinado escritura de compra e venda fora dos lindes legais³⁴.

O Ministro ARI PARGENDLER, abriu divergência e fundamentou o seu voto da seguinte maneira:

Neste tribunal, o eminente relator, Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, votou pelo conhecimento e provimento do recurso especial, ao fundamento de que o negócio está em desacordo com a Lei nº 5.709, de 1971. O artigo 1.º, da Lei n.º 5.709, de 1971, estabelece que o estrangeiro apenas poderá adquirir imóvel rural, se observado o que nela está disposto. Entre outras restrições, o estrangeiro não pode adquirir imóvel rural que exceda 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua e descontínua (art. 3º). Na espécie, a área cuja posse os embargos de terceiro querem preservar é superior a esse limite, mas nem por isso os estrangeiros que a mantem estão inibidos de defendê-la. O artigo 3º da Lei nº 5.709, de 1971, proíbe a aquisição de imóvel rural. No regime da lei, essa aquisição depende de escritura pública, que é 'da essência do ato', nos termos do artigo 8º. Na espécie, embora o negócio tenha sido

³⁴ _____ Superior Tribunal de Justiça. **DEFESA DA POSSE, POR ESTRANGEIRO. POSSIBILIDADE.** (STJ) - REsp: 171347 SP 1998/0026139-7, Relator: Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Data de Julgamento: 14/03/2000, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 12.06.2000 p. 105 LEXSTJ vol. 134 p. 172 RSTJ vol. 133 p. 285). Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/documento/mediado/?num_registro=199800261397&dt_publicacao=12-06-2000&cod_tipo_documento=&formato=PDF> Acesso em 26 de julho de 2014.



rotulado como “Instrumento Particular de Venda e Compra” (fl.15), e nele se diga que os vendedores transmitem “a posse definitiva e o pleno domínio do imóvel” (cláusula segunda, fl. 19), sua verdadeira natureza é a de um compromisso de compra e venda, de resto expressa na cláusula décima, que imputa aos compradores “todas as despesas... decorrentes da lavratura e registro da escritura definitiva de compra e venda...” (fl. 23), com transferência imediata da posse. O contrato particular não comporta registro no Ofício Imobiliário, e, sem este, os estrangeiros não adquiriram, nem adquirirão a propriedade do imóvel rural; a posse, todavia, que receberam e mantêm em função do negócio, não lhes é proibida pela Lei nº 5.079, de 1971, e por isso podem defendê-la em embargos de terceiro. Evidentemente, a posse não induzirá à usucapião por estrangeiro. Nessa linha, voto no sentido de não conhecer do Recurso especial³⁵. - grifo nosso

O ministro NILSON NAVES, acompanhou o Ministro ARI PARGENDLER em seu voto:

³⁵ _____ Superior Tribunal de Justiça. **Defesa da posse, por estrangeiro. Possibilidade.** (STJ - REsp: 171347 SP 1998/0026139-7, Relator: Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Data de Julgamento: 14/03/2000, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 12.06.2000 p. 105 LEXSTJ vol. 134 p. 172 RSTJ vol. 133 p. 285). Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/documento/mediado/?num_registro=199800261397&dt_publicacao=12-06-2000&cod_tipo_documento=&formato=PDF> Acesso em 26 de julho de 2014.



[...] malgrado o que reza a Lei nº 5.709/71, o estrangeiro não se acha impedido de defender a posse, em sofrendo turbação ou esbulho. A saber, é-lhe facultado utilizar-se de embargos de terceiro³⁶.

O ministro EDUARDO RIBEIRO, concordando por sua vez, com o Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DE DIREITO, posicionou-se:

Por certo que o estrangeiro não esta impedido de defender a posse, em relação a imóveis na situação em exame, posse que pode ser legítima. No caso, entretanto, como salientou V. Exa, Senhor Presidente, não se está pretendendo evitar a perda da posse, mas a alienação judicial do bem, que pertence outrem e não poderá pertencer ao embargante³⁷.

