

UNICAMP- UNIVERSIDADE DE CAMPINAS
III SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE GOVERNANÇA DE TERRAS E DE
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO: 7, 8 e 9 de junho de 2017.

BARBOSA, José de Arimatéia¹
CASTANHEIRA, Eduardo Sócrates²

“Aquisição de terras por estrangeiros”

.

¹ Registrador de imóveis na comarca de Campo Novo do Parecis (MT), Ex-Vice-Presidente do IRIB pelo Estado de Mato Grosso e seu representante junto Comissão de Assuntos Fundiários da CGJ/MT. Conselheiro da ANOREG/MT; Graduado em Ciências Jurídicas, Pós-Graduado em Direito Público, Direito Notarial e Registral, Direito Civil e Processual Civil. Doutor em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidad del Museo Social Argentino (UMSA) – Buenos Aires, da qual é membro de seu comitê acadêmico. Possui dois estágios pós-doutorais: um pela Università Degli Studi di Messina-Itália (2013/2014), in Corso Internazionale post dottorato di perfezionamento e di alta formazione su La Proprietà tra Diritto Europeo e Diritto Latino-Americano e outro na Universidade de Coimbra- Portugal (2014/2015), no programa de Pós-doutoramento em Direito das Coisas, Direito Notarial e Direito Registral. Membro do Observatório de Direitos Humanos, Bioética e meio ambiente da Universidade de Salerno-Itália.

² Mestre em Direito, registrador imobiliário na comarca de Volta Redonda (RJ) e vice-presidente do IRIB, pelo Rio de Janeiro. Exerceu ainda as funções de juiz de Direito, promotor de Justiça e defensor público. É também, professor de Direito Civil.

RESUMO A aquisição de terras por estrangeiros tem limitações justificáveis por vários motivos, começando por seus efeitos, tanto no plano individual de quem realiza o negócio, como nas questões políticas, econômicas e de soberania nacional, o que revela a importância do tema. Brasil, na América do Sul, é pioneiro na regulamentação da matéria, seguido pela Argentina, onde em 27 de dezembro de 2011, foi promulgada a Lei nº 26.737. Em sua exposição de motivos, a então presidente Cristina Kirchner justifica que o projeto que lhe deu origem apoia-se em pactos internacionais e em Direito comparado, os quais impõem proibições, restrições e limites para a aquisição de terras por estrangeiros. Assevera que essa interpretação é perfeitamente compatível com o disposto no art. 27 da Convenção de Viena sobre Direito dos Tratados, pois se trata de hierarquizar uma faculdade excludente da Nação, com pleno exercício de sua soberania territorial e de proteção reguladora sobre seus recursos estratégicos não renováveis. Cita, entre outras, a República Francesa (Lei nº 85-30, de 9 de janeiro de 1985); a República Italiana, por meio das Leis nº 411 e nº 499 (1996); Austrália: “Lands Acquisition”; Canadá: “Loi Concernant expropriation”; e os Estados Unidos de América: “The Federal Land Policy And Management act.” (1976, Seção 501). Do exposto, merece destacar que no Brasil, há consenso, pois, em relação ao fato de que algum tipo de restrição a aquisição de terras rurais por estrangeiros é saudável, não só para garantir o pleno exercício da soberania assim também para beneficiar a exploração das riquezas do solo pelos brasileiros.

Apesar de não ser novo, o tema ainda suscita muitas dúvidas, o que justifica o presente estudo, notadamente quando o atual Ministro da Agricultura, Blairo Maggi, com visão globalizada, busca flexibilizar a legislação pátria.

Palavras chave: INCRA/MDA; restrição, terras rurais, ESTRANGEIRIZAÇÃO.

José de Arimatéia Barbosa

UMSA - Universidad Del Museo Social Argentino

josearimateiabarbosa@gmail.com

Introdução

As limitações para a aquisição de terras por estrangeiros revelam a importância do tema, que se justifica por vários motivos, a começar por seus efeitos, tanto na esfera individual daquele que realiza o negócio, quanto nas questões política, econômica e de soberania nacional.

O Brasil, na América do Sul, é pioneiro na regulamentação da matéria, seguido pela Argentina, onde, em 27 de dezembro de 2011, de iniciativa do Poder Executivo, foi promulgada a Lei nº 26.737.

No Uruguay, o tema é timidamente tratado em legislações esparsas, porém tramita no Congresso Nacional daquele país projeto de lei, a exemplo do que ocorreu nos mencionados países-irmãos.

Na exposição de motivos do projeto que lhe deu origem, a então Presidente Cristina Kirchner justifica que ele se apoia em pactos internacionais e em Direito comparado, os quais impõem estritas proibições, restrições e limites à aquisição de terras por parte de estrangeiros.

Assevera que essa interpretação é perfeitamente compatível com o disposto no art. 27 da Convenção de Viena sobre direito dos tratados, pois se trata de hierarquizar uma faculdade excludente da Nação, como é o exercício pleno de sua soberania territorial e de proteção regulatória sobre seus recursos estratégicos não-renováveis. Cita, dentre outras, a República Francesa (Lei nº 85-30, de 9 de janeiro de 1985); a República Italiana por meio das Leis nº 411 e nº 499 (1996); a Austrália – “Lands Aquisition”; o Canadá – “Loi Concernant expropriation”; e os Estados Unidos da América – “The Federal Land Policy And Management act.” (1976, Sección 501).

Há consenso, pois, em relação ao fato de que algum tipo de restrição à aquisição de terras rurais por estrangeiros é salutar, não só para garantir o pleno exercício da soberania como também para beneficiar a exploração de riquezas do solo pelos brasileiros.

Tem-se notícia, notadamente Mato Grosso e em outras Unidades Federativas de que há um grande número de empresas estrangeiras explorando usinas de etanol e outros tipos de biocombustível, além de se dedicarem ao cultivo de grãos. Não é aceitável, contudo, uma postura xenofóbica, de modo a impedir os investimentos na produção e o incremento da pesquisa científica.

O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), por meio da Instrução Normativa nº 70, de 6 de dezembro de 2011, voltou a regulamentar, pormenorizadamente, a matéria, alterando o entendimento consolidado quanto à aquisição realizada por pessoa jurídica, como será visto mais adiante. Ressalta-se, por derradeiro, que o extinto Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA), por meio da Instrução Normativa Conjunta nº 1 (DOU de 28/9/2012 – seção 1, p. 129), disciplinou o procedimento administrativo para o processamento do respectivo requerimento submetido à Lei nº 5.709/1971, qual seja a autorização para a aquisição ou arrendamento de imóvel rural por estrangeiro, sempre através de escritura pública..

