



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
DIRETORIA DE ORDENAMENTO DA ESTRUTURA FUNDIÁRIA – DF
COORDENAÇÃO-GERAL DE CADASTRO RURAL – DFC

CONSIDERAÇÕES SOBRE AQUISIÇÃO DE TERRAS POR ESTRANGEIROS

1. Originalmente, o tema da **Aquisição de Terras por Estrangeiros** foi disciplinado pela **Lei 5.709**, de 1971. Posteriormente, as leis **Lei 6.634**, de 1979 e **Lei 8.629**, de 1993, acrescentaram aspectos relacionados ao tema.
 - **Lei 5.709** – *Regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil.*
 - **LEI 6.634** – *Dispõe sobre a faixa de fronteira, altera o Decreto 1135, de 1970 e dá outras providências.*
 - **LEI 8.629** – *Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, VII da Constituição Federal.*
2. Em 1998, a AGU através do **Parecer GQ-181/1998**, com aprovação do então presidente Fernando Henrique Cardoso, **publicado no DOU em 22/01/1999**, concluiu que o parágrafo 1º do Art. 1º da Lei 5.709, de 1971, não fora recepcionado pela Constituição Federal de 1998, eliminando, assim a obrigatoriedade de autorização pelo INCRA pra as aquisições de terras rurais por pessoas estrangeiras, **dessa forma, a empresa brasileira com maioria de capital social estrangeiro, seria tratada como brasileira.**

Em 2008, a AGU, através do **Parecer CGU/AGU 01/2008**, com aprovação do então presidente Luis Inácio Lula da Silva, através do Parecer LA-01, de 2010, **publicado no DOU em 23/08/2010**, conclui pela revogação do Parecer GQ-181, entendendo que o parágrafo 1º, do Art. 1º, da Lei 5.709, de 1971, foi recepcionado pela Constituição Federal de 1998, voltando dessa forma, ao *Statu quo ante*, ou seja, **equiparando a empresa brasileira com maioria de capital social estrangeiro, ou detentora do poder de conduzir as deliberações da assembleia geral, de eleger a maioria dos administradores da companhia, de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia, restituindo assim a obrigatoriedade de autorização do INCRA para as aquisições e arrendamentos de terras por essas empresas.**

3. Registre-se que no período de vigência do Parecer GQ-181/1998 (**janeiro de 1999**) a **agosto de 2010 (cerca de 11 anos)** – o Estado brasileiro perdeu completamente o controle sobre aquisição de terras por **empresas brasileiras controladas por pessoas estrangeiras**. Daí que os dados disponíveis sobre terras brasileiras em poder de estrangeiros, constantes do

SNCR e das estatísticas cadastrais, mesmo que seu capital social fosse cem por cento de estrangeiros.

4. Em dezembro de 2011 foi publicada a Instrução Normativa nº 70, revogada pela Instrução Normativa Nº 76, de 23/08/2013 que também foi revogada pela **Instrução Normativa nº 88 de janeiro de 2017**, dispondo sobre a aquisição e arrendamento de imóvel rural por estrangeiro residente no país ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e **pessoa jurídica brasileira equiparada**, normatizando no âmbito da Autarquia a instrução e tramitação dos Processos de Aquisição/Arrendamento por estrangeiros.

Recentemente foi aprovado por meio Norma de Execução/INCRA/DF/nº 01, de 02 de janeiro de 2018 o Manual de Orientação para Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro.

5. Ainda em 2011 foi criado e implantado o módulo “**Módulo Estrangeiro no SNCR (SISNATE)**”, no Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR, para fins de registro das informações sobre terras em poder de estrangeiros com maior grau de confiabilidade.
6. Os dados disponíveis no SNCR sobre estrangeiros não refletem a realidade, além de carregarem um relativo grau de inconsistências, originadas pelas aquisições e arrendamentos ocorridos no período do Parecer GQ-181/1998, que estão sendo corrigidas conforme os móveis são atualizados no SNCR.
7. **Imóveis Rurais, constantes no SNCR como pertencentes a pessoa jurídica brasileira equiparada a estrangeira**

REGIÃO	UF	QTDE IMÓVEIS	QTDE ÁREA (ha)
NORTE	RR	1	1.494,4300
	PA	02	5.986,1812
	AP	19	34.597,4300
	TO	06	3.373,200
NORDESTE	MA	10	7.794,9800
	PI	02	82,7224
	CE	05	822,2524
	RN	21	9.287,0000
	PB	02	11,0000
	PE	02	46,0180
	AL	05	245,8116
	SE	01	83,1000
	BA	77	177.434,1936
SUDESTE	MG	231	491.548,6000
	ES	12	1.390,6769
	RJ	17	85.284,8000
	SP	108	491.437,4000
SUL	PR	139	299.061,8000

	SC	147	54.605,8000
	RS	259	113.801,1000
CENTRO-OESTE	MS	31	62.528,0000
	MT	34	49.114,9054
	GO	69	90466,0200
	DF	11	127,9080
	BRASIL	2.422	1.980.625,3295
Fonte: INCRA/SNCR/junho 2018. Dados brutos não depurados.			