Houve empate na votação e o Ministro WALDEMAR ZVEITER, ficou encarregado de proferir o voto-desempate:

³⁶ _____ Superior Tribunal de Justiça. **Defesa da posse, por estrangeiro. Possibilidade.** (STJ) - REsp: 171347 SP 1998/0026139-7, Relator: Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Data de Julgamento: 14/03/2000, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 12.06.2000 p. 105 LEXSTJ vol. 134 p. 172 RSTJ vol. 133 p. 285). Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/documento/mediado/?num_registro=199800261397&dt_publicacao=12-06-2000&cod_tipo_documento=&formato=PDF> Acesso em 26 de julho de 2014.

³⁷ _____ Superior Tribunal de Justiça. **Defesa da posse, por estrangeiro. Possibilidade.** (STJ) - REsp: 171347 SP 1998/0026139-7, Relator: Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Data de Julgamento: 14/03/2000, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 12.06.2000 p. 105 LEXSTJ vol. 134 p. 172 RSTJ vol. 133 p. 285). Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/documento/mediado/?num_registro=199800261397&dt_publicacao=12-06-2000&cod_tipo_documento=&formato=PDF> Acesso em 26 de julho de 2014.



Reconhecendo a validade dos fundamentos deduzido pelo Exmo. Min. MENEZES DIREITO, a quem tanto admiro por sua cultura e pela acuidade jurídica com que profere suas decisões, na espécie inclino-me para ver na afirmação do Acórdão, extraída da prova dos autos que “os embargantes desfrutam da posse longa do imóvel, derivada de compromisso de venda e compra”, o fundamento de maior relevo qual, o de cuidar a questão da posse obtida, por meio lícito. Sendo assim, investidos na posse derivada de contrato particular, tenho que os embargos detêm as condições para, em sua defesa, manejarem os Embargos de terceiro assim como preconizado na ementa da Súmula 84 do STJ, a dizer que “a oposição de Embargos de Terceiro fundada em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda, ainda que desprovida de registro³⁸.”

Diante do exposto, deve-se reconhecer acertada a decisão do STJ, pelas seguintes razões:

a) A Lei 5.709/71 regula apenas a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e não faz qualquer alusão ao instituto da posse. Em momento algum a referida Lei se refere ao

³⁸ Superior Tribunal de Justiça. **DEFESA DA POSSE, POR ESTRANGEIRO. POSSIBILIDADE.** (STJ - REsp: 171347 SP 1998/0026139-7, Relator: Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Data de Julgamento: 14/03/2000, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 12.06.2000 p. 105 LEXSTJ vol. 134 p. 172 RSTJ vol. 133 p. 285). Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/documento/mediado/?num_registro=199800261397&dt_publicacao=12-06-2000&cod_tipo_documento=&formato=PDF> Acesso em 26 de julho de 2014.



instituto da posse, que é matéria exclusiva do Código Civil. O art. 1º da Lei 5.709/71 dispõe apenas sobre a aquisição de imóvel rural. Portanto, não há qualquer óbice ao estrangeiro que queira defender sua posse quando esbulhado, turbado ou mesmo ameaçado.

b) Em segundo lugar, o art. 1.196 do CC/02 dispõe que “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”. A posse é a detenção material da coisa, portanto, cumprindo o estrangeiro os requisitos da norma, poderá defender a posse, inclusive por meio de embargos de terceiro, como fez o casal na demanda supracitada.

c) Além do mais, a Súmula 84 do STJ, garante ser admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro. O que reforça ainda mais a possibilidade do estrangeiro defender a sua posse quando seu direito suceder de instrumento particular.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo deste estudo não foi esgotar de maneira teórica e conceitual o instituto da propriedade imobiliária, sobretudo em relação à figura do estrangeiro, mas sim, apresentar noções gerais do instituto e da figura do estrangeiro frente ao direito nacional, com ênfase na Lei 5.709/71 que regulamenta a aquisição da propriedade imobiliária rural.

Foi visto que nos últimos anos o mercado imobiliário brasileiro experimentou um crescimento acentuado das aquisições de imóveis urbanos e rurais. As causas internas do crescimento foram às reduções da taxa de juros, a estabilidade da economia brasileira e a facilitação do crédito imobiliário.

Fatores externos também contribuíram para a procura de imóveis no Brasil. Existindo, porém causas distintas para a procura de imóveis urbanos e rurais. A procura de



imóveis urbanos motivada pelo clima tropical e por razões profissionais. E a procura por imóveis rurais decorrente da escassez de terras agricultáveis em alguns países que atraíram investidores para o Brasil, em razão, das condições peculiares encontradas no país.