Revela o governo uma grande preocupação com o tema, não obstante os dados oficiais demonstrem que apenas 0,51% do território está em mãos de estrangeiros. É certo que tais números não são fidedignos. Basta verificarmos a pouca expressão desses números para concluirmos o quanto é falho o banco de dados disponível no órgão responsável pela regularização fundiária do País, justificado por meio da presidência do Incra, quando se observa a ausência de informações referentes às transações realizadas.

Apesar de não ser novo, o assunto ainda suscita dúvidas, o que justifica o presente estudo.

1 - Conceito de estrangeiro

1. Estrangeiro, é aquele que não é brasileiro, seja nato ou naturalizado. Em princípio, pois, é aquele não nascido em território nacional³ e que não se enquadre em qualquer das hipóteses constitucionais que excepcionam o princípio do jus solo⁴.

Chega-se, pois, ao conceito de estrangeiro por exclusão, de sorte que se impõe conhecer o disposto no art. 12 da CF/1988, que cuida do instituto da nacionalidade.

O brasileiro, evidentemente, não tem qualquer restrição legal para aquisição de imóvel rural, a menos que tenha cônjuge estrangeiro e que o regime patrimonial escolhido implique a comunicação dos bens, hipótese em que deverá haver autorização do Incra, segundo entendimento jurisprudencial majoritário⁵.

³ Aí incluída, dentre outras, as hipóteses de nascimento em navios e aeronaves de guerra, navios mercantes brasileiros em alto-mar ou de passagem em mar territorial estrangeiro, aeronaves civis em voo sobre o alto-mar ou de passagem sobre águas territoriais ou espaços aéreos estrangeiros, e fronteiras geográficas como rios, lagos, baías, golfos, ilhas, bem como o espaço aéreo e o mar territorial.

⁴ Notar que mesmo o nascido no território brasileiro pode não ser nacional, caso os seus pais estejam a serviço de seu país (art. 12, I, “b”, da CF). Também pode ter nascido no exterior e ser brasileiro (art. 12, I, “c”).

⁵ Nesse sentido, veja-se o julgamento do MS 5.831-SP, julgado em 27/2/1997, Superior Tribunal de Justiça, ministro José Delgado.

De difícil solução se mostra a hipótese em que o brasileiro comprou o imóvel solteiro, e posteriormente, se casa com estrangeiro por regime em que há comunicação de patrimônio. Não havendo como se fazer o controle prévio nessa hipótese, mais sensato é realizar a averbação do casamento na matrícula do imóvel, oficiando-se, em seguida, aos órgãos competentes para que tomem as providências que acharem necessárias.

2 - Critério de caracterização de imóvel rural

A legislação brasileira costuma adotar dois critérios para identificar o imóvel rural, a saber: a) critério da localização do bem; e b) critério da destinação econômica dada ao imóvel.

A doutrina firmou entendimento que, para efeito das restrições aqui tratadas, a lei de regência adotou o critério da destinação, uma vez que, embora não o faça de modo explícito, demonstra de maneira indireta, ao utilizar conceitos adotados pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), que, indubitavelmente, utiliza o critério da destinação. Na prática, como o registrador em tese, não tem como saber a destinação que é dada para cada imóvel, deve ele se valer da informação que constar da matrícula. Caso o interessado queira se livrar das restrições, tem de alterar, por vias próprias, esse dado da matrícula.

3 - Tratamento específico conferido ao português

Confere-se ao cidadão português um tratamento privilegiado no Brasil, ficando dispensado de obter autorização para adquirir áreas rurais, desde que observados certos requisitos, a saber: a) não se localize o imóvel em área indispensável à segurança nacional, b) tenha residência regular no Brasil; e c) haja reciprocidade de tratamento.⁶

O tratamento benéfico, contudo, não é automático, devendo ser formalmente reconhecido pelo Ministério de Justiça, fundamentado no [Decreto nº 3.927/2001](#) que promulgou o Tratado de Amizade, Cooperação e Consulta entre os referidos países, celebrado em Porto Seguro/BA em 22/04/2000, promulgado posteriormente, conforme ainda se vê

Eis um modelo de reconhecimento e certificação:

**SECRETARIA NACIONAL DE JUSTIÇA E
CIDADANIA**

⁶ Veja-se o Tratado da Amizade que entrou em vigor por força do Decreto Federal no 3.927/2001.

PORTARIA N, DE 19 DE MAIO DE 2017

O SECRETÁRIO NACIONAL DE JUSTIÇA E CIDADANIA, DO MINISTÉRIO DA JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA, no uso da competência delegada pela Portaria nº 570, de 11 de maio de 2016, publicada no Diário Oficial da União, de 12 de maio de 2016, resolve:

RECONHECER E CERTIFICAR aos portugueses abaixo relacionados a igualdade de direitos e obrigações civis e o gozo dos direitos políticos no Brasil, nos termos do art. 17 do Tratado de Amizade, Cooperação e Consulta entre a República Federativa do Brasil e a República Portuguesa, promulgado pelo Decreto nº [3.927](#), de 19 de setembro de 2001, a fim de que possam gozar dos direitos outorgados pela [Constituição](#) e leis do Brasil:

4 - Imóveis urbanos e os estrangeiros

Existe restrição, sim, para que estados estrangeiros adquiram imóveis, seja urbano ou rural. Permite-se, excepcionalmente, a compra de imóvel para instalação de representações diplomáticas ou consulares, na forma do parágrafo 2º do art. 11 da Lei de Introdução ao Código Civil (Decreto-Lei nº 4.657/1942), exigindo-se, entretanto, prévia autorização do Estado brasileiro.

Não há restrições para que estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas, adquiram imóvel urbano, à exceção daquela estabelecida no art. 205 do Decreto-Lei nº 9.760/1946, que diz respeito aos terrenos situados dentro de zona de fronteira, da faixa de 100 metros ao longo da costa marítima, a depender de assinatura do Presidente da República, ou de uma circunferência de 1.320 metros em torno de fortificações

A limitação relativa aos 100 metros da costa marítima, acima referida, não se aplica, contudo, à aquisição de unidades autônomas de condomínio edilício em terrenos de marinha, desde que situado em zona urbana e respeitado o limite de 1/3 de sua área total, como explicitado no parágrafo primeiro do mencionado dispositivo legal.

Exclusivamente para pessoas físicas, o PLV 12/2017 (MP 759-216), aprovado na Câmara dos Deputados, no dia 24/05/2017, e no Senado da República no dia 1º de junho de 2017, prevê que não será mais necessária autorização do presidente da República para a transferência de titularidade de terrenos com até 1.000 metros quadrados, situados dentro da faixa de 100 metros ao longo da costa marítima, inclusive em processos protocolados até 22 de dezembro de 2016.

