

Aquisição e Arrendamento de Imóveis Rurais por Estrangeiros



FUNDAMENTOS

- Art. 190 da Constituição de 1988: 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;
- Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971 – regulamentada pelo Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974;
- Lei nº 6.634, de 2 de maio de 1979 – regulamentada pelo Decreto nº 85.064, de 26 de agosto de 1980;
- Art. 23 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993;
- Leis correlatas.

NORMATIZAÇÃO

- Instrução Normativa/Incra nº 88, de 13 de dezembro de 2017;
- Instrução Normativa Conjunta nº 1, de 27 de setembro de 2012 (MDA, INCRA MAPA, MDIC Mtur);
- Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro (Aprovado pela Norma de Execução/ INCRA/DF nº01, de 02 de janeiro de 2018);
- Parecer CGU/AGU nº LA 01, de 19 de agosto de 2010;
- Portaria Interministerial nº 4, de 25 de fevereiro de 2014.

A QUEM ESTÁ VEDADA

Pessoa física estrangeira não residente no País;

Pessoa jurídica não autorizada a funcionar no País.

A QUEM ESTÁ LIMITADA

Pessoa física estrangeira residente no País;

Pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no País;

Pessoa Jurídica Brasileira equiparada a jurídica estrangeira.

A QUEM ESTÁ LIBERADA

- Aquisição de área rural inferior ou igual a 03 (três) MEI - primeira aquisição ou arrendamento;
- Aquisição ou arrendamento de imóveis rurais por **sucessão legítima**, exceto quando a área do imóvel estiver situada em faixa de fronteira;
- a sucessão legítima só se aplica às pessoas estrangeiras residentes no Brasil;
- O estrangeiro de **nacionalidade portuguesa** que apresentar **CERTIFICADO de RECIPROCIDADE**, não se submeterá às exigências da Lei nº 5.709, de 07 de outubro de 1971, do Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974, e desta Instrução Normativa.

A QUEM ESTÁ LIBERADA (Cont.)

- **Estrangeiro naturalizado**: adotar-se-á o mesmo procedimento dos brasileiros natos.
- A pessoa **jurídica brasileira** que por ato ou contrato firmado entre **07/06/1994 a 22/08/2010**, tenha adquirido ou arrendado imóvel rural, com participação a qualquer título de pessoa natural estrangeira não residente no Brasil e pessoa jurídica estrangeira com sede no exterior com maioria de capital social, poderá, sem qualquer sanção administrativa, cadastrar ou recadastrar o seu imóvel no SNCR.

Limitação de Área

A aquisição de imóveis por estrangeiros tem sua limitação de área estabelecida na Lei 5.709, de 07 de outubro de 1971.

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

MEI – Módulo de Exploração Indefinida = Unidade de medida de área expresso em hectares, a partir do conceito de módulo rural, sem levar em conta a exploração econômica do imóvel rural. A dimensão do MEI varia entre 5 a 100 hectares, de acordo com a região do País

Módulo de Exploração Indefinida – MEI

Unidade de medida de área, expresso em hectares, a partir do conceito de módulo rural, sem levar em conta a exploração econômica do imóvel rural. A dimensão do MEI varia entre 5 a 100 hectares, de acordo com a região do País.

EXEMPLOS:

UF	MUNICÍPIO	1 MEI	3 MEI	50 MEI	100 MEI
DF	Brasília	5	15	250	500
RS	Passo Fundo	10	30	500	1.000
sp	Campinas	5	15	250	500
SP	Andradina	15	45	750	1.500
MT	Sinop	30	90	1.500	3.000
AM	Japurá	70	210	3.500	7.000
PA	São Félix do Xingu	55	165	2750	5.500

Limites Relativos à Área do Município

a) Pessoas estrangeiras Naturais e Jurídicas

O total de área não poderá ultrapassar a 25% (vinte e cinco por cento) da superfície territorial do município de localização do imóvel rural pretendido.

b) Segundo Grupo de Nacionalidade

As pessoas de **mesma nacionalidade** não poderão ser proprietárias no mesmo município de mais de 10% (dez por cento) de sua superfície territorial.