Concluiu-se que no direito nacional, em regra, não há óbice à aquisição de imóveis urbanos, salvo, quando se tratar de imóveis pertencentes à União, caso em que se exigirá autorização do Presidente da República (Decreto Lei 9.760/46, art. 205).

A aquisição de imóvel rural, por sua vez, esta sujeita a um regime especial, sendo a matéria regulamentada pela Lei 5.709/71, onde as limitações são mais relevantes e específicas. Compreende-se que o tratamento diferenciado dado pelo legislador pátrio está atrelado a fatores históricos, principalmente em razão da importância da terra para o país, que desde o início teve o seu desenvolvimento ligado ao cultivo e a exploração da terra.

Averiguou-se que o tratamento diferenciado recebido pela propriedade rural, se justificaria em razão de sua função social. Visto que é da terra que o homem e os animais dependem para sua sobrevivência. Outros países também impõem restrições específicas às aquisições de imóveis rurais por estrangeiros. Dentre eles a Argentina, Paraguai, Bolívia, alguns estados dos EUA e a Espanha.

Conclui-se que historicamente a política de terras no Brasil tem sido mais restritiva do que nos EUA. Por aqui, as terras ficaram nas mãos de uns poucos latifundiários e tem sido, segundo alguns, a raiz da desigualdade social. Nos EUA a distribuição de terras a baixo custo a pequenos agricultores, incluindo a estrangeiros, por meio do “*Homestead Act*”, contribuíram para o processo de modernização que transformou os EUA em uma potência econômica.

Em análise ao direito comparado, percebeu-se que entre os países integrantes do MERCOSUL não existe qualquer concessão ou privilégio. A legislação do Paraguai, por



exemplo, não abre mão da proibição imposta aos estrangeiros de países vizinhos de se instalarem em seu território a menos de 50 km da fronteira com seus países. O Brasil também não faz concessão algumas aos países que integram o MERCOSUL. Quem quiser adquirir terras no Brasil deve se submeter aos limites impostos pela legislação reguladora.

Malgrado, o rigor da lei, comprova-se que na prática não há controle eficaz das aquisições de propriedade rural por estrangeiros, fazendo-se necessária a criação de mecanismos de controle mais eficazes.

No mais, entende-se que a lei brasileira existente em seu arcabouço a preocupação com a defesa dos interesses nacionais e da soberania nacional. Embora ela não diminua as desigualdades sociais existentes no país em decorrência da concentração de terras nas mãos de poucas famílias brasileiras, ela ao menos impede que as terras brasileiras fiquem nas mãos de uns poucos estrangeiros.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ADVFN. **Panorama do Mercado Brasileiro.** Disponível em <http://br.advfn.com/educacional/imoveis/mercado-brasileiro> Acesso em 27 de julho de 2014.

ALOUREIRO, Roberto. **Estrangeiros investem US\$ 646 milhões em imóveis no País.** . Construtora TECNISA. 16 de junho de 2008. Disponível em <http://www.blogtecnisa.com.br/mercado/estrangeiros-investem-us-646-milhoes-em-imoveis-no-pais-2/>> Acesso em 27 de julho de 2014.

AMARAL, Sérgio Tibiriçá; TEBAR, Wellington Boigues Corbalan. Da legitimação democrática do poder judiciário. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas**, Bebedouro, v. 2, n. 1, 2014.



ANJOS FILHO, Robério Nunes. **A Função Social da Propriedade na Constituição Federal de 1988.** Salvador: JusPodivum, 2001. Disponível em <http://www.juspodivm.com.br/novo/arquivos/artigos/agrario/roberio-a_funcao_social.pdf> Acesso em 06 de agosto de 2014.

ARGENTINA. **Constitución Nacional Argentina. Lei nº 24430.** Disponível em <<http://www.presidencia.gob.ar/images/stories/constitucion-nacional-argentina.pdf>> Acesso em 22 de agosto de 2014.