5 - Aquisição de terras por pessoa física estrangeira

Não há, *a priori*, impedimento para aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira, bastando que, em determinadas hipóteses, haja autorização emitida pelo agente público competente.

A ordem jurídica do Brasil sempre contemplou os estrangeiros com os mesmos direitos fundamentais garantidos aos brasileiros, quais sejam: vida, liberdade, segurança e propriedade. Essa equiparação foi assim até o advento da Emenda Complementar nº 45, de 30 de janeiro de 1969, e do Decreto Legislativo nº 924, de 10 de outubro de 1969, quando era livre a venda de terras rurais brasileiras a estrangeiros, ressalvadas as exigências gerais, previstas na pertinente legislação. Desde então, o estrangeiro viu seu direito de comprar terras rurais sofrer muitas restrições.

Requisito fundamental comum a todas as hipóteses que serão a seguir tratadas – o estrangeiro deve residir em território nacional (art. 1º da Lei nº 5.709/1971), à exceção do caso de recebimento de herança legítima.

Logo, a pessoa física estrangeira residente no exterior não pode, em regra, adquirir imóvel rural no Brasil.

A aquisição não sofre restrição, desde que:

- a) o bem não ultrapasse o tamanho de 3 (três) Módulos de Exploração Indefinida (MEI); e⁷
- b) não seja o imóvel localizado em área de segurança nacional, hipótese em que é necessária autorização do Conselho de Defesa Nacional (art. 7º da Lei nº 5.709/1971).⁸

Se o estrangeiro pretender adquirir mais de um imóvel, terá de obter autorização, ainda que a soma dessas áreas não ultrapasse a 3 módulos.

Também precisará de autorização se pretender comprar frações ideais de imóveis diferentes, ainda que inferior a 3 módulos.

Entretanto, se o estrangeiro for comprando frações sucessivas de um mesmo imóvel, desde que não ultrapasse o limite de três módulos, não precisará de autorização. É que estará adquirindo um único imóvel com área inferior a três módulos.

Caso o estrangeiro receba o imóvel por sucessão legítima (vedada a sucessão testamentária), não necessitará de autorização, salvo se a área for de segurança nacional.⁹

⁷ Este módulo é definido pela Instrução Especial nº 50 do Incra, sendo diferente do módulo rural e do módulo fiscal. O MEI não consta do CCIR.

⁸ Art. 332 A aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, se o imóvel contiver área não superior a 03 módulos, ressalvados, no entanto, os imóveis situados em área considerada indispensável à segurança nacional, que dependerão de assentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.

⁹ Anote-se, todavia, que, segundo entendimento do Incra, os limites percentuais de área em mãos de estrangeiros no mesmo município devem ser respeitados, conforme orientação remetida às corregedorias de

O Projeto de Lei no 4.059/2012 aumenta o limite de 3 para 4 módulos fiscais (CF. art. 6º).

6 - Situações que exigem autorização para a aquisição

I. Aquisição de imóvel rural maior que 3 módulos (MEI) e menor que 50 (MEI), observando-se o seguinte:

a) exige-se autorização do Incra. Além disso, se o imóvel estiver situado em área indispensável à segurança nacional, é exigida, ainda, a autorização do Conselho de Defesa;

b) não poderá a soma das áreas rurais pertencentes a estrangeiros, pessoas físicas ou jurídicas, ultrapassar percentuais de 5% da superfície dos municípios;

c) também as pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada município, de mais de 40% da área de $\frac{1}{4}$ de sua superfície, ou seja, 10% da área.

Esses limites (itens b e c)¹⁰ não se aplicam para aquisições de áreas rurais nas seguintes hipóteses:

I – áreas inferiores a 3 módulos;

II – áreas 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 houverem sido cadastrados no Incra, em nome do promitente-comprador, antes de 10 de março de 1969;

III – quando o adquirente tiver filho brasileiro ou tiver casado com pessoa brasileira, sob o regime da comunhão de bens.¹¹

justiça, publicada no DJE de 17/7/1979 (São Paulo). Tal orientação contraria norma expressa do § 2º do art.1º da Lei no 5.709/1971, que torna o recebimento de herança imune ao controle de “todas as restrições” contidas na lei. Orienta o Incra, ainda, que também na sucessão mortis causa deverá o estrangeiro ter residência no Brasil (Ofício/Incra/SR (07) G/nº 538, de 2 de abril de 2012).

¹⁰ Se não tiver o oficial como calcular a soma de áreas rurais em nome de estrangeiros no município e o total das áreas adquiridas pelos da nacionalidade do requerente, incluindo o período anterior à promulgação do Dec.-Lei nº 494, de 10 de março de 1969, poderá considerar a certidão referente às transações que se efetivarem a partir da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, ou mesmo do Dec. Nº 74.965, de 26 de novembro de 1974, que instituíram o livro especial auxiliar para o registro de terras rurais adquiridas por estrangeiro. Nesse sentido, veja-se o art. 5º do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974.

¹¹ O Incra, por meio do OFÍCIO/INCRA/SR (07) G/Nº 538 esclareceu que “a pessoa estrangeira casada com brasileira sob o regime de comunhão de bens que pretenda adquirir ou arrendar imóvel rural no País ou se tiver filho brasileiro está isenta somente das restrições relativas ao quantitativo de área do município, não isentando o interessado encaminhar o pedido de autorização do INCRA para que os demais aspectos no tocante as condições essenciais sejam analisados”.

II. Aquisição de imóvel rural com área superior a 50 módulos (MEI):

Em princípio, não é admissível a compra de área rural por estrangeiro acima de 50 módulos, a menos que haja autorização do presidente da República, e eventualmente, do Conselho de Defesa (se for em área de segurança nacional) e do Incra, para análise do projeto de exploração de áreas acima de 20 módulos.

Também incidem, nessa hipótese, as limitações das letras b e c do item anterior (item 1).

7 - Aspectos notariais e registrais

Na aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, é indispensável a lavratura de escritura pública, na forma do art. 8º da Lei no 5.709/1971, independentemente do valor do bem, sob pena de nulidade.

Da escritura constará, obrigatoriamente, além dos documentos exigidos para a lavratura de escrituras em geral,¹² o documento de identidade do adquirente, a prova de sua residência no território nacional e, quando for o caso, a autorização do órgão competente.

O adquirente necessitará, no caso de áreas não superiores a 3 módulos (MEI), declarar, sob as penas da lei, que não possui outro imóvel, na forma do art. 9º, a, do Decreto nº 74.995/1974.

Deve o interessado apresentar, ainda, autorização do Incra, do Conselho de Defesa Nacional ou do presidente da República, de acordo com a localização e o tamanho da propriedade, nas condições já vistas.