8. Dando prosseguimento em 27 de setembro de 2012 foi publicada a **Instrução Normativa Conjunta nº 1**, normatizando nos âmbitos dos órgãos do Poder Executivo, (Ministério de Estado do Desenvolvimento Agrário - MDA, da Agricultura, Pecuária e Abastecimento - MAPA, do Desenvolvimento Indústria e Comércio Exterior - MDIC, do Turismo - MTUR e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, os procedimentos para a apreciação e aprovação dos projetos de exploração do imóvel. A apresentação de projeto de exploração é uma exigência prevista na Lei nº 5.709/1971 para as aquisições ou arrendamento de imóveis rurais por pessoa natural estrangeira, com área superior a 20 Módulos de Exploração Indefinida e para qualquer que seja a dimensão do imóvel para as pessoas jurídicas estrangeiras e pessoas jurídicas brasileiras com participação majoritária de capital social estrangeiro.

9. A IN condicionou a apreciação e aprovação dos projetos exploração ao Ministério do Desenvolvimento Agrário, uma vez que o INCRA era subordinado a este Ministério, atualmente à casa Civil da Presidência da República, considerando os seguintes elementos informativos mínimos para a elaboração do projeto de exploração (art.3º da IN nº 1/2012).

I – justificativa de proporcionalidade entre o quantitativo de terras visado e a dimensão do projeto;

II – cronograma físico e financeiro do investimento e implantação;

III – eventual utilização de crédito oficial no financiamento parcial ou total do empreendimento;

IV – viabilidade logística de sua execução, e, no caso de projeto industrial, demonstração da compatibilidade entre o local da planta industrial e a localização geográfica das terras; e

V – demonstração de compatibilidade com os critérios para o Zoneamento Ecológico Econômico do Brasil – ZEE, referentes à localização do imóvel, quando houver.

▪ **O PROJETO DE LEI - PL 40.509/2012**

O Projeto de Lei PL 40509/2012, aprovado pela Comissão de Agricultura, Pecuária e Abastecimento, além de ser deveras confuso em alguns aspectos, altera profundamente a legislação em vigor.

TEMA	REGRAS ATUAIS Lei 5709 + Parecer 01/AGU	REGRAS PROPOSTAS Projeto de Lei – PL 4.059/2012 ¹ Aprovado em 13.06.2012 pela Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural
Dispensa autorização do INCRA	Até 03 MEI (1ª Aquisição).	04 MF e 10 MF (projeto muito confuso. Não se sabe a que se refere os limites).
Pessoa Natural Estrangeira	Limita a aquisição a no Máximo de 50 MEI* Obrigatoriedade de residência no Brasil.	Não prevê limite máximo para aquisição. Não condiciona a residência no Brasil. Veda concessão florestal prevista na Lei 11.284/2006.
Pessoa Jurídica Estrangeira	Limita a aquisição a no Máximo 100 MEI* Obrigatoriedade de autorização para funcionar no Brasil.	Não prevê limite máximo para aquisição. Não condiciona a autorização para funcionar no Brasil. Veda concessão florestal prevista na Lei 11.284/2006.
Empresa brasileira controlada por estrangeiro	Máximo 100 MEI* Tratada como empresa estrangeira.	Não prevê limite máximo. Tratada como empresa brasileira.
ONGs com capital estrangeiro ou sede fora do Brasil	Não menciona	Veda aquisição
Fundos soberanos estrangeiros	Não menciona	Veda aquisição
Fundação particular de ONGs e empresas estrangeiras	Não menciona	Veda aquisição
Arrendamento	Permite sem limite de tempo	Não se refere a limite de tempo, mas veda o arrendamento por tempo indeterminado e o sub-arrendamento.
Limites de aquisição por município	Limita a aquisição por estrangeiro a 25% da área territorial do município.	Limita a aquisição por estrangeiro a 25% do território municipal.
Limites de aquisição por nacionalidade	Limita a aquisição por nacionalidade a 10% da área territorial do município.	Limita a aquisição por nacionalidade a 10% do território municipal.
Função Social da Propriedade	Não Menciona	Vincula a aquisição por sociedade estrangeira aos “princípios da função social da propriedade.”
Autorização e Controle da Aquisição por estrangeiro.	É da competência do INCRA.	É omissis.
Cadastro de Imóveis de Estrangeiros	É controlado pelo INCRA/SNCR.	Faz uma associação bastante confusa do Documento de Informação e Atualização Cadastral DIAC/ITR com o SNCR, unifica os cadastros do INCRA/SNCR e da Receita Federal/ITR e remete a administração do Cadastro para a Receita Federal.
Aquisição por Portugueses	Aplica o princípio da reciprocidade.	É omissis.

O entendimento da Coordenação-Geral de Cadastro Rural é que, da forma como está proposto, o projeto agravará o problema da falta de controle pelo Estado brasileiro das aquisições e arrendamentos de terras de seu território por estrangeiros.

O SNCR tem sofrido várias alterações na forma de coleta e registro de dados de pessoas para contemplar as Aquisição e Arrendamento de Imóvel Rural por Estrangeiro.

ⁱ PL 4.059/2012 atualmente encontra-se no Plenário da câmara dos deputados.