ARGENTINA. MIT - Ministerio del Interior y Transporte. **TIERRAS RURALES, Ley 26.737. Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales.** Sancionada: Diciembre 22 de 2011 Y Promulgada: Diciembre, 27 de 2011. Disponível em <<http://www.mininterior.gov.ar/fronteras/fronteraArchivos/Ley%2026737%20Tierras.pdf>> Acesso em 24 de julho de 2014.

ARRUDA, Roldão. **Incra acende sinal de alerta contra compra de terras por estrangeiros.** O Estado de São Paulo, São Paulo, 08 de maio de 2007. Disponível em <<http://politica.estadao.com.br/noticias/geral,incra-acende-sinal-de-alerta-contra-compra-de-terras-por-estrangeiros,29887>> Acesso em 28 de julho de 2014.

BRASIL. Advocacia Geral da União - AGU. **Parecer nº GQ 22 e GQ 181.** Brasília, 17 de marco de 1997. Disponível em: <<https://sistema.planalto.gov.br/asprevweb/exec/parecerAGU181.cfm>>. Acesso em 05 maio 2014.

BRASIL. Advocacia Geral da União - AGU. **Portaria interministerial nº4, de 25 de fevereiro de 2014.** Disponível em <www.agu.gov.br/page/download/index/id/20328905> Acesso em 24 de maio de 2014.



BRASIL. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA. **Boletim de Políticas Sociais – acompanhamento e análise nº 19, Cap. 7 – Desenvolvimento Rural**. Brasília, 2011.

Disponível em

<http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/politicas_sociais/bps_19_cap07.pdf

> Acesso em 12 de julho de 2014.

BRASIL. Presidência da República. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 05 de

maio de 2014

BRASIL. Presidência da República. **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. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5709.htm> Acesso em 04 de maio de 2014.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979**. Dispõe sobre a Faixa de Fronteira, altera o Decreto-lei nº 1.135, de 3 de dezembro de 1970, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6634.htm>

Acesso em 08 de maio de 2014.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 6.815, de 19 de agosto de 1980**. Define a situação jurídica do estrangeiro no Brasil, cria o Conselho Nacional de Imigração. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6815.htm> Acesso em 01 de junho de 2014.

BRASIL. Presidência da República. **Lei 9.760, de 5 de setembro de 1946**. Dispõe sobre os bens imóveis da União e dá outras providências. Disponível em



<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del9760.htm> Acesso em 27 de agosto de 2014.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em 16 de abril de 2014.

BRASIL. Presidência da República. **Decreto nº 18.956, de 22 de Outubro de 1929.**Promulga seis convenções de direito internacional público, aprovadas pela Sexta Conferência internacional americana. Disponível em <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1920-1929/decreto-18956-22-outubro-1929-549004-publicacaooriginal-64267-pe.html>> Aceso em 10 de maio de 2014.

BRASIL. Presidência da República. **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. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/D74965.htm> Acesso em 01 de maio de 2014.

BRASIL. Presidência da República. **Decreto nº 3.927, de 19 de Setembro de 2001.**Promulga o Tratado de Amizade, Cooperação e Consulta, entre a República Federativa do Brasil e a República Portuguesa, celebrado em Porto Seguro em 22 de abril de 2000.Disponível em<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2001/D3927.htm> Acesso em 19 de maio de 2014.

BRASIL. Receita Federal. **Instrução Normativa RFB nº 1.470, de 30 de maio de 2014.** Dispõe sobre o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ). DOU de 3.6.2014. Retificada no DOU de 09/06/2014, Seção 1, pág. 21.Disponível em



<<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/ins/2014/in14702014.htm>> Acesso em 27 de agosto de 2014.

BRASIL. Receita Federal. **Instrução Normativa nº 1.042, de 10 de junho de 2010**. Dispõe sobre o Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), e dá outras providências. DOU de 14.6.2010.

Disponível em

<<http://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/ins/2010/in10422010.htm>> Acesso em 27 de agosto de 2014.

BRASIL. MAPA - Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento. **Relatório de Gestão - Balanço do Exercício 2004 - Relatório do Segundo Ano de Governo**. Brasília. Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, 2004. Disponível em <http://www.agricultura.gov.br/arq_editor/image/RELATORIO_GESTAO/GM/2004.pdf> Acesso em 21 de maio de 2014.