É de 30 dias o prazo de validade da autorização para a lavratura da escritura, seguindo-se o registro no Serviço de Registro de Imóveis, no prazo de 15 dias.

A certidão do Registro Geral de Imóveis (RGI), relatando a porcentagem de propriedades rurais em nome de estrangeiros no município da situação do bem, deverá ser apresentada perante o Incra (art. 9, a, do Decreto nº 74.965) e também perante o tabelionato de notas, no momento da lavratura do Ato¹³, não sendo solteiro, deverá apresentar certidão de casamento, legalizada por

¹² Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR relativo aos últimos cinco anos, Certidão Negativa de Débito (CND)/INSS nas hipóteses legais, certidão de ônus reais, certidão de feitos ajuizados e imposto de transmissão.

¹³ Nela, serão informadas, inclusive, as áreas inferiores a 3 módulos. A Instrução Normativa do Incra nº 70/2011 refere-se, também, à exigência de apresentação de certidão do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) que comprove a área total do município de localização do imóvel (inc. XV do art. 13).

cônsul, traduzida e registrada no serviço de Títulos e Documentos, ou simplesmente a certidão expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais (RCPN), na hipótese de casamento celebrado no Brasil.

A Instrução Normativa do Incra nº 70, de 6 de dezembro de 2011, exige, no inc. III do art. 3º, a inscrição do comprador estrangeiro no Registro Nacional de Estrangeiros (RNE), na condição de permanente.

A não observância das regras contidas na Lei nº 5.709/1971 implica a nulidade do ato e a responsabilização civil, penal e administrativa do tabelião e do registrador.

Não é a inscrição no livro de registro de propriedade rural para estrangeiro que transfere a propriedade, servindo de simples controle administrativo.

Assim, o registro, para transferir a propriedade, deve ser efetuado na matrícula do imóvel.

Os cartórios de Registro de Imóveis devem, por fim, informar trimestralmente à Corregedoria da Justiça dos Estados e ao Incra a relação das aquisições de imóveis rurais por pessoas estrangeiras, ainda que localizados em zona urbana, inclusive aquelas primeiras aquisições inferiores a três MEI, que são dispensadas de autorização prévia.

8 - Problemas ainda não resolvidos e novas questões decorrentes da recente legislação

Usucapião de área rural por estrangeiros

José Carlos Salles, ao tratar de usucapião especial rural, afirma que as pessoas físicas estrangeiras residentes no País podem se valer da ação declaratória de domínio por usucapião, sujeitando-se, contudo, aos limites estabelecidos na Lei nº 5.709/1971.¹⁴

Deste modo, se a área for inferior a três módulos (MEI), fica dispensada a autorização.

A dúvida é em que momento se fará o controle das restrições: ou no momento da sentença ou por ocasião da qualificação do mandado de usucapião pelo oficial do registro de imóveis?

Há quem sustente que não poderá o oficial recusar o mandado de usucapião, pois isso, é matéria de mérito a ser examinada no âmbito da ação judicial. Nesse sentido, veja-se Benedito Silvério Ribeiro:¹⁵

¹⁴ SALLES, José Carlos de Moraes. Usucapião de Bens Imóveis e Móveis. *Revista dos Tribunais*, 7a ed., p. 334-335.

¹⁵ RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de Usucapião. São Paulo: Editora Saraiva, vol. 1, 6a ed., p. 298.

Pode ocorrer, no entanto, que haja sentença concessiva de usucapião em que não se tenha atentado à autorização (exigida para a escritura, conforme art. 9º da Lei 5.709/71), o que, todavia, não poderá ser objeto de exigência pelo Oficial de Imóveis. Não lhe cabe corrigir falha da sentença, mesmo porque a lei fala em escritura pública. Nessas circunstâncias, feito o registro, sem a devida autorização, não pode ser declarado nulo de pleno direito, possibilitando rescisão da sentença na via anulatória ou rescisória, sendo o Incra o órgão legitimado para agir.

Averbe-se a existência de orientação em sentido contrário, como se vê do julgamento da Apelação Cível nº 01-6/7, Atibaia, DJE 11/8/2003:

Registro de Imóveis. Mandado de Usucapião. Imóvel rural. Recurso que devolve a qualificação por inteiro do título. Cônjuge estrangeiro. Necessidade de autorização do Incra. Inteligência do artigo 1º da Lei 5.709/71. Recurso não provido.

Em razão da responsabilidade civil, recomenda-se a expedição de ofício ao juiz que expediu o mandado, indagando se deve ou não exigir autorização.

Não obstante negar a possibilidade de usucapião, o STJ, no Resp. nº 171347-SP, DJU, de 12/6/2000, reconheceu ao estrangeiro proteção possessória em função de possuir um instrumento particular de compra e venda.

9 - Nulidade independentemente de proposta de ação jurisdicional

O art. 15 da Lei nº 5.709/1971 prevê a nulidade do ato quando não obtida a autorização necessária para o estrangeiro adquirir área rural.

A rigor, a declaração de nulidade depende da propositura de ação anulatória do título. A jurisprudência, contudo, tem admitido o cancelamento direto do registro de compra e venda no qual não se obteve a indispensável autorização do Incra, como se vê da seguinte ementa:

Registro de Imóveis – Cancelamento de registro – Aquisição de imóvel rural por estrangeiro – Área com superfície superior ao módulo regional – Não exibida autorização do Incra – Averbamento de nova descrição do imóvel por meio de levantamento topográfico extrajudicial – Nulidade de pleno direito caracterizada. Pretensão acolhida para determinar o cancelamento das averbações e dos registros (CGJ-SP. Processo nº CG 79.657/87. Julgamento em 27/3/1987).

Curiosamente, o já mencionado Projeto de Lei nº 4.059/2012, no seu art. 14, utiliza-se da expressão anulável e não mais nulidade de pleno direito, empregada no art. 15 da Lei nº 5.709/1971.

10 - Hipoteca de área rural em favor de estrangeiro

A questão tem sido debatida na doutrina, parecendo mais adequado o entendimento que permite a constituição de hipoteca sem que se exija prévia manifestação da autoridade competente, nas hipóteses previstas no art. 12 da Lei nº 5.709/1971, postergando a exigência para o momento em que o título for apresentado ao registro de imóveis.

Nesse sentido, veja-se a opinião de Adriano Erbolato Melo:¹⁶

Vê-se que a melhor dicção da norma, s.m.j, é aquela que limita a manifestação da vontade na aquisição pelo estrangeiro e não na manifestação de vontade na disposição do alienante seja ela nacional ou alienígena [...].