LIMITES RELATIVOS À ÁREA DO MUNICÍPIO

EXCEÇÃO:

Ficam excluídas das restrições do art. 12 da Lei nº 5.709/71 as aquisições de áreas rurais:

- ✓ I - inferiores a 3 (três) MEI;
- ✓ II - quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens; e
- ✓ III - sucessão legítima.

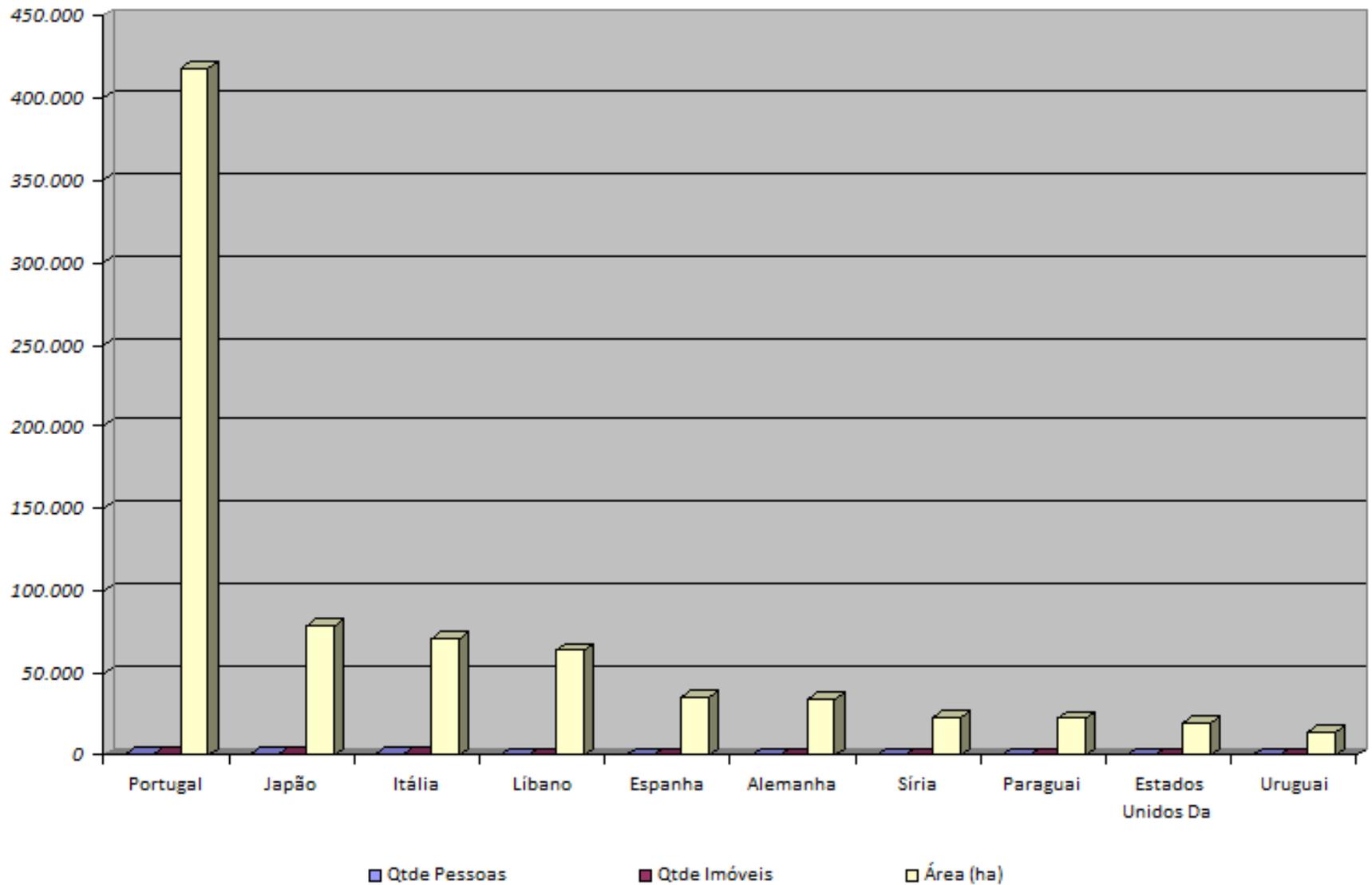
LIMITES RELATIVOS À ÁREA DO MUNICÍPIO

EXCEÇÃO:

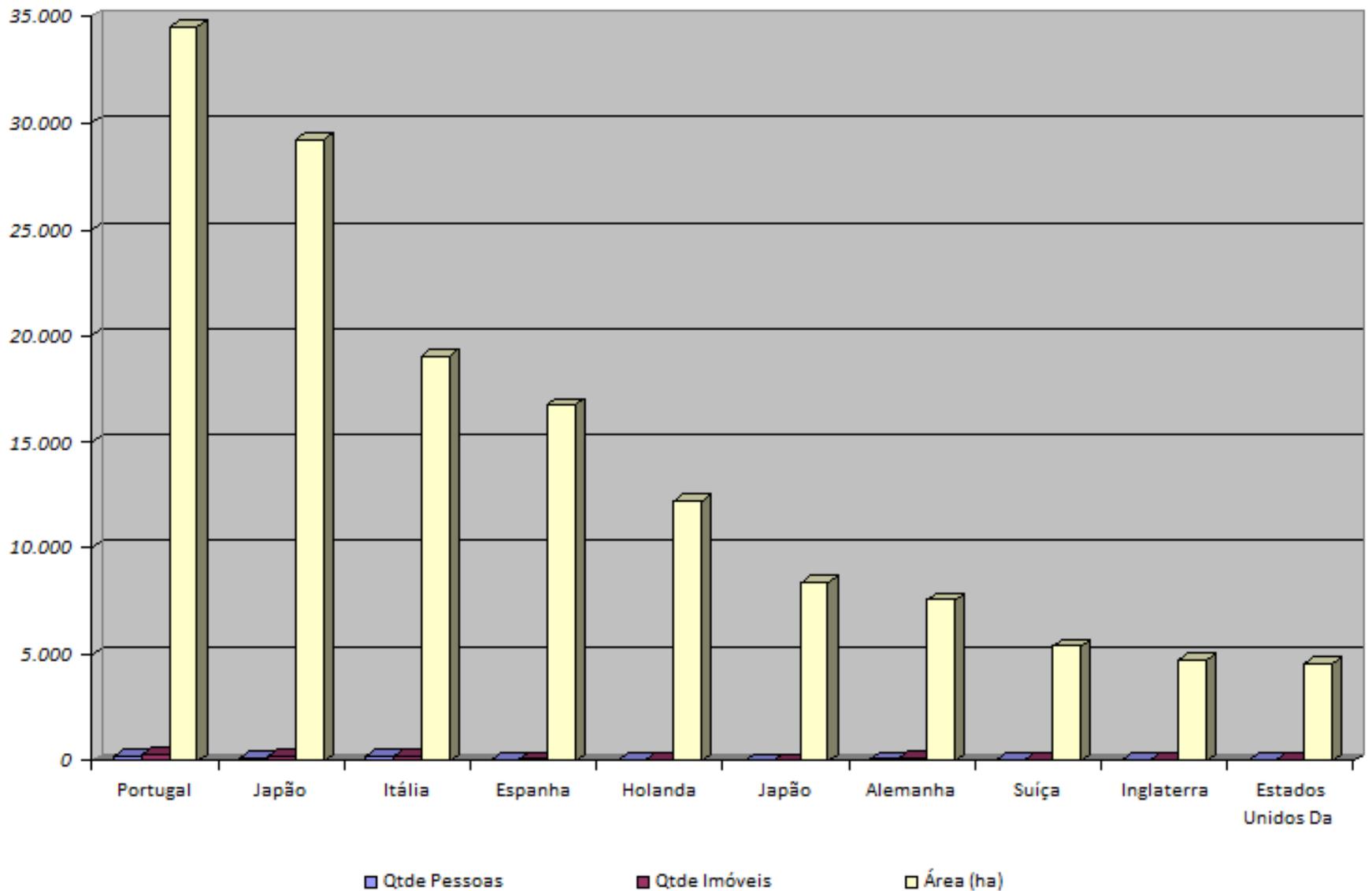
Ficam excluídas das restrições do art. 12 da Lei nº 5.709/71 as aquisições de áreas rurais:

- ✓ I - inferiores a 3 (três) MEI;
- ✓ II - quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens; e
- ✓ III - sucessão legítima.

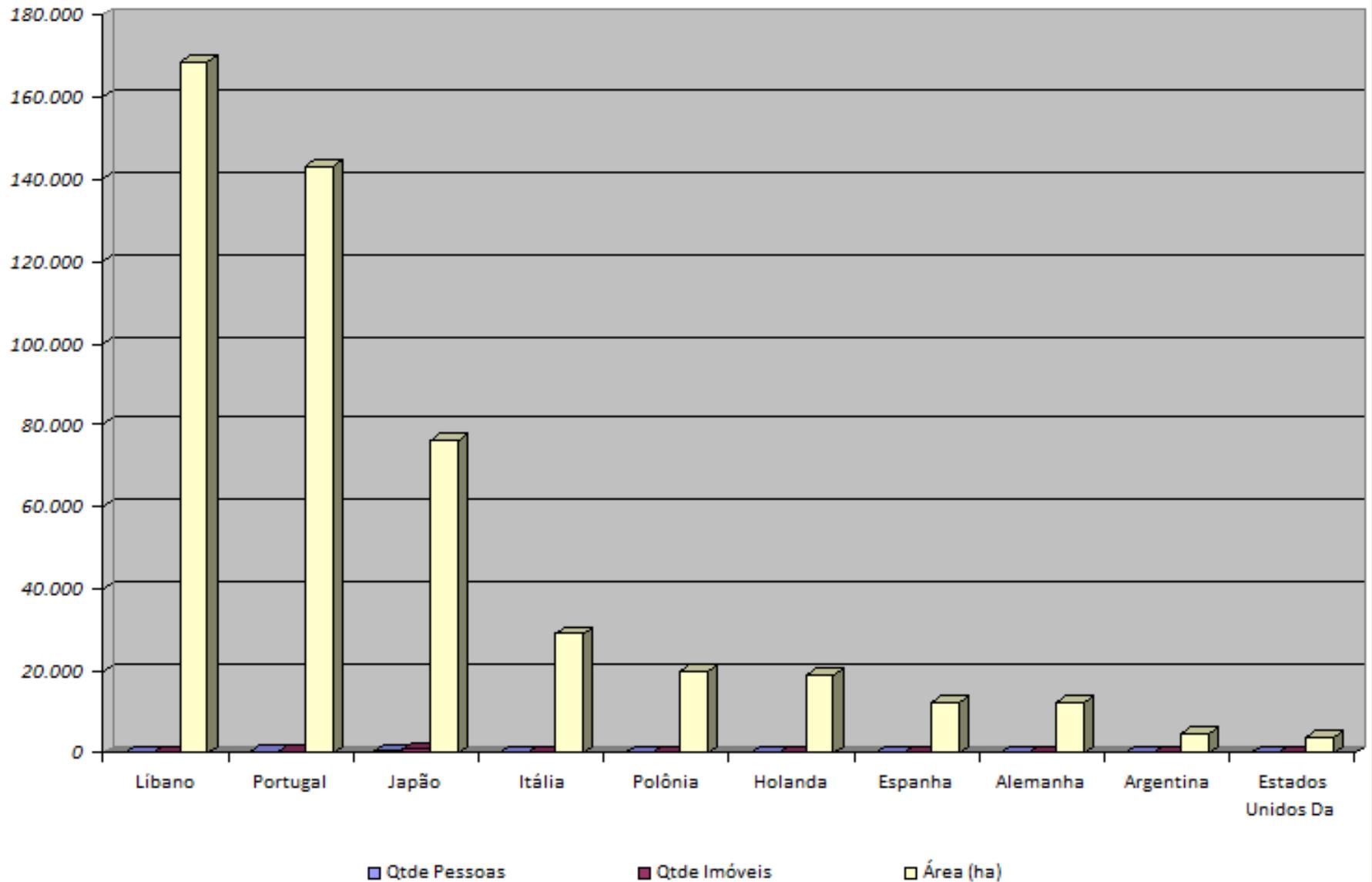
Centro-Oeste



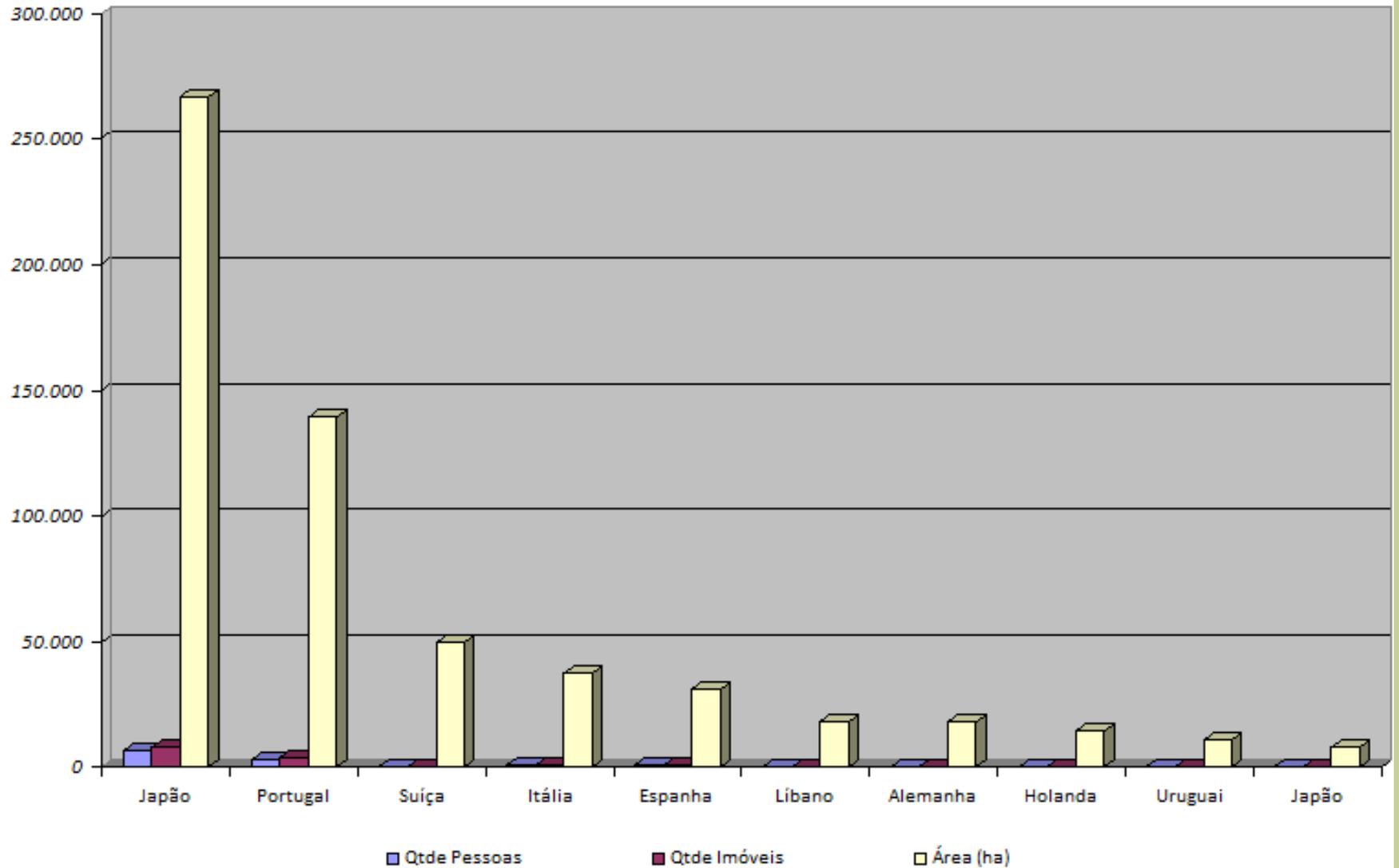