BRASIL. MAPA - Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento. **PIB do agronegócio deve crescer 4% este ano**. Brasília. Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, 2014. Disponível em <<http://www.agricultura.gov.br/comunicacao/noticias/2014/02/pib-do-agronegocio-deve-crescer-4porcento-este-ano>> Acesso em 21 de maio de 2014.

BERNARDES, Claudio. **Como será o mercado imobiliário em 2014?**. SECOVI SP – Sindicato da habitação. Disponível em <<http://www.secovi.com.br/noticias/como-sera-o-mercado-imobiliario-em-2014/7319/>> Acesso em 12 de julho de 2014.

CAHALI, Yussef Said. **Estatuto do Estrangeiro**. 2ª.ed. rev. atual e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. **Relatório da Subcomissão destinada a, no prazo de 180 dias, analisar e propor medidas sobre o processo de aquisição de áreas rurais e suas**



utilizações, no Brasil, por pessoas físicas e jurídicas estrangeiras – SUBESTRA. 2011, 75p. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/comissoes/comissoes-permanentes/capadr/conheca-a-comissao/subcomissoes/subestra-relatorio>>. Acesso em 27 de maio de 2014.

CASTRO, Fidel. **La historia me absolverá.** Argentina:Ediciones Del Pensamiento Nacional.1993.Disponível em <<http://books.google.com.br/books?id=8UqbH6L7FQC&pg=PA172&lpg=PA172&dq=la+adquisicion+de+tierras+por+extranjeros++en+cuba&source=bl&ots=dfolPfeHm0&sig=smAUmpOmJpt3RW9p7aDZ1DfYH7k&hl=pt-BR&sa=X&ei=Irx8VLvuBsGgNsuugtAC&ved=0CCoQ6AEwAg#v=onepage&q=la%20adquisicion%20de%20tierras%20por%20extranjeros%20%20en%20cuba&f=false>> Acesso 03 de Dezembro de 2014.

CAVALCANTI, Robinson. **Estado laico e nação religiosa.** Março-Abril 2011.Disponível em <<http://www.ultimato.com.br/revista/artigos/329/estado-laico-e-nacao-religiosa>> Acesso em 28 de julho de 2014.

CHADE, J. **Estrangeiros avançam na aquisição de terras.** O Estado de São Paulo, 13 de setembro de 2010. Disponível em <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,estrangeiros-avancam-na-aquisicao-de-terras-imp-,608935>> Acesso em 28 de julho de 2014.

DUARTE, P. **O apetite dos estrangeiros por terra e petróleo.** O Globo, 22 de junho de 2008, Economia, p. 36. Disponível em <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/416718/noticia.htm?sequence=1>> Acesso em 30 de julho de 2014.



FAZOLI, Carlos Eduardo de Freitas; SILVA, Fernando Henrique Rugno. A ausência de discricionariedade na prestação dos direitos fundamentais. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas**, Bebedouro, v. 2, n. 1, 2014.

GAGLIANO, Pablo Stolze, PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**. 12ª ed.v.1.São Paulo: Saraiva, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas**. 5ª ed. v.5. São Paulo: Saraiva, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Sinopses Jurídicas - Direito das Coisas**. 15ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

ITALIA. **La Costituzione della Repubblica Italiana**. Disponível em <http://www.governo.it/Governo/Costituzione/1_titolo3.html> Acesso em 22 de agosto de 2014.

LENZA, Pedro. **Direito Constitucional Esquematizado**. 14ª ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2010.

MÉXICO. **Constitucion Politica de los Estados Unidos Mexicanos**. Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Disponível em <<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/htm/1.htm>> Acesso 22 de agosto de 2014.

MINHOTO, Antonio Celso Baeta. Refletindo com Robert Alexy sobre liberdade e igualdade: subsídios teóricos para um debate em torno da inclusão social. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas**, Bebedouro, v. 1, n. 1, 2013.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 27ª Ed. São Paulo: Atlas, 2011.

NEVES, Gustavo Kloh Muller. **Direito de Propriedade**. FVG – Fundação Getúlio Vargas, roteiro de curso, 2010. Disponível em <http://academico.direito-rio.fgv.br/ccmw/images/d/de/Direito_da_Propriedade.pdf> Acesso em 22 de agosto de 2014.