Deverá constar da escritura, por cautela, que as partes têm ciência de que para eventual aquisição do imóvel em execução do crédito será necessária a obtenção da autorização do Incra, nas hipóteses exigidas legalmente. O PL no 4.059/2012, no art. 5º, cuida expressamente da questão, estabelecendo o seguinte:

Art. 5º Não se aplicam as restrições previstas nesta Lei nos casos de direitos reais ou pessoais de garantia.

Parágrafo único. Caso a concessão de garantia por instrumento público ou particular importe na aquisição da propriedade por credor atingido por esta lei, essa propriedade será sempre resolúvel e deverá ser alienada no prazo de 1 ano, a contar da adjudicação do bem, sob pena de perda da eficácia da aquisição e reversão do bem ao proprietário original, com desconstituição da garantia.

11 - Alienação fiduciária de imóvel rural

¹⁶ MELO, Adriano Erbolato. Palestra proferida no XI Seminário de Direito Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 21 de abril de 2007, no hotel Stream Palace, em Ribeirão Preto. Publicada no Boletim Eletrônico do IRIB no 2.933, de 3/5/2007. Disponível em: <http://www.irib.org.br/html/boletim/boletim-iframe.php?be=886>>.

O registro do contrato de alienação fiduciária de imóvel transfere a propriedade para o credor fiduciário.¹⁷

Uma interpretação literal dos dispositivos legais levaria à conclusão de que haveria necessidade de autorização para o registro do instrumento de sua constituição em relação a imóvel rural, quando a alienação fosse feita, por exemplo, para uma instituição financeira estrangeira.

Deve-se observar, contudo, que a alienação em favor do credor se faz com fins de garantia (propriedade resolúvel), não havendo transferência da posse do imóvel, que permanece em poder do devedor.

Ademais, o imóvel alienado não passa a integrar o ativo imobilizado do credor que, inclusive, deverá, obrigatoriamente, fazer a alienação do bem em leilão, somente ficando com o bem na hipótese de não haver interessado na sua aquisição.

Mesmo assim, é obrigado a vender o bem no prazo máximo de 1 ano, prorrogável até duas vezes, a critério do Banco Central da República, na forma do art. 35 da Lei nº 4.595/1964.

Em razão desses argumentos, parece mais adequada a tese de dispensa da manifestação prévia do Incra nessa hipótese, na forma preconizada no parágrafo único do art. 5º do PL nº 4.059/2012.

12 - Instituição de outros direitos reais sobre imóvel rural

Discute-se, ainda, se as restrições para o estrangeiro adquirir imóvel rural se estendem também à instituição de outros direitos reais, que não a venda.

Não há uma resposta fechada para tal questão. Devem-se levar em consideração aspectos peculiares de cada instituto jurídico, como já foi feito em relação à hipoteca e à alienação fiduciária. Em regra, se houver apossamento imediato pelo estrangeiro, recomenda-se a obtenção de prévia autorização, como no usufruto e no direito de superfície.¹⁸

¹⁷ CHALHUB, Melhim Namem. *Negócio Fiduciário*. Renovar, 3a ed., p. 268. Afirmo o autor o seguinte: “ao ser registrado o contrato de alienação fiduciária, considera-se transferida a propriedade ao credor-fiduciário e, por esse meio, o devedor-fiduciante demite-se do seu direito de propriedade; em decorrência desse registro, constitui-se em favor do credor-fiduciário é investido da qualidade de propriedade resolúvel; por força dessa estruturação, o devedor-fiduciante é investido na qualidade de proprietário sob condição suspensiva, e poderá tornar-se novamente titular da propriedade plena ao implementar a condição de pagamento da dívida que constitui objeto do contrato principal”.

¹⁸ Em sentido contrário, veja-se: CAMARGO, Luciano Dias Bicalho. Boletim Irib em Revista, no 343, p. 176.

Ressalte-se que, em relação à área indispensável à segurança nacional, a questão tem tratamento expresso, pois os incs. V e VI do art. 2º da Lei nº 6.634/1979 estabelece que, na faixa de fronteira¹⁹, não pode o estrangeiro ser titular de nenhum direito real, sem a autorização do Conselho de Defesa Nacional.

13 - Fundos imobiliários e o imóvel rural

Verifica-se, nos últimos anos, grande incremento na formação dos fundos de investimentos imobiliários, criados pela Lei nº 8.668/1993 e regulamentado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em suas Instruções de números 205 e 206, ambas de 1994.

A lei não lhes atribuiu personalidade jurídica, preferindo tomar de empréstimo a personalidade das instituições financeiras que são responsáveis pela administração do patrimônio (art. 6º da Lei nº 8.668/1994).

Deste modo, a escritura e o registro de eventual título de que conste aquisição de imóveis no interesse dos integrantes do fundo devem ser feitos em nome da instituição administradora, como informa Marcelo Terra:²⁰

Importantíssima a constatação de não ser o fundo dotado de personalidade jurídica [...] A ausência de personalidade impede que o fundo compareça em escrituras como adquirente ou alienante de imóveis, e via de consequência, de constar no assento registral como titular de direito real incidente sobre um imóvel.

No mesmo sentido, veja-se a lição de Melhim Chalhub:²¹

Com efeito, na dinâmica dos fundos de investimento em geral, os bens que constituem seu patrimônio são adquiridos pelo fundo em seu nome, enquanto a propriedade dos condôminos (quotistas) recai sobre as quotas do fundo. No caso dos fundos de investimento imobiliário, para evitar questionamentos quanto à capacidade do condomínio para comercializar imóveis, à luz das restrições da lei civil, optou o legislador por atribuir à própria sociedade administradora a propriedade dos imóveis que integram a carteira do fundo, definindo, então, a propriedade fiduciária. A fórmula permite que os quotistas

¹⁹ Anote-se, por fim, que, desde a edição da Lei nº 2.597/1955, a faixa de fronteira se identifica fisicamente com a faixa de segurança nacional.

²⁰ TERRA, Marcelo. Reflexões Registrais Sobre os Fundos de Investimentos Imobiliários. *RDI* nº 35/36, p. 41.

²¹ CHALHUB, Melhim Namem. *Negócio Fiduciário*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, 3ª ed., p. 399.

(fiduciantes) outorguem a gestão dos investimentos imobiliários a uma instituição administradora (fiduciária).

Vê-se, pois, que o bem, apenas formalmente, é adquirido pela instituição financeira administradora para solucionar um aspecto prático, na medida em que tais bens, de fato, pertencem aos investidores.

Sendo os investidores pessoas estrangeiras, incidiriam as normas restritivas da Lei nº 5.709/1971

Parece que sim, pois senão seria fácil contornar as restrições legais por intermédio da criação de fundos, de sorte que cabe ao tabelião e ao registrador exigirem todos os documentos e as autorizações especificadas na lei de regência. Essa, ademais, é a solução prevista no PL nº 4.059/2012 (art. 3º).