Nordeste



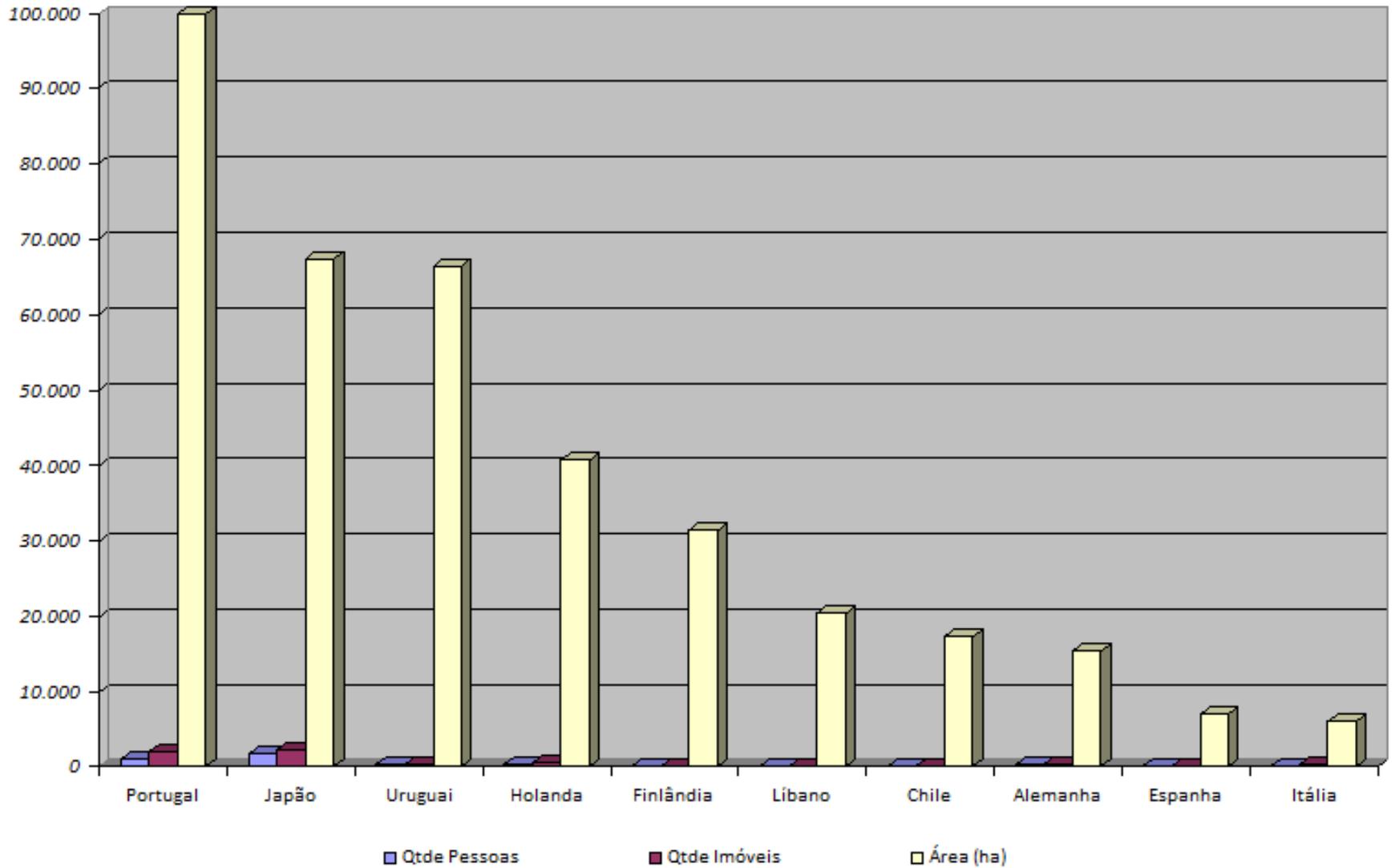
Norte



Sudeste



Sul



Das Exigências Legais – Cont.