ODILLA, Fernanda. **Estrangeiros compram 22 campos de futebol por hora**. A Folha de São Paulo, 02 de novembro de 2010. Disponível em <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/poder/po0211201002.htm>> Acesso em 28 de julho de 2014.

OLIVEIRA, Regis Fernandes de. **O Direito na Bíblia**. São Paulo. Ed. Bom Pastor, 2005.

PALMEIRA, E. Mauch. **As Forças Econômicas da globalização (*) e os investimentos estrangeiros diretos**. 2005. Disponível em <<http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/br/08/emp.htm>> Acesso em 28 de agosto de 2014.

PARAGUAY. MH – Ministério de Hacienda. **Lei Nº 2.532/05 que estabelece la zona de seguridad fronteriza de la republica del Paraguay**. Disponível em <<http://www.catastro.gov.py/archivos/leyes/leyes%20relacionadas%20al%20catastro/ley%202532-05%20seguridad%20fronteriza.pdf>> Acesso em 31 de julho de 2014.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil – Direitos reais**. 20ª ed. v.4. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2009.

REVISTA DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO - ABECIP [Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança]. **Fazenda vê recuperação consistente da economia**. São Paulo: Revista SFI, nº39.2014. Disponível em: <http://www.abecip.org.br/IMAGENS/CONTEUDO/REVISTA/39/08_14CapGarcia39.pdf>. Acesso em 16 de maio de 2014.

ROCHA, Manoel Ilson Cordeiro. **Curso de ciência política e teoria geral do Estado**. Franca (SP): Ribeirão Gráfica e Editora, 2014.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil - Direito das coisas**. 28ª ed. v.5. São Paulo: Saraiva, 2003.



ROSTELATO, Telma Aparecida. A transmutação da significância do acesso à justiça (incluindo-se a abrangente conceituação de direitos humanos) nas Constituições do Brasil.

Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas, Bebedouro, v. 2, n. 1, 2014.

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário Jurídico Conciso**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

SIQUEIRA, Dirceu Pereira; POLEGATTI, Renato de Carvalho. Extradução: uma leitura sobre o viés das “penas”. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas**, Bebedouro, v. 1, n. 1, 2013.

SIQUEIRA, Dirceu Pereira; VIANNA, Tatiana de Mendonça Villares. O Tribunal Penal Internacional sob a ótica contextual brasileira – avanços e retrocessos. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas**, Bebedouro, v. 2, n. 1, 2014.

SOUSA, Rainer Gonçalves. **Homestead Act**. Disponível em <<http://www.mundoeducacao.com/historia-america/homestead-act.htm>> Acesso em 24 de Agosto de 2014.

____Supremo Tribunal Federal. **Extradução 890**. Primeira Turma. Relator Min. Celso de Mello. Julgamento em 5-8-2004. DJ de 28-10-2004. Disponível em <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=325024>>. Acesso em 19 de maio de 2014.

____Superior Tribunal de Justiça. **DEFESA DA POSSE, POR ESTRANGEIRO. POSSIBILIDADE**. (STJ - REsp: 171347 SP 1998/0026139-7, Relator: Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Data de Julgamento: 14/03/2000, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 12.06.2000 p. 105 LEXSTJ vol. 134 p. 172 RSTJ vol. 133 p. 285). Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/ita/documento/mediado/?num_registro=199800261397&dt_publicacao=12-06-2000&cod_tipo_documento=&formato=PDF> Acesso em 26 de julho de 2014.



URUGUAY. PROU. Presidencia de la Republica Oriental del Uruguay. **Proyeto de ley G/650**. Disponível em < http://archivo.presidencia.gub.uy/sci/proyectos/2013/11/mgap_650.pdf > Acesso em 31 de julho de 2014.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil –Direitos Reais**. 11^a ed. v.5 .São Paulo: Atlas, 2011.

VEGA, Diosmel Rodríguez. Disponível em <<http://www.proyectorural.org/tierras.htm>> Acesso em 03 de dezembro de 2014.

YAZBEK, Priscila. **Estrangeiro que mais busca imóvel no Brasil é dos EUA**. Site: Exame.com, 27 de março de 2013. Disponível em <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/estrangeiro-que-mais-busca-imovel-no-brasil-e-dos-eua>>. Acesso em 28 de julho de 2014.