14 - Aquisição do imóvel rural por pessoa jurídica estrangeira

As sociedades estrangeiras estão impedidas de adquirir imóvel rural no Brasil, salvo se possuírem autorização para funcionar no País, na forma do art. 1º da Lei nº 5.709/1971 (interpretação a contrário sensu).²²

Por sua vez, os incs. I a VI, parágrafo primeiro, do art. 1.134 do Código Civil tratam da forma como devem obter autorização para funcionar no País, objetivando a defesa da economia nacional e a garantia do cumprimento das obrigações a serem contraídas.

Anote-se que, na forma do art. 1.136 do Código Civil, tais sociedades também terão de inscrever seus atos constitutivos no registro próprio do lugar em que irão se estabelecer, podendo constar da sua denominação original as expressões “do Brasil” ou “para o Brasil”.

Igualmente, deverão estar inscritos no CNPJ, especialmente para participarem de negócios jurídicos celebrados por escritura pública, sendo observadas as disposições da Instrução Normativa nº 568, de 8 de setembro de 2005.

²² A comprovação de atuação efetiva ou não em território nacional pode ser matéria que apresente alguma dificuldade. Pense-se na hipótese de uma sociedade estrangeira que emprestou dinheiro a uma sociedade brasileira no exterior e pretenda registrar uma hipoteca garantidora do negócio jurídico. Nesse caso, obviamente, não será necessária a apresentação de qualquer ato autorizativo, pois não se trata de funcionamento no Brasil.

Submetem-se tais empresas à aprovação do ministro da Agricultura para a exploração da terra rural (somente podem explorar atividades agropecuárias, industriais ou de colonização, na forma do art. 5º da Lei nº 5.709/1971.

A autorização se impõe para as pessoas jurídicas, mesmo que a área rural a ser adquirida esteja abaixo do limite de 3 (três) MEI.

Atualmente, o limite máximo para aquisição por pessoa jurídica é de 100 (cem) MEI.

A dúvida persiste quanto à necessidade de se obter ou não prévia autorização do Incra para aquisição de imóvel rural por pessoa jurídica nacional da qual “participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do capital social e residam ou tenham sede no exterior”, como determina expressamente o parágrafo 1º do art. 1º da Lei nº 5.709/1971.

É que tal dispositivo amplia o conceito de empresa estrangeira para fins de submissão às restrições nela estabelecidas.

Entretanto, o art. 171 da CF/1988 não estabeleceu diversidade de tratamentos entre empresas nacionais com ou sem capital estrangeiro, fora dos casos constitucionalmente previstos, de sorte que não teria o texto constitucional recepcionado o § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709/1971.

Passou-se a considerar, pois, que empresas formadas por estrangeiros, mas constituídas consoantes às leis nacionais e com sede em território nacional, poderiam adquirir livremente áreas rurais, na forma do Parecer GQ 181 da Advocacia-Geral da União, do ano de 1998.

Atualmente, contudo, o parecer da AGU nº 1/2008 alterou o entendimento anterior considerando, agora, vigente o mencionado § 1º do art. 1º da Lei nº 5.709/1971.²³

Nessa esteira, o Conselho Nacional de Justiça determinou que fosse feito o controle dessas aquisições pelos cartórios de notas e de registro imobiliário, devendo ser informada qualquer

²³ Já havia decisões judiciais defendendo a necessidade de prévia autorização em tal circunstância, como se depreende do seguinte julgado: “Imóvel Rural – Aquisição. Empresa Brasileira ou Estrangeira – Controle Societário. Os serviços de notas e de registros, quando lavrarem ou registrarem títulos que envolvam a aquisição de imóvel por empresa brasileira com maioria de capital social controlado por pessoa física ou jurídica estrangeira, devem fazer menção à portaria que autorizou a aquisição ou mencionar a decisão que a dispensou (Processo CG 3.264/96 – São Paulo, DOJSP 4/5/1996, Parecer do Juiz Marcelo Martins Berthe).”

transação de imóveis rurais às Corregedorias de Justiça dos Estados, mesmo que efetuadas por empresas nacionais, desde que controladas por estrangeiros.

A Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro regulamenta a questão no art. 341, cuja redação é a seguinte:

Art. 341 - Quando o adquirente de imóvel rural for pessoa jurídica estrangeira, ou a ela equiparada, constarão, obrigatoriamente, da escritura:

I – a aprovação pelo Ministério da Agricultura;

II – os documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para o seu funcionamento no Brasil, e

III – a autorização do Presidente da República, nos casos previstos no § 3º do art. 5 do Decreto 74.965/1974.

A Instrução Normativa nº 70/2011 do Incra traz, nos arts. 15 e seguintes, regulamentação pormenorizada dos documentos que devem instruir o pedido administrativo de compra.

Permita-se a transcrição das conclusões de Eduardo Augusto²⁴ sobre o tema em exame: As empresas brasileiras que passam a estar submetidas às restrições da lei são apenas as que estão sob controle de pessoa natural ou jurídica estrangeira, que resida ou tenha sede no Exterior. Não há que se desfazer o controle do quadro societário da empresa controladora, nem da controladora desta. O comando legal restringe a análise apenas ao controlador direto, ou seja, deve-se verificar a nacionalidade e o domicílio/sede somente do titular da maioria do capital votante. Compete ao Registro de Imóveis efetuar o controle da extensão territorial de cada Município que esteja em poder dos estrangeiros. Com a inclusão das empresas nacionais sob o controle estrangeiro nessa estatística, o controle deixou de ter coerência e efetividade, pois inexiste obrigação por parte das empresas de comunicar ao registro imobiliário a mutação de sua situação societária. Em decorrência, o controle levará em conta apenas o momento da aquisição, mas não representará a realidade diante das constantes mutações acionárias, numa incontável “troca de cadeiras” que ocorrerá segundo as necessidades do mercado. Em suma, o controle que compete ao registrador imobiliário passa a ser artificial, pois não é possível acompanhar as mutações diárias dessas empresas.

²⁴ AUGUSTO, Eduardo. *RDI* no 71/402.

A inclusão das empresas nacionais sob o controle estrangeiro às restrições da Lei 5.709/71 poderá gerar sérios prejuízos ao nosso País, não sendo, portanto, uma boa política de governo. Considerando que as grandes empresas (principalmente as instituições financeiras) estão nessa situação, todas as dificuldades e prejuízos a elas impostos serão, de uma forma ou de outras, repassados ao consumidor. A instituição financeira controlada por estrangeiro já saberá, de antemão, que o imóvel rural dado em garantia não poderá ser por ela arrematado para satisfazer seu crédito na hipótese de inadimplemento; consequência: a população terá maiores dificuldades para obter novos empréstimos quando a garantia que se pretende ofertar seja o seu imóvel rural.