A **pessoa jurídica estrangeira** autorizada a funcionar no Brasil, só poderá adquirir imóveis rurais destinados à **implantação de projetos** agrícolas, pecuários, industriais, turísticos ou de colonização, vinculados aos seus **objetivos estatutários**.

A **pessoa jurídica brasileira** equiparada à pessoa jurídica estrangeira, à luz do **Parecer nº LA-01**, da Advocacia-Geral da União, fica sujeita ao regime estabelecido pela Lei nº 5.709/1971

Dos Projetos de Exploração

São competentes para **apreciar** os projetos de exploração:

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

PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO

- **Planta e Memorial Descritivo** do imóvel rural, georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro, constando: a denominação, a localização geográfica, a área total, os limites e as confrontações, disponibilizados em meio eletrônico e certificadas, quando as áreas forem abrangidas pelos prazos contidos no Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, e suas alterações.

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 88

- As aquisições ou os arrendamentos de imóvel rural por pessoa estrangeira, realizados em descompasso com a Lei nº 5.709/1971, até a data da publicação desta Instrução Normativa poderão ser regularizados nas seguintes hipóteses:

I - quando o(a) estrangeiro(a) for casado(a) com brasileira(o) e que tenha filhos brasileiros. Ou

II - estrangeiros residentes no Brasil;

III - após análise, com base nos parâmetros deste diploma normativo constatando a **plausibilidade*** e **juridicidade*** do pedido, em havendo requerimento junto ao INCRA e autuação de processo.

1. Plausibilidade: qualidade daquilo que se considera aceitável ou admissível.

2. Juridicidade é o que está de acordo com o direito, ou seja, que se encontra em conformidade com a lei, está dentro da legalidade

CONTROLE

Segundo a **Lei nº 5.709/71**, é uma das funções que compõem o processo administrativo, que consiste em averiguar se as aquisições e arrendamentos de imóveis rurais por estrangeiros estão de acordo com os limites previstos na lei com relação a área do município e o total de aquisição por cada nacionalidade em todo o território nacional, identificando, analisando e avaliando qualquer ameaça de invasão de país estrangeiro no território brasileiro, com a finalidade de preservar a soberania, a segurança e a independência nacional, como por exemplo as riquezas imateriais como a segurança alimentar, hídrica, energética as tradições culturais das comunidades tradicionais.

CONTROLE

Segundo a **AGU***, os mecanismos de controle são indispensáveis à conformação de uma política fundiária adequada ao Estado brasileiro, já a **ausência desse controle geraria:**

- a) expansão da fronteira agrícola com o avanço do cultivo em áreas de proteção ambiental e em unidades de conservação;
- b) valorização desarrazoada do preço da terra e incidência da especulação imobiliária gerando aumento do custo do processo desapropriação voltada para a reforma agrária, bem como a redução do estoque de terras disponíveis para esse fim;
- c) crescimento da venda ilegal de terras públicas;
- d) utilização de recursos oriundos da lavagem de dinheiro, do tráfico de drogas e da prostituição na aquisição dessas terras;

*Parecer CGU/AGU nº 01/2008-RVJ, datado de 03 de setembro de 2008, aprovado pelo PARECER Nº LA- 01, de 19 de agosto de 2010.

CONTROLE

(Continuação)

- e) aumento da grilagem de terras;
- f) proliferação de “laranjas” na aquisição dessas terras;
- g) incremento dos números referentes à biopirataria na Região Amazônica;
- h) ampliação, sem a devida regulação, da produção de etanol e biodiesel;
- i) aquisição de terras em faixa de fronteira pondo em risco a segurança nacional.

Muito obrigada pela presença de todos!