O Projeto de Lei nº 4.059/2012, no § 2º do art. 1º, contudo, em consonância com o texto constitucional, estabelece outra diretriz, asseverando que “as restrições estabelecidas nesta Lei não se aplicam às pessoas jurídicas brasileiras, ainda que constituídas ou controladas direta ou indiretamente por pessoas privadas, físicas ou jurídicas estrangeiras, salvo o disposto no art. 3º.”

O referido art. 3º faz a seguinte enumeração:

Art. 3º Não podem adquirir imóveis rurais, ainda que sob a forma indireta, mediante a aquisição direta ou indireta do controle acionário, a constituição de fundo de investimento imobiliário ou a contratação de consórcios, as seguintes pessoas jurídicas:

I – a organização não-governamental com atuação no território nacional que tenha sede no exterior ou organização não-governamental estabelecida no Brasil cujo orçamento anual seja proveniente, na sua maior parte, de uma mesma pessoa física estrangeira, ou empresa com sede no exterior ou, ainda, proveniente de uma dessas fontes quando coligadas;

II – a fundação particular quando os seus instituidores forem pessoas enquadradas no disposto no inciso I ou empresas estrangeiras ou empresas estrangeiras autorizadas a funcionar no Brasil com sede no exterior;

III – os fundos soberanos constituídos por estados estrangeiros.

O § 1º que trata sobre a proibição mencionada nesse artigo não se aplica às Companhias de Capital Aberto com ações negociadas em bolsa de valores no Brasil ou no exterior.

Nesse diapasão, em artigo de autoria de Fabrício de Castro, veiculado no jornal o Estado de São Paulo do dia 17/2/2017, o Ministro da Agricultura, Blairo Maggi, manifestou que ser favorável

à autorização para que estrangeiros possam comprar terras no Brasil. No entanto, ele defende a adoção de restrições no caso das chamadas “culturas anuais”, como soja e milho – dois dos principais produtos de exportação do Brasil.

O receio é que fundos estrangeiros possam adquirir parcela substancial da área destinada a essas culturas e, em determinado ano, em função dos preços mais baixos no mercado internacional, decidam não plantar

Rematando os debates promovidos em torno da Proposição: PL-4059/2012 A , apresentada 13/06/2012, de autoria da Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural, apensado ao PL-2289/2007, entendem os congressistas que o Estado pode regular o mercado mesmo com uma legislação mais flexível ao investimento estrangeiro; notadamente no que tange às transações realizadas por fundos soberanos de países com forte interesse na importação de produtos primários brasileiros.

Observando os maus exemplos praticados por empresários e/ou políticos, operadores dos citados fundos imobiliários, muitos deles denunciados pela mega operação desencadeada no Brasil, a partir do ano 2015, denominada “lava a jato “, um grupo de colegas da Associação de notários e registradores de Mato Grosso, em estudos realizados nos últimos anos, concluíram que para estancar tantas práticas legais, todavia imorais, em obediência ao princípio da precaução, recomenda-se que a Receita Federal do Brasil obrigue o sistema bancário a emitir Declaração de Operações Imobiliárias-DOI, referente às aquisições e transferências de quotas dos aludidos fundos imobiliários e ato continuo , na base do SIGEF/CNJ, seja inserido campo destinado ao cadastro e registro de imóveis e das quotas pertencentes aos Fundos de Investimentos Imobiliários-Lei nº 8. 668/93.

ÍNDICE REMISSIVO:

[1] José de Arimatéia Barbosa Registrador de imóveis da comarca de Campo Novo do Parecis (MT). Graduado em Ciências Jurídicas, pós-graduado em Direito Público, Direito Notarial e Registral, Direito Civil e Processual Civil; Doutor em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidad Del Museo Social Argentino (UMSA), com estágios pós Doutoriais em Messina – Itália e em Coimbra-Portugal.

[2] Eduardo Sócrates Castanheira Mestre em Direito, registrador imobiliário na comarca de Volta Redonda (RJ) e vice-presidente do IRIB, pelo Rio de Janeiro. Exerceu, ainda, as funções de juiz de Direito, promotor de Justiça e defensor público. É, também, Professor de Direito Civil.

[3] Estão incluídas, entre outras, as hipóteses de nascimento em navíos e aeronaves de guerra, navios mercantes brasileiros em alto mar o de passagem em mar territorial estrangeiro, aeronaves civis em vôo sobre alto mar ou de passagem sobre águas territoriales o espaços aéreos estrangeiros, e fronteiras geográficas como ríos, lagos, baías, golfos, ilhas, assim como o espaço aéreo e o mar territorial.

[4] Notar que incluso o nascimento em território brasileiro pode não ser r nacional, em caso dos pais estarem a serviço de outro País (art. 12, I, "b", da CF). Também pode haver nascido no exterior e ser brasileiro (art. 12, I, "c" CF/88).

[5] Neste sentido, vê-se MS 5.831-SP, julgado em 27/2/1997, Superior Tribunal de Justiça,

[6] Vê-se o Tratado da Amizade que entrou em vigor por força do Decreto Federal nº 3.927/2001, firmado em Porto Seguro- BA.

[7] Por sua vez, o Estatuto do Estrangeiro (Lei nº 6.815/1980) concede ao naturalizado o gozo de todos os direitos civis e políticos, exceto aqueles que a Constituição Federal reservar exclusivamente aos brasileiros nativos (cf. Art. 12, 3º CF/88).

[8] Art. 205 combinado com art. 100, ambos do Decreto-Lei nº 9.760/1946.

[9] Este módulo é definido pela Instrução normativa nº 50 do INCRA, sendo diferente o módulo rural e do módulo fiscal. O MEI não consta do CCIR- Certificado de cadastro imóvel rural .

[10] Art. 332 A aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, se o imóvel contiver uma área não superior a 03 módulos, excetuados, no entanto, os imóveis situados em área considerada indispensável para a Segurança Nacional, que dependerá de consentimento prévio do Conselho de Defesa Nacional.

[11] Declaração de estrangeiro de que não tem outra propriedade rural (art. 9º, "a", do Dec. 74.964/1974).

[12] Segundo critério do INCRA, os limites percentuais de superfície em mãos de estrangeiros no mesmo município devem ser respeitados, de acordo com as diretrizes editadas pelas Corregedorias Gerais de Justiça, fundamentada no parágrafo 2º do artigo 1º da Lei nº 5.709 /1971, que considera a recepção de herança imune ao controle de "todas as restrições" contida

na lei . Orientação do INCRA no sentido de que na sucessão *mortis causa* o estrangeiro deverá ter residência no Brasil (Ofício/Incra/SR (07) G/nº 538, de 2 de abril de 2012).

[13] Se não tiver o oficial de Registro como calcular a soma das áreas rurais em nome de estrangeiros no município e total das áreas adquiridas, incluindo o período anterior a promulgação do Decreto Lei nº 494, de 10 de março de 1969, poderá considerar o certificado referente as transações efetivadas a partir da Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, c/c o Dec nº 74.965, de 26 de novembro de 1974.

[14] O INCRA, através do OFÍCIO/INCRA/SR (07) G/Nº 538 esclareceu que "A pessoa estrangeira casada com brasileiro sob o regime de comunhão de bens que pretenda adquirir o arrendar imóvel rural no País ou tiver filho brasileiro, está isenta das restrições da quantidade de área do município, não estando isento o interessado de apresentar a solicitação e autorização do INCRA para que os demais aspectos relativos as condições essenciais sejam analisados".

[15] Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), Imposto da propriedade Territorial Rural – ITR relativo aos últimos cinco anos, Certidão Negativa de Débito (CND) /INSS nas hipóteses legais, certidão negativa de garantias reais, certificado de fatos julgados e imposto da transmissão.

[16] Nela devem ser informadas, inclusive, as áreas inferiores a 3 módulos.A Instrução Normativa do Incra nº 70/2011 refere-se , também, a exigência da apresentação de certificado do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) que demonstre a superfície total do município de localização do imóvel (inc. XV artigo 13).

[17] SALLES, José Carlos de Moraes. Usucapião de Bens Imóveis e Móveis. Revista dos Tribunais, 7ª ed., p. 334-335.

[18] RIBEIRO, Benedito Silvério. Tratado de Usucapião. São Paulo: Editora Saraiva, vol. 1º, 6ª ed., p. 298.

[19] MELO, Adriano Erbolato. Conferencia dada en el XI Seminario de Derecho Notarial e Registral de São Paulo, realizado no dia 21 de abril de 2007, no hotel Stream Palace, en Ribeirão Preto. Publicada en el Boletín Electrónico del IRIB nº 2.933, de 3/5/2007. Disponível en: <<http://www.irib.org.br/html/boletim/boletim-iframe.php?be=886>>.

[20] CHALHUB, Melhim Namem. Negócio Fiduciário. Renovar, 3a ed., p. 268. Afirma o autor o seguinte: "Ao ser registrado o contrato de alienação fiduciária, se considera transferida la propriedade ao credor-fiduciário e, por ese meio, o devedor-fiduciante renuncia a seu direito de propriedade em dívida desse registro, se constitui em favor do credor-fiduciário que é investido da qualidade de propriedade resolúvel; por força dessa estruturação, o devedor-fiduciante é investido da qualidade de proprietário sob condição suspensiva, e poderá ser novamente titular

da propriedade plena ao implementar a condição de pagamento da dívida que constitui o objeto do contrato principal".

[21] Em sentido contrário, vê-se: CAMARGO, Luciano Dias Bicalho. Boletim Irib en Revista, nº 343, p. 176.

[22] TERRA, Marcelo. Reflexões Registrais Sobre os Fundos de Investimentos Imobiliários. RDI nº 35/36, p.41.

[23] CHALHUB, Melhim Namem. Negócio Fiduciário. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, 3ª ed., p. 399.

[24] A prova da atuação eficaz no território nacional pode estar sujeita a certas dificuldades. Pense-se na hipóteses de uma empresa estrangeira que emprestou dinheiro a uma sociedade brasileira no exterior e que deseja registrar uma hipoteca como garantia do negócio jurídico. Neste caso, obviamente, não será necessária a apresentação de nenhum ato autorizante , já que não está funcionando no Brasil.

[25] Existem decisões judiciais em defesa da necessidade de autorização prévia nesta circunstância, como se desprende do seguinte fato: "Imóvel rural - Aquisição. Empresa Brasileira ou estrangeira - Controle societário. Os serviços de anotações e de registros, quando lavam ou registrem títulos que impliquen na aquisição de bens por empresa brasileira com maioria de capital social controlado por persona física ou jurídica estrangeira, devem fazer menção da ordem que autorizou a aquisição ou mencionar a decisão que a dispensou (Processo GC 3.264 /96 - São Paulo, DOJSP 4/5/1996, Decisão do Juiz: Marcelo Martins Berthe)".

[26] AUGUSTO, Eduardo. RDI no 71/402.

OUTRAS REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- BARBOSA, José de Arimatéia Barbosa. Compra y venta de propiedad de inmueble rural : um enfoque a partir de la Amazonia. Buenos Aires: Editorial UMSA, 2014.
- BORGES, Antonino Moura. Estatuto da Terras, comentado e Legislação adesiva. São Paulo: Edijur, 2007.
- DINIZ, Maria Helena, Sistemas de Registros de Imóveis, 4ª. Ed. São Paulo: Saraiva, 2003;
- PEREIRA, Lutero de Paiva. Imóvel rural para estrangeiro. Juruá. Curitiba.2012
- RIBEIRO, Nelson de Figueiredo. Edições do Senado Federal. Vol. 64, Brasília – 2005;

- SILVA, José Antônio Muraro. Legislações Agrárias do Estado de Mato Grosso. Ed. Jurídica Mato-grossense. 1ª. Ed. 2001;
- Constituições da República Federativa do Brasil; legislações específicas, Pareceres da AGU – Decisões do CNJ, Provimentos da CGJ-MT.
- Instrução Normativa Especial nº 50-INCRA de 26/08/1997;
- Instrução Normativa 76/2013
- Pedido de Providências – CNJ – 0002981-80.2010.2.00.0000- Requerido pelo MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL- 5ª.Câmarade coordenação e Revisão-Patrimônio Público e Social- encaminhado em 30-09-2009 a todos os Registradores de imóveis de MT, por meio da CGJ-TJMT-Provimento 16/2010.
- Provimento da CGJ-MT 40/2016
- Provimento CNJ 43/2015

• Sites pesquisados

- www.presidencia.gov.br
- <http://www.incra.gov.br/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/aquisicao-e-arrendamento-de-terras-por-estrangeiro>
- <http://www.justica.gov.br/seus-direitos/migracoes/nacionalidade-e-naturalizacao/igualdade-de-direitos>
- <http://www2.camara.leg.br/camaranoticias/noticias/AGROPECUARIA/512537-DEBATEDORES-DIVERGEM-SOBRE-PROJETO-QUE-REGULA-COMPRA-DE-TERRAS-POR-ESTRANGEIROS